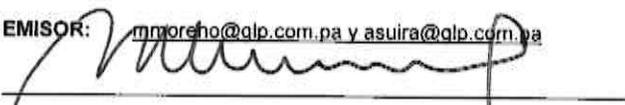


ALBROOK LEASING COMPANY INC
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

| | |
|--|---|
| 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@alp.com.pa y asuira@alp.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

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 pais o territorio a bienes raices en general, venta y alquiler de residencias, condominios, diseño de planos, desarrollo de proyectos turisticos, 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 raices , opciones o concesiones o por comerciantes y mercaderes.

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

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

C. Descripción del Negocio

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

D. Estructura Organizativa

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

E. Propiedades, Plantas y Equipo

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

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

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

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

| <u>(en balboas)</u> | <u>31-dic-23</u> | <u>31-dic-22</u> |
|--|------------------|------------------|
| | <u>Auditados</u> | <u>Auditados</u> |
| <u>Activos Corrientes</u> | | |
| Efectivo Disponible | 3,987 | 3,809 |
| Intereses y Cuentas por Cobrar | | |
| Otros activos | | |
| | <u>3,987</u> | <u>3,809</u> |
| <u>Pasivos corrientes</u> | | |
| Gastos acumulados por pagar | | |
| Cuentas Relacionadas | 80,193 | 78,126 |
| | <u>80,193</u> | <u>78,126</u> |
| | | |
| Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente) | 5% | 5% |

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 2023. La compañía muestra un índice de liquidez razonable, la razón corriente refleja un incremento de 99.00 % al pasar de 5. % en diciembre 2022 a 5 % en diciembre 2022. El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 100 a 1

al 31 de diciembre 2023, el 100 % de los activos corrientes, se encuentra disponible de forma líquida, para hacerle frente a sus compromisos Prival Bank

2
P

B. Recursos de Capital

| <u>(en balboas)</u> | <u>31-dic-23</u> | <u>31-dic-22</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>Auditados</u> | <u>Auditados</u> |
| Pasivos | 67,973,493 | 67,971,426 |
| Capital | 10,000 | 10,000 |
| Utilidades Retenidas | (1,926) | (202) |
| Impuesto Complementario | (6,368) | (6,368) |
| Total del Recurso de Capital | 1,706 | 3,370 |

El patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre 2023 reflejaba un valor de B/. 1,706 conformado por acciones por un valor nominal de B/. 10,000 y pérdida acumuladas por un valor de 1,926, e Impuesto complementario por un valor de (6,368). Los pasivos totalizan B/. 67,973,493 conformados por bonos emitidos por pagar por un valor de B/. 67,893,300 y 80,193 en cuentas por pagar a relacionadas.

Al 31 de diciembre 2023, 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 6.50 por ciento anual.

C. Resultados de las Operaciones

| <u>(en balboas)</u> | <u>31-dic-23</u> | <u>31-dic-22</u> |
|---|------------------|------------------|
| | <u>Auditados</u> | <u>Auditados</u> |
| <u>Ingresos</u> | | |
| Servicios Administrativos | | |
| Intereses | | |
| Otros Ingresos | | |
| | 0 | 0 |
| <u>Gastos</u> | | |
| Intereses | | |
| Impuestos | 495 | 506 |
| Honorarios | 1,032 | 38 |
| Varios | 137 | |
| | 1,664 | 544 |
| Utilidad neta antes de impuestos | (1,664) | (544) |
| Impuesto Sobre la Renta | | |
| Utilidad (Pérdida) Neta | (1,664) | (544) |

Al 31 de diciembre 2023, no se generaron ingresos, los gastos para el mismo periodo son impuestos por 495, Honorarios por 1,032 y varios por 137. Generando como resultado una pérdida por los doce meses transcurridos en el 2023 por un valor de B/. 1,664

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

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

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

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

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

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

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

E. Propiedad Accionaria

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

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

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

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

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

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

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

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

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

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Sociedades que tienen Directores o Dignatarios comunes con la Solicitante

ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

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

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

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

Intereses generados por los Bonos

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

Si los Bonos no hubieren sido inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos 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 República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Comisión Nacional de Valores sobre la materia. Los Bonos han sido autorizados para su venta en oferta pública por la Comisión Nacional de Valores según Resolución SMV No. 585-15 del 28 de septiembre del 2015.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

No Aplica

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

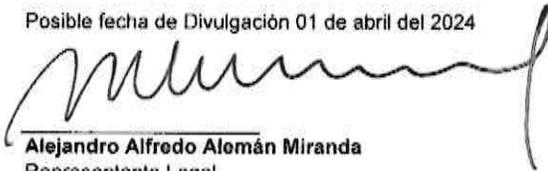
VI PARTE

DIVULGACION

La divulgación de este informe se realizara por medio de:

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

Posible fecha de Divulgación 01 de abril del 2024



Alejandro Alfredo Alomán Miranda
Representante Legal

2
D

Albrook Leasing Company, Inc.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023
con dictamen de los auditores independientes de
fecha del 7 de marzo de 2024.

Mann Lee & Asociados, S.A.

α
P

Albrook Leasing Company, Inc.

Estados Financieros 2023

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 | 8-15 |

PR

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 2023 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 2023, 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.

Manning Lee y Asociados

7 de marzo de 2024

Panamá, República de Panamá

Albrook Leasing Company, Inc.

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2023
En balboas

| | Notas | 2023 | 2022 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Activos | | | |
| <i>Activos corrientes</i> | | | |
| Efectivo | 4 | <u>3,987</u> | <u>3,809</u> |
| Total de activos corrientes | | <u>3,987</u> | <u>3,809</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 | 67,893,300 |
| Otros activos | | <u>41,427</u> | <u>41,202</u> |
| Total de activos no corrientes | | <u>67,971,212</u> | <u>67,970,987</u> |
| Total de activos | | <u>67,975,199</u> | <u>67,974,796</u> |
| Pasivos y patrimonio | | | |
| <i>Pasivos no corrientes</i> | | | |
| Cuentas por pagar – partes relacionadas | 5 | 80,193 | 78,126 |
| Bonos por pagar | 6 | <u>67,893,300</u> | <u>67,893,300</u> |
| Total de pasivos no corrientes | | <u>67,973,493</u> | <u>67,971,426</u> |
| Total de pasivos | | <u>67,973,493</u> | <u>67,971,426</u> |
| Patrimonio: | | | |
| Acciones comunes – B/. 1,000 de valor nominal | | | |
| Autorizadas 1,000, emitidas y en circulación – | | | |
| 10 acciones | | 10,000 | 10,000 |
| Utilidades retenidas | | (1,926) | (262) |
| Impuesto complementario | | <u>(6,368)</u> | <u>(6,368)</u> |
| Total de patrimonio | | <u>1,706</u> | <u>3,370</u> |
| Total de pasivos y patrimonio | | <u>67,975,199</u> | <u>67,974,796</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 2023
En balboas

| | Nota | 2023 | 2022 |
|---|------|----------------|--------------|
| Ingresos: | | | |
| Otros ingresos | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Gastos generales y administrativos | | | |
| Impuestos | | 495 | 506 |
| Honorarios profesionales | | 1,032 | - |
| Varios | | <u>137</u> | <u>38</u> |
| (Pérdida) neta | | <u>(1,664)</u> | <u>(544)</u> |

Las notas son parte de estos estados financieros.

α
P

Albrook Leasing Company, Inc.

Estado de cambios en el patrimonio
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
 En balboas

| | <u>Cantidad de Acciones Autorizadas</u> | <u>Cantidad de acciones en circulación</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------|---|--|--------------|--------------|
| Acciones comunes | | | | |
| Saldo al inicio y final del año | 1,000 | 10 | 10,000 | 10,000 |
| (Déficit) acumulado | | | | |
| Saldo al inicio del año | - | - | (262) | 282 |
| (Pérdida) neta | - | - | (1,664) | (544) |
| Saldo al final del año | - | - | (1,926) | (262) |
| Impuesto complementario | | | | |
| Saldo al inicio del año | - | - | (6,368) | (6,311) |
| Adiciones del año | - | - | - | (57) |
| Saldo al final del año | - | - | (6,368) | (6,368) |
| Total patrimonio | 1,000 | 10 | 1,706 | 3,370 |

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 2023
En balboas

| | Nota | 2023 | 2022 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación: | | | |
| (Pérdida) neta | | (1,664) | (544) |
| Cambios en activos y pasivos de operación: | | | |
| Otros activos | | (225) | (148) |
| Cuentas por pagar – partes relacionadas | | <u>2,067</u> | <u>(97)</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación | | <u>178</u> | <u>(789)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento: | | | |
| Impuesto complementario | | <u>-</u> | <u>(57)</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento | | <u>-</u> | <u>(57)</u> |
| Aumento (disminución) de efectivo | | 178 | (846) |
| Efectivo al inicio del año | | <u>3,809</u> | <u>4,655</u> |
| Efectivo al final del año | 4 | <u><u>3,987</u></u> | <u><u>3,809</u></u> |

Las notas son parte de estos estados financieros.

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2023 En balboas

1. Información general

La Compañía fue constituida en la República de Panamá el 30 de junio de 2011, según Escritura Pública No.13634 de la Notaría Quinta del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el documento No2016781 y Ficha No.742699.

La Compañía se dedica principalmente a otorgar financiamiento a un conglomerado de compañías relacionadas.

La oficina de la Compañía está ubicada en calle 56 Este, Paitilla, Edificio Supreme Storage.

Los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre de 2023, fueron autorizados para su emisión por la Administración.

2. Políticas de contabilidad significativas

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

2.1 Declaración de cumplimiento

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

2.2 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.

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2023 En balboas

2.2 Base de preparación (continuación)

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

2.3 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.

2.4 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 2022 se presenta a efectos comparativos

con la información similar relativa al año 2023 y, por consiguiente, no constituye los estados financieros anuales de la entidad del año 2022.

2.5 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.

2.6 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.

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2023 En balboas

2.6 Instrumentos financieros (continuación)

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.

2.7 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.

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.

Albrook Leasing Company, Inc.

**Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2023
En balboas**

2.8 Costo de deuda

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

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 Impuesto sobre la renta

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del período 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.

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2023 En balboas

3. Efectivo

Un detalle del efectivo se presenta a continuación:

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Prival Bank, S. A. | <u>3,987</u> | <u>3,809</u> |

4. Cuentas y transacciones entre partes relacionadas

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

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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>67,893,300</u> |
| Cuentas por pagar relacionadas | <u>80,193</u> | <u>78,126</u> |

5. Bonos por pagar

Los bonos corporativos por pagar se resumen a continuación:

| Serie | Emisión | Interés | Vencimiento | 2023 | 2022 |
|---------|-----------------|---------|----------------|-------------------|-------------------|
| 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>28,890,418</u> |
| | | | | <u>67,893,300</u> | <u>67,893,300</u> |

En septiembre de 2015, Albrook Leasing Company, Inc. realizó una emisión de bonos corporativos hasta B/.100,000,000. Esta emisión fue aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante resolución SMV No.585-15 de 14 de septiembre de 2015. Las características más importantes de la emisión son las siguientes:

Albrook Leasing Company, Inc.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

En balboas

5. Bonos por pagar (continuación)

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:
Serie A: Tasa de interés fija de 6.50% anual, a partir del 31 de diciembre de 2023.
Serie B: Tasa de interés fija de 8.13425% anual a partir del 31 de diciembre de 2023, sobre el saldo de capital de la Serie B.
4. Los intereses son pagados así:
Serie A: de forma trimestral, hasta su respectiva fecha de vencimiento diciembre 2026; o hasta su redención anticipada o total del 100% del saldo insoluto de esta Serie lo que ocurra primero.
Serie B: intereses pagaderos a la fecha de vencimiento diciembre 2026.
5. El pago de capital de los bonos de la serie A y B: a más tardar seis meses contados a partir del 31 de diciembre de 2023, se realizará un abono a capital entre B/6,000,000 a B/7,500,000 y un último pago por la totalidad del saldo insoluto del Bono se realizará en la Fecha del Vencimiento. Todos los abonos que realice el Emisor sobre la Serie B, serán destinados a redimir el capital de la Serie. Los pagos a capital se deberán anunciar mediante aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un Hecho de Importancia a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI).
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 2023 En balboas

6. 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 los libros del efectivo se aproxima al valor razonable, por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

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 de mercado.

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

7. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgos 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 en la tasa de interés es aquel riesgo de que el valor de los instrumentos financieros pueda fluctuar significativamente como resultado de los cambios en la tasa 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.

Albrook Leasing Company, Inc.

**Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2023
En balboas**

8. Eventos subsecuentes

La entidad ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 7 de febrero de 2024, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

9. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron autorizados por la Gerencia General para su emisión el 7 de marzo de 2024.

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

Estado Financiero por el periodo
terminado el 31 de diciembre de 2023



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 2023 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

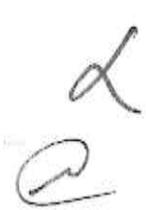
Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión 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 2023, 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.



Lic. Melissa I. Rodriguez
C.P.A. No. 6471



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 2023**

| 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 |

Handwritten initials: P and A

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 2023
(En balboas)

| | Notas | Diciembre 2023 | Diciembre 2022 |
|--|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Activos | | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | | 639,644 | 598,444 |
| Propiedades | 5 | 96,433,451 | 97,102,951 |
| Otras Garantías | 6 | <u>300,935</u> | <u>317,834</u> |
| Activos netos atribuibles a los fideicomitentes | | <u>97,374,030</u> | <u>98,019,229</u> |
| Fondos en fideicomiso | | | |
| Aportes de los fideicomitentes | 5 | 104,800,673 | 102,358,456 |
| Retiro de los fideicomitentes | | <u>(7,426,643)</u> | <u>(4,339,227)</u> |
| Fondos netos en fideicomiso | | <u>97,374,030</u> | <u>98,019,229</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 2023**
(En balboas)

| | <u>Aportes de los Fideicomitentes</u> | <u>Retiro de propiedades y mejoras</u> | <u>Total</u> |
|---|---|--|-------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | <u>99,633,826</u> | <u>(2,309,645)</u> | <u>97,324,181</u> |
| 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 | <u>102,358,456</u> | <u>(4,339,227)</u> | <u>98,019,229</u> |
| Contribución de capital | 2,442,217 | | 2,442,217 |
| Retiros de propiedades | | (3,087,416) | (3,087,416) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2023 | <u>104,800,673</u> | <u>(7,426,643)</u> | <u>97,374,030</u> |

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso N° 13

Albrook Leasing Company, Inc.

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

Estado de flujos de efectivo

por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

| | Notas | Diciembre 2023 | Diciembre 2022 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Flujos de efectivo de actividades de inversión: | | | |
| Disminución en propiedades | | 669,500 | - |
| (Disminución) aumento en otras garantías | | 16,899 | (97,004) |
| Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión | | 686,399 | (97,004) |
| Flujos de efectivo de actividades de financiamiento: | | | |
| Aportes de fideicomitentes | | (645,199) | 695,048 |
| Efectivo neto (utilizado en) proveniente en actividades de financiamiento | | (645,199) | 695,048 |
| Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo | | 41,200 | 598,044 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | 598,444 | 400 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | | 639,644 | 598,444 |

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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2023
(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/.70,940,579, 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/.300,935 en arrendamientos trimestrales
3. Cuentas Fiduciarias, las cuales a la fecha de cierre del presente informe mantenían depositada la suma total de B/.639,644.
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 2023
(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.

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 26 de marzo de 2024.

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 2023
(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 2023
(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 2023
(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 2023
(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 2023
(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.

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 2023
(En balboas)

La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

3. 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 2023 | Jerarquía del valor razonable | | |
|------------------------------|-------------------------------|---------|-----------------|
| | Nivel 3 | Total | Valor en libros |
| Activos financieros: | | | |
| Depósitos en banco | 639,644 | 639,644 | 639,644 |
| Total de activos financieros | 639,644 | 639,644 | 639,644 |

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 2023
 (En balboas)

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

| | Diciembre 2023 | Diciembre 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Depósitos a la vista | 639,644 | 598,444 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | 639,644 | 598,444 |

5. Propiedades

Las propiedades se resumen como sigue:

| | Propiedades | Total |
|-----------------------|-------------|------------|
| Diciembre 2023 | | |
| Al inicio del período | 96,433,451 | 96,433,451 |
| Al final del período | 96,433,451 | 96,433,451 |
| Diciembre 2022 | | |
| Al inicio del período | 97,102,951 | 97,102,951 |
| Al final del período | 97,102,951 | 97,102,951 |

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 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 2023
(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. 25,961 del 18 de diciembre de 2015 adicionada mediante la Escritura Pública No. 26,743 del 29 de diciembre de 2015 por medio de la cual se aumentó hasta por la suma de Setenta Millones de Balboas (B/.70,000,000) sobre las fincas, a favor de Prival Trust, S.A.

como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Albrook Leasing Company, Inc. cuyos avalúos tienen fecha de vencimiento de 19 de agosto de 2024. El Fideicomitente Emisor ha incorporado la finca 30136239 a las garantías, mediante la Escritura Pública No. 822 del 17 de enero de 2019, la cual mantiene como fecha de inscripción el día 1 de febrero del año 2019, en la Sección de Hipotecas del Registro Público de Panamá. A la fecha mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de avalúo suman un total de B/.96,433,451.

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

| | Nivel 3 | |
|-------------|-------------------|-------------------|
| | Diciembre 2023 | Diciembre 2022 |
| Propiedades | 96,433,451 | 97,102,951 |

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

Enfoque comparativo

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

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

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

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

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 2023
(En balboas)

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

| | Diciembre 2023 | Diciembre 2022 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Propiedades | 96,433,451 | 97,420,785 |

6. Otras Garantías

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso No.13 mantiene otras garantías, las cuales se detallan a continuación:

| | Diciembre 2023 | Diciembre 2022 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Cesiones de contratos | 300,935 | 317,834 |
| Saldo al final del período | 300,935 | 317,834 |

Al 31 de diciembre de 2023, el fideicomiso administrado por Prival Trust, S. A. mantenía cesiones de contratos de arrendamiento por un total de B/. 300,935 (2022: B/. 317,834).

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 2023, 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 2023
(En balboas)

8. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 26 de marzo de 2024, 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.



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

Comité No 92/2023

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2022
Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: 25 de agosto de 2023
Sector Inmobiliario/Panamá

Equipo de Análisis

Gamaly Tejada
gtejada@ratingspcr.com

Victor Reyes
vreyes@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

| Fecha de información | Jun-18 | Dic-18 | Jun-19 | Dic-19 | Jun-20 | Dic-20 | Jun-21 | Dic-21 | Jun-22 | Dic-22 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Fecha de comité | 18/07/2017 | 19/10/2017 | 21/09/2018 | 21/01/2019 | 06/12/2019 | 29/06/2021 | 04/02/2022 | 05/08/2022 | 23/12/2022 | 26/08/2023 |
| Emisión Pública de Bonos Corporativos | BBB |
| Perspectiva | 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.

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 diciembre 2022, no presentó ingresos por concepto de intereses. En cuanto a los gastos, a la fecha de análisis la compañía registró ningún gasto por impuestos y gastos varios, por lo que generaron un resultado neto negativo y menor interanualmente.
- **Ajustados niveles de liquidez.** A diciembre de 2022, la compañía registro ajustados niveles de liquidez como resultado de un aumento en mayor proporción en los pasivos que en los activos corrientes. La compañía ha sido capaz de cubrir con sus obligaciones considerando que su estructura de deuda se enfoca principalmente en deuda a largo plazo, 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 no se registraron gastos financieros durante el periodo de análisis, por lo cual el indicador no es representativo. Sin embargo, se analiza bajo las cifras de Inmobiliaria Albrook y Afiliadas quienes realizan los pagos de gastos financieros y servicio de deuda, al realizar el análisis se proyecta que la cobertura sobre gastos financieros a finales de diciembre 2022 se situó en 1.4 y una cobertura sobre deuda de 1.0 veces, cubriendo de manera ajustada. Albrook Leasing Company, Inc. cuenta con el respaldo de Inmobiliaria Albrook, S. A. y afiliadas que durante el periodo analizado obtuvieron resultados positivos.
- **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 el cual pertenece a Inmobiliaria Albrook, S. A. 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.
- **Sector Inmobiliario.** El sector de construcción presentó una recuperación a diciembre 2022 como consecuencia de la reactivación económica, se espera un crecimiento mayor para el año 2023, lo cual será de gran aporte para la economía panameña considerando que es uno de los sectores económicos más importante y el segundo sector que más aporta al producto interno bruto.

Metodología Utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos para emisiones de mediano y largo plazo de acciones preferentes, bonos, bonos convertibles, acciones de proyectos y títulos de deuda vigente del Manual de Calificación de Riesgo aprobado el 10 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados al 31 de diciembre 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 flujo de caja de Inmobiliaria Albrook, S. A. y Subsidiarias de los años 2023 a 2024, entidad que paga los gastos financieros de la emisión.

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:** i) Por cambios en la contabilidad, Albrook ya no recibe los flujos de las empresas relacionadas, por lo que se hace directamente a través del fideicomiso, lo que limita profundidad del análisis.
- **Limitaciones Potenciales (Riesgos Previsibles):** Se percibe la falta de certeza económica y la retención de inversión, derivado a las fluctuaciones de los índices macroeconómicos tanto de Panamá como en Estados Unidos.

Hechos de importancia

- 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.
- Durante la reunión Extraordinaria de Junta de Accionistas realizada el 16 de junio de 2022, se aprobó la reorganización de la Junta Directiva y Dignatarios de la sociedad, en el cual nombran a Juan Carlos Fabrega Chandeck como secretario, a Alejandro Alfredo Aleman Miranda como presidente y a Miriam Esther Moreno como Tesorera.

Contexto Económico

Luego de los efectos causados por la pandemia COVID-19 las expectativas de crecimiento económico mundial para 2022 eran favorables, aunque se temía que hubiera presiones sobre los precios como un efecto en la economía por las restricciones en pandemia. Inicialmente fue considerado como algo transitorio, sin embargo, se mantuvieron en conjunto con el conflicto geopolítico entre Rusia y Ucrania, provocando así un nuevo aumento en los costos de los alimentos y energía. Aunado a lo anterior, hubo sanciones contra Rusia que provocaron un aumento en los precios de los productos básicos, desde el petróleo hasta el trigo. Los países en vías de desarrollo que dependen de las importaciones de alimentos y energía se vieron especialmente afectados.

Así mismo, el cambio en la política monetaria de Estados Unidos causó que la reserva federal (FED) tomara medidas para controlar la inflación, un efecto observado en la mayoría de los bancos centrales de la región latinoamericana y el caribe, lo que llevó a un aumento de las tasas de interés a un ritmo mayor al observado en la última década. De este modo, la reserva federal comenzó el año con tasas de interés de 0.25% y al cierre de 2022 estas se ubican en 4.5%, siendo esta, la tasa de interés más alta que ha visto desde 2008. Según el banco mundial, se esperan aumentos adicionales en las tasas de interés durante los primeros meses de 2023 y un ajuste en la inflación. Es importante destacar que estas variaciones pueden afectar el dinamismo en el sector financiero, considerando que durante el 2023 se prevé una recesión en la economía, lo cual puede afectar en la generación de empleos de la región.

Por su parte, para la región de América Latina y el Caribe, según estudios realizados por el fondo monetario internacional (FMI), se menciona como la evolución de la región y los efectos del conflicto geopolítico han afectado a la misma. La respuesta de los bancos centrales para contener la inflación fue rápida y ayudó a contener las presiones en los precios para finales de 2022, la cual aún permanece alta. Asimismo, se prevé que la actividad económica se desacelere en la región durante los primeros meses de 2023. Los bancos centrales estiman que los niveles de inflación estarán por encima de las metas ya establecidas y la perspectiva es una desaceleración en el crecimiento proyectando en 1.7% para la economía mundial, después de haber crecido más de un 4% en 2022. 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 retos importantes a nivel social puesto que tiene bajos niveles de escolaridad que pueden afectar su desarrollo, en cuando a un panorama económico, los ingresos fiscales continúan mejorando registrando al primer semestre del año un aumento del 7.8%, se prevé que en un mediano plazo el crecimiento el PIB panameño se estabilizara en torno al 5%, impulsado por la inversión y el consumo privado, mientras que la inversión y el consumo públicos deberían moderarse en un contexto de consolidación fiscal. Por otra parte, al cuarto trimestre de 2022, las actividades económicas que presentaron un mayor incremento fueron Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas (+47.4%), Hoteles y restaurantes (+36.2%), Construcción (+18.5%), Actividades profesionales, científicas y técnicas (+17.8%) y Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas (+16.3%). Cabe destacar que los sectores hoteles, restaurantes y construcción fueron de los más afectados durante la pandemia, pero con la reactivación económica estos se han recuperado más que el resto y actualmente cuentan con un potencial muy alto para convertirse en pilares de la economía panameña.

La economía panameña al cierre de 2022 fue liderada por el buen desempeño que tuvieron los sectores de construcción, comercio y la industria manufacturera. Si bien la perspectiva que se tiene para 2023 es como un año cargado de retos debido al alza en la tasa de interés y la recesión económica, según proyecciones del FMI la inflación en panamá se situaría en 3% siendo una de las más bajas en la región, por lo que se espera que los efectos ya mencionados no afecten de una forma considerable al país.

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, en su edición más reciente a enero de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde el 3.0% proyectado hace 6 meses, hasta un 1.7%, producto de la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción en las inversiones y por las perturbaciones de la invasión de Rusia a Ucrania; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.7%. En ese sentido, para 2023 se espera una desaceleración generalizada con correcciones de pronósticos a la baja en el 95% de las economías avanzadas y para aproximadamente el 70% de las economías emergentes y en desarrollo.

En 2022, la inflación presionó a la mayoría de las economías del mundo, donde la mediana de la inflación global superó el 9% en la segunda mitad del año, alcanzando su nivel más alto desde 1995. En las economías emergentes y en desarrollo (EMDEs), ésta alcanzó casi el 10%, el nivel más alto desde 2008; mientras que en las economías avanzadas un poco más del 9.0%, la más alta desde 1982; la alta inflación es producto de factores tanto de oferta como de demanda. Por parte de la demanda, se encuentran el crecimiento acelerado por el efecto rebote posterior a la crisis de 2020 por la pandemia, así como los impactos retardados de las políticas macroeconómicas aplicadas. Mientras que, por el lado de la oferta, la escasez de productos básicos profundizada por la invasión de Rusia a Ucrania contribuyó sustancialmente al incremento del precio de la energía y los alimentos. Adicionalmente, en algunos países, condiciones más estrictas y desajustes en los mercados laborales propiciaron un aumento de los salarios y costos de insumos de producción.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico, donde las economías avanzadas podrían experimentar desaceleraciones de su crecimiento desde 2.5% en 2022 a 0.5% en 2023, lo que podría elevar las alertas, dado que estas magnitudes han sido la antesala de una recesión mundial en las dos últimas décadas, según datos del Banco Mundial. En Estados Unidos se espera que el crecimiento se reduzca en 1.9 p.p. hasta ubicarse en 0.5% en 2023, comparado con las proyecciones previas y alcanzando una de las peores tasas de crecimiento desde las recesiones oficiales en la década de 1970. Por su parte, se espera que la zona euro no registre avances y China prevé un crecimiento de 4.3%, 0.9 p.p. por debajo de los pronósticos anteriores.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estimó un crecimiento económico de 3.6% para el 2022; sin embargo, para 2023 se pronostica una desaceleración marcada con un crecimiento económico de 1.3%, mientras que para 2024 se esperaría una ligera recuperación ubicándose en 2.4%. Se estima que las condiciones económicas globales, en conjunto con el lento crecimiento de las economías desarrolladas como Estados Unidos y China reduzcan las exportaciones a la vez que se sigan manteniendo las condiciones financieras restrictivas por el aumento de las tasas de interés de Estados Unidos. Adicionalmente, según el Banco Mundial, la inversión regional disminuirá debido al costo del financiamiento, escasa confianza empresarial e incertidumbre normativa. De igual forma, para Centroamérica se estima un crecimiento de 3.2% en 2023, afectado por el efecto de la desaceleración de la economía estadounidense sobre las exportaciones en la región y menor ingreso de remesas.

Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigen hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. El escenario de bajo crecimiento, sumado a las medidas de los gobiernos para proteger a las poblaciones más vulnerables por medio de subsidios y recortes a los impuestos de consumo han tensado aún más los presupuestos fiscales de muchos países que ya cuentan con elevados niveles de deuda pública, que les restringe aún más el acceso a los mercados financieros internacionales.

Contexto del Sector

La pandemia COVID-19 afectó a todas las actividades económicas a nivel global, siendo el sector de construcción e inmobiliario uno de los más perjudicados debido a que muchos proyectos se quedaron en pausa. Luego de la reactivación económica que hubo en 2021 gracias al levantamiento de medidas y el ágil esquema de vacunación en el país, los proyectos mostraron una recuperación en el sector la cual continuó durante todo 2021 y principios de 2022. Aunado a lo anterior, al tercer trimestre de 2022, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción se situó en B/.1,067 millones, mostrando así un incremento interanual de 17.6%, representando un 9.4% del total del producto interno bruto (PIB). El sector de construcción tiene un alto potencial para seguir creciendo y, asimismo, apoyar en la generación de empleos.

Para lograr ese crecimiento buscado en el sector el presidente de la Cámara Panameña de Construcción (CAPAC) en la última conferencia CAPAC Expo Hábitat, celebrada a finales de septiembre 2022, señaló que para lograr ese objetivo se necesitan mayores niveles de inversión tanto pública, como privada.

Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler para el tercer trimestre del año registraron un incremento interanual de 5.3%. Al igual que el sector de construcción, este ha mostrado un buen dinamismo durante el año. Sin embargo, los precios de bienes raíces en Panamá, luego de la caída de precios en 2020, han presentado un incremento en la demanda lo que ha provocado una subida sostenida de precios, especialmente para los proyectos nuevos. Asimismo, el alza en la inflación juega un papel importante en esa subida de precios y la proyección para 2023 es un aumento general en los precios de bienes raíces en Panamá.

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 galeras, entre otros.

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.

Aunado a lo anterior, el sector inmobiliario cierra el año con un buen dinamismo económico a raíz de la alta demanda que hubo. Pese al alza en la inflación, que como consecuencia trajo un incremento en cierta parte del sector inmobiliario, se espera que el sector continúe recuperando en generación de ingresos por ventas y alquileres, a raíz de los precios accesibles de los apartamentos en la ciudad. En ese sentido, los inversionistas recomiendan invertir en bienes y raíces mientras sea en la ciudad de Panamá.

Análisis de la empresa

Reseña

La compañía Albrook Leasing Company Inc. fue constituida en la República de Panamá el 30 de junio de 2011, según escritura pública N° 13634 de la Notaria Quinta del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el documento N° 2016781 y ficha N° 742699. Su actividad principal es otorgar financiamiento a un conglomerado de compañías relacionadas.

Grupo Económico

Albrook Leasing Company, Inc. 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.

Composición del Grupo Económico



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Gobierno Corporativo

PCR efectuó un análisis respecto a las prácticas de Gobierno Corporativo¹ de Albrook Leasing Company, Inc, la empresa cuenta con capital accionario conformado por 100 acciones comunes en circulación con un valor nominal de B/. 100.00 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

Responsabilidad social

Albrook Leasing Company, Inc. cuenta con grupo de intereses identificado debido a que su objetivo principal es otorgar financiamiento a las empresas afiliadas de Inmobiliaria Albrook, S.A. Realizan acciones para promover la igualdad de oportunidades y el trabajo forzoso, pero no forman parte de programas formales, otorga los beneficios de ley a los trabajadores, cuentan con código de ética y conducta.

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 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

¹ Encuesta ESG actualizada a diciembre 2021
www.ratingspcr.com

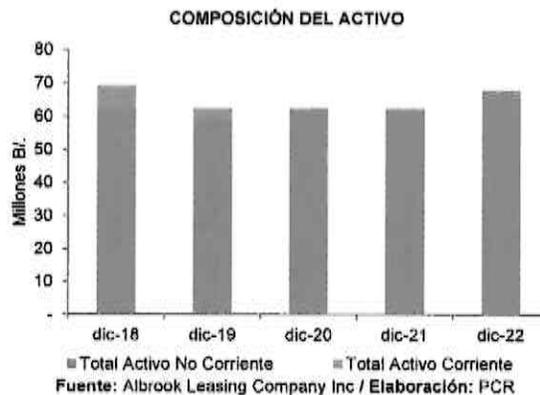
ciudad a través de la Terminal de Transporte, al centro de la ciudad por medio del Metro Bus y el Metro, así como al área de El Dorado a través del puente de Clayton.

Por su parte, el grupo mantiene como estrategia el arrendamiento de los locales como "Core de Negocio", por lo que no planea venderlos. No obstante, se puede evaluar la posibilidad de venta de locales comerciales específicos en el caso que el precio del metro cuadrado se vea atractivo para los accionistas.

Análisis Financiero

Activos

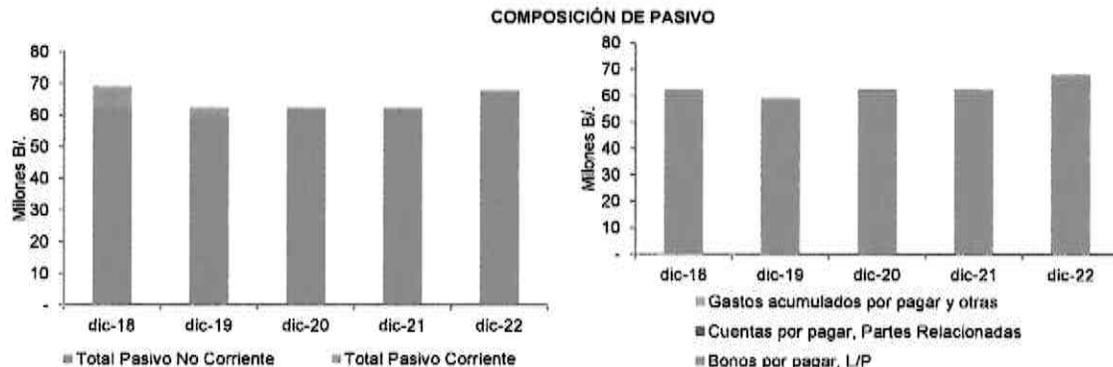
A diciembre 2022, los activos totales de Albrook Leasing Company, Inc., ascendieron a B/. 68 millones, mostrando un aumento interanual de B/. 5.5 millones (+9%) como resultado del aumento de los préstamos por cobrar situándose en B/ 67.8 millones, por su lado el efectivo tuvo una disminución de (-18.2%) situándose en B/ 3.8 miles, otros activos aumentaron un (+0.4%) posicionándose en B/ 41.2 miles. Cabe resaltar que los préstamos por cobrar representan el 99.85% del total de activos, estos se concentran en un 72.1% (B/. 48.9 millones) en Inmobiliaria Albrook, S.A., en un 14.8% (B/. 10 millones) en L.P. Century Investment Group, Inc., en un 7.3% (B/. 4.9 millones) en Albrook Publicidad, Inc. y en un 5.8 % (B/. 3.9 millones) en Eventos Publicitarios Albrook, S.A. Los préstamos descritos son otorgados a cinco años a una tasa de intereses fija del 5.75% anual, pagaderos en marzo, septiembre y diciembre.



Pasivo

Los pasivos totales de Albrook Leasing Company se situaron en B/. 67.9 millones a diciembre 2022, presentando un aumento interanual de B/. 5.6 millones (+9%) en comparación del período anterior, como resultado del aumento en Bonos por pagar largo plazo de B/. 5.6 millones (+9%), esto se deriva del Intercambio de Bonos a cupón cero, el interés es pagadero al vencimiento, al cierre 2020 había B/ 62.3 millones en Bonos en Circulación Serie A, en el año 2021 se realizaron una oferta de Bonos de los cuales disminuyeron de la serie A y pasaron a la serie B. Los pasivos no corrientes representaron un 99.8% del total de las obligaciones de la empresa y corresponde a los bonos por pagar en circulación por B/. 67.9 millones, a la fecha de análisis, no se registraron intereses por pagar.

Por su parte las cuentas por pagar a partes relacionadas con el 0.1% restante (B/.78.1 miles), los cuales disminuyeron B/ 97 (-0.1%) a la fecha de análisis, lo cual 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.

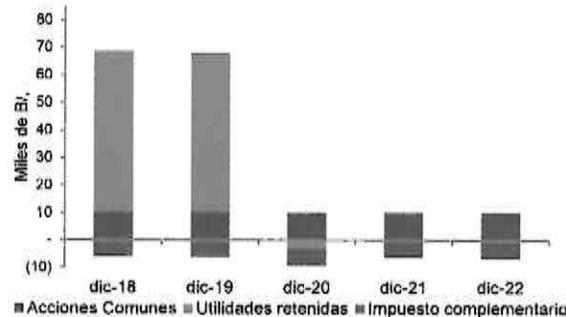


Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Patrimonio

El patrimonio total de la institución se situó en B/. 3.3 miles, teniendo una disminución interanual en B/. 601 respecto al monto reflejado el período anterior (diciembre 2021: B/. 3.9 miles). Dicho comportamiento se derivó principalmente a que a la fecha de análisis se registró una disminución en utilidades retenidas y situándose en -B/. 262 (-1.9 veces), mostrando una desmejora a lo registrado en el período anterior (B/. 282 miles), atribuido a la pérdida del período. Durante el período analizado, el aporte de los accionistas se ha mantenido constante en B/. 10,000.00 desde diciembre de 2021, conformado por un total de 100 acciones en circulación con un valor nominal de B/. 100 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.

COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO



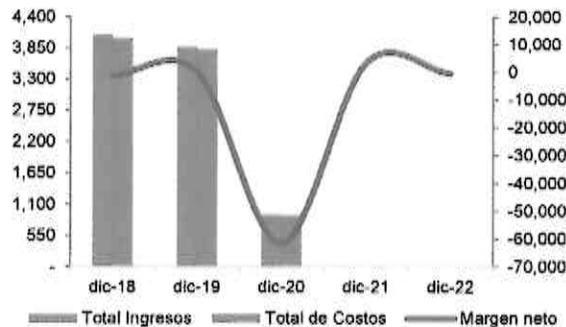
Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Resultados Financieros

Albrook Leasing Company, Inc., a diciembre 2022, no presenta ingresos, mostrando un importante deterioro respecto al mismo período del año anterior de B/. 3.8 miles (-100%), esto como resultado de que a la fecha del análisis no se reflejan ingresos por intereses derivados de las facilidades de crédito otorgadas a las empresas relacionadas, principalmente a Inmobiliaria Albrook, S.A. aunado a que no se reflejan ingresos por servicios administrativos o intereses. Cabe mencionar que inicialmente Albrook Leasing Company, Inc., facturaba 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 de recomendaciones de los auditores externos, los intereses cobrados ahora se manejan como un reembolso de gastos. 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, obteniendo una utilidad bruta de B/. 0. A la fecha de análisis, se registraron gastos de operación que totalizaron B/. 544, los cuales tienen un aumento interanual de (+100%), los gastos se presentan en las cuentas de impuestos por B/. 506 y gastos varios por B/. 38. Como consecuencia de lo anterior, la entidad registró una utilidad antes de impuestos negativa de -B/. 544. En cuanto al margen neto, este se situó en -B/. 544 (-1.1 veces) mostrando una desmejora en comparación del año anterior (diciembre 2021: 3.8 miles).

Por su parte al considerar los ingresos al Fideicomiso a diciembre de 2022 se obtuvo un valor por B/.2.3 millones generados por ingresos de alquiler de locales por parte de las afiliadas, los gastos derivados por Cuotas de mantenimiento de locales B/. 65.8 miles, el seguro B/. 32.7 miles y el impuesto de Inmueble totalizando B/. 1.2 miles, se obtiene un resultado disponible de B/. 100.2 miles. Constituidos por los ingresos provenientes de Inmobiliaria Albrook, S. A. 41.6%, seguido por L.P. Century Investment Group, Inc 39.8%, Eventos Publicitarios Albrook con 9.8% y el restante con 8.8% de participación Albrook Publicidad, Inc; se observa una concentración de ingresos en Inmobiliaria Albrook, S. A. sin embargo cuentan con el respaldo del Grupo Inmobiliario Albrook.

INGRESOS, GASTOS Y MARGEN NETO

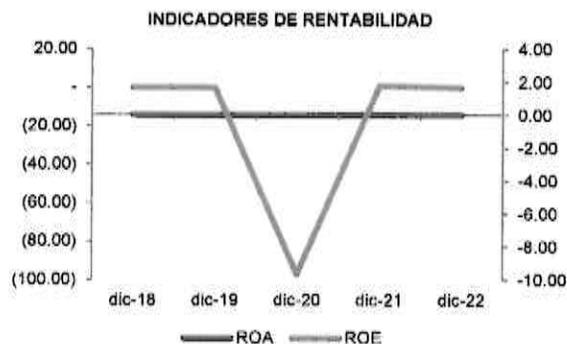


Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Handwritten signature or initials.

Rentabilidad y Eficiencia Operativa

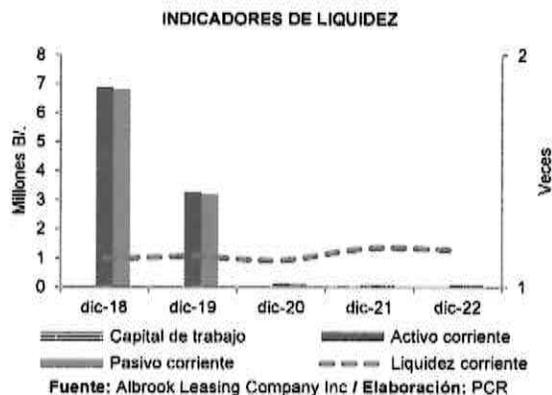
Durante el período analizado, los indicadores de rentabilidad de Albrook Leasing Company, Inc. reflejaron un resultado que demuestra una leve mejora interanual, siendo la rentabilidad sobre activos (ROA) de 0.0%, derivado de la pérdida neta presentada en diciembre 2022 y manteniéndose constante históricamente. Por otra parte, la rentabilidad sobre patrimonio se ubicó en 0.16%. Debido a la naturaleza de vehículo que presenta la sociedad, la rentabilidad no es un objetivo en la empresa, y no tiene gran relevancia en para el análisis. 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.



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Liquidez y Flujo de Efectivo

A diciembre de 2022, los activos corrientes presentaron una disminución interanual de B/. 846 (-18.2%), como resultado de la disminución del efectivo en B/ 846 (-18.2%). A su vez, los pasivos mostraron una disminución en B/. 97 (-0.1%), correspondiente a las cuentas por pagar partes relacionadas, se mantienen en los niveles de diciembre 2021. 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 0.01 p.p. (diciembre 2021: 1.05 veces). Esto como resultado de una disminución menor en proporción en los pasivos corrientes que en los activos corrientes, se observa que presenta una liquidez inmediata ajustada, sin embargo, se considera el respaldo de las empresas relacionadas para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo.



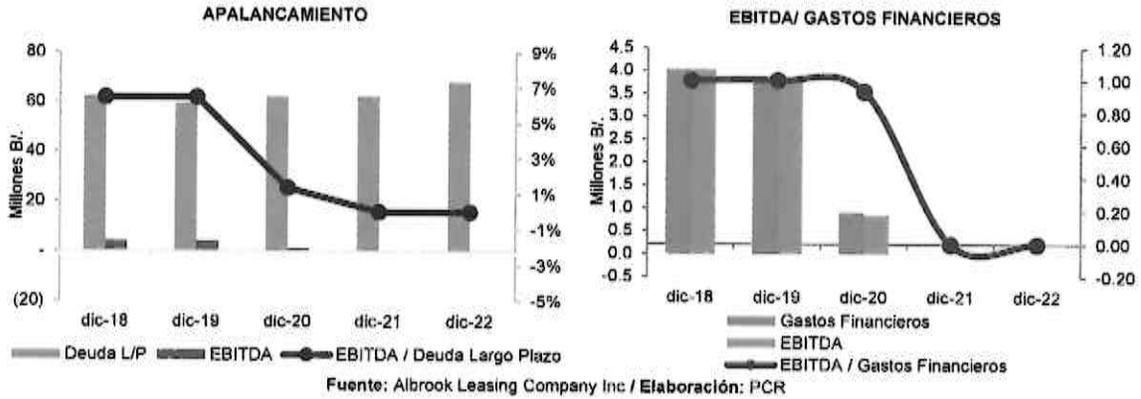
Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Solvencia/ Cobertura

La razón de endeudamiento, medida por el pasivo total sobre el activo total, se ubicó en 100% para diciembre de 2022. Dicho grado de apalancamiento se considera alto, sin embargo, debido a que la sociedad es un vehículo de emisión de bonos, mantiene los mismos niveles pasivos que de activos y depende del cumplimiento de pago de las empresas relacionadas a las que les otorga facilidades de crédito para poder cumplir con las obligaciones de los bonos emitidos y en circulación.

En lo que respecta a la solvencia de la compañía, históricamente el nivel patrimonial ha sido de comportamiento variable, debido a los cambios producidos por los resultados acumulados y del ejercicio. A la fecha de análisis, el indicador de patrimonio sobre activo se ve superior respecto al mismo periodo del año anterior situándose en 0.005%, mostrándose menor al de diciembre 2021 (0.01%) y por debajo del promedio de periodos anteriores con 0.20%. Para la fecha de análisis, el flujo operativo más las depreciaciones y amortizaciones (EBITDA por sus siglas en inglés) experimentó un decremento de (-1.1 veces) ubicándose en -B/. 544 miles (diciembre 2021: B/. 3.8 miles).

En cuanto a razón EBITDA/ deuda largo plazo se ubicó en -0.00001%, disminuyendo respecto el período del año anterior (diciembre 2021: 0.00006%), dicho nivel de cobertura se muestra negativo como consecuencia del 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, 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.



97

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: | La Tasa de interés de cada una de las Series será comunicada a la SMV y BVP, mediante suplemento al Prospecto Informativo por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). |
| 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. |
| Garantía: | Los Bonos estarán respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente hasta por las siguientes garantías: a) Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre una serie de Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos; b) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se 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

| Bonos Emitidos | Monto en circulación a diciembre 2022 B/ |
|---|--|
| Serie A Garantizada porción largo plazo | 39,002,882 |
| Serie B | 28,890,418 |
| Total | 67,893,300 |

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

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

Fecha de vencimiento

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

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

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

Tasa de interés

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

Pago de Intereses

El pago de intereses correspondiente al 30 de junio de 2020, los saldos correspondientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2020, que conforme a lo registrado mediante la Resolución No. SMV-335-20 de 22 de julio de 2020, serían pagaderos a partir del 31 de enero de 2021, así como los intereses acumulados hasta el 31 de enero de 2021, serán efectuados por el Emisor en la Fecha de Vencimiento de la Emisión. Los pagos de intereses correspondientes al 31 de Marzo de 2021, al 30 de junio de 2021, al 30 de septiembre de 2021 y al 30 de diciembre de 2021, serán efectuados por el Emisor con los flujos de dinero provenientes del cien por ciento (100%) de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, los cuales serán cedidos en forma incondicional e irrevocable al Fideicomiso de Garantía de la Emisión, y serán utilizados para el pago total o parcial de los intereses correspondientes a esas fechas de pago de interés. En caso de que tales flujos de dinero no sean suficientes para cancelar dichos pagos de intereses, el saldo correspondiente será acumulado y pagado por el Emisor en la Fecha de Vencimiento. Cabe resaltar que el primer pago de la emisión del periodo 2022, es al 31 de marzo 2022 y la diferencia en los pagos de intereses se aplazó al vencimiento de la emisión 31 diciembre 2023.

Uso de los fondos

Los fondos derivados de la Emisión serán utilizados para 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 período 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

A la fecha del análisis Albrook Leasing Company maneja sus ingresos por medio del fideicomiso con Inmobiliaria Albrook, S. A y Afiliadas, quienes de manera consolidada realizan el pago de la deuda por lo cual, para fines de este informe se realizó el análisis sobre las proyecciones financieras de Inmobiliaria Albrook, S. A. y Afiliados, de manera que para 2023 y 2024 se proyectan de la siguiente manera:

INMOBILIARIA ALBROOK, S.A. Y AFILIADAS

| FLUJO DE CAJA PROYECTADO (en Balboas) | | |
|--|---------------------|---------------------|
| | 2023p | 2024p |
| Saldo en caja inicial | 2,970,477.75 | 2,478,110.00 |
| FLUJO DE OPERACIÓN | | |
| Ingresos | | |
| Locales alquilados en emisión | 2,142,449 | 2,073,396 |
| Ingresos de Nuevos Locales Alquilados | 66,553 | 242,340 |
| Locales con Arreglo de Pago En Emisión | 18,438 | 36,876 |
| Venta de locales | 1,638,750 | 2,600,000 |
| Total de Ingresos | 3,866,190 | 4,952,612 |
| Gastos | | |
| Impuestos por Traspaso | 81,938 | 130,000 |
| Impuesto de inmueble | 11,478 | 11,478 |
| Cuota de mantenimiento-locales vacios | 758,410 | 682,944 |
| Seguros | 229,294 | 196,536 |
| Total Gastos | 1,081,120 | 1,020,958 |
| Flujo operacional | 2,785,071 | 3,931,654 |
| Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda | 2,785,071 | 3,931,654 |
| FLUJO DE FINANCIAMIENTO | | |
| Prival Bank Emisión (Intereses) | 2,372,675 | 3,965,000 |
| Prival Bank Emisión (Capital) | 1,000,000 | - |
| Flujo de Financiamiento | 3,372,675 | 3,965,000 |
| Pagos provenientes de operaciones fuera de emisión | 577,172 | - |
| Saldo final de caja | 2,960,046 | 2,444,764 |

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

De acuerdo con sus supuestos y por la naturaleza del negocio, estiman tener ingresos de B/. 3.8 millones, de los cuales sus principales ingresos provienen de ingresos por alquileres, sin embargo, la venta de locales también representa una importante fuente de ingresos para el año 2023; los ingresos proyectan tener un crecimiento de 17% interanualmente.

Es importante resaltar que, es precisamente en ese año que se proyectan 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, estimando tener un aumento de 67% interanualmente. Por su parte, los gastos financieros se componen del pago de intereses y capital de la emisión que a 2023 se estima que sea de B/ 3.3. millones.

Inmobiliaria Albrook, S. A. y subsidiarias registra un saldo positivo en su flujo de efectivo durante ambos 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 Emisión. Esto será así, siempre y cuando estos ingresos no bajen de dichos niveles proyectados y que las ventas de locales comerciales se cumplan.

Se proyectaron pagos por concepto de intereses todos los años y solamente amortización de la deuda en 2023, por lo que la cobertura del flujo de efectivo disponible para el servicio de la deuda sobre los gastos financieros proyectados es de 1.4 veces, mientras que la cobertura sobre el servicio de la deuda es de 1.0 veces ambos para el año 2023, supuesto que puede variar de manera positiva en los meses que restan del año debido a los proyectos por venta de locales y alquileres. A diciembre 2022 los ingresos emisión de IASA y Afiliadas totalizó B/ 2.3 millones, luego del pago de seguro, de la cuota de mantenimiento de locales y el impuesto de inmuebles, el pago de intereses se situó en B/ 2.2 millones.

| En Balboas | 2022 real | 2023p | 2024p |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda | 2,387,798 | 3,362,243 | 3,931,654 |
| Gastos financieros | (2,198,770) | (2,372,675) | (3,965,000) |
| Amortizaciones | - | (1,000,000) | - |
| Flujo / Gastos financieros | 1.09 | 1.42 | 0.99 |
| Flujo / Servicio de la deuda | 1.09 | 1.00 | 0.99 |

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

Análisis de sensibilidad de flujos proyectados Escenario: Decremento

Para el siguiente escenario se realizó un análisis de sensibilidad donde se reduce el flujo disponible para el servicio de la deuda, en un promedio del 25% durante los años proyectados los cuales se derivan de los ingresos por alquileres, venta y alquiler de locales comerciales restando los gastos operacionales, este escenario contempla también un crecimiento de 50% de los gastos por financiamiento, para que la cobertura sobre gastos financieros ajustada sea 1.01, se observó que las variaciones en la reducción de los ingresos para la cobertura se verían ajustadas, por lo que se determina que el modelo es sensible ante cualquier variación, por lo cual la compañía podría enfrentar complicaciones en el pago de la deuda.

| En Balboas | 2023p | 2024p |
|---|-----------|-----------|
| Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda | 2,155,284 | 1,616,463 |
| Gastos financieros | 2,131,145 | 3,196,718 |
| Amortizaciones | 1,000,000 | |
| Flujo / Gastos financieros | 1.01 | 0.51 |
| Flujo / Servicio de la deuda | 0.69 | 0.51 |

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

Anexos

Estados Financieros Albrook Leasing Company Inc.

| BALANCE GENERAL (en miles de balboas) | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | dic-18 | dic-19 | dic-20 | dic-21 | dic-22 |
| Activo | | | | | |
| Efectivo | 3 | 4 | 2 | 5 | 4 |
| Cuentas por cobrar, Partes Relacionadas | 96 | 88 | 90 | 36 | 36 |
| Prestamos por cobrar, C/P | 6,731 | 3,115 | - | - | - |
| Otros Activos | 36 | 35 | 35 | 41 | 41 |
| Prestamos por cobrar, L/P | 62,303 | 59,188 | 62,303 | 62,303 | 67,893 |
| Total Activo | 69,169 | 62,429 | 62,429 | 62,385 | 67,975 |
| Pasivo | | | | | |
| Gastos acumulados por pagar y otras | 73 | 64 | 62 | - | - |
| Cuentas por pagar, Partes Relacionadas | - | - | 64 | 78 | 78 |
| Bonos por pagar, Corto plazo | 6,731 | 3,115 | - | - | - |
| Bonos por pagar, L/P | 62,303 | 59,188 | 62,303 | 62,303 | 67,893 |
| Total Pasivo | 69,106 | 62,367 | 62,429 | 62,381 | 67,971 |
| Patrimonio | | | | | |
| Acciones Comunes | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Utilidades retenidas | 59 | 58 | (3) | - | - |
| Impuesto complementario | (6) | (6) | (6) | (6) | (6) |
| Total Patrimonio | 63 | 62 | 1 | 4 | 3 |
| Pasivo + Patrimonio | 69,169 | 62,429 | 62,429 | 62,385 | 67,975 |

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

| ESTADO DE RESULTADOS (en miles de balboas) | | | | | |
|---|------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|
| | dic-18 | dic-19 | dic-20 | dic-21 | dic-22 |
| Ingresos | | | | | |
| Comisiones | - | - | 12,728 | 3,821 | - |
| 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 | - |
| Costos | | | | | |
| Intereses | 4,024,557 | 3,824,763 | 905,553 | - | - |
| Total Costos | 4,024,557 | 3,824,763 | 905,553 | - | - |
| Utilidad Bruta | 60,377 | 50,636 | 12,728 | 3,821 | - |
| Gastos | | | | | |
| Impuestos | 1,399 | 1,980 | 300 | - | 506 |
| Honorarios | 50,133 | 40,851 | 54,227 | - | - |
| Gastos Legales | - | 16 | - | - | - |
| Varios | 8,845 | 7,794 | 19,307 | - | 38 |
| Total Gastos | 60,377 | 50,641 | 73,834 | - | 544 |
| Utilidad de Operación | - | (5) | (61,106) | 3,821 | (544) |
| Utilidad antes de impuestos | - | (5.0) | (61,106.0) | 3,821.0 | (544.0) |
| Impuesto sobre la renta | 958 | - | - | 478 | - |
| Utilidad (Pérdida) neta | (958) | (5.0) | (61,106.0) | 3,343.0 | (544.0) |

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

RAZONES FINANCIERAS

| | dic-18 | dic-19 | dic-20 | dic-21 | dic-22 |
|---|----------|----------|---------|-----------|--------------|
| Indicadores de rentabilidad | | | | | |
| Rentabilidad sobre patrimonio | (0.02) | (0.00) | (97.30) | 0.84 | (0.16) |
| Indicadores de liquidez | | | | | |
| Capital de trabajo | 62.90 | 61.85 | 0.63 | 3.97 | 3.37 |
| Liquidez corriente | 1.01 | 1.02 | 1.00 | 1.05 | 1.04 |
| Activo corriente | 6,866 | 3,241 | 127 | 82 | 81 |
| Pasivo corriente | 6,804 | 3,180 | 126 | 78 | 78 |
| Indicadores de endeudamiento y solvencia | | | | | |
| Endeudamiento | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Deuda Largo Plazo / Pasivo total | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Patrimonio/ Activo | 0.09% | 0.10% | 0.00% | 0.01% | 0.00% |
| Patrimonio / Pasivo (veces) | 0.09% | 0.10% | 0.00% | 0.01% | 0.00% |
| EBITDA / Deuda Largo Plazo | 0.06 | 0.06 | 0.01 | - | - |
| Deuda Largo Plazo / EBITDA | 15.48 | 15.47 | 73.78 | 16,305.35 | (124,803.86) |
| EBITDA / Gastos Financieros | 1.00 | 1.00 | 0.93 | - | - |
| Gastos financieros (Miles B./) | 4,024.56 | 3,824.76 | 905.55 | - | - |
| EBITDA (Miles B./) | 4,024.56 | 3,824.76 | 844.45 | 3.82 | -0.54 |

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

Estados Financieros Inmobiliaria Albrook, S.A. y Subsidiarias

| Inmobiliaria Albrook, S.A. y Afiliadas | | |
|--|----------------|----------------|
| Balance General (en miles de balboas) | dic-21 | dic-22 |
| Activos | | |
| <i>Activos Circulantes:</i> | | |
| Efectivo y Caja en Bancos | 785 | 593 |
| Cuentas por cobrar, Clientes | 877 | 923 |
| Cuentas por cobrar, Partes relacionadas | 13,345 | 14,351 |
| Inventarios de locales terminados | 87,536 | 86,715 |
| Total Activos Corrientes | 102,544 | 102,583 |
| <i>Activos No Circulantes:</i> | | |
| Propiedad, equipos, mobiliarios y mejoras | 4,137 | 3,948 |
| Locales comerciales en Arrendamiento, neto | 26,306 | 24,712 |
| Construcción en proceso (Terreno) | 7,092 | 7,100 |
| Gastos pagados por anticipado | 548 | 505 |
| Inversiones | 7,000 | 9,645 |
| Total Activos No Corrientes | 45,083 | 45,910 |
| Total de Activos | 147,627 | 148,492 |
| Pasivos | | |
| Intereses por pagar | 1,412 | 1,412 |
| Total Pasivos Corrientes | 1,412 | 1,412 |
| Cuentas por pagar, Varias | 1,974 | 1,736 |
| Cuentas, préstamos y subcontratos por pagar, Partes Relacionadas | 113 | 116 |
| Cuentas por pagar, Depósitos | 722 | 766 |
| Bonos por pagar | 62,303 | 65,836 |
| Préstamos por pagar | 26,655 | 29,300 |
| Total Pasivos No Corrientes | 91,768 | 97,754 |
| Total de Pasivos | 93,180 | 99,166 |
| Patrimonio | - | - |
| Capital social pagado | 12,300 | 12,300 |
| Superávit reavalúo | 59,220 | 58,338 |
| Déficit acumulado | (16,689) | (20,927) |
| Cuentas por cobrar, Accionistas | (152) | (153) |
| Impuesto complementario | (231) | (231) |
| Total de Patrimonio | 54,447 | 49,326 |
| Total Pasivo + Patrimonio | 147,627 | 148,492 |

| Inmobiliaria Albrook, S.A. y Afiliadas | | |
|--|----------------|----------------|
| Estado de Resultados (en miles de balboas) | dic-21 | dic-22 |
| Ingresos Varios | | |
| Alquileres | 5,599 | 5,574 |
| Ventas de locales | 200 | 1,825 |
| Servicios Administrativos | 330 | - |
| Intereses ganados | 1 | 1 |
| Derecho a utilización | 9 | 39 |
| Varios | 869 | 314 |
| Total Ingresos | 7,008 | 7,753 |
| Costos | | |
| Costos de construcción de locales | 10 | 913 |
| Margen Bruto | 6,998 | 6,841 |
| Gastos Administrativos y Generales y Costos | 3,701 | 3,950 |
| Utilidad en operaciones | 3,297 | 2,891 |
| Intereses y cargos financieros | 4,374 | 7,118 |
| Utilidades antes de impuesto sobre la renta | (1,077) | (4,227) |
| Impuesto sobre la Renta | 88 | 11 |
| Utilidad neta | (1,165) | (4,238) |

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.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

DECLARACION NOTARIAL JURADA.

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los quince (20) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), 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 veintitrés (2023). -----

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

REPÚBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN NACIONAL DEL VALOR DE LOS PAPIEROS
INSTITUTO NACIONAL DE REGISTRO
CARRERA 100, TORRE 1, OFICINA 1001, PANAMÁ, PANAMÁ

1 incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición
2 financiera y los resultados de las operaciones de ALBROOK LEASING COMPAY INC., para el
3 periodo correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno
4 (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

5 D. Que los firmantes: -----
6 d1 son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.----
7 d2 Han diseñado los mecanismos de control interno que toda la información de importancia
8 sobre ALBROOK LEASING COMPANY, INC. Sean hechas de su conocimiento,
9 particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-----
10 d3 Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventas (90)
11 días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----
12 d4 Han presentado en los Estados Financiero sus conclusiones sobre la efectividad de los
13 controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a la fecha. -----

14 E. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de ALBROOK LEASING
15 COMPANY, INC. Y al comité de auditoría (o a quien funciones equivalente) lo siguiente -----
16 e1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los
17 controles internos, que pueden afectar negativamente la capacidad de ALBROOK LEASING
18 COMPANY, INC., para registrar, procesar y reportar información financiera, he indicado a los
19 auditores cualquier debilidad existente en los controles que ejerzan un rol significativo en la
20 ejecución de los controles internos de ALBROOK LEASING COMPANY, INC. -----
21 e2 Cualquier fraude, de importancia 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



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

artículo 385 (segundo texto Único) del código Penal. -----

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales señores CLIFFORD BERNARD, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos dos - cuatrocientos diecinueve (8-402-419) y CARLOS CALERO con cédula de identidad personal número ocho- novecientos cincuenta y ocho - mil quinientos ochenta y uno (8-958-1581), ambos mayores de edad, vecinos de la Ciudad a quienes conozco y son Hábiles para el cargo, la encontraron conforme, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firmaron todos para constancia, con los testigos, ante mí, el notario que doy fe,-----

LOS DECLARANTES

ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

JUAN CARLOS FABREGA CHANDECK

MIRIAM MORENO ROJAS

TESTIGOS POR LA NOTARIA

CLIFFORD BERNARD

CARLOS CALERO

LIC. RAÚL IVÁN CASADO SANJURJO
Notario Público Sexto



X @

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Alejandro Alfredo
Aleman Miranda



8-744-1177

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



Aleman Miranda

TE TRIBUNAL
ELECTORAL

INSTITUTO NACIONAL DE REGULACIÓN



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Miriam Esther
Moreno Rojas



NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 25-JUL-1968
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA 16-SEP-2019 EXPIRA 16-SEP-2023

8-252-969



Miriam Moreno

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Juan Carlos
Fabrega Chandeck

NOMBRE 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