

# 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 16 de mayo 2025, fundamentados en los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre 2024, de Albroom Leasing Company Inc., la Calificadora de riesgo **PACIFIC CREDIT RATING (PCR)**, emite su calificación de **PA BBB** 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 04 día del mes de junio del año 2025.

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 55/2025

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2024

Fecha de comité: 16 de mayo de 2025

Periodicidad de actualización: Anual

Sector Inmobiliario/Panamá

**Equipo de Análisis**

Erwin Torres  
[elorres@ratingspcr.com](mailto:elorres@ratingspcr.com)

Pablo Gutierrez  
[pgutierrez@ratingspcr.com](mailto:pgutierrez@ratingspcr.com)

(502) 6635-2166

**HISTORIAL DE CALIFICACIONES**

Fecha de información	Jun-19	Dic-19	Jun-20	Dic-20	Jun-21	Dic-21	Jun-22	Dic-22	Dic-23	Dic-24
Fecha de comité	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	16/05/2025
Emisión Pública de Bonos Corporativos	PA 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 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 PA BBB a la Emisión Pública de Bonos Corporativos Rotativos de Albrook Leasing Company, Inc. con perspectiva 'Estable', con información al 31 de diciembre de 2024. La calificación de Albrook Leasing Company, Inc. se sustenta en su rol como vehículo emisor de bonos corporativos destinados a proveer facilidades crediticias a sus compañías relacionadas, las cuales generan los flujos necesarios para el servicio de la deuda. Asimismo, se valoran positivamente los contratos adjudicados que respaldan el cumplimiento de sus obligaciones financieras. La calificación también incorpora los adecuados niveles de liquidez y las garantías favorables asociadas a 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 generados por los contratos de arrendamiento suscritos con empresas relacionadas, propietarias de los locales comerciales, así como por los servicios administrativos que les presta. Es importante destacar que estos ingresos corresponden exclusivamente a rentas derivadas del alquiler de los locales. Al cierre de diciembre de 2024, no se registraron ingresos por concepto de intereses. En cuanto a los egresos, a la fecha de análisis la compañía no reportó gastos por impuestos ni por otros conceptos diversos, lo que resultó en un resultado neto negativo, inferior al registrado en el mismo período del año anterior.

- **Adecuados niveles de liquidez.** Al cierre de diciembre de 2024, la compañía registró niveles adecuados de liquidez, impulsados por un incremento proporcionalmente mayor en los activos corrientes frente a los pasivos corrientes. El cumplimiento oportuno de sus obligaciones ha sido favorecido por una estructura de deuda predominantemente a largo plazo. Adicionalmente, el riesgo de liquidez se ve mitigado por la flexibilidad de los términos comerciales que maneja la compañía.
- **Ajustada 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 2024 se situó en 1.3 y una cobertura sobre deuda de 1.3 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 obtuvo resultados positivos.
- **Sector Inmobiliario.** El sector construcción mostró señales de recuperación al cierre de 2024, impulsado por la reactivación económica. Para 2025, se proyecta un crecimiento aún mayor, lo que representaría un aporte significativo a la economía panameña, considerando que se trata de uno de los sectores más relevantes y el segundo con mayor contribución 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 2024.
- **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:

- Un incremento sostenido en los niveles de liquidez, junto con un crecimiento constante en los ingresos de las partes relacionadas que fortalezca la cobertura de los gastos financieros, podría contribuir positivamente a una mejora en la calificación.

Los factores clave que podrían desmejorar la calificación son:

- Una disminución sostenida en el nivel de ingresos, junto con un deterioro progresivo en los indicadores de liquidez y solvencia, podría ejercer presión negativa sobre la calificación.

### 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. La falta de actualización de los avalúos a la fecha.

### Contexto Económico

PCR opina que Panamá continuará caracterizado con un PIB per cápita alto, inflación controlada y estabilidad macroeconómica con perspectivas de crecimiento buenas a mediano plazo, aunque persisten temas de gobernanza y finanzas públicas. Información de fuentes oficiales dejan entrever que el crecimiento real del PIB será arriba del 3 % en 2025, impulsado por obras públicas, actividades logísticas y la actividad del Canal de Panamá.

El Gobierno tiene la intención de abordar el asunto de la mina de cobre en el presente año. Existe la posibilidad de reapertura temporal de la mina para financiar su cierre responsable, pero esto podría traer costos políticos al ser un tema social delicado. Los procedimientos de arbitraje contra el gobierno debido al cierre siguen siendo un pasivo contingente relevante (USD 20,000 millones de dólares, cerca de un cuarto del PIB a junio de 2024).

Las cifras del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) permiten inferir que el déficit por cuenta corriente se pueda ampliar durante 2025 por la pérdida de exportaciones provocadas por el cierre de la mina. Si bien esto es

desfavorable, no se considera que haya un riesgo para la estabilidad macroeconómica dado que los agentes económicos se caracterizan por registrar "colchones" de liquidez externa para manejar los choques en ausencia de un banco central. Por su parte, la deuda externa neta podría llegar al 50 % del PIB a 2024 y primer semestre de 2025.

Por el lado fiscal, existe la expectativa que el déficit esté cercano a los nuevos límites, en 4.3 % del PIB en 2025 y 3.8 % en 2026. Por otra parte, los recortes del gasto podrían enfrentar un retroceso político, como lo demuestra el presupuesto de 2025, que se incrementó significativamente a través del proceso legislativo. Además, el Gobierno espera elevar significativamente la recaudación tributaria al 8.9 % del PIB en 2025 desde el 6.4 % en 2024 vía combate a la evasión. Una mejora tan grande implicaría cambios en el código tributario, lo que ha sido descartado por las autoridades y genera dudas de cómo se logrará tal meta.

Cifras preliminares disponibles indican que la deuda pública bruta cerrará en cerca del 65 % a 2024 y seguirá ascendente en los años siguientes; la deuda pública neta de las obligaciones previsionales reduce este indicador a cerca del 59%.

### **Panorama Internacional**

Según las Perspectivas Económicas Mundiales del Banco Mundial, con corte a diciembre de 2024, se prevé una moderación del crecimiento económico, estimándose en 2.7% para 2025, manteniéndose en niveles similares para 2026, en un contexto de crecimiento global estabilizado, pero inferior al promedio previo a la pandemia. Esta tendencia se debe a la prolongación de conflictos geopolíticos, tensiones comerciales y políticas monetarias restrictivas en varias economías avanzadas. A pesar de estos desafíos, en el segundo semestre de 2024, la actividad global mostró cierta resiliencia, impulsada por una recuperación gradual en las principales economías y una moderación en los costos de financiamiento. Sin embargo, la reducción de las tasas de interés globales ha sido más lenta de lo esperado, debido a la persistencia de presiones inflacionarias en mercados clave.

Además, se prevé que la inflación mundial haya descendido a 4.3% en 2024, con expectativas de continuar bajando en 2025. Aunque esto podría contribuir a que los bancos centrales alcancen sus objetivos de estabilidad de precios, la reducción ha sido más lenta debido a los precios elevados de productos básicos y los continuos choques de oferta, especialmente en el sector alimentario, afectados por eventos climáticos extremos. Aunque se espera que la inflación siga en descenso, factores externos como los fenómenos climáticos extremos, las interrupciones en el comercio global y las tensiones en los mercados energéticos podrían seguir generando volatilidad en los precios de productos básicos.

La sequía prolongada ha impactado a varias economías globales, afectando la agricultura, la generación de energía y el comercio internacional. En América del Sur y el Caribe, la escasez de agua ha reducido la producción agrícola y elevado los precios de los alimentos. En países como Brasil y México, ha limitado la generación hidroeléctrica, aumentando los costos de energía. Además, en rutas comerciales clave como el Canal de Panamá y el Canal de Suez, la reducción del nivel del agua ha restringido el tránsito de buques, afectando las cadenas de suministro globales y elevando costos de transporte. Estas disrupciones han generado tensiones comerciales y diplomáticas, especialmente con Estados Unidos y China, destacando la urgencia de estrategias para mitigar el impacto de la crisis hídrica.

América Latina y el Caribe cerrará 2024 con un crecimiento estimado del 1.9%, con una proyección de 2.5% para 2025. La política monetaria restrictiva siguió afectando la inversión y el consumo, pero la desaceleración de la inflación ha permitido a algunos bancos centrales reducir tasas de interés, impulsando una recuperación gradual. Sin embargo, persisten riesgos clave que podrían frenar la reactivación económica, como la prolongación de tasas de interés elevadas en economías avanzadas, los altos niveles de deuda en la región, la desaceleración de China, que afecta las exportaciones de materias primas, y los impactos climáticos, que han generado volatilidad en los precios de los alimentos y presiones inflacionarias.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana continúa liderando el crecimiento en la región, con una proyección de 4.9% en 2024 y 5.0% en 2025, atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Le sigue de cerca Costa Rica con 3.8% y 3.6% para 2025, mostrando una moderación en su crecimiento, con un fuerte enfoque en exportaciones de servicios y turismo. Por su parte, Nicaragua se pronostica un crecimiento en 2024 de 3.6% y 3.2% para 2025, impulsado por la continuidad de inversiones y estabilidad macroeconómica a pesar de las persistentes tensiones políticas. Honduras se proyecta en 3.3% y 3.2% para 2025, mostrándose como estable si la inflación se modera y teniendo estabilidad macroeconómica; mientras que, El Salvador crecería en 3.1% y 2.6% para 2025, ante un moderado crecimiento en las remesas y reformas estructurales. Adicionalmente, Guatemala se presenta en 3% y 3.4% para 2025 teniendo un crecimiento moderado en remesas y una económica resiliente, aunque enfrenta desafíos como la desaceleración del comercio global. Por último, Panamá es el país que presenta mayores desafíos para su crecimiento en 2024 proyectando 2.4% y 3.5% para 2025. El crecimiento más lento en 2024 se debe al cierre de la mina Cobre Panamá y la reducción del tráfico en el Canal de Panamá debido a la sequía.

A diciembre de 2024, la economía de Estados Unidos ha mostrado mayor resiliencia de lo esperado, con un crecimiento impulsado por el gasto de los consumidores, que aumentó un 2.8% en el año. La inflación, aunque en descenso, cerró en 2.8% interanual en noviembre, aún por encima del objetivo del 2% de la Reserva Federal, que en diciembre aplicó un recorte de tasas de 25 puntos básicos, situándolas entre 4.25% y 4.50%. Las políticas comerciales de EE.UU. siguen afectando el comercio global, con nuevos aranceles a socios clave como México, Canadá y China, generando tensiones en las cadenas de suministro. Aunque el país mantiene un crecimiento sólido, persisten riesgos relacionados con la inflación y el comercio, que impactan en Centroamérica y el Caribe.

Las perspectivas para 2024-2025 presentan un crecimiento moderado y desafíos persistentes. Manteniendo riesgos geopolíticos, tensiones comerciales y los cambios climáticos, que continuaran siendo factores determinantes ante la dinámica económica global y regional. Las economías emergentes son las que pueden salir más afectadas por lo que deben estar preparadas para un entorno económico complejo, buscando estrategias que le permitan mantener el crecimiento y mitigar los riesgos.

### **Contexto del Sector**

El sector inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y variables macroeconómicas, principalmente con el Producto Interno Bruto (PIB), la generación de empleos y las tasas de interés. A diciembre de 2024, se estima que el sector aún no ha recuperado totalmente los niveles de empleo previos a la pandemia, manteniéndose aproximadamente 12 mil empleos por debajo de los niveles de 2019, aunque se observa una leve mejoría frente a 2023. Las tasas de interés, influenciadas por la política monetaria de Estados Unidos (por ser Panamá una economía dolarizada), se han mantenido elevadas durante gran parte del año, limitando el acceso a financiamiento hipotecario y afectando el dinamismo del mercado. A esto se suman variables como el crecimiento poblacional, que continúa en expansión moderada, y el ingreso promedio de las familias, que ha mostrado estancamiento en términos reales debido a la inflación acumulada.

El mercado inmobiliario en Panamá sigue atrayendo a inversionistas internacionales gracias a su economía dolarizada, estabilidad política relativa, y ventajas fiscales, especialmente en sectores turísticos y de zonas francas. La ubicación estratégica del país en el comercio internacional continúa siendo un punto de atracción clave. El desarrollo inmobiliario mantiene su concentración en la Ciudad de Panamá, con un enfoque en apartamentos, edificios comerciales y oficinas. No obstante, ha cobrado fuerza el crecimiento en áreas costeras como Pedasí, Coronado y Bocas del Toro, impulsado por el turismo y la demanda de segundas residencias. Diversos proyectos inmobiliarios en estas zonas están en fases avanzadas de construcción y se espera que culminen entre 2025 y 2026.

La administración pública ha reforzado su inversión en infraestructura en el interior del país, particularmente en redes viales, saneamiento y servicios públicos, lo cual ha incentivado el desarrollo inmobiliario fuera de la capital. Aun así, existen desafíos como el riesgo de sobreoferta en el segmento de apartamentos de gama media-alta y la posible revisión de políticas fiscales que podrían afectar la inversión extranjera si no se gestionan adecuadamente.

En cuanto a las cifras del sector, las actividades inmobiliarias y empresariales crecieron 10.2% interanual en el tercer trimestre de 2023, con una tendencia positiva que se mantuvo durante 2024. Para el primer semestre de 2024, la producción del sector alcanzó un crecimiento estimado del 8.7% con respecto al mismo periodo del año anterior, contribuyendo con aproximadamente 1.9% del PIB nacional. Esta expansión refleja una recuperación gradual pero sostenida del sector tras el impacto de la pandemia.

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:** Centrado en la venta y alquiler de viviendas, ha experimentado una leve reactivación, especialmente en proyectos con subsidios estatales y viviendas de interés preferencial.
- **Comercial:** Ligado al alquiler de locales y oficinas, ha mostrado una recuperación lenta debido a cambios estructurales en el mercado laboral y el auge del trabajo híbrido.
- **Industrial:** En crecimiento moderado, impulsado por la expansión de zonas logísticas y galeras en sectores como Panamá Pacífico y Tocumen.

Para finalizar, el sector inmobiliario cerró 2024 con un dinamismo ligeramente superior al del año anterior, pese a los retos del entorno económico. El segmento residencial se mantiene como el motor principal del mercado, impulsado por la demanda interna, subsidios gubernamentales y nuevas estrategias de financiamiento. Sin embargo, se recomienda monitorear con cautela el comportamiento de la oferta y la evolución de las tasas de interés para evitar desequilibrios en el mediano plazo.

### **Análisis de la empresa**

#### **Reseña**

La compañía Albrook Leasing Company Inc. fue constituida en la República de Panamá el 30 de junio de 2011, según escritura pública N° 13634 de la Notaría Quinta del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el

Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el documento N° 2016781 y ficha N° 742699. 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.

### Gobierno Corporativo

PCR efectuó un análisis respecto a las prácticas de Gobierno Corporativo<sup>1</sup> 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.

### 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.

El centro comercial comprende 307,837m<sup>2</sup> de área total y 200,000m<sup>2</sup> de área comercial, y cuenta con 540 locales comerciales operando y 116 quioscos aproximadamente. La distancia total para recorrer en el centro comercial es de 1.2 km y el tráfico promedio de personas es de 1.5 millones al mes. Albrook Mall cuenta con conectividad al área oeste de la ciudad a través de la Terminal de Transporte, al centro de la ciudad por medio del Metro Bus y el Metro, así como al área de El Dorado a través del puente de Clayton.

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

### Análisis Financiero

#### Activos

A diciembre 2024, los activos totales de Albrook Leasing Company, Inc., se ubicaron en PAB 58 millones, mostrando una reducción de PAB 9 millones (-15%) respecto al periodo anterior, como resultado de la baja en los préstamos por cobrar en un (-17.7%) situándose en PAB 55.9 millones, aunando al incremento en 55.9 veces en las cuentas por cobrar a relacionadas posicionándose en PAB 2.1 millones. Cabe resaltar que los préstamos por cobrar representan el 99.8% del total de activos. Los préstamos son otorgados a cinco años a una tasa de intereses fija del 5.75% anual, pagaderos en marzo, septiembre y diciembre.

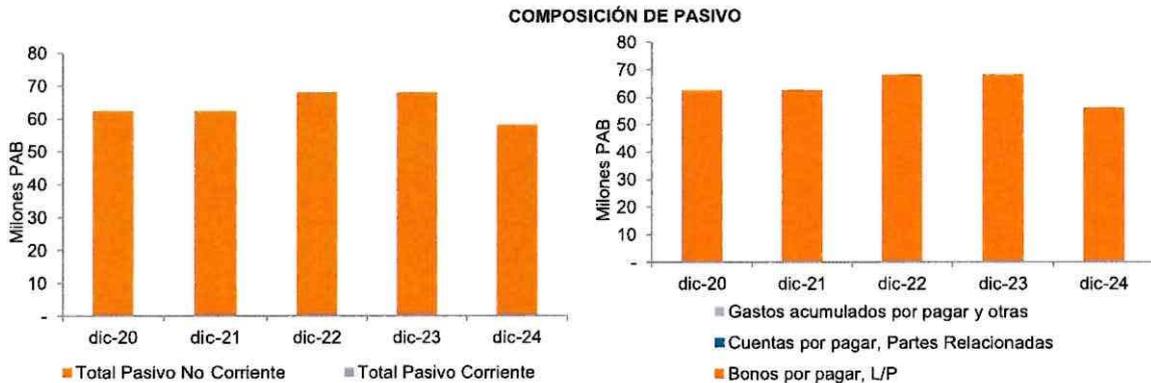


<sup>1</sup> Encuesta ESG actualizada a diciembre 2021  
[www.ratingspcr.com](http://www.ratingspcr.com)

## Pasivo

Los pasivos totales de Albrook Leasing Company se situaron en PAB 58 millones a diciembre 2024, presentando una reducción interanual de PAB 9.9 millones (-14.6%) en comparación del período anterior, como resultado de la baja en las cuentas por pagar a partes relacionadas de PAB 12 millones (-17.7%). 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 PAB 55.9 millones, a la fecha de análisis, se registraron intereses por pagar por un total de PAB 2.1 millones.

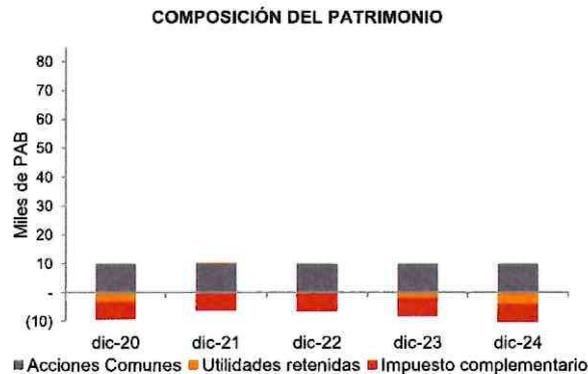
Por su parte las cuentas por pagar a partes relacionadas con el 0.12% restante (PAB 610), lo cual obedece a pagos realizados por las compañías tenedoras de los préstamos, con el fin de cubrir los gastos operativos. Cabe resaltar a que al trasladar los pagos directamente de las empresas tenedoras de los 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 PAB -391, teniendo una disminución interanual en PAB 2.1 miles respecto al monto reflejado el período anterior (diciembre 2023: PAB 1.7 miles). Dicho comportamiento se derivó principalmente a que a la fecha de análisis se registró una disminución en utilidades retenidas y situándose en PAB -4 miles (-1.1 veces), mostrando una desmejora a lo registrado en el período anterior (PAB -1.9 miles), atribuido a la pérdida del periodo. Durante el período analizado, el aporte de los accionistas se ha mantenido constante en PAB 10,000.00 desde diciembre de 2023, conformado por un total de 100 acciones en circulación con un valor nominal de PAB 100 cada una. En lo que respecta al impuesto complementario este se posicionó en PAB -6.3 miles manteniendo niveles constantes con el año anterior.

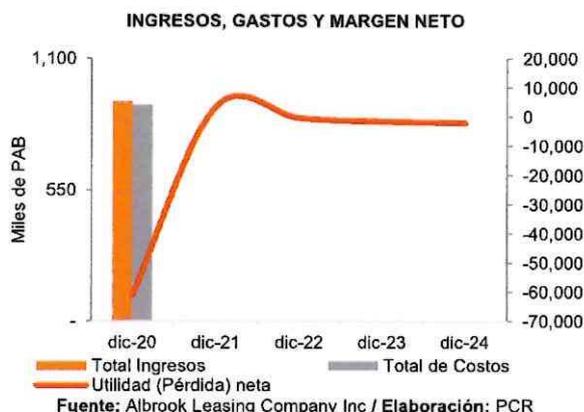


Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

## Resultados Financieros

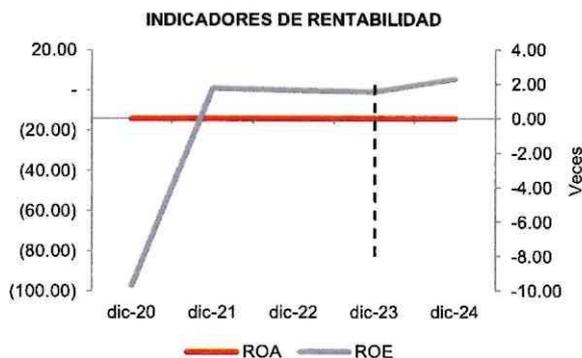
Albrook Leasing Company, Inc., a diciembre 2024, no presenta ingresos, mostrando un importante deterioro respecto al mismo periodo del año anterior de PAB 0 (-100%), esto como resultado de que a la fecha del análisis no se reflejan ingresos por intereses derivados de las facilidades de crédito otorgadas 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 PAB 0. A la fecha de análisis, se registraron gastos de operación que totalizaron PAB 2.1 miles, los cuales tienen un aumento interanual de (+26%), los gastos se presentan en las cuentas de impuestos por PAB 386, honorarios por PAB 500 y gastos varios por PAB 1.2 miles. Como consecuencia de lo anterior, la entidad registró una utilidad antes de impuestos negativa de PAB 2.1 miles.



### Rentabilidad y Eficiencia Operativa

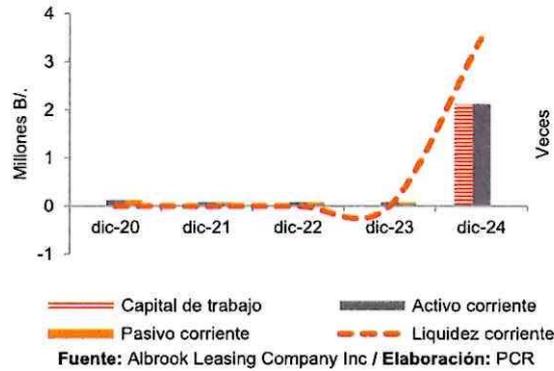
Durante el período analizado, los indicadores de rentabilidad de Albrook Leasing Company, Inc. reflejaron un resultado constante, siendo la rentabilidad sobre activos (ROA) de 0.0%, derivado de la pérdida neta presentada en diciembre 2024 y manteniéndose constante históricamente. Por otra parte, el (ROE) se ubicó en 5.4 veces. 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.



### Liquidez y Flujo de Efectivo

A diciembre de 2024, los activos corrientes presentaron un aumento interanual de PAB 2 millones (+24.9 veces), como resultado del alza de las cuentas por cobrar a partes relacionadas en PAB 2 millones (+55.9 veces). A su vez, los pasivos corrientes mostraron una baja de PAB 79.6 miles (-99.2%), correspondiente a las cuentas por pagar a partes relacionadas. En este sentido, Albrook Leasing Company reflejó un nivel de liquidez inmediata de 3479.5 veces, mostrando un gran aumento respecto al periodo anterior de 3,478 p.p. (diciembre 2023: 1.02 veces). Esto como resultado de un total menor en proporción en los pasivos corrientes que en los activos corrientes, se observa que presenta una liquidez inmediata holgada, sin embargo, se considera el respaldo de las empresas relacionadas para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo.

### INDICADORES DE LIQUIDEZ



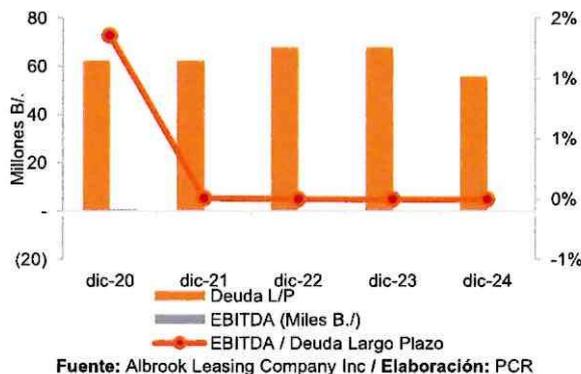
### Solvencia/ Cobertura

La razón de endeudamiento, medida por el pasivo total sobre el activo total, se ubicó en 100% para diciembre de 2024. 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 inferior respecto al mismo periodo del año anterior situándose en -0.001%, mostrándose menor al de diciembre 2023 (0.003%) y por debajo del promedio de periodos anteriores con 0.004%. Para la fecha de análisis, el flujo operativo más las depreciaciones y amortizaciones (EBITDA por sus siglas en inglés) experimentó un decremento de (-26%) ubicándose en PAB -2,1 miles (diciembre 2023: PAB -1.7 miles).

En cuanto a razón EBITDA/ deuda largo plazo se ubicó en -0.00004%, disminuyendo respecto el periodo del año anterior (diciembre 2023: -0.00002%), 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.

### APALANCAMIENTO



## Instrumento Calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN						
Instrumento	Monto	Tasa	Pago de Intereses	Garantía	Uso de Fondos	Estructurador
Bonos Corporativos	PAB 100,000,000.00	Variable	Trimestral	Primera hipoteca Otros bienes o sumas de dinero	Repago de Saldo Cancelar Deudas	Prival Bank, S.A.

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

Bonos Emitidos	Monto en circulación a diciembre 2024 B/
Serie A	33,002,882
Serie B	22,890,320
<b>Total</b>	<b>55,893,202</b>

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 6.5% anual a partir de septiembre 2020.

### 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.

### 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 Fideicomitados 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 Fideicomitados 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 Albroom 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 PAB 139.5 millones, cumpliendo con la cobertura mínima del 130 % establecido; siendo 1.39 veces la cobertura de la emisión por USD 100 millones con dichas valuaciones de los inmuebles en garantía. Adicional se cuenta con avalúos de garantías a seis locales por un valor de USD 17.5 millones para tener un valor total de PAB 156.9 millones, cumpliendo una cobertura del 157%; siendo 1.57 veces la cobertura de la emisión.

#### **Proyecciones Financieras**

A la fecha del análisis Albroom Leasing Company maneja sus ingresos por medio del fideicomiso con Inmobiliaria Albroom, 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 Albroom, S. A. y Afiliados, de manera que para 2024 se proyectan de la siguiente manera:

<b>ALBROOM LEASING - INMOBILIARIA ALBROOM, S.A. Y AFILIADAS</b>	
<b>FLUJO DE CAJA PROYECTADO</b>	
<b>PROYECCION A 5 AÑOS</b>	<b>2024P</b>
<b>Saldo en caja inicial</b>	<b>2,478,110</b>
<b>FLUJO DE OPERACIÓN</b>	
<b>Ingresos</b>	
Locales alquilados en emisión	2,073,396
Nuevos Locales Alquilados	242,340
Locales Arreglo de Pago (En Emisión)	36,876
Venta de locales	2,600,000
<b>Total de Ingresos</b>	<b>4,952,612</b>
<b>Gastos</b>	
Impuestos por Traspaso	130,000
Impuesto de inmueble	11,478
Cuota de mantenimiento-locales vacíos	682,944
Seguros	196,536
<b>Total Gastos</b>	<b>1,020,958</b>
<b>Flujo operacional</b>	<b>3,931,654</b>
<b>Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda</b>	<b>3,931,654</b>
<b>FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>	
Nueva Emisión Albroom Leasing	-
Prival Bank Emisión (Capital e Intereses)	-
Prival Bank Emisión (Intereses)	3,965,000
Prival Bank Emisión (Capital)	-
<b>Flujo de Financiamiento</b>	<b>3,965,000</b>

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

De acuerdo con sus supuestos y por la naturaleza del negocio, estimaron tener ingresos de PAB 4.9 millones y finalizaron con un total de PAB 21.7 millones superando lo estimado en 4.4 veces, de los cuales sus principales ingresos provienen de venta de locales, sin embargo, los ingresos por alquiler de locales también representan una importante fuente de ingresos para el año 2024.

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 estos superando 13.5 veces lo proyectado. Por su parte, los gastos financieros se componen del pago de intereses y capital de la emisión que a 2024 se encuentran en PAB 5.9 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, por lo que la cobertura del flujo de efectivo disponible para el servicio de la deuda sobre los gastos financieros proyectados es de 1 vez, mientras que la cobertura sobre el servicio de la deuda es de 1 vez ambos para el año 2024. A diciembre 2024 los ingresos emisión de IASA y Afiliadas totalizó PAB 7.9 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 PAB 5.9 millones.

En Balboas	2024 real	2024p
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	7,908,109	3,931,654
Gastos financieros	(5,905,413)	(3,965,000)
Amortizaciones	-	-
Flujo / Gastos financieros	1.34	1
Flujo / Servicio de la deuda	1.34	1

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 0.51, 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	2024p
Flujo de caja disponible para el servicio de la deuda	1,616,463
Gastos financieros	3,196,718
Amortizaciones	-
Flujo / Gastos financieros	0.51
Flujo / Servicio de la deuda	0.51

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

## Estados Financieros Albrook Leasing Company Inc.

BALANCE GENERAL (en miles de balboas)					
ACTIVO	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
Efectivo	2	5	4	4	3
Cuentas por cobrar, Partes Relacionadas	90	36	36	36	2,079
Prestamos por cobrar, C/P	-	-	-	-	-
Otros Activos	35	41	41	41	41
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>127</b>	<b>82</b>	<b>81</b>	<b>82</b>	<b>2,122</b>
Prestamos por cobrar, L/P	62,303	62,303	67,893	67,893	55,893
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>62,303</b>	<b>62,303</b>	<b>67,893</b>	<b>67,893</b>	<b>55,893</b>
<b>Total Activo</b>	<b>62,429</b>	<b>62,385</b>	<b>67,975</b>	<b>67,975</b>	<b>58,016</b>
<b>PASIVO</b>					
Gastos acumulados por pagar y otras	62	-	-	-	-
Cuentas por pagar, Partes Relacionadas	64	78	78	80	1
Bonos por pagar, Corto plazo	-	-	-	-	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>126</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>80</b>	<b>1</b>
Intereses por pagar	-	-	-	-	2,122
Bonos por pagar, L/P	62,303	62,303	67,893	67,893	55,893
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>62,303</b>	<b>62,303</b>	<b>67,893</b>	<b>67,893</b>	<b>58,015</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>62,429</b>	<b>62,381</b>	<b>67,971</b>	<b>67,973</b>	<b>58,016</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
Acciones Comunes	10	10	10	10	10
Utilidades retenidas	(3)	0	(0)	(2)	(4)
Impuesto complementario	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>(0)</b>
<b>Pasivo + Patrimonio</b>	<b>62,429</b>	<b>62,385</b>	<b>67,975</b>	<b>67,975</b>	<b>58,015</b>

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS (en miles de balboas)					
	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
<b>Ingresos</b>					
Comisiones	12,728	3,821	-	-	-
Intereses	905,553	-	-	-	-
Servicios Administrativos	-	-	-	-	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>918,281</b>	<b>3,821</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Costos</b>					
Intereses	905,553	-	-	-	-
<b>Total Costos</b>	<b>905,553</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>12,728</b>	<b>3,821</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Gastos</b>					
Impuestos	300	-	506	495	386
Honorarios	54,227	-	-	1,032	500
Gastos Legales	-	-	-	-	-
Varios	19,307	-	38	137	1,211
<b>Total Gastos</b>	<b>73,834</b>	<b>-</b>	<b>544</b>	<b>1,664</b>	<b>2,097</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>(61,106)</b>	<b>3,821</b>	<b>(544)</b>	<b>(1,664)</b>	<b>(2,097)</b>
Otros Ingresos	-	-	-	-	-
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>(61,106.0)</b>	<b>3,821.0</b>	<b>(544.0)</b>	<b>(1,664.0)</b>	<b>(2,097.0)</b>
Impuesto sobre la renta	-	478	-	-	-
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>	<b>(61,106.0)</b>	<b>3,343.0</b>	<b>(544.0)</b>	<b>(1,664.0)</b>	<b>(2,097.0)</b>

Fuente: Albrook Leasing Company Inc / Elaboración: PCR

<b>Indicadores</b>					
<b>ESTADO DE RESULTADOS (en miles de balboas)</b>					
	<b>dic-20</b>	<b>dic-21</b>	<b>dic-22</b>	<b>dic-23</b>	<b>dic-24</b>
<b>Indicadores de liquidez</b>					
Capital de trabajo	0.63	3.97	3.37	1.71	2121.89
Liquidez corriente	1.00	1.05	1.04	1.02	3479.50
Activo corriente	127	82	81	82	2,122
Pasivo corriente	126	78	78	80	1
<b>Indicadores de rentabilidad</b>					
ROA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ROE	(97.30)	0.84	(0.16)	(0.98)	5.36
ROAA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ROEA	(97.30)	29.10	(1.21)	(1.97)	(0.26)
<b>Indicadores de endeudamiento y solvencia</b>					
Endeudamiento	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Deuda Largo Plazo / Pasivo total	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96
Patrimonio/ Activo	0.00%	0.01%	0.00%	0.002510%	-0.000674%
Patrimonio / Pasivo (veces)	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%
EBITDA / Deuda Largo Plazo	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
Deuda Largo Plazo / EBITDA	73.78	16,305.35	(124,803.86)	(40,801.26)	(26,653.89)
	0.93	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos financieros (Miles B./)	905.55	0.00	0.00	0.00	0.00
EBITDA (Miles B./)	844.45	3.82	-0.54	-1.66	-2.10

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

**Estados Financieros Inmobiliaria Albrook, S.A. y Subsidiarias**

<b>Inmobiliaria Albrook, S.A. y Afiliadas</b>				
Balance General (en miles de balboas)	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
<b>Activos</b>				
<i>Activos Circulantes:</i>				
Efectivo y Caja en Bancos	785	593	569	957
Cuentas por cobrar, Clientes	877	923	286	101
Cuentas por cobrar, Partes relacionadas	13,345	14,351	14,847	15,297
Inventarios de locales terminados	87,536	86,715	86,715	78,344
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>102,544</b>	<b>102,583</b>	<b>102,417</b>	<b>94,699</b>
<i>Activos No Circulantes:</i>				
Propiedad, equipos, mobiliarios y mejoras	4,137	3,948	3,758	3,568
Locales comerciales en Arrendamiento, neto	26,306	24,712	23,118	14,894
Construcción en proceso (Terreno)	7,092	7,100	7,103	7,146
Gastos pagados por anticipado	548	505	411	370
Inversiones	7,000	9,645	9,645	9,645
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>45,083</b>	<b>45,910</b>	<b>44,036</b>	<b>35,624</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>147,627</b>	<b>148,492</b>	<b>146,452</b>	<b>130,322</b>
<b>Pasivos</b>				
Intereses por pagar	1,412	1,412	3,117	5,693
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>1,412</b>	<b>1,412</b>	<b>3,117</b>	<b>5,693</b>
Cuentas por pagar, Varias	1,974	1,736	4,294	1,975
Cuentas, préstamos y subcontratos por pagar, Partes Relacionadas	113	116	1,145	913
Cuentas por pagar, Depósitos	722	766	933	1,173
Bonos por pagar	62,303	65,836	67,893	55,893
Préstamos por pagar	26,655	29,300	28,947	30,421
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>91,768</b>	<b>97,754</b>	<b>103,213</b>	<b>90,375</b>
<b>Total de Pasivos</b>	<b>93,180</b>	<b>99,166</b>	<b>106,330</b>	<b>96,069</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital social pagado	12,300	12,300	12,300	12,300
Superávit reavalúo	59,220	58,338	57,456	49,683
Déficit acumulado	(16,689)	(20,927)	(29,184)	(27,194)
Cuentas por cobrar, Accionistas	(152)	(153)	(185)	(270)
Impuesto complementario	(231)	(231)	(265)	(265)
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>54,447</b>	<b>49,326</b>	<b>40,122</b>	<b>34,254</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>	<b>147,627</b>	<b>148,492</b>	<b>146,452</b>	<b>130,322</b>

<b>Inmobiliaria Albrook, S.A. y Afiliadas</b>				
Estado de Resultados (en miles de balboas)	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
<b>Ingresos Varios</b>				
Alquileres	5,599	5,574	5,449	5,148
Ventas de locales	200	1,825	-	15,967.78
Servicios Administrativos	330	-	-	575.00
Intereses ganados	1	1	2	1
Derecho a utilización	9	39	45	7
Varios	869	314	174	18
<b>Total Ingresos</b>	<b>7,008</b>	<b>7,753</b>	<b>5,670</b>	<b>21,717</b>
<b>Costos</b>				
Costos de construcción de locales	10	913	-	-
<b>Margen Bruto</b>	<b>6,998</b>	<b>6,841</b>	<b>5,670</b>	<b>21,717</b>
<b>Gastos Administrativos y Generales y Costos</b>	<b>3,701</b>	<b>3,950</b>	<b>3,831</b>	<b>13,809</b>
<b>Utilidad en operaciones</b>	<b>3,297</b>	<b>2,891</b>	<b>1,840</b>	<b>7,908</b>
Intereses y cargos financieros	4,374	7,118	10,092	5,905
Utilidades antes de impuesto sobre la renta	(1,077)	(4,227)	(8,253)	2,003
<b>Impuesto sobre la Renta</b>	<b>88</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>13</b>
<b>Utilidad neta</b>	<b>(1,165)</b>	<b>(4,238)</b>	<b>(8,257)</b>	<b>1,990</b>

**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.