

ALBROOK LEASING COMPANY INC
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)
TRIMESTRE 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-145-2020 del 8 de abril 2020 y Resolucion SMV-335-2020 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 ; asuira@glp.com.pa
FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:	 _____ ALEJANDRO ALEMAN MIRANDA

Presentamos este formulario de Información Trimestral para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de junio de 1,999 y al Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre del 2000.

70

I PARTE

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(en balboas)	31-dic-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
Activos Corrientes		
Efectivo Disponible	3,809	4,655
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	36,485	36,485
Otros Activos	41,202	41,054
	<u>81,496</u>	<u>82,194</u>
Pasivos corrientes		
cuenta por pagar		
Sobregiro Autorizado		
Cuenta Relacionada	78,126	78,223
	<u>78,126</u>	<u>78,223</u>
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	1.04	1.05

La compañía cuenta con un nivel de liquidez razonable producto del éxito en 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 índice de 1.05 % en diciembre 2021 de igual forma 1.04 % en diciembre 2022. El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 1 a 1

Al 31 de diciembre 2022, el 5% de los activos corrientes, para hacerle frente a sus compromisos corrientes, se encuentran depositados en cuentas bancarias de instituciones de prestigio. Prival Bank

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-dic-22	31-dic-21
	No auditados	Auditados
Pasivos	67,971,426	62,380,957
Capital	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	(262)	282
Impuesto Complementario	(6,368)	(6,311)
Total del Recurso de Capital	<u>3,370</u>	<u>3,971</u>

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 pérdidas acumuladas por un valor de 262, impuesto complementario por un valor de (6,368). Los pasivos totalizan B/. 67,971,426 conformados por bonos emitidos por pagar por un valor de B/. 67,893,300; B/. 78,16 en cuentas por pagar a relacionadas.

Al 31 de diciembre 2022, la razón de endeudamiento se mantiene en 1.0 %, el mismo valor que termino 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 por ciento anual.

C. Resultados de las Operaciones

<u>(en balboas)</u>	<u>31-dic-22</u>	<u>31-dic-21</u>
	<u>No auditados</u>	<u>Auditados</u>
<u>Ingresos</u>		
Servicios Administrativos		-
Intereses		3,821
Otros Ingresos	-	3,821
	<u>-</u>	<u>3,821</u>
<u>Gastos</u>		
Gastos Generales y administrativos	544	
	<u>544</u>	<u>0</u>
Utilidad neta antes de Impuestos	(544)	3,821
Impuesto Sobre la Renta		
(Pérdida) Ganancia neta	<u>(544)</u>	<u>3,821</u>

El trimestre terminado el 31 de diciembre 2022 los Gastos de intereses generados por la Emisión de bonos, son registrados directamente en las compañías que obtuvieron los préstamos.

Producto de la Pandemia, se han aplicado medidas de pago a los Intereses generados por la emisión de bonos, los mismos están 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 financieras 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 PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros Interinos del trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2022 se encuentran adjuntos a este informe como Anexo No.1.

IV PARTE

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto certificación del fiduciario PRIVAL TRUST, S.A. al 31 diciembre de 2022 como Anexo No 2.

V PARTE

DIVULGACION

1 Divulgación

Este Informe de Actualización Trimestral estará disponible a los Inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de Internet (web sites) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá (www.conaval.gob.pa) y la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

2 Fecha de divulgación

La fecha de divulgación probable será el 1 marzo de 2023.



Sr. Alejandro Alemán Miranda
Presidente y Representante Legal



ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros
31 de Diciembre 2022

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

07

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Contenido

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambio en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 20

INFORMACIÓN ADICIONAL

Anexo 1 – Gastos

20

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores

Accionistas y Junta Directiva

ALBROOK LEASING COMPANY INC.

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan **ALBROOK LEASING COMPANY INC.**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2022 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de doce meses terminados al 31 de diciembre 2022, y un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con la Norma Internacionales Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de manera que estos estén libre de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros 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 si los estados financieros 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 revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **ALBROOK LEASING COMPANY INC.**, al 31 de diciembre del 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 23 de enero 2023

Lic. Alexander Suiira
C.P.A. # 584-2016

LIC. ALEXANDER SUIIRA
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO
IDONEIDAD No. 584-2016
R.U.C. 4-293-442 D.V. 38

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Estado de Situación Financiera 31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
	<u>No Auditado</u>	<u>Auditado</u>
ACTIVOS		
<i>Activos corrientes:</i>		
Efectivo (Nota 6)	3,809	4,655
Cuentas por cobrar Partes Relacionadas (Nota 7)	36,485	36,485
Otros activos	41,202	41,054
Total de activos corrientes	<u>81,496</u>	<u>82,194</u>
<i>Activos no corrientes:</i>		
Préstamos por cobrar (Nota 8)	67,893,300	62,302,734
Propiedad, planta y equipo (Nota 9)		
Total de activos no corrientes	<u>67,893,300</u>	<u>62,302,734</u>
TOTAL de los activos	<u>67,974,796</u>	<u>62,384,928</u>
PASIVOS		
<i>Pasivos corrientes:</i>		
Cuenta por pagar relacionada (7)	78,126	78,223
Total de pasivos corrientes	<u>78,126</u>	<u>78,223</u>
PASIVOS		
<i>Pasivos a largo plazo:</i>		
Intereses por pagar		
Bonos por pagar (Nota 10)	67,893,300	62,302,734
Total pasivos a largo plazo	<u>67,893,300</u>	<u>62,302,734</u>
TOTAL de los pasivos	<u>67,971,426</u>	<u>62,380,957</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social (Nota 11)	10,000	10,000
Utilidades retenidas	(262)	282
Impuesto complementario	(6,368)	(6,311)
TOTAL del patrimonio de los accionistas	<u>3,370</u>	<u>3,971</u>
TOTAL de pasivos y patrimonio de los accionistas	<u>67,974,796</u>	<u>62,384,928</u>

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Estado de Resultados Integrales

Periodo de nueve meses terminado el 31 de Diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>TRIMESTRE</u>		<u>ACUMULADO</u>	
	<u>Diciembre 2022</u>	<u>Diciembre 2021</u>	<u>Diciembre 2022</u>	<u>Diciembre 2021</u>
	<u>No Auditado</u>	<u>Auditado</u>	<u>No Auditado</u>	<u>Auditado</u>
INGRESOS:				
Ingresos por Servicios Administrativos				
Ingresos por Intereses (Nota 8)				
Otros Ingresos				3,821
TOTAL ingresos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,821</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES				
Gastos Generales y Administrativos (Anexo 1)	0		544	-
Gastos por intereses				
TOTAL gastos administrativos y generales	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>544</u>	<u>-</u>
Utilidad antes del ISR	<u>(0)</u>	<u>-</u>	<u>(544)</u>	<u>3,821</u>
Impuesto sobre la Renta	-	-		
Utilidad (Pérdida) del periodo	<u>(0)</u>	<u>-</u>	<u>(544)</u>	<u>3,821</u>

27

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Periodo de nueve meses terminado el 31 de Diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Capital Pagado	Impuesto Complementario	Utilidades Retenidas	Total del Patrimonio
Saldo a Diciembre 31, 2020	10,000	(6,311)	(3,061)	628
Ganancia (Perdida) neta del periodo 2021			3,343	3,343
Saldo a Diciembre 31, 2021	10,000	(6,311)	282	3,971
Utilidad del periodo, al 31 de Diciembre 2022		(56)	(544)	(600)
TOTAL Patrimonio de los Accionistas	10,000	(6,367)	(262)	3,370

OT

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Estado de Flujos de Efectivo

Periodo de nueve meses terminado el 31 de Diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Sept. 2022 <u>No Auditado</u>	Dic. 2021 <u>Auditado</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		
(Perdida) Ganancia del periodo	(544)	3,343
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar Partes Relacionadas (Nota 7)	(49,546)	53,023
Otros Activos	(148)	(6,037)
Cuenta por pagar relacionada (7)	-	13,798
Otras cuentas por pagar	-	-
Cuentas por pagar y otros pasivos	49,449	(61,536)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>(789)</u>	<u>2,591</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión		
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		
Sobregiro autorizado	-	-
Impuesto complementario	(57)	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(57)</u>	<u>-</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo	(846)	2,591
Efectivo al inicio del año	4,655	2,064
EFFECTIVO a Dic. 31, 2022	<u>3,809</u>	<u>4,655</u>

27

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Organización

ALBROOK LEASING COMPANY, INC., es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N° 13634 del 30 de Septiembre de 2011 de la notaría quinta del circuito de Panamá.

Al 31 de Diciembre, la Junta Directiva de la Compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Presidente
Secretario
Tesorero

Alejandro Alfredo Alemán Miranda
José Raúl Arias
Miriam Moreno Rojas

Operaciones

ALBROOK LEASING COMPANY, INC., se dedica principalmente a otorgar financiamiento a un conglomerado de compañías relacionadas.

Las oficinas administrativas de la Compañía se encuentran ubicadas en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 a este, Panamá.

2. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) e Interpretaciones

A la fecha de los estados financieros existen normas, modificaciones e interpretaciones emitidas que no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros:

NIIF 9 – Instrumentos financieros – Clasificación y medición

Publicada en noviembre de 2009 y enmendada en octubre de 2010. Forma parte de la primera fase del proyecto comprensivo del Comité de Normas (IASB) para reemplazar la NIC 39. La NIIF 9 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición y para dar de baja a los activos financieros y pasivos financieros.

NIIF 9 requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición sean reconocidos posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. El efecto más significativo de la NIIF 9 se refiere a la clasificación y medición de los pasivos financieros relacionados a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado al valor razonable a través de

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

ganancias o pérdidas) atribuibles a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo.

Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados

El objetivo de esta NIIF consiste en establecer los principios para la preparación y presentación de estados financieros consolidados, cuando una entidad controla una o más entidades. Esta NIIF reemplaza a la NIC 27 “Estados Financieros Consolidados e Individuales” y la SIC 12 “Consolidación Especial – Entidades de Propósitos” es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir de enero 2013. La Compañía adoptará esta norma a partir de su vigencia y considera que la misma no tendrá efecto material en las operaciones.

NIIF 11 – Acuerdos en Conjunto

Establece los principios para la información financiera de las partes en acuerdo de conjunto, reemplazando la NIC 30 “Participación en Negocios Conjuntos” y SIC 13 “Entidades Controladas Conjuntamente – Aportaciones No Monetarias de los Participantes”. Es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2013, pero no es relevante a las operaciones de la compañía.

NIIF 12 – Divulgación de la Participación de Otras Entidades

Se aplica a las entidades que tienen participación en una subsidiaria, acuerdo en conjunto, una asociada o entidad estructurada no consolidada. Esta norma es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2013. La compañía adoptará esta norma a partir de su vigencia y considera que la misma no tendrá efecto material en las operaciones.

NIIF 13 – Medición del valor razonable

Publicada en mayo de 2011, esta nueva norma define lo que considera como valor razonable, establece un marco único de trabajo para la medición del valor razonable y requiere revelaciones sobre dicha medición.

La NIIF 13 no agrega requerimientos nuevos en relación con el valor razonable, sino que facilita la aplicación del conjunto de requerimientos contenidos en todas las otras NIIF. Requiere que las entidades revelan información sobre las técnicas de valuación y la información sobre los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable, así como información acerca de la incertidumbre inherente a las mediciones del valor razonable.

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

Efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2015 Se permite su aplicación anticipada.

Por la naturaleza de las operaciones financiera que mantiene la Compañía, la Junta Directiva considera que la adopción de estas normas e interpretaciones, no podrían tener un efecto importante en los estados financieros en el período de aplicación inicial.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación a los periodos anteriores.

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República de Panamá. Requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía.

Unidad monetaria

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América.

Activos financieros

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías específicas: valores a valor razonable con cambios en resultados y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinado al momento del reconocimiento inicial.



ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se originan principalmente de la venta de bienes o servicios y son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión, y son subsecuentemente llevados al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una provisión para deterioro.

Pasivos financieros

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

Otros pasivos financieros

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

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo, que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas y los sobregiros bancarios exigibles en cualquier momento por el banco.

Intereses y Gastos por Intereses

El ingreso y los gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados para todos los instrumentos mantenidos a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un periodo de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un periodo más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa

de interés efectiva, la compañía estima los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por crédito.

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

Deterioro de activos

Activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado.

Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros (incluidos los instrumentos de patrimonio) están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido, pero aún no identificado. Las partidas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas de dudoso cobro. El interés en el deterioro del activo continúa siendo reconocido a través del cálculo del descuento. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través de ganancias o pérdidas.



ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado a la fecha de reporte, para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en ganancias y pérdidas.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado neto de depreciación y amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Bonos por pagar

Los bonos por pagar son reconocidos inicialmente al valor razonable neto de los costos de transacción incurridos. Posteriormente, los bonos por pagar son indicados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado de resultados durante el periodo del financiamiento, utilizando el método de interés efectivo.

Cuentas por pagar

El valor razonable de las cuentas por pagar corresponde al costo de la transacción realizada, la cual se aproxima a su valor razonable.

Capital en acciones

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo que se pueda medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Así mismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

4. 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, debidamente informadas y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada a 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 pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor en libros de los depósitos en banco, así como de las cuentas por cobrar y préstamos por cobrar, instrumentos financieros más importantes, se aproximan a su valor razonable.

5. Estimaciones contables y supuestos críticos

Las Compañías realizan ciertas estimaciones y supuestos con relación al futuro. Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente.



ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

6. Efectivo

Al 31 de Diciembre 2022 los saldos en efectivo se presentaban así:

	Dic. 2022 <u>No Auditado</u>	Dic. 2021 <u>Auditado</u>
Efectivo en Banco	<u>3,809</u>	<u>4,655</u>
	<u>3,809</u>	<u>4,655</u>
Banco Prival - Cuenta Corriente	<u>3,809</u>	<u>4,655</u>
	<u>3,809</u>	<u>4,655</u>

7. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Al 31 de Diciembre 2022 los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan a continuación:

Cuentas por Cobrar

Albrook Publicidad	9,523	9,523
LP Century Investment Group, INC,	19,361	19,361
Eventos Publicitarios Albrook, S.A.	<u>7,601</u>	<u>7,601</u>
	<u>36,485</u>	<u>36,485</u>

Cuentas por Pagar

	Dic. 2022 <u>No Auditado</u>	Dic. 2021 <u>Auditado</u>
Inmobiliaria Albrook, S.A.	77,641	77,806
Corporación los Pueblos	<u>485</u>	<u>417</u>
	<u>78,126</u>	<u>78,223</u>

8. Prestamos por cobrar

Albrook Leasing Company Inc. Al 31 de diciembre 2022 mantiene préstamos por cobrar a compañías relacionadas como se detallan a continuación:

	Dic. 2022 <u>No Auditado</u>	Dic. 2021 <u>Auditado</u>
Prestamos por cobrar largo plazo	<u>67,893,300</u>	<u>62,302,734</u>
Total Prestamos por cobrar	<u>67,893,300</u>	<u>62,302,734</u>

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

Inmobiliaria Albrook, S.A.	48,947,942	44,922,734
L.P. Century Investment Group Inc.	10,060,784	9,222,199
Eventos Publicitarios Albrook, S.A.	3,956,592	3,621,158
Albrook Publicidad Inc.	4,927,982	4,536,643
	<u>67,893,300</u>	<u>62,302,734</u>

Los préstamos descritos anteriormente fueron otorgados como se detalla a continuación:

Préstamo otorgado a cinco años a una tasa de interés fija del 5.75% anual, pagaderos trimestralmente los días 25 de marzo, septiembre, septiembre y diciembre de cada año, a partir del cuarto año se realizarán en forma consecutiva tres abonos semestrales del 5% cada uno del saldo insoluto, y un último pago al vencimiento por la totalidad en septiembre 2020.

Modificación de Términos

El pago de intereses correspondiente al 30 de septiembre de 2020, los saldos correspondientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de Diciembre 2022 de 2020, que conforme a lo registrado mediante la Resolución No.SMV-335-20 de 22 de julio de 2020, serían pagaderos a partir del 31 de enero de 2021, así como los intereses acumulados hasta el 31 de enero de 2021, serán efectuados por el Emisor en la Nueva Fecha de Vencimiento de la Emisión 31 de Diciembre 20222023.

9. Propiedad Planta y Equipo, neto

Al 31 de Diciembre 2022 la cuenta de propiedad planta y equipo se desglosan así:

	2022			
	Diciembre 2021	Adiciones	Descartes	Dic. 2022
<i>Costo:</i>				
Equipo de Oficina	798			798
	<u>798</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>798</u>
<i>Depreciación y amortización acumulada:</i>				
Equipo de Oficina	(798)			(798)
	<u>(798)</u>			<u>(798)</u>
	<u>-</u>			<u>-</u>

X
e

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

10. Bonos por pagar

En el mes de septiembre de 2015, la compañía presentó ante la Superintendencia del Mercado de Valores en prospecto informativo la emisión de bonos, los mismos fueron aprobados mediante resolución SMV No.585-15 del 14 de septiembre de 2015.

Series

Serie Garantizada Hasta 100,000,000

Bonos emitidos

31 de Diciembre, 2022 los bonos emitidos por pagar y sus principales características se muestran a continuación:

	<u>Dic. 2022</u> <u>No Auditado</u>	<u>Dic. 2021</u> <u>Auditado</u>
Serie:		
Serie A Garantizada porción largo plazo	39,002,882	39,002,882
Serie B	28,890,418	23,299,852
	<u>67,893,300</u>	<u>62,302,734</u>

Fecha de vencimiento Resolución SMV No. 585-15:

Serie A: 5 años contados a partir de 30 de Septiembre 2015 la fecha de oferta.

Modificación de términos:

La nueva fecha de vencimiento será el 31 de Diciembre 2022

Interés:

Serie A:

Tasa de Interés fija de 5.75% anual

Modificación de términos:

A partir de septiembre 2020 la Tasa de Interés se fija en 6.00% anual

Garantías:

Los bonos emitidos están garantizados con un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía a favor de Prival Trust, S. 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 130% del saldo Insoluto de los Bonos sobre fincas de garantes hipotecarios propiedad de: Inmobiliaria Albroom Inc., Eventos Publicitarios Albroom, S.A., Albroom Publicidad Inc., L.P. Century Investment Group Inc.

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

Modificación de términos:

Los Bienes Fideicomitados están o estarán, según corresponda, conformados por:

- 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 Albroom, S.A., en la Cuenta de Concentración de Eventos Publicitarios Albroom S.A., en la Cuenta de Concentración de Albroom 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.

"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.

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

Fecha de pago:

Serie A:

Los intereses de la serie A se pagarán trimestralmente, los días 30 de Septiembre, 30 de Septiembre y 30 de diciembre de cada año, a partir del cuarto año se realizarán en forma consecutiva tres abonos semestrales del 5% cada uno del saldo insoluto, y un último pago al vencimiento por la totalidad en septiembre 2020. O la redención Parcial o total del 100% del saldo insoluto de la serie A, lo que ocurra primero.

Cualquier redención anticipada no podrá ser menor de 1, 000,000.00 a menos que el saldo Insoluto sea menor a ese monto

Modificación de términos:

El pago de intereses correspondiente al 30 de septiembre de 2020, los saldos correspondientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de Diciembre 2022de 2020, que conforme a lo registrado mediante la Resolución No.SMV-335-20 de 22 de julio de 2020, serían pagaderos a partir del 31 de enero de 2021, así como los intereses acumulados hasta el 31 de enero de 2021, serán efectuados por el Emisor en la Fecha de Vencimiento de la Emisión.

Los pagos de intereses correspondientes al 30 de septiembre de 2021, al 30 de septiembre 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.

Te

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

Canje de Bonos:

Intercambio de Bonos Corporativos Serie A por Serie B hasta por 29,000,000 con fecha de vencimiento al 31 de Diciembre 2022. Serie B de la Emisión de Bonos Corporativos (en adelante los "Bonos de la Serie B") emitidos por el Emisor y autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores, según consta mediante Resolución SMV No. 585-15 de 14 de septiembre de 2015, modificada mediante Resolución SMV-145-20 de 8 de abril de 2020, Resolución SMV-335-20 de 22 de julio de 2020 y Resolución SMV-70-21 de 26 de febrero de 2021 (en adelante la "Emisión"), con fecha de emisión 15 de abril de 2021. Los Bonos de la Serie B son bonos "cupón cero" por lo tanto, no pagan intereses periódicamente. Todos los intereses son pagaderos al vencimiento. Los Bonos de la Serie B podrán ser redimidos por el Emisor, total o parcialmente, en cualquier momento y en cualquier Fecha Pago posterior a la Fecha de Emisión.

11. Capital pagado

La estructura del capital emitido y pagado se conforma de 100 acciones comunes, con un valor de B/.100.00 cada una. Todas emitidas y en circulación.

	Dic 2022 <u>No Auditado</u>	Dic.2021 <u>Auditado</u>
100 Acciones emitidas y pagadas	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

12. Eventos posteriores

Como consecuencia de la crisis sanitaria que afronta el país actualmente, el ministerio de salud, mediante decreto ejecutivo 500 del 19 de marzo que aprueba medidas sanitarias adicionales, para reducir, mitigar y controlar la propagación de la pandemia por la enfermedad Coronavirus Covid-19, ha dispuesto el cierre temporal de nuestro local comerciales y hemos reducido nuestras operaciones a un 80% para poder mantener nuestras operaciones con el teletrabajo y nuestro negocio en marcha.

El brote de covid-19 ha traído incertidumbre a las empresas y económicas a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro del primer semestre de 2020. El impacto de la empresa dependerá en gran medida de que tan rápido se reanude la actividad economía en el país y a nivel mundial. La administración de la empresa se encuentra realizando un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de minimizar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio hacia adelante.

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

13. Contingencia

Como consecuencia de la pandemia global generada por el Covid-19, el Gobierno Nacional de la República de Panamá ha tomado medidas para proteger a la población, entre las cuales se decretó Estado de Emergencia declarado mediante la Resolución de Gabinete No.11 de 13 de marzo de 2020 y mediante Decreto Ejecutivo No. 500 de 19 de marzo de 2020 se decretó el cierre temporal de las actividades comerciales y empresas en el territorio nacional, con ciertas excepciones, a partir del 20 de marzo de 2020, afectando directamente las actividades administrativas, operativas y comerciales del Emisor.

Por lo anterior, el Emisor desea acogerse al Acuerdo 7-2020 y sus modificaciones, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores. En el caso de la Serie A de Bonos de ALBROOK LEASING COMPANY INC., las razones expuestas fueron las siguientes:

"A raíz de la crisis económica causada por la Pandemia Covid 19, se hace mención de las siguientes situaciones:

- Suspensión temporal de las actividades de locales comerciales en el territorio nacional desde viernes 20 de marzo (declarado a través del Decreto Ejecutivo No. 500 del 20 de marzo),
- Las medidas mencionadas anteriormente han afectado la capacidad de generación de Ingresos de la Empresa, en razón de que:
 - El Emisor no puede continuar con el cobro de los alquileres, ya que su principal actividad económica es el Arrendamiento de Locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Albrook Mall.
 - No se está recibiendo visitas de potenciales clientes interesados en compra o alquiler de locales comerciales.
 -

Tomando en consideración las razones expuestas por ALBROOK LEASING COMPANY INC., es necesario, para modificar la Serie A de Bonos bajo el Acuerdo 7-2020 emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores y sus modificaciones, que los Tenedores Registrados de la Serie A de Bonos aprueben la modificación de los términos y condiciones de dicha Serie. Ver Nota 11.

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

14. Impuestos

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones de renta de **ALBROOK LEASING COMPANY, INC.**, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbres e Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS).

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resultare de la revisión.

15. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Los instrumentos exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados por la Compañía son:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo. Desde esta perspectiva, la exposición significativa de los riesgos de la Compañía está concentrada en los saldos con bancos y en las cuentas por cobrar. Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites en montos de crédito.

Adicionalmente, la Administración evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Compañía, basada en el historial de crédito del cliente dentro de los límites establecidos, y las cuentas por cobrar son monitoreadas periódicamente.

Riesgo de precio

El riesgo de precio es determinado por el riesgo de la moneda en circulación, el riesgo de tasas de interés y el riesgo de mercado. El riesgo de la moneda en circulación emana de la posibilidad de que el valor de los instrumentos financieros fluctuará debido a los cambios en las tasas de las monedas extranjeras. El riesgo de la tasa de interés es aquel riesgo de que el valor de los instrumentos financieros pueda fluctuar significativamente como resultado de los cambios en las tasas de interés del mercado.

El riesgo de mercado consiste en que el valor de un instrumento financiero pueda fluctuar como consecuencia de cambios en los precios de mercado.

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades al obtener los fondos para cumplir compromisos asociados a instrumentos financieros.

El riesgo de flujos de efectivo es el riesgo de que los flujos de efectivo asociados con un instrumento financiero monetario puedan fluctuar en su importe.

El riesgo de liquidez surge de la administración del capital de trabajo de la Compañía, los cargos por financiamiento y los reembolsos del principal de sus instrumentos de la deuda. Es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La política de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	<u>Importe</u>	<u>Hasta un año</u>	<u>Más de un año</u>
Bonos emitidos por pagar	67,893,300		67,893,300

27

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

INFORMACIÓN ADICIONAL

20

ALBROOK LEASING COMPANY, INC.

Gastos Generales y Administrativos

31 de Diciembre 2022

Anexo - 1

(Cifras en Balboas)

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
	<u>No Auditado</u>	<u>Auditado</u>
Impuesto-Tesoro Nacional	506	
Gastos Bancarios	38	
Total de Gastos	<u>544</u>	<u>-</u>

27

FIDEICOMISO No. 13
Albrook Leasing Company, Inc.
CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2022)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 20 de marzo de 2012 con Albrook Leasing Company, Inc. como Fideicomitente Emisor y con las sociedades Inmobiliaria Albrook, S.A, Eventos Publicitarios Albrook, S.A., Albrook Publicidad, Inc. y L.P. Century Investment Group, Inc., como Fideicomitentes Garantes Hipotecarios, y modificado mediante enmienda al contrato de Fideicomiso fechada 16 de septiembre de 2015, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Albrook Leasing Company, Inc., autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No. 585-15 del 14 de septiembre del 2015 hasta por la suma de \$100,000,000.00; en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor o los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios, según los términos y condiciones establecidas en el Bono certifica que a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso, es por la suma de \$70,916,277.80, 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 (\$70,000,000.00) a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso de garantía que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Albrook Leasing Company, Inc.
2. 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 \$317,833.61 en arrendamientos trimestrales.
3. Cuentas Fiduciarias, las cuales a la fecha de cierre de la presente certificación mantenían depositada la suma total de \$598,444.19
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).

I. Concentración de los Bienes Fideicomitados al cierre de la presente certificación:

De la suma de \$70,916,277.80 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos; al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de \$70,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de \$317,833.61 en cánones de arrendamiento trimestrales cedidos irrevocablemente.
3. La suma de \$598,444.19 que se mantenía depositada en las Cuentas Fiduciarias

II. Vencimiento de los Bienes Fideicomitados a la fecha de cierre de la presente certificación:

A. Sin Fecha de Vencimiento

Sin fecha de Vencimiento:

Bien Fideicomitado	Valor	Fecha de Vencimiento
Cuentas Fiduciarias	\$598,444.19	Sin Fecha de Vencimiento

B. Con Fecha de Vencimiento

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio constituida mediante la Escritura Pública No. 25,961 del 18 de diciembre de 2015 adicionada mediante la Escritura Pública No. 26,743 del 29 de diciembre de 2015 por medio de la cual se aumentó hasta por la suma de Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00) sobre las siguientes fincas, a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Albrook Leasing Company, Inc.

Ver detalle del valor de avalúo en el Anexo 1 del presente documento.

- Cesión irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., en su calidad de fiduciario, de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles otorgados en Primera Hipoteca y Anticresis, los cuales se depositan en las Cuentas de Concentración del Fideicomiso.

Ver detalle del monto de los cánones de arrendamiento en el Anexo 2 del presente documento.

Nota: (*) Los contratos de arrendamiento señalados se encuentran en gestión de renovación de acuerdo a lo notificado por el Fideicomitente al Fiduciario.

III. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de la presente certificación:

Coberturas de Garantías:

Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha, el saldo insoluto de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de \$67,893,300.19:

El 130% del saldo insoluto de la emisión equivale a \$88,261,290.25. Al cierre del 31 de diciembre de 2022, mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de \$97,102,951.00 lo que representa un excedente de cobertura por la suma de \$8,841,660.75

IV. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha de la presente certificación según el Prospecto Informativo:

- **Marzo 2022**

Coberturas de Garantías

El 130% del saldo insoluto de la emisión equivale a US\$88,261,290.25. Al cierre del 31 de marzo de 2022, mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de US\$97,102,951.00 lo que representa un excedente de cobertura por la suma de US\$8,841,660.75

- **Junio 2022**

Coberturas de Garantías

El 130% del saldo insoluto de la emisión equivale a \$88,261,290.25. Al cierre del 30 de junio de 2022, mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de \$97,102,951.00 lo que representa un excedente de cobertura por la suma de \$8,841,660.75

- **Septiembre 2022**

Coberturas de Garantías:

El 130% del saldo insoluto de la emisión equivale a \$88,261,290.25. Al cierre del 30 de septiembre de 2022, mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de \$97,102,951.00 lo que representa un excedente de cobertura por la suma de \$8,841,660.75

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

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (70,916,277.80) entre el monto en circulación (67,893,300.19) es igual a 1.04

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

- **Marzo 2022:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (70,000,000.00) entre el monto en circulación (67,893,300.19) es igual a 1.03
- **Junio 2022:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (70,000,000.00) entre el monto en circulación (67,893,300.19) es igual a 1.03
- **Septiembre 2022:** La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (70,424,538.50) entre el monto en circulación (67,893,300.19) es igual a 1.04

SITUACIÓN ECONÓMICA

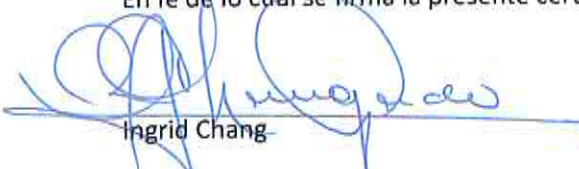
A la fecha de la presente certificación el Fideicomiso no mantiene pendientes cuentas por pagar dentro del Fideicomiso por obligaciones administrativas Fiduciarias.

PÓLIZA


A la fecha del presente informe, el Fideicomiso mantiene endosada a su favor las indemnizaciones por siniestros de una póliza de seguro de todo riesgo daños materiales, la cual cubre las fincas hipotecadas a favor del fideicomiso. La misma se hace de conocimiento con el fin de revelar que las fincas se encuentran aseguradas con dicha póliza:

Security Type	Aseguradora	No. de Póliza	Monto Asegurado	Vigencia de la Póliza
Póliza	Acerta Seguros	01-1000479-50	B/.86,735,136.05	01/11/2021 al 01/05/2023

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2022.



Ingrid Chang
VP de Legal y Fideicomisos



Roberto Barsallo
Abogado de Legal y Fideicomisos

ANEXO I - VALOR DE AVALUO

Propietario	# de Finca	Código de Ubicación	Valor de Mercado de la Finca	Fecha de Avaluo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	Número de Avaluo
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59690	8720	B.588.585.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59691	8720	B.588.585.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59822	8720	B.43.742.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59823	8720	B.34.200.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	59824	8720	B.32.940.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59825	8720	B.32.700.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	59826	8720	B.26.600.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59827	8720	B.32.222.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	59828	8720	B.27.840.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	59829	8720	B.26.680.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59830	8720	B.26.680.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59831	8720	B.27.840.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59832	8720	B.33.220.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59833	8720	B.36.440.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59834	8720	B.36.760.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59835	8720	B.36.940.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59836	8720	B.35.960.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59837	8720	B.44.200.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	59838	8720	B.58.080.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59955	8720	B.417.126.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	59974	8720	B.394.060.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	59998	8720	B.482.600.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	62670	8720	B.792.560.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	62694	8720	B.278.820.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	62695	8720	B.278.820.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	62696	8720	B.278.820.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	71070	8720	B.1.025.050.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	71085	8720	B.641.706.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	71086	8720	B.655.804.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	71095	8720	B.455.164.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	71096	8720	B.380.000.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	71297	8720	B.427.044.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	72573	8720	B.572.585.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	72574	8720	B.572.585.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	72575	8720	B.1.045.460.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	72578	8720	B.609.500.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	72579	8720	B.609.500.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	72580	8720	B.848.831.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	72583	8720	B.1.227.489.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	72622	8720	B.133.732.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	72632	8720	B.1.032.728.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	72634	8720	B.707.294.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	72635	8720	B.735.892.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	72637	8720	B.1.515.824.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	72640	8720	B.478.066.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	72641	8720	B.602.036.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	72642	8720	B.262.694.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	72643	8720	B.315.400.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	72653	8720	B.586.682.00				
Immobliana Atbrook, S.A.	72654	8720	B.365.712.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	72655	8720	B.582.804.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	72657	8720	B.365.712.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	72658	8720	B.278.704.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	72659	8720	B.262.200.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	72661	8720	B.348.992.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	85218	8720	B.845.000.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	85219	8720	B.845.000.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	85222	8720	B.801.900.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80637	8720	B.690.000.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	80647	8720	B.199.500.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	80648	8720	B.348.270.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80649	8720	B.234.900.00				
Eventos Publicitarios Atbrook, S.A.	80653	8720	B.438.750.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	80654	8720	B.688.870.00				
Atbrook Publicidad, Inc.	80663	8720	B.471.835.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80689	8720	B.73.120.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80802	8720	B.160.000.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80693	8720	B.160.000.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80694	8720	B.160.000.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80718	8720	B.728.000.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80719	8720	B.291.520.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80720	8720	B.291.520.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80721	8720	B.446.880.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80722	8720	B.504.000.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80723	8720	B.401.920.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80724	8720	B.405.920.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80725	8720	B.405.920.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80726	8720	B.405.920.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80727	8720	B.405.920.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80728	8720	B.405.920.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80730	8720	B.507.600.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80731	8720	B.404.880.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80732	8720	B.404.880.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80733	8720	B.404.880.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80734	8720	B.404.880.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80735	8720	B.514.000.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80736	8720	B.509.680.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80737	8720	B.525.200.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80738	8720	B.650.560.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80742	8720	B.28.500.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80744	8720	B.28.500.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80745	8720	B.28.500.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80746	8720	B.28.500.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80747	8720	B.28.500.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80749	8720	B.28.500.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80752	8720	B.21.000.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80753	8720	B.21.000.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80754	8720	B.21.000.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80755	8720	B.18.000.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80756	8720	B.18.000.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80757	8720	B.18.000.00				
L.P. Century Investment Group, Inc.	80758	8720	B.18.000.00				

19 de agosto de 2021

19 de agosto de 2024

AVALUOS E INSPECCIONES DEL
STMO

AG-117/21

Handwritten signature and date: 2024

L.P. Century Investment Group, Inc.	80761	8720	B:22,500.00
L.P. Century Investment Group, Inc.	80762	8720	B:44,730.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206231	8720	B:1,170,975.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201382	8720	B:699,143.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201385	8720	B:281,290.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201371	8720	B:427,700.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201372	8720	B:427,700.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201373	8720	B:428,425.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201374	8720	B:611,000.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201377	8720	B:633,230.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201392	8720	B:1,023,880.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206240	8720	B:3,705,000.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206243	8720	B:2,484,170.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201400	8720	B:600,540.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201401	8720	B:347,555.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201402	8720	B:673,725.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201403	8720	B:790,790.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201406	8720	B:525,600.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201411	8720	B:648,245.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201412	8720	B:577,200.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201410	8720	B:534,014.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206253	8720	B:354,654.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201443	8720	B:530,204.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201444	8720	B:919,254.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206255	8720	B:1,799,880.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206256	8720	B:1,910,870.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201445	8720	B:775,604.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201352	8720	B:1,714,810.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201353	8720	B:2,810,430.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201480	8720	B:522,504.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201423	8720	B:482,054.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201424	8720	B:380,000.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201425	8720	B:508,630.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206230	8720	B:235,144.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206237	8720	B:418,570.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206233	8720	B:603,204.00
Immobilia Atbrook, S.A.	20120205	8720	B:194,560.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201477	8720	B:199,804.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201428	8720	B:136,062.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201429	8720	B:136,458.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206252	8720	B:290,426.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201431	8720	B:431,452.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201430	8720	B:377,664.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201432	8720	B:370,880.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201435	8720	B:540,930.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201437	8720	B:522,000.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201438	8720	B:532,060.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201429	8720	B:532,060.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201441	8720	B:824,372.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201442	8720	B:850,184.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201445	8720	B:919,254.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201448	8720	B:1,186,420.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201450	8720	B:180,574.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201451	8720	B:303,870.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201452	8720	B:371,108.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201455	8720	B:229,406.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206250	8720	B:250,122.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201456	8720	B:228,000.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206270	8720	B:225,834.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201457	8720	B:228,000.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201458	8720	B:228,000.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201459	8720	B:228,000.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201460	8720	B:298,490.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201463	8720	B:236,626.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201464	8720	B:333,622.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206272	8720	B:334,248.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201465	8720	B:333,622.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201466	8720	B:333,622.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201467	8720	B:337,462.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201468	8720	B:265,184.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201470	8720	B:168,910.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201472	8720	B:160,626.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201473	8720	B:160,626.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201474	8720	B:168,910.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201475	8720	B:168,910.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201476	8720	B:160,626.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201477	8720	B:160,626.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201478	8720	B:168,910.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201479	8720	B:288,880.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206274	8720	B:428,734.00
Immobilia Atbrook, S.A.	206275	8720	B:409,840.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201482	8720	B:14,490.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201481	8720	B:9,182.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201358	8720	B:784,290.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201360	8720	B:735,340.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201364	8720	B:1,021,475.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201375	8720	B:869,895.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201379	8720	B:910,000.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201380	8720	B:910,000.00
Immobilia Atbrook, S.A.	201320	8720	B:7,674,632.00
Immobilia Atbrook, S.A.			B:97,182,951.00

27