

ALBROOK LEASING COMPANY INC.

HECHO DE IMPORTANCIA

Señores
LATINEX
Bolsa Latinoamericana de Valores
Panamá, República de Panamá

Estimados señores:

De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo No. 3-2008 de 31 de marzo de 2008, modificado por el acuerdo No. 02-2012 del 28 de noviembre 2012 por el cual se dictan las normas de forma, contenido y plazo para la comunicación de hechos de importancia de emisores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores (la "SMV"), por este medio comunicamos que:

El comité de Calificación de Riesgo, celebrado el día 9 de octubre 2024, fundamentados en los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre 2023, de Albrook Leasing Company Inc., la Calificadora de riesgo **PACIFIC CREDIT RATING (PCR)**, emite su calificación de **paBBB** con una **Perspectiva Estable**.

Correspondiente al Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por la suma de Cien Millones de dólares (US\$100,000,000.00), autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 585-15 del 14 de septiembre del 2015 y sus respectivas modificaciones expedidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, Resolución, SMV-145-2020 del 8 de abril 2020 / Resolución SMV-335-2020 de 22 de julio 2020 y SMV 70-2021 de 26 de febrero 2021 y Resolución No. SMV-494-2023 de 29 de diciembre de 2023.

Dado en la ciudad de Panamá, República de Panamá, al 16 día del mes de octubre del año 2024.

Se adjunta una copia del informe.

ALBROOK LEASING COMPANY INC.



Carlos Herrera
Representante Legal



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

Comité No 95/2024

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2023

Fecha de comité: 09 de octubre de 2024

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Inmobiliario/Panamá

Equipo de Análisis

Erwin Torres
etorres@ratingspcr.com

Fredy Vasquez
evasquez@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES										
Fecha de información	Dic-18	Jun-19	Dic-19	Jun-20	Dic-20	Jun-21	Dic-21	Jun-22	Dic-22	Dic-23
Fecha de comité	19/10/2017	21/09/2018	21/01/2019	06/12/2019	29/06/2021	04/02/2022	05/08/2022	23/12/2022	25/08/2023	09/10/2024
Emisión Pública de Bonos Corporativos	paBBB	paBBB	paBBB	paBBB	paBBB	paBBB	paBBB	paBBB	paBBB	paBBB
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la Calificación

Categoría BBB: Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domesticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter domestico 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

En comité de calificación de riesgo, PCR decidió mantener la calificación de riesgo de **paBBB** a la Emisión Pública de Bonos Corporativos Rotativos de Albrook Leasing Company, Inc. con perspectiva 'Estable', con información al 31 de diciembre de 2023. 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 estrechos niveles de liquidez y sus favorables garantías de la emisión.

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 de los contratos de alquiler realizados a empresas relacionadas, propietarias de los locales comerciales, y de los servicios administrativos que les presta. Cabe destacar que estos ingresos provienen de las rentas sobre los locales alquilados. A diciembre de 2023, no se presentaron ingresos por concepto de intereses. En cuanto a los gastos, a la fecha de análisis, la compañía no registró gastos por impuestos y otros gastos diversos, lo que resultó en un resultado neto negativo y menor interanualmente.

- **Estrecho niveles de liquidez.** A diciembre de 2023, la compañía experimentó ajustados niveles de liquidez debido a un aumento proporcionalmente mayor en los pasivos que en los activos corrientes. A pesar de esto, la compañía ha logrado cumplir con sus obligaciones gracias a que su estructura de deuda está principalmente compuesta por deuda a largo plazo. Además, el riesgo de liquidez puede mitigarse eficazmente gracias a la flexibilidad de los términos comerciales.
- **Baja 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 período 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 2023 se situó en 0.2 y una cobertura sobre deuda de 0.2 veces, NO cubriendo de manera ajustada. Albrook Leasing Company, Inc. cuenta con el respaldo de Inmobiliaria Albrook, S. A. y afiliadas que durante el periodo analizado no obtuvieron resultados positivos.
- **Favorables garantías de la emisión.** La emisión de bonos corporativos está respaldada por el crédito general del emisor y garantizada por un fideicomiso de garantía, cuya estructura incluye la primera hipoteca y anticresis sobre 196 locales ubicados en el Centro Comercial Los Pueblos Albrook Mall, propiedad de Inmobiliaria Albrook, S.A. A la fecha del análisis, los avalúos totalizaron B/. 91.4 millones, cumpliendo con la cobertura mínima del 130% sobre el saldo insoluto de la emisión de bonos. Además, la cesión de los cánones de arrendamiento contribuye a reducir el compromiso de pago del emisor.
- **Sector Inmobiliario.** El sector de construcción presentó una recuperación a diciembre 2023 como consecuencia de la reactivación económica, se espera un crecimiento mayor para el año 2024, 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 2023.
- **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.

Contexto Económico

Al cierre del año 2023, la economía panameña registró un crecimiento de 7.3% en el producto interno bruto (PIB), según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), sin embargo, menor al 10.8% registrado en el año 2022. Panamá logró posicionarse como el país con mayor dinamismo de la región. Las actividades que impulsaron el crecimiento fueron la construcción, el comercio al por mayor y menor, el turismo, la Zona Libre de Colón y las actividades financieras,

lo cual ha tenido un impacto positivo en la generación de empleo, el desarrollo de diversas industrias y la atracción de inversión extranjera directa. Además, Panamá se destaca como un centro logístico y financiero crucial en la región.¹

Es importante mencionar que durante el último trimestre del año se registraron eventos importantes que tendrán efectos en la economía del país, el primero consistió en las protestas debido a la renovación del contrato de explotación de cobre entre el Estado y la filial de First Quantum, provocando problemas en la movilización y afectando directamente al sector logístico y agroindustrial, entre otros. Finalmente, la Corte Suprema de Justicia declaró inconstitucional el contrato minero, lo cual tendrá efectos directos en los ingresos del Estado, incrementando el déficit fiscal. Esto destaca la urgencia de fortalecer el sistema de recaudación, controlar los gastos totales y mejorar la gestión de la deuda para mantener la estabilidad financiera y asegurar la sostenibilidad económica a largo plazo. El otro evento importante considerando que el país es un centro relevante de servicios financieros, fue la exclusión de Panamá de la lista de países de alto riesgo en materia de lavado de dinero, blanqueo de capitales y financiamiento al terrorismo de la Unión Europea, lo cual producirá beneficios económicos positivos al país. En adición, la sequía causada por el fenómeno de El Niño afectó la operación del Canal de Panamá provocando la disminución del tráfico de barcos.

Por otro lado, según el informe anual sobre el Índice de Precios al Consumidor (IPC), Panamá cerró el año 2023 con una inflación acumulada del 1.5%. Las variaciones significativas se registraron en los grupos de vivienda, agua, electricidad y gas que reportaron alzas en los precios de 9.9%.

Según proyecciones del Banco Mundial, se espera que la economía se desacelere debido a la interrupción de la operación de la minera de cobre y estiman un crecimiento de 2.5% para el año 2024, menor al comportamiento histórico de los últimos años. Panamá tiene como reto fortalecer su posicionamiento fiscal y diseñar estrategias para mejorar la recaudación de impuestos. También se enfrenta a los desafíos climáticos que han afectado la operación del canal afectando el tránsito de barcos causado por los efectos del Niño. Por otro lado, las calificadoras de riesgo se encuentran a la expectativa de las medidas del nuevo gobierno en materia fiscal, transparencia e integración dada la fragmentación que habrá en la Asamblea Nacional, así como la promoción de políticas dirigidas a resolver los problemas sociales y ambientales, lo cual puede tener impacto en la calificación de riesgo del país. A pesar de estos retos, es importante resaltar que Panamá posee un potencial considerable para continuar su crecimiento. Esto se fundamenta en una economía sólida y diversificada en varios sectores, lo que demuestra su resiliencia ante las adversidades. Sin embargo, para aprovechar este potencial, se requiere una gestión cuidadosa y estratégica de los desafíos actuales, así como políticas que fomenten la innovación y el desarrollo sostenible en todos los ámbitos económicos del país.

Se prevé que la inflación se mantenga baja a finales de 2024, en el orden de 2.2 % interanual, y en alrededor del 2.0% en los años venideros. A mediano plazo, se espera que el PIB crezca 4%, mientras que el déficit en cuenta corriente se proyecta en torno al 2% del PIB. Como resultado de lo anterior, se pronostica la pérdida de grado de inversión del país, lo que elevaría los costos de endeudamiento externo de Panamá y aumentaría los riesgos de refinanciamiento.²

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, se prevé que el crecimiento económico global será moderado, donde se espera alcanzar un 2.4% para 2024, siendo el tercer año consecutivo de desaceleración. Entre los factores que pueden seguir causando la desaceleración se encuentra la prolongación del conflicto en Oriente Medio, lo que podría interrumpir el suministro global de petróleo y provocar un aumento en los precios de la energía y los alimentos, causando un alza en la inflación en todas las regiones; entre otros riesgos existentes, están las tensiones geopolíticas y comerciales y la posibilidad de que China no presente el crecimiento esperado. A lo anterior, se le suma una demanda externa más débil, condiciones financieras más ajustadas y desastres naturales relacionados con el cambio climático.

Adicionalmente, se estima que el nivel general de inflación a escala mundial descienda a 5.8% en 2024. En ese sentido, la inflación aún no ha regresado a los objetivos de los bancos centrales en muchas economías, esto aunado con la proyección de que la mayoría de los precios de los productos básicos permanezcan por encima de los niveles prepandemia, propiciando que los hogares, las empresas y principales importadores de materia prima continuarán soportando precios elevados. Por otro lado, los choques de oferta de alimentos en las economías emergentes están siendo afectados por las condiciones del fenómeno de El Niño, lo que conlleva precios de alimentos elevados y aumento en el deterioro de seguridad alimentaria.

Con respecto a las condiciones climáticas, el fenómeno de El Niño es uno de los riesgos más altos para las economías y se proyecta que este continúe durante 2024, aumentando la probabilidad de un incremento en las temperaturas globales y de patrones climáticos disruptivos que podrían dañar la producción agrícola. Además, las tormentas e inundaciones frecuentes podrían dañar la infraestructura crítica, incluyendo transporte y suministro de energía, llevando así a consecuencias para la actividad económica más amplias, como pérdidas significativas que pueden causar escasez de bienes y servicios.

¹ Panamá: panorama general (bancomundial.org)

² Panamá: Declaración Final de la Misión de Consulta del Artículo IV de 2024 (imf.org)
www.ratingspcr.com

En 2023, la región de América Latina y el Caribe experimentó una significativa desaceleración económica, con un crecimiento de solo el 2,2%. Esta desaceleración se produjo en el contexto de una elevada inflación, condiciones monetarias restrictivas, debilidad del comercio mundial y fenómenos meteorológicos adversos. Para las perspectivas de la región se estima que tendrá un crecimiento del 2.3% para 2024. Los efectos persistentes de la restricción monetaria previa continuarán influyendo en el crecimiento a corto plazo. Por su parte, a medida que la inflación disminuya se prevé que los bancos centrales disminuyan las tasas de interés, permitiendo así el aumento de la inversión, siendo positivo para la región.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1%. Este aumento es mayor a los dos últimos periodos, atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Seguido de cerca por Panamá, a pesar de que ha sido afectado por el cambio climático, proyecta un crecimiento del 4.6%, anticipando una mayor recaudación de ingresos fiscales. Por su parte, Costa Rica prevé un crecimiento de 3.9% impulsado por una mayor inversión extranjera directa, Guatemala, por su parte, proyecta un 3.5%, gracias al dinamismo que presentan sus actividades económicas ante una mayor demanda de créditos que se refleja en mayores proyectos en el país. El crecimiento de México se atenuará hasta el 2.6%, como consecuencia de la caída de la inflación y la disminución de la demanda externa. Asimismo, se proyecta que Perú se recupere de la contracción de 2023, con un crecimiento del 2.5% en 2024, respaldado por el aumento de la producción minera. Por último, se estima un crecimiento en Honduras por 3.2%, El Salvador por 2.3%, Bolivia por 1.5% y Ecuador por 0.7%.

Durante 2023, Estados Unidos presentó estabilidad económica, superando las proyecciones que se tenía en cuanto a su crecimiento. El escenario de un crecimiento mayor a lo esperado por parte de Estados Unidos puede impactar en las perspectivas de las regiones con economías emergentes, presentando impactos negativos como, por ejemplo, la apreciación del dólar afectando las exportaciones de otras regiones y potencialmente elevaría las tasas de interés. Por otro lado, puede impactar de manera positiva en la inflación, provocando un decremento en esta y además puede haber condiciones financieras más flexibles, resultado de mejoras en la oferta laboral o productividad. Para las economías orientadas a la exportación con vínculos comerciales directos con Estados Unidos, como Asia Oriental y el Pacífico, América Latina y el Caribe se verían beneficiados ante estas condiciones. Asimismo, las exportaciones de commodities de las economías en desarrollo hacia Estados Unidos se verían beneficiadas ya que habría una demanda global más fuerte. En ese escenario, podría haber una mejora en la demanda de las economías ya que existirían condiciones financieras más favorables, incluido un mayor apetito por el riesgo de inversiones globales, lo que podría aliviar la presión financiera y costos de endeudamiento en las regiones de economías emergentes y economías en desarrollo.

Contexto del Sector

El sector inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y variables macroeconómicas, principalmente por el PIB, la generación de empleos en el país de la cual se estiman unos 15 mil empleos menos en el sector que antes de la pandemia y las tasas de interés de la política monetaria que sirven como referencia para otorgar préstamos hipotecarios y pueden impactar en el dinamismo de la economía. Por último, se considera el crecimiento poblacional y el ingreso promedio de las familias.

El mercado inmobiliario en Panamá ha sido foco de atención para inversionistas internacionales que son atraídos por una economía dolarizada y estable, así como incentivos fiscales y representar un punto estratégico del comercio internacional. Además, se destaca por sus paisajes naturales que son un atractivo para turistas de todo el mundo. El desarrollo inmobiliario se concentra en la Ciudad de Panamá con edificios, apartamentos y sectores comerciales. Aunque también se ha observado un crecimiento importante en las regiones costeras por representar destinos turísticos importantes, en las que ya se iniciaron varios proyectos inmobiliarios que culminarán en los próximos años. Además, la administración pública ha ampliado sus esfuerzos con la infraestructura al interior del país para incentivar el desarrollo de esas regiones. A pesar de que el panorama se presente favorable para el sector, se deben cuidar aspectos como el exceso de oferta o cambios en políticas fiscales que desincentiven la inversión extranjera.

Al analizar el crecimiento de las actividades inmobiliarias para el primer semestre del año 2023 en cuanto a producción de mercado del PIB, estas presentan un incremento interanual de B/. 162.7 millones (+13.1%) y una participación con respecto al PIB de 1.8% manteniendo proporciones similares a periodos anteriores.

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

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

Para terminar, el sector inmobiliario cierra el primer semestre 2023 con un buen dinamismo económico siendo mayor al promedio del año 2022. Pese al alza en la inflación, que como consecuencia trajo un incremento de precios en cierta parte

del sector inmobiliario, se espera que el sector continúe recuperando en generación de ingresos por ventas y alquileres sobre todo en el subsector residencial.

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 Corporativo³ 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 interés 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.

³ Encuesta ESG actualizada a diciembre 2021
www.ratingspcr.com

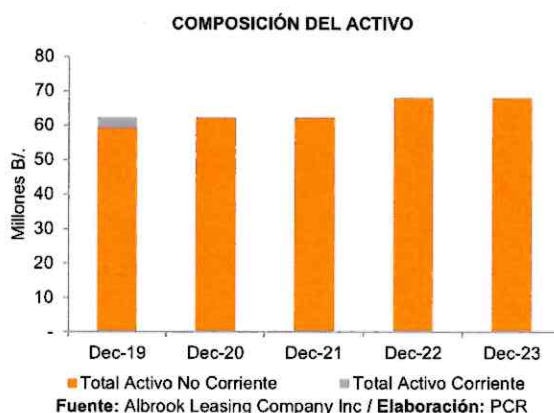
El centro comercial comprende 307,837m² de área total y 200,000m² de área comercial, y cuenta con 540 locales comerciales operando y 116 quioscos aproximadamente. La distancia total para recorrer en el centro comercial es de 1.2 km y el tráfico promedio de personas es de 1.5 millones al mes. Albrook Mall cuenta con conectividad al área oeste de la ciudad a través de la Terminal de Transporte, al centro de la ciudad por medio del Metro Bus y el Metro, así como al área de El Dorado a través del puente de Clayton.

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

Análisis Financiero

Activos

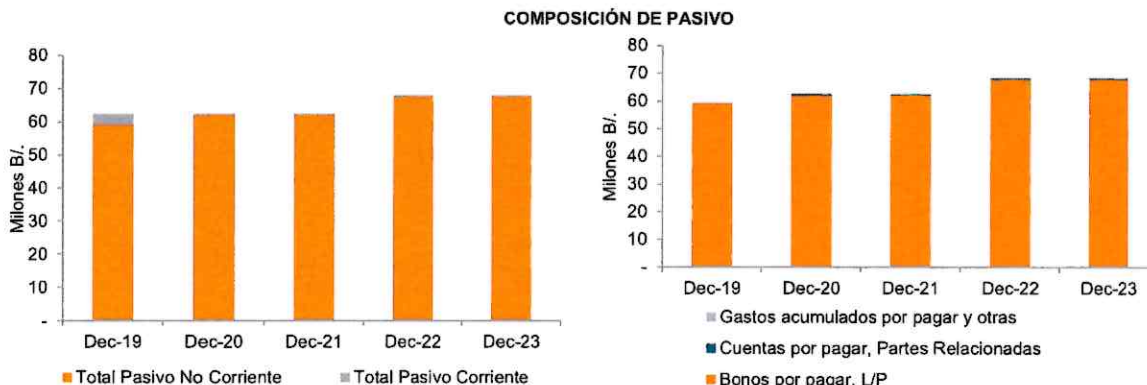
A diciembre 2023, los activos totales de Albrook Leasing Company, Inc., se mantuvieron B/. 68 millones, mostrando niveles similares al periodo anterior, como resultado del aumento del efectivo en un (+4.7%) situándose en B/ 3.9 miles, otros activos aumentaron un (+0.5%) posicionándose en B/ 41.4 miles. Cabe resaltar que los préstamos por cobrar representan el 99.88% 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 2023, presentando un aumento interanual de B/. 2.1 miles (+0.003%) en comparación del período anterior, como resultado del aumento en las cuentas por pagar a partes relacionadas de B/. 2.1 miles (+2.6%). Los pasivos no corrientes representaron un 99.88% 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.

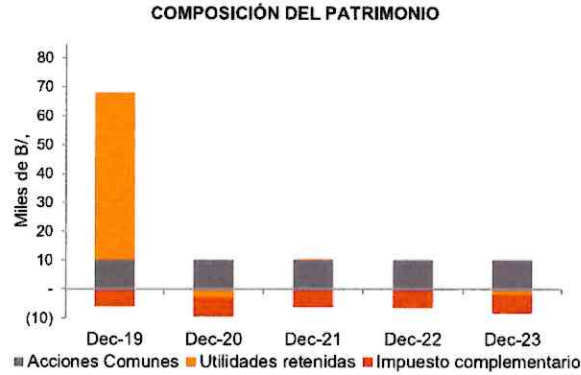
Por su parte las cuentas por pagar a partes relacionadas con el 0.12% restante (B/.80.2 miles), lo cual obedece a pagos realizados por las compañías tenedoras de los préstamos, con el fin de cubrir los gastos operativos. Cabe resaltar a que al trasladar los pagos directamente de las empresas tenedoras 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

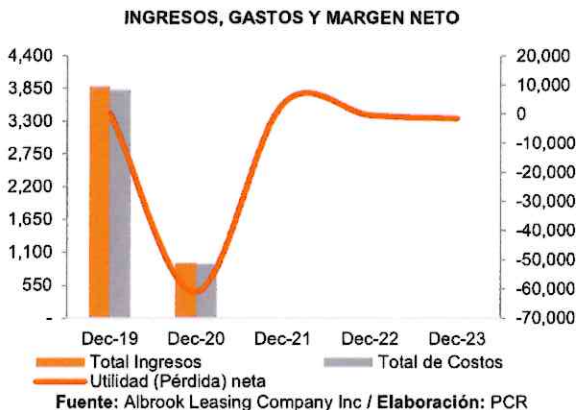
El patrimonio total de la institución se situó en B/. 1.7 miles, teniendo una disminución interanual en B/. 1.7 miles respecto al monto reflejado el período anterior (diciembre 2022: B/. 3.4 miles). Dicho comportamiento se derivó principalmente a que a la fecha de análisis se registró una disminución en utilidades retenidas y situándose en -B/. 1.9 miles (-6.4 veces), mostrando una desmejora a lo registrado en el período anterior (-B/. 262 miles), atribuido a la pérdida del periodo. Durante el período analizado, el aporte de los accionistas se ha mantenido constante en B/. 10,000.00 desde diciembre de 2022, 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 manteniendo niveles constantes con el año anterior.



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Resultados Financieros

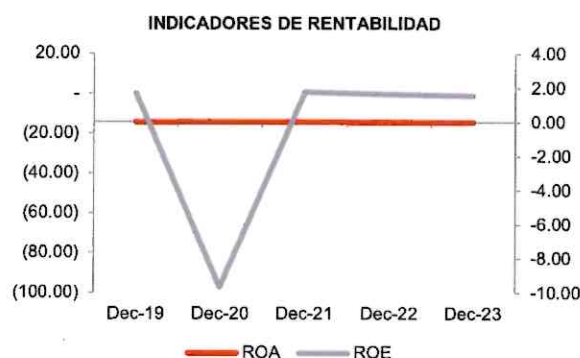
Albrook Leasing Company, Inc., a diciembre 2023, no presenta ingresos, mostrando un importante deterioro respecto al mismo periodo del año anterior de B/. 0 (-100%), esto como resultado de que a la fecha del análisis no se reflejan ingresos por intereses derivados de las facilidades de crédito otorgadas 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/. 1.7 miles, los cuales tienen un aumento interanual de (+2.06 veces), los gastos se presentan en las cuentas de impuestos por B/. 495, honorarios por B/. 1 mil y gastos varios por B/. 137. Como consecuencia de lo anterior, la entidad registró una utilidad antes de impuestos negativa de -B/. 1.7 miles.



Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Rentabilidad y Eficiencia Operativa

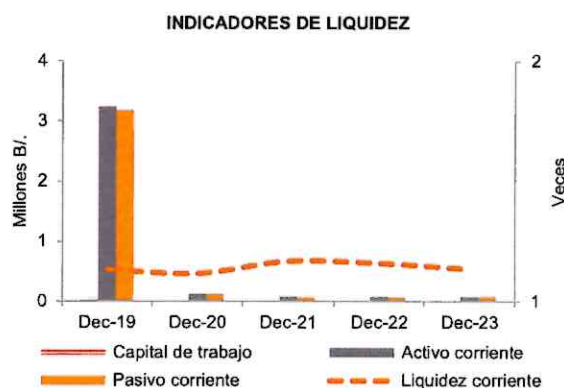
Durante el período analizado, los indicadores de rentabilidad de Albrook Leasing Company, Inc. reflejaron un resultado constante, siendo la rentabilidad sobre activos (ROA) de 0.0%, derivado de la pérdida neta presentada en diciembre 2023 y manteniéndose constante históricamente. Por otra parte, la rentabilidad sobre patrimonio se ubicó en 0.98%. 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 2023, los activos corrientes presentaron un aumento interanual de B/. 403 (+0.5%), como resultado del alza del efectivo en B/ 178 (4.7%) y los otros activos en B/ 225 (+0.5%). A su vez, los pasivos mostraron un aumento en B/ 2.1 miles (+0.003%), correspondiente a las cuentas por pagar partes relacionadas. En este sentido, Albrook Leasing Company reflejó un nivel de liquidez inmediata de 1.02 veces, mostrando un leve decremento respecto al período anterior de 0.02 p.p. (diciembre 2022: 1.04 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.



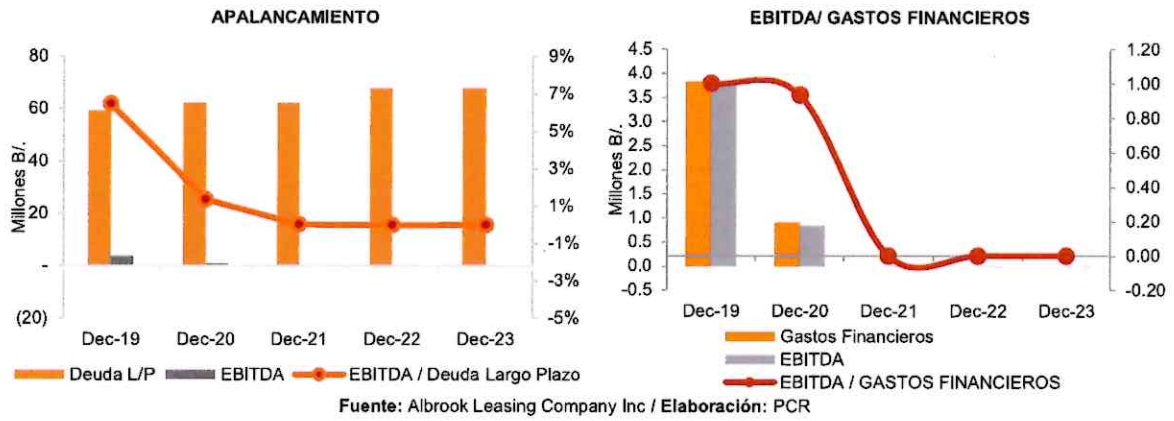
Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Solvencia/ Cobertura

La razón de endeudamiento, medida por el pasivo total sobre el activo total, se ubicó en 100% para diciembre de 2023. 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 período del año anterior situándose en 0.003%, mostrándose menor al de diciembre 2022 (0.005%) y por debajo del promedio de periodos anteriores con 0.11%. Para la fecha de análisis, el flujo operativo más las depreciaciones y amortizaciones (EBITDA por sus siglas en inglés) experimentó un decremento de (-2.06 veces) ubicándose en -B/ 1,7 miles (diciembre 2022: -B/ 544).

En cuanto a razón EBITDA/ deuda largo plazo se ubicó en -0.00002%, disminuyendo respecto el período del año anterior (diciembre 2022: 0.00001%), 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.



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). (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.
Uso de los fondos:	(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 2023 al 31 de diciembre del 2026.

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

Tasa de interés

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

Pago de Intereses

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

Uso de los fondos

Los fondos derivados de la Emisión serán utilizados para 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 calendario desde la fecha de notificación de la resolución que autorice el registro de la modificación de términos y condiciones de la Emisión.

Patrimonio Separado

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

El 28 de junio de 2018, la compañía Mallol & Mallol Avalúos, S.A., una firma panameña que forma parte del Grupo empresarial Mallol & Mallol Arquitectos, Mallol & Mallol Inspecciones y Bienes Raíces Satélite, S.A., con más de 30 años de experiencia en la evaluación y costo de propiedades de todo tipo desde tierra baldía hasta edificaciones de gran envergadura, realizó un avalúo sobre los Bienes Inmuebles presentados como garantía al Fideicomiso compuestos por 228 locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Los Pueblos Albrook Mall, sector de la terminal de transporte, Corregimiento de Ancón, Provincia de Panamá, el cual tiene un periodo de vigencia de tres años (hasta junio de 2021). Dichos inmuebles tienen un valor estimado de mercado de B/. 139.5 millones, cumpliendo con la cobertura mínima del 130 % establecido; siendo 1.39 veces la cobertura de la emisión por US\$ 100 millones con dichas valuaciones de los inmuebles en garantía. Adicional se cuenta con avalúos de garantías a seis locales por un valor de US\$ 17.5 millones para tener un valor total de B/.156.9 millones, cumpliendo una cobertura del 157%; siendo 1.57 veces la cobertura de la emisión.

Proyecciones Financieras

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, estimaron tener ingresos de B/. 3.8 millones y finalizaron con un total de B/. 5.7 millones superando lo estimado en un 47%, 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.

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 encuentran en B/ 10.1 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 2023 los ingresos emisión de IASA y Afiliadas totalizó B/ 1.8 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/ 10.1 millones.

En Balboas	2023 real	2023p	2024p
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	1,839,543	3,362,243	3,931,654
Gastos financieros	(10,092,393)	(2,372,675)	(3,965,000)
Amortizaciones	-	(1,000,000)	-
Flujo / Gastos financieros	0.18	1.42	0.99
Flujo / Servicio de la deuda	0.18	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)					
ACTIVO	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
Efectivo	4	2	5	4	4
Cuentas por cobrar, Partes Relacionadas	88	90	36	36	36
Prestamos por cobrar, C/P	3,115	-	-	-	-
Otros Activos	35	35	41	41	41
Total Activo Corriente	3,241	127	82	81	82
Prestamos por cobrar, L/P	59,188	62,303	62,303	67,893	67,893
Total Activo No Corriente	59,188	62,303	62,303	67,893	67,893
Total Activo	62,429	62,429	62,385	67,975	67,975
PASIVO					
Gastos acumulados por pagar y otras	64	62	-	-	-
Cuentas por pagar, Partes Relacionadas	0	64	78	78	80
Bonos por pagar, Corto plazo	3,115	-	-	-	-
Total Pasivo Corriente	3,180	126	78	78	80
Bonos por pagar, L/P	59,188	62,303	62,303	67,893	67,893
Total Pasivo No Corriente	59,188	62,303	62,303	67,893	67,893
Total Pasivo	62,367	62,429	62,381	67,971	67,973
PATRIMONIO					
Acciones Comunes	10	10	10	10	10
Utilidades retenidas	58	(3)	0	(0)	(2)
Impuesto complementario	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
Total Patrimonio	62	1	4	3	2

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS (en miles de balboas)					
	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
Ingresos					
Comisiones	-	12,728	3,821	-	-
Intereses	3,824,763	905,553	-	-	-
Servicios Administrativos	50,636	-	-	-	-
Total Ingresos	3,875,399	918,281	3,821	-	-
Costos					
Intereses	3,824,763	905,553	-	-	-
Total Costos	3,824,763	905,553	-	-	-
Utilidad Bruta	50,636	12,728	3,821	-	-
Gastos					
Impuestos	1,980	300	-	506	495
Honorarios	40,851	54,227	-	-	1,032
Gastos Legales	16	-	-	-	-
Varios	7,794	19,307	-	38	137
Total Gastos	50,641	73,834	-	544	1,664
Utilidad de Operación	(5)	(61,106)	3,821	(544)	(1,664)
Otros Ingresos	-	-	-	-	-
Utilidad antes de impuestos	(5.0)	(61,106.0)	3,821.0	(544.0)	(1,664.0)
Impuesto sobre la renta	-	-	478	-	-
Utilidad (Pérdida) neta	(5.0)	(61,106.0)	3,343.0	(544.0)	(1,664.0)

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Indicadores					
	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
Indicadores de liquidez					
Capital de trabajo	61.85	0.63	3.97	3.37	1.71
Liquidez corriente	1.02	1.00	1.05	1.04	1.02
Activo corriente	3,241	127	82	81	82
Pasivo corriente	3,180	126	78	78	80
Indicadores de rentabilidad					
ROA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ROE	(0.00)	(97.30)	0.84	(0.16)	(0.98)
ROAA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ROEA	(0.00)	(97.30)	29.10	(1.21)	(1.97)
Indicadores de endeudamiento y solvencia					
Endeudamiento	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Deuda Largo Plazo / Pasivo total	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00
Patrimonio/ Activo	0.10%	0.00%	0.01%	0.004958%	0.002510%
Patrimonio / Pasivo (veces)	0.10%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%
EBITDA / Deuda Largo Plazo	0.06	0.01	0.00	0.00	0.00
Deuda Largo Plazo / EBITDA	15.47	73.78	16,305.35	(124,803.86)	(40,801.26)
EBITDA / Gastos Financieros	1.00	0.93	0.00	0.00	0.00
Gastos financieros (Miles B./)	3,824.76	905.55	0.00	0.00	0.00
EBITDA (Miles B./)	3,824.76	844.45	3.82	-0.54	-1.66

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	dic-23
Activos			
<i>Activos Circulantes:</i>			
Efectivo y Caja en Bancos	785	593	569
Cuentas por cobrar, Clientes	877	923	286
Cuentas por cobrar, Partes relacionadas	13,345	14,351	14,847
Inventarios de locales terminados	87,536	86,715	86,715
Total Activos Corrientes	102,544	102,583	102,417
<i>Activos No Circulantes:</i>			
Propiedad, equipos, mobiliarios y mejoras	4,137	3,948	3,758
Locales comerciales en Arrendamiento, neto	26,306	24,712	23,118
Construcción en proceso (Terreno)	7,092	7,100	7,103
Gastos pagados por anticipado	548	505	411
Inversiones	7,000	9,645	9,645
Total Activos No Corrientes	45,083	45,910	44,036
Total de Activos	147,627	148,492	146,452
Pasivos			
Intereses por pagar	1,412	1,412	3,117
Total Pasivos Corrientes	1,412	1,412	3,117
Cuentas por pagar, Varias	1,974	1,736	4,294
Cuentas, préstamos y subcontratos por pagar, Partes Relacionadas	113	116	1145
Cuentas por pagar, Depósitos	722	766	933
Bonos por pagar	62,303	65,836	67,893
Préstamos por pagar	26,655	29,300	28,947
Total Pasivos No Corrientes	91,768	97,754	103,213
Total de Pasivos	93,180	99,166	106,330
Patrimonio			
Capital social pagado	12,300	12,300	12,300

Superávit reavalúo	59,220	58,338	57,456
Déficit acumulado	(16,689)	(20,927)	(29,184)
Cuentas por cobrar, Accionistas	(152)	(153)	(185)
Impuesto complementario	(231)	(231)	(265)
Total de Patrimonio	54,447	49,326	40,122
Total Pasivo + Patrimonio	147,627	148,492	146,452

Inmobiliaria Albrook, S.A. y Afiliadas			
Estado de Resultados (en miles de balboas)			
	dic-21	dic-22	dic-23
Ingresos Varios			
Alquileres	5,599	5,574	5,449
Ventas de locales	200	1,825	-
Servicios Administrativos	330	-	-
Intereses ganados	1	1	2
Derecho a utilización	9	39	45
Varios	869	314	174
Total Ingresos	7,008	7,753	5,670
Costos			
Costos de construcción de locales	10	913	-
Margen Bruto	6,998	6,841	5,670
Gastos Administrativos y Generales y Costos	3,701	3,950	3,831
Utilidad en operaciones	3,297	2,891	1,840
Intereses y cargos financieros	4,374	7,118	10,092
Utilidades antes de impuesto sobre la renta	(1,077)	(4,227)	(8,253)
Impuesto sobre la Renta	88	11	4
Utilidad neta	(1,165)	(4,238)	(8,257)

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.