República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Trimestre terminado el 30 de septiembre del 2014

Presentado de acuerdo al Decreto Ley 1 de 8 de Julio de 1999, El Acuerdo No.18-00 de 11 de Octubre de 2000 y sus modificaciones.

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

ABSA Financial Corp.

Contenido del informe de actualización trimestral
Trimestre terminado el 30 de junio de 2014

	Página
Información general	3
I PARTE	
Análisis de resultados financieros y operativos	
A - Liquidez	4
B – Recursos de Capital	4
C – Resultados de las Operaciones	5
D – Análisis de perspectivas	5
E – Hechos o cambios de importancia	5
II PARTE	
Resumen financiero	
A – Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial	7
III PARTE	
Estados Financieros trimestrales del emisor	8
IV PARTE	
Estado financieros de garantes o fiadores	8
V PARTE	
Certificación del Fiduciario	8
VI PARTE	
Divulgación	9
Firmas	9

Información General

Razón Social del Emisor: **AbsaFinancial Corp.**

Valor Registrado: **Bonos Corporativos por la suma de hasta US$60,000,000.00 (Resolución SMV No. 274-13 de fecha 18 de julio de 2013)**

Número de teléfono y fax del Emisor: **Teléfono: 225-2222 Fax: 225-4482**

Dirección del emisor: **Avenida 7ma. Central, sector La Cuchilla, Corregimiento de Calidonia, Panamá, Edificio El Titán.**

Dirección de correo electrónico del Emisor: jortiz@eltitan.com.pa www.eltitan.com.pa

Análisis de resultados financieros y operativos

A. - Liquidez

En miles de US$	30/09/2014	30/06/2014	31/03/2014	31/12/2013
Efectivo	10,302	10,427	4,951	8,188
Depósitos en fideicomiso	1,696,268	1,696,868	1,694,248	1,704,491
Capital de trabajo	(674,019)	(637,728)	(609,289)	(562,798)
Razón corriente	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo

El trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014, el capital de trabajo del Emisor, resulto negativo en B/.674,019

De acuerdo a nuestro criterio esta situación no afectara el cumplimiento de las obligaciones de la empresa, debido a que los flujos de efectivo para el pago trimestral de las deudas por la emisión de Bonos Corporativos, provienen de los alquileres de los locales comerciales que fueron cedidos por las empresas inmobiliarias al Fideicomiso de Garantía y Administración para ser utilizado únicamente al pago de los Bonos Emitidos.

B. - Recursos de capital

En miles de US$	30/09/2014	30/06/2014	31/03/2014	31/12/2013
Deuda - Bonos por pagar	37,680,095	38,254,384	38,824,824	39,377,187
Patrimonio	102,896	81,683	60,498	39,453
Total de recursos de capital	37,782,991	38,336,067	38,885,322	39,416,640
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	366.2	468.3	641.8	998.1

El trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014, muestra un aumento en el patrimonio correspondiente a la utilidad neta del periodo y una disminución del pasivo que corresponde al abono al

capital de los bonos corporativos Serie A correspondiente al 15 de julio de 2014.

C. - Resultado de las operaciones

En miles de US$	30/09/2014	30/06/2014	31/03/2014	31/12/2013
Ingresos financieros	63,545	42,322	21,077	30,740
Gastos generales y administrativos	(102)	(92)	(32)	(1,287)
Utilidad neta	63,443	42,230	21,045	29,453

Los ingresos financieros corresponden a los intereses ganados sobre saldos en depósitos de ahorro que mantiene Absa Financial, Corp. en el Fideicomiso de Garantía y Administración en la cuenta de reserva y concentración.

D. - Perspectivas

Absa Financial, Corp. fue constituida con la finalidad de servir como vehículo jurídico, cuya objetivo será la emisión de una serie de bonos corporativos. Los fondos así obtenidos son utilizados para extender facilidades de créditos a empresas relacionadas. El emisor espera seguir operando bajo esa misma modalidad y en el futuro llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin. Los flujos de efectivo para abonar los compromisos serán producto de los alquileres de los locales comerciales cedidos al Fideicomiso de Garantía y Administración.

E. - Hechos o cambios de importancia

Mediante Junta Directiva de Absa Financial Corp. (el Emisor) se autoriza el 12 de abril de 2013 la Emisión de Bonos Corporativos (en adelante, **los Bonos**) del EMISOR con dos (2) tipos de series, Serie A (Garantizada) y serie B, (No Garantizada). Los Bonos de la Emisión tendrán un valor nominal de hasta Sesenta Millones de Dólares (US$60,000,000.00),

moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y con denominaciones o múltiplo de Mil Dólares (Mil Dólares). El monto de la serie A será de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US$40,000,000.00) y el monto cumulativo de la Serie B será de hasta Veinte Millones de Dólares (US$20,000,000.00).

El 26 de julio de 2013, fue colocada en la Bolsa de Valores de Panamá Bonos Corporativo de la Emisión aprobada Serie A por la suma de Treinta Millones de Dólares (US$30,000,000.00) y Serie B por la suma de Diez Millones de Dólares (US$10,000,000.00).

Los fondos, recaudados de ambas series fueron utilizados para otorgar facilidades crediticias a empresas relacionadas (Absam, S. A., Moledet, S. A., KesefCompany, S. A., Samabra, S. A., Metmol, S. A., Beytar, S. A. y Westmol, S. A., Fideicomitentes Garantes de la Emisión) cuyo producto fueron utilizados para cancelar préstamos bancarios con garantías hipotecarias, con vencimiento de corto y mediano plazo y otras obligaciones corporativas. Adicionalmente para cancelar cuentas por pagar a accionistas, sociedades y relacionadas.

La tasa de intereses para los Bonos Emitidos serán así: Serie A, tasa fija de 6% anual y Serie B tasa fija de 10.5% anual.

La fecha de vencimiento y los términos de pagos de los intereses y capital de los Bonos Emitidos se observan en el Prospecto Informativo de Absa Financial, Corp. en la sección I, Resumen de términos y condiciones de la Emisión y III, Descripción de la Oferta

Los Bonos Serie A están garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración suscrito con MetroTrust, S. A. como Fiduciario en beneficio de los Beneficiarios Primarios conforme se establece en la Sección III, G del Prospecto Informativo de la Emisora.

El Fideicomiso está compuesto por los siguientes bienes y derechos:

a. Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles detallados en la Sección III, G. hasta por la suma de US$40,000,000.00
b. Cesión de las pólizas de seguros sobre las mejoras de los bienes inmuebles que garantizan la emisión.
c. Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamientos de los bienes que garantizan la emisión.
d. Cuenta de concentración y la cuenta de reserva.

e. Stand-by Letter of Credit por hasta Un Millón de Dólares emitida por Metrobank, garantizando el aporte de accionistas del Emisor para cumplir con los pagos trimestrales de los bonos de la Serie A.

Desde la fecha de emisión se han realizado abonos a los bonos emitidos de la siguiente forma:

Fecha	Serie	intereses	Capital	Total		Serie	Intereses
Oct de 2013	A	380,000	622,813	1,002,813		B	221,667
Enero de 2014	A	450,450	552,363	1,002,813		B	268,333
Abril de 2014	A	432,372	570,441	1,002,813		B	262,500
Julio de 2014	A	428,524	574,289	1,002,813		B	265,418

II Parte
Resumen Financiero

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

Estado de situacion financiera	**Trimestre que reporta 31/09/2014**	**Trimestre que reporta 31/06/2014**	**Trimestre que reporta 31/03/2014**	**Trimestre que reporta 31/12/2013**
Ingresos totales	63,545	42,322	21,077	30,740
Gastos generales y administrativos	(102)	(92)	(32)	(1,287)
Utilidad o (perdida) neta	63,443	42,230	21,045	29,453
Acciones emitidas y en circulacion	100	100	100	100

Balance General	Trimestre que reporta 30/09/2014	Trimestre que reporta 30/06/2014	Trimestre que reporta 31/03/2014	Trimestre que reporta 31/12/2013
Activo corriente	1,706,570	1,707,295	1,701,078	1,712,679
Activo totales	38,526,747	39,079,823	39,614,078	40,145,396
Pasivo corriente	2,380,589	2,345,023	2,310,367	2,275,477
Deuda a largo plazo	36,043,262	36,653,117	37,243,213	37,830,466
Acciones comunes	100	100	100	100
Capital pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades retenidas	92,896	71,683	50,498	29,453
Patrimonio total	102,896	81,683	60,498	39,453
RAZONES FINANCIERAS				
Deuda total/Patrimonio	373.4	477.4	653.8	1,016.5
Capital de trabajo	(674,019)	(637,728)	(609,289)	(562,798)
Razon corriente	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo

III Parte

Estados financieros Presente los Estados Financieros del emisor: Ver Adjunto **- Estados Financieros Adjunto – 30 de septiembre de 2014.**

IV Parte

Estado financieros de garantes o fiadores

Presente los Estados Financieros trimestrales del garante o fiador de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique: **Estado financiero trimestral del garante o fiador Adjunto -30 de septiembre de 2014.**

V Parte

Certificación del Fiduciario

Presente la certificación del fiduciario en la cual conste los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso: Ver Adjunto – **Certificación del Fiduciario Adjunto.**

VI Parte

Divulgación

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com)

Firma (s)

Abraham Assis
Representante Legal

III Parte

Estados financieros

30 de septiembre de 2014

Absa Financial, Corp.

Estados Financieros Interinos (No auditados)
30 de septiembre de 2014

Absa Financial, Corp.

30 de junio de 2014

Contenido

	Página
Informe de los Estados Financieros Interinos	1
Estados Financieros:	
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados	3
Estado de cambios en el Patrimonio	4
Estado de flujo de efectivo	5
Nota a los estados financieros	6-15

Informe de los Estados Financieros Interinos

Hemos preparado los Estados Financieros interinos adjuntos de Absa Financial, Corp. (No Auditados) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre del 2014, el estado de ganancias y pérdidas y otro resultado, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros de contabilidad de la Empresa.

La Administración es responsabilidad por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Estas responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos para ellos estén libre de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, así como la aplicación de políticas de contabilidad apropiadas.

Con base en la información y registros de contabilidad de la Empresa utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros mencionados, nada ha surgido a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera interina que se acompaña no presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Absa Financial, Corp. al 30 de septiembre de 2014 y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivos por el periodo de seis meses terminados en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIFs)

Panamá, 22 de octubre de 2014

Abraham Assis
Director - Presidente

Julio C. Ortiz S.
Contador Público Autorizado
Licencia No.2464

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

Absa Financial Corp.

Estado de situacion financiera
30 de septiembre de 2014
(En balboas)

Activos	**Notas**	**30 de septiembre 2014 (No auditado)**	**31 de diciembre de 2013 (Auditado)**
Activos corrientes:			
Efectivo	4	10,302	8,188
Depositos en fideicomiso	5	1,696,268	1,704,491
Total de activos corrientes		1,706,570	1,712,679
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	6	36,820,177	38,432,717
Total de activos		38,526,747	40,145,396
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Bonos por pagar - porción corriente	7	2,380,589	2,275,477
Total pasivo corriente:		2,380,589	2,275,477
Pasivo no corriente:			
Bonos por pagar a largo plazo	7	35,299,506	37,101,710
Cuentas por pagar a accionistas	8	743,756	728,756
Total de pasivos no corrientes		36,043,262	37,830,466
Total de pasivos		38,423,851	40,105,943
Patrimonio:			
Capital en acciones		10,000	10,000
Utilidades retenidas		92,896	29,453
Total de patrimonio		102,896	39,453
Total de pasivos y patrimonio		38,526,747	40,145,396

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados finanacieros

Absa Financial Corp.

Estado de ganancias o pérdidas y otros resultado integral
Por los nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2014
(En balboas)

	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2014	2013	2014	2013
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Intereses ganados	21,223	8,865	63,545	8,865
Gastos generales y administrativos	(10)	(966)	(102)	(966)
Utilidad neta	21,213	7,899	63,443	7,899

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados finanacieros

Absa Financial Corp.

Estado de cambio en el patrimonio
Por los mueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014
(En balboas)

	2014			2013		
	Capital en acciones	**Utilidades retenidas**	**Total**	**Capital en acciones**	**Utilidades retenidas**	**Total**
Saldo al 1 de enero	10,000	29,453	39,453	-	-	-
Aporte de capital			-	10,000		10,000
Utilidad neta (9 meses)		63,443	63,443		7,899	7,899
Saldo al 30 de septiembre (No auditado)	10,000	92,896	102,896	10,000	7,899	17,899

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados finanacieros

Absa Financial, Corp.

Estado de flujo de efectivo
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014
(En balboas)

	30 de septiembre de 2014 (No auditado)	30 de septiembre de 2013 (No auditado)
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	63,443	7,899
Flujo de efectivo en Actividades de Financiamiento		
Disminución de depósitos en fideicomiso	8,223	(2,685,434)
Efectivo proveniente de las actividades de operación	71,666	(2,677,535)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Bonos por pagar	(1,697,092)	40,000,000
Cuentas por cobrar relacionadas	1,612,540	(37,919,156)
Cuentas por pagar accionistas	15,000	728,756
Emisión de acciones comunes	-	10,000
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento	(69,552)	2,819,600
Aumento neto de efectivo en bancos	2,114	142,065
Efectivo en bancos al inicio del año	8,188	-
Efectivo en bancos al final del periodo	10,302	142,065

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados finanacieros

1. Incorporación y operaciones

Absa Financial, Corp. (la Empresa) es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.32416 de la Notaria Pública Decimo del Circuito de Panamá, Inscrita en el Registro Público el 5 de diciembre de 2012. Sus oficinas principales están localizadas en la avenida 7ma. Central, sector La Cuchilla, corregimiento de Calidonia, Edificio El Titán.

La Junta Directiva de la Compañía está compuesta por las siguientes personas.

Presidente - Abraham Assis
Secretario – Saúl Assis
Tesorero – Samuel Assis Abadi

La Compañía tiene como actividad principal el dedicarse a las actividades propias de un Emisor de Bonos en y desde la República de Panamá, así como en cualquier otro país cuando así sea aprobado por la Junta Directiva, previa obtención de las respectivas autorizaciones de las autoridades que regulan esta materia en la República de Panamá.

2. Emisión de Bonos Corporativos

La Compañía obtuvo autorización para la Emisión Pública de Bonos Corporativos, mediante la Resolución emitida por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, No. 274-13 de fecha 18 de julio de 2013. Esta emisión se encuentra listado en la Bolsa de Valores de Panamá.

Los términos y condiciones de la emisión de los Bonos Corporativos, los cuales han sido emitidos en dos series, detalladas a continuación:

Serie A

Fecha de emisión:	26 de Julio de 2013
Monto:	Cuarenta millones de Balboas (B/.40,000,000.00) los que son ofrecidos en múltiplos de mil balboas (B/.1,000.00) cada uno.

Plazo:	Diez año contando a partir de la fecha de Oferta
Tasa de interés:	Tasa fija de seis por ciento (6%) anual sobre saldos insoluto a capital de los Bonos Tipo A los cuales serán pagaderos trimestralmente los días 15 de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año. (Fecha de Pago)
Pagos de capital	El capital de los Bonos Serie A, será pagado por el Emisor mediante cuarenta (40) abonos trimestrales consecutivos en las fecha de pago mencionada para el pago de intereses.
Agente de pago, registro y transferencia	Metrobank, S. A. (el "Agente de Pago")
Agente Fiduciario	MetroTrust, S. A. (el "Fiduciario")
Garantía:	Los bonos Serie A están garantizados por los créditos general del emisor y un Fideicomiso irrevocable de Garantía y Administración suscrito con MetroTrust, S. A. como Fiduciario en beneficio de los Beneficiarios Primarios conforme se establece en la sección III G del Prospecto Informativo del Emisor. Forman parte del fideicomiso de garantía y administración los siguientes bienes y garantía: 1. Cuentas de concentración y cuenta de reserva en MetroBank, S.A. 2. Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de US$40,000,000. Sobre varias fincas de la propiedad de las sociedades Garantes. 3. Cesión de los cánones de arrendamiento celebrados sobre las fincas hipotecadas.

Serie B

Fecha de emisión:	26 de julio de 2013
Monto:	Veinte Millones de Balboas (B/.20,000.000.00) a ser ofrecidos en múltiplos de Mil balboas (B/.1,000.00) cada uno
Plazo:	Quince años contando a partir de la Fecha de oferta.

Tasa de Interés:	Tasa fija de diez y medio por ciento (10.5%) anual, sobre saldos insoluto a capital de los bonos tipo B los cuales serán pagaderos trimestralmente los días 15 de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año (Fecha de Pago)
Pago de capital	El capital de los bonos serie B será pagado por el Emisor mediante un solo pago en la fecha de vencimiento de la emisión.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor Absa Financial, Corp.

3. Base de presentación y políticas de contabilidad más significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la presentación de los estados financieros consolidados se detallan abajo.

Los estados financieros presentes se han elaborado de acuerdo con la Normas Internacional de Información Financiera (NIIF). Están presentados en la unidad monetaria balboas (B/.) El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América.

Normas nuevas y enmiendas adoptadas por la Compañía.

No hay NIIF´s o interpretaciones que sean efectivas por primera vez para los estados financieros que inician a partir del 1 de enero de 2014 que pudieran tener impacto material en los estados financieros de la Compañía.

Cuentas por cobrar relacionadas.

Las cuentas por cobrar se presentan a su valor razonable menos cualquier pérdida por deterioro.

Cuentas por pagar accionistas.

Las cuentas por pagar accionistas son reconocidas inicialmente al costo, siendo su valor razonable la contraprestación recibida.

Bonos por Pagar

Los bonos por pagar son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos incurridos en las transacciones. Posteriormente son presentados al costo amortizados; cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de transacción) y el valor de redención son reconocidos en el estado de situación como cuentas por cobrar a los beneficiarios finales de los flujos que originaron la emisión de los bonos. Los bonos por pagar son clasificados ya sea como pasivos corrientes o no corriente dependiendo del plazo de los mismos.

El estimado de realización de los bonos por pagar se basa en los acuerdos establecidos sobre los mismos, los cuales se aproximan a su valor de registro.

Efectivo

Para efectos estimados de realización del estado de flujo de efectivo, la Compañía considera las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Capital en acciones

Las acciones comunes son presentadas como capital pagado.

Reconocimiento de ingresos y gastos

La Compañía fue constituida para servir como vehículo jurídico con la única finalidad de emitir bonos corporativos en el mercado público de valores, y utilizar los fondos de la emisión en la cancelación de deudas de las empresas que son propietarias de las fincas que garantizan los bonos corporativos emitidos. Las operaciones de ingresos de los alquiles de los bienes inmuebles y sus gastos relacionados a estos y los costos de financiamientos son reconocidos por las empresas propietarias de los inmuebles por lo que el Emisor no tiene operaciones comerciales importantes.

Deterioro de activos financieros

Los valores en libros de los activos financieros de la entidad son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro a su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconocer su perdida por deterioro igual a la diferencia ante el valor en libros y su valor estimado de recuperación. La pérdida de deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultado del periodo.

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación cuando éste se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.

4. Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece una única guía para todas las valoraciones a valor razonable de acuerdo con las NIIF.

La Compañía ha adoptado las NIIF 13 Medición del Valor Razonable con fecha inicial de aplicación a partir del 1 de enero de 2013. De acuerdo con las disposiciones transitorias de la NIIF 13, la Compañía ha aplicado la nueva guía de medición del valor razonable de forma prospectiva, y no ha provisto información comparativa para las nuevas revelaciones. Sin embargo, el cambio no ha tenido un impacto significativo sobre las mediciones de los activos y pasivos de la Compañía.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para un activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos, tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precio sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precio de mercado observable, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencias libre de riesgos, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

5. Administración de factores de riesgos financieros

Factores de riesgos financieros:
En el transcurso normal de sus operaciones, La Empresa está expuesto a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado,(que incluye riesgo de precio y riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés) riegos de crédito y riegos de liquidez. La Empresa ha establecido políticas de administración de riegos, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgo de mercado:
Riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés, los ingresos y flujos de efectivo operativo se originan principalmente de los intereses sobre saldos de fondos en cuentas en el Fideicomiso de Garantía y Administración. Por las cifras que reporta de interés La Empresa no estima que un cambio en las tasas de intereses pueda afectar pago de sus obligaciones.

Riesgo de precio:
La Empresa está expuesta a cambio en los precios de las propiedades, así como los alquileres que reciben de las empresas garantes mediante contrato del Fideicomiso. El riesgo de precio de los alquileres es manejado a través de contratos de las sociedades inmobiliarias garantes a diez (10) años.

La administración de La Empresa prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras. Estos fondos provienen de los aportes realizados por los accionistas.

6. Efectivo en bancos

Los saldos de efectivo en bancos se presentan a continuación:

	30 de junio de 2014	31 de diciembre de 2013
Metrobank, S. A.	10,302	8,188

7. Fondo fiduciario de reserva:

Los saldos del fondo fiduciario de reserva se presentan a continuación:

	30 de junio de 2014	31 diciembre de 2013
Metrobank, S. A. - cuenta de concentración	1,565	1,505
Metrobank, S. A. - cuenta de reserva	1,694,703	1,702,986
Total	1,696,268	1,704,491

Los fondos fiduciarios de reserva establecidos en cuenta de ahorro son parte de los activos que constituyen las garantías a favor de los tenedores de bonos establecidos mediante fideicomiso irrevocable de administración y garantía descrito en el punto III – Descripción de la Oferta del Prospecto Informativo.

8. Préstamos por cobrar partes relacionadas

A continuación se presenta un resumen de los saldos, transacciones y partidas fuera de balance entre partes relacionadas:

Saldos entre partes relacionadas:

	30 de junio de 2014	31 de diciembre de 2013
Westmol, S. A.	10,632,595	10,780,622
Metmol, S. A.	11,600,902	12,816,963
Samabra, S. A.	2,813,233	2,897,521
Absam, S. A.	8,809,944	8,899,114
Moledet, S. A.	753,706	775,065
Beytar, S. A.	1,642,009	1,678,836
Kesef Compañy, S. A.	567,788	584,596
Total	36,820,177	38,432,717

Las cuentas por cobrar relacionadas se originaron de los fondos recaudados de la emisión de bonos de ambas series (Serie A y B) utilizados para otorgar facilidades crediticias a empresas relacionadas constituidas Fideicomitente Garantes de la Emisión cuyo producto fue utilizado para la cancelación de préstamos bancarios con garantía hipotecarias, otros con vencimientos a corto y medianos plazos y otras obligaciones corporativas. Adicionalmente para cancelar cuentas por pagar a sociedades relacionadas y accionistas.

9. Bonos por pagar

Oferta Pública de Bonos Corporativos
La emisión realizada por el Emisor tiene un valor nominal hasta sesenta millones de Dólares (US$60,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cualquier otra cantidad inferior a esta, la cual fue autorizada por resolución de Junta Directiva del Emisor adoptada el 12 de abril de 2013.
Los bonos fueron emitidos en dos (2) series, detalladas a continuación:

	30 de junio de 2014	31 diciembre de 2013
Serie A (Garantizada) hasta por la suma de Cuarenta Millones de Dólares (US$40,000,000.) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. El 26 de julio de 2013 fue la fecha de la colocación de la Serie A por la suma de Treinta Millones de Dólares (US$30,000,000)	27,680,095	29,377,187
Serie B (No Garantizada) hasta por la suma de Veite Millones de Dólares (US$20,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. El 26 de julio de 2013 fue la fecha de la colocación de la Serie B por la suma de Diez Millones de Dólares (US$10,000,000.)	10,000,000	10,000,000
Total bonos por pagar	37,680,095	39,377,187
Menos: Porción corriente	2,380,589	2,275,477
Bonos por pagar a largo plazo	35,299,506	37,101,710

10. Cuentas por pagar a accionistas

Las cuentas por pagar accionistas corresponden a préstamos ocasionales y no devengan intereses, ni tiene vencimiento fijo.

11. Valor razonable de los activos y pasivos financieros

La administración de la Compañía ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumentos financieros en el estado de situación financiera.

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos:

	30 de septiembre de 2014	
	Valor en libros	Valor razonable
Activos:		
Efectivo	10,302	10,302
Depósitos en fideicomisos	1,696,268	1,696,268
Préstamos por cobrar- partes relacionadas	36,820,177	36,820,177
Total	38,526,747	38,526,747
Pasivos:		
Bonos por pagar	37,680,095	36,517,229

Los instrumentos financieros son clasificados en los distintos niveles de jerarquía de la medición razonable:

	Septiembre de 2014	Nivel 3
Activos:		
Efectivo	10,302	10,302
Depsitos en fideicomisos	1,696,268	1,696,268
Préstamos por cobrar-parte relacionadas	36,820,177	36,820,177
Total	38,526,747	38,526,747
Pasivos:		
Bonos por pagar		
Total	36,517,229	36,517,229

IV parte

Estados Financieros de garantes y fiadores

30 de septiembre de 2014

Fideicomiso
ABSA Financial Corp.

Estados financieros (Interinos)
Al 30 de Septiembre de 2014

Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Estados Financieros (Interinos)
Al 30 de Septiembre de 2014

Contenido

	Páginas
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de activos, pasivos y activos netos	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en los activos netos	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 20

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Fondo de Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Con base en la información financiera hemos compilado el estado de activos, pasivos y activos netos del Fideicomiso ABSA Financial Corp. al 30 de septiembre de 2014 y los respectivos estados de ganancias o pérdidas, cambios en los activos netos y flujos de efectivo para el mismo período.

La administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. No hemos auditado, ni revisado estos estados financieros y, consecuentemente, no expresamos opinión alguna sobre los mismos.

Magaly Cantos
CPA No. 6539
22 de octubre de 2014
Panamá, República de Panamá

Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Estado de activos, pasivos y activos netos
30 de septiembre 2014
(En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2014	31 de diciembre de 2013 (Reexpresado)	Previamente reportado diciembre 2013
Activos netos				
Depósitos en bancos	6	1,696,268	1,704,491	1,704,491
Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía	7, 8	40,000,000	40,000,000	104,763,672
Total de activos netos		41,696,268	41,704,491	106,468,163

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Estado de ganancia o pérdidas
Para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2014
(En balboas)

	Para el trimestre terminado al 30 de septiembre		Para los nueve meses terminados al 30 de septiembre	
	2014	**2013**	**2014**	**2013**
	(No audilado)		(No auditado)	
Ingresos:				
Intereses ganados sobre depósitos	21,223	-	63,545	-
Gastos:				
Otros gastos	11	-	27	-
Excedente de ingresos sobre gastos	21,212	-	63,518	-

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Estado de cambios en los activos netos
30 de septiembre 2014
(En balboas)

	Notas	30 de septiembre 2014 (No auditados)
Proveniente de los resultados de operación:		
Ganancia neta		63,519
Aumento (Disminución) neto en los activos derivados de transacciones y aportes de los accionistas, netas		(71,742)
Aumento neto en los activos netos durante el año	7	(8,223)
Dividendos declarados		-
Activos netos al inicio del año		41,704,491
Activos netos al final del periodo		41,696,268

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Estado de flujos de efectivo
30 de septiembre 2014
(En balboas)

	Nota	30 de septiembre 2014 (No auditados)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad Neta		63,519
Efectivo provisto por actividades de operación		63,519
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
(Disminución) aumento de aportes de fideicomitentes		(71,742)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		(71,742)
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(8,223)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,704,491
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	1,696,268
Transacciones no monetarias:		
Aportes de fideicomitentes derechos sobre bienes en garantía	7	40,000,000

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

1. Información general

Con fecha 1 de noviembre de 2013, la sociedad Absa Financial Corp. en calidad de Fideicomitente Emisor celebró un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración en conjunto con las sociedades Absam, S.A., Westmol, S.A., Modelet, S.A., Beytar, S.A., Metmol, S.A., Kesef Company, S.A. y Samabra, S.A. en calidad de Fideicomitentes Garantes celebraron un Contrato de Fideicomiso con la sociedad Metrotrust, S.A. en calidad de Fiduciario para garantizar y facilitar el pago total de capital e intereses de la Emisión de la Serie A de los Bonos Corporativos de Absa Financial Corp. (el Emisor) hasta por la suma de B/.40,000,000 autorizada mediante Resolución SMV número 247-13 de 18 de julio de 2013 expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

Las oficinas del Fideicomiente ABSA Financial Corp. están ubicadas en Avenida Séptima Central sector la Cuchilla, Corregimiento de Calidonia, Panamá Edificio El Titán.

1.1 Objeto del fideicomiso

El Fideicomitente Emisor realizó emisión y oferta pública de dos (2) series de bonos por un monto máximo de B/.60,000,000; la Serie A (Garantizada) hasta por la suma de B/.40,000,000, como se indica anteriormente y la Serie B (No Garantizada) hasta por la suma de B/.20,000,000 cuyo producto sería utilizado para cancelar préstamos bancarios de corto y mediano plazo con garantías hipotecarias, otras obligaciones corporativas y cuentas por pagar accionistas y relacionadas. La Serie A fue autorizada hasta B/.40,000,000 el 18 de julio de 2013 y fue emitida el 31 de julio de 2013 por B/.30,000,000. A continuación se presenta el plan de pagos de esta serie garantizado por el Fideicomiso de Garantía.

Pago de Capital Serie A: el capital de los bonos de la Serie A será pagado por el emisor mediante (40) abonos trimestrales consecutivos de acuerdo al siguiente cronograma de pago:

Término	**Descripción**
Tasa de interés serie A...	Tasa fija de 6% mensual
Base de cálculo...	Días transcurridos entre 360
Pago de intereses seria A...	Los intereses devengados sobre el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Seria A serán pagaderos trimestralmente los días quince (15) de los meses de enero, abril, julio y octubre, de cada año, hasta la fecha de vencimiento, hasta la fecha de redención anticipada o hasta la cancelación total de los Bonos.

Año	Pago anual	Pago trimestral
1	7.54%	1.89%
2	8.00%	2.00%
3	8.49%	2.12%
4	9.01%	2.25%
5	9.57%	2.39%
6	10.15%	2.54%
7	10.78%	2.70%
8	11.44%	2.86%
9	12.14%	3.04%
10	12.88%	3.22%

1.2 Garantías del fideicomiso

Los bonos de la Serie A están respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por un fideicomiso irrevocable de garantía y administración con el Fiduciario el cual contendrán los siguientes activos:

- Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles de propiedad de Absam, S.A., Moledet, S.A., Kesef Cmpany, S.A., Samabra, S.A., Metmol, S.A. Beytar, S.A. y Westmol, S.A.cuyo valor de mercado determinado por un avaluador independiente aceptable al agente de pago, registro y transferencia, represente en todo momento al menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación.

- Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos mediante contrato de cesión de cánones de arrendamiento, provenientes de los contratos de arrendamiento celebrados por los Fideicomitentes Garantes sobre los bienes inmuebles y propiedades estratégicas los cuales se depositarán en una cuenta de concentración del Fideicomiso.

- El efectivo disponible en la cuenta de concentración y la cuenta de reserva.

- El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras de bienes inmuebles cedidos al fideicomiso irrevocable de garantía y administración el cual deberá cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de las propiedades.

- Stand by Letter of Credit emitida por Metrobank, S.A. hasta por un millón de dólares americanos (B/.1, 000,000) garantizando el aporte de accionistas para cumplir con los pagos trimestrales de los bonos de la Serie A.

1.3 Cláusulas de incumplimiento

- Incumplimiento en el pago de intereses por más de cinco (5) días hábiles.
- Incumplimiento en el pago de una (1) cuota anual de capital a los tenedores de los bonos cuando sea necesario
- Cualquier incumplimiento en los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento que afecte materialmente los flujos de la cuenta de concentración y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes a su notificación.
- Si el Emisor incumpliere de las:
  - Declaraciones y garantías
  - Obligaciones financieras
  - Obligaciones de hacer
  - Obligaciones de no hacer
  - Contratos de arrendamiento descritas en el Prospecto Informativo.
- Si cualquiera de las declaraciones y garantías del Emisor resultase faltas o inexactas en algún aspecto de importancia, y el Emisor no subsanara dicha situación dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguiente a la fecha en que el Agente Administrativo notificó la existencia de la falsedad o inexactitud
- Si se produce algún evento de incumplimiento cuyo efecto sea acelerar o permitir el aceleramiento del pago de deudas a cargo del Emisor que conjuntamente sumen B/.1,500,000 y dicha situación persiste por un plazo de (45) días calendarios
- Si cualquier documento de garantía dejase de ser válido como colateral de la emisión.
- Si cualquiera de las garantías otorgadas o que se lleguen a otorgar a favor del fideicomiso de garantía para cubrir el saldo adeudado por razón de los bonos sufre desmejoras o depreciación que le hagan insuficiente para los fines que se constituyó y el emisor no aporta al fideicomiso de garantía garantías adicionales en monto y forma aceptables al fiduciario y al agente administrativo.
- Si se decretan secuestros o embargos en contra de los bienes del emisor que en su conjunto representen un monto superior a B/1,500,000 y tales procesos y medidas no son levantadas o afianzadas dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente
- Si se nacionaliza, expropia o confisca las fincas o las acciones del emisor.
- Si se decreta quiera del emisor

- Si se produce un cambio de control del emisor o de cualquier arrendamiento que representa más del 51% del arrendamiento mensual de la totalidad de los contratos de arrendamiento de las fincas
- Si alguna autoridad facultada revoca alguna licencia, permiso o concesión que sea material para el desarrollo de las operaciones del emisor.

El emisor contará con un período de cura de (30) días calendarios para subsanar aquellos eventos de incumplimiento a los cuales no se les haya asignado período de cura específico.

1.4 Deberes del Fiduciario

- Recibir, en fideicomiso, las sumas de dinero que constituyen el Patrimonio Fideicomitido.

- Proceder con la entrega de todo o parte (según se requiera) del producto líquido del Patrimonio Fideicomitido al Agente Administrativo de los bonos, a solicitud escrita de éste, para pagar los intereses y el capital de los bonos en cada día de pago y para pagar el capital en caso de vencimiento anticipado de los bonos o ante la redención anticipada de la totalidad o parte de los bonos.

- Proceder con la ejecución de las garantías reales y personales que se constituyen en la escritura pública a favor de El Fiduciario, en caso de que ello sea necesario para lograr el fin del presente fideicomiso.

- Cumplir con las obligaciones que le impone este contrato con el cuidado y la diligencia de un buen padre de familia.

- Ante un eventual incumplimiento de lo pactado por parte del Fideicomitente en lo que respecta a la emisión de los bonos, el Fiduciario está obligado a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores registrados.

- Presentar trimestralmente a los tenedores registrados los estados financieros del fideicomiso.

- Suministrar información relevante a los tenedores registrados cuando las circunstancias lo ameriten y comunicar a los tenedores registrados, por correo electrónico a la dirección que estos hayan proporcionado, cuando ocurra un incumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente.

- Rendir cuentas de su gestión al extinguirse el fideicomiso.

2. Aplicación de Normas internacionales de Información Financiera (NIIF´s)

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

NIIF 10 - Estados financieros consolidados

NIIF 11 - Negocios conjuntos

NIIF 12 - Revelaciones de intereses en otras entidades

Enmiendas a la NIC 1 Presentación de partidas en el estados de utilidades integrales

Enmienda a NIIF 7 Revelaciones - compensación de activos y por pasivos financieros

2.2 Nuevas y revisadas NIIF´s que afectan revelaciones en los estados financieros

NIIF 13 - Medición del valor razonable

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la NIIF 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos amplios de revelación. La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2013. Adicionalmente, las entidades que aplican NIIF por primera vez no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la Norma, a la información comparativa proporcionada para períodos anteriores a la aplicación inicial de la Norma.

2.3 NIIF's nuevas y revisadas emitidas pero aún no son efectivas

NIIF 9 - Instrumentos Financieros: clasificación y medición

Emitida en noviembre 2009 y enmendada en octubre 2010 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición y para dar de baja a los activos financieros y pasivos financieros. La NIIF 9 fue enmendada en noviembre de 2013. La versión actual de la NIIF 9 no incluye una fecha efectiva obligatoria pero está disponible

para su adopción. Cuando todas las fases del proyecto sean completadas y se emita una versión final de la NIIF 9 se informará la nueva fecha efectiva de adopción la cual tentativamente se ha decidido que será en los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 entidades de inversión

Las enmiendas a la NIIF 10, proporcionan la definición de una entidad de inversión, tales como ciertos fondos de inversión y requieren que una entidad que reporta que mantiene subsidiarias que cumple con la definición de una entidad de inversión medirán su inversión a valor razonable con cambios en ganancias o pérdidas en sus estados financieros y separados. Modificaciones posteriores se han hecho a la NIIF 12 y la NIC 27 para introducir requerimientos adicionales de revelación para las entidades de inversión.

Enmiendas a la NIC 32 compensación de activos y pasivos financieros

Las enmiendas de la NIC 32, aclaran los requerimientos relacionados con la compensación de activos financieros y pasivos financieros..

Enmiendas a la NIC 39 novación de derivados y continuación de la contabilidad de cobertura

Las enmiendas a la NIC 39 indican que no habría necesidad de descontinuar la contabilidad de cobertura si el derivado de cobertura fue renovado, provisto que satisfaga cierto criterio.

CINIIF 21 Gravámenes

Nueva interpretación que proporciona orientación sobre cuando reconocer un pasivo por un gravamen de impuesto por el gobierno, tanto para los gravámenes que se contabilicen de acuerdo con las NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" como para los que la oportunidad y cantidad del gravamen son ciertas.

Estas modificaciones serán efectivas para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014. La aplicación de las nuevas normas y enmiendas podrían afectar los montos reportados en los estados financieros y resultar en revelaciones más amplias en los estados financieros.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Base de presentación

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico, excepto por los bienes inmuebles dados en garantía que se presentan a valor de avalúo.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de conformidad con las disposiciones sobre información financiera de las Cláusulas Sexta y Octava del Contrato de Fideicomiso (Véase Nota 9).

3.2 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros son medidas utilizando la moneda del ambiente económico primario en el cual el Fondo del Fideicomiso en Garantía opera (moneda funcional). Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso.

El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

3.3 Depósito en banco

El depósito en banco se presenta al costo en el estado de situación financiera. Para propósito del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende depósitos a la vista y de ahorro.

3.4 Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de cada estado de activos, pasivos y activos netos, el Fideicomiso revisa los importes en libros de sus activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Fondo del Fideicomiso en Garantía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Un activo intangible con una vida útil indefinida es sometido a una prueba de deterioro de valor una vez al año.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos de efectivo futuros estimados.

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

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

Al 30 de septiembre de 2014, la Administración no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los intereses sobre los depósitos de ahorro son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas bajo el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una entidad y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra entidad. Las actividades del Fondo del Fideicomiso en Garantía se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de activos, pasivos y activos netos se compone principalmente de instrumentos financieros.

Factores de riesgos financieros

Las actividades del Fondo del Fideicomiso en Garantía lo exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa global de administración de riesgos del Fondo se enfoca en lo impredecible de los mercados financieros y busca minimizar los posibles efectos adversos en su gestión financiera. La administración de riesgos es realizada por la Administración siguiendo las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

a) *Riesgo de crédito* - Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Fondo del Fideicomiso en Garantía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacerle al Fondo de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financiero respectivo.

   Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor.

   A la fecha del estado de activos, pasivos y activos netos el efectivo en bancos y los fondos del Fideicomiso en Garantía están depositados en instituciones de prestigio nacional, lo cual da una seguridad intrínseca de su recuperación.

b) *Riesgo de mercado* - Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Fondo del Fideicomiso en Garantía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

c) *Riesgo de liquidez y financiamiento* - Consiste en el riesgo de que el Fondo del Fideicomiso en Garantía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causas, entre otros, la excesiva concentración de pasivos y la falta de liquidez de los activos.

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras del fondo del fideicomiso en garantía. Estos fondos provienen del alquiler de los inmuebles dados en fideicomiso.

5. Estimaciones de contabilidad, juicios críticos y contingencias

El Fideicomiso efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

La Administración del Fideicomiso ha utilizado el siguiente supuesto para estimar el valor razonable del depósito a la vista y ahorro en el de activos, pasivos y activos netos:

a. *Depósitos en bancos* - Para estos instrumentos financieros, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

b. *Valor razonable de los instrumentos financieros* - El Fideicomiso mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones. El Fideicomiso tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación de que funcionen entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso. Al 30 de septiembre de 2014, no hay instrumentos financieros que se midan a valor razonable de forma recurrente.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado del Fideicomiso. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2 – Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.

- Nivel 3 – Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

Valor razonable de los activos financieros del Fideicomiso que no se presentan a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

La administración considera que el valor en libros de los depósitos de ahorro se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

	2014		2013		Jerarquía
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	del valor razonable
Activos financieros					
Depósitos en banco	1,696,268	1,696,268	1,704,491	1,704,491	Nivel 2

La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

Activo	Valor razonable 2014	Valor razonable 2013	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales	Dato(s) de entrada no observables significativos	Relación de los datos de entrada no observables a el valor razonable
Derechos de hipoteca sobre fincas	40,000,000	40,000,000	Nivel 2	Enfoque comparable de mercado de últimos precios de transacciones de propiedades similares	N/A	N/A

Al 30 de septiembre de 2014 no hubo transferencias entre el Nivel 1 y 2.

6. Depósito en banco

Al 30 de septiembre de 2014, comprende depósitos de ahorro por B/.1, 696,268 constituidos en Metrobank, S.A.

	30 de Septiembre 2014	31 de Diciembre 2013
Cuenta de ahorro reserva	1,694,703	1,702,986
Cuenta de ahorro concentración	1,565	1,505
	1,696,268	1,704,491

Conforme lo establece el contrato de fideicomiso el Fiduciario "Metrotrust, S.A." abrió una cuenta de ahorro en Metrobank, S.A. ("Cuenta de Concentración"), para depositar en dicha cuenta los fondos provenientes de la cesión de los cánones de arrendamiento y cualesquiera otros fondos que El Fideicomitente o terceros aporten al Fideicomiso y abrirá una segunda cuenta de ahorros ("Cuenta de Reserva"), a la cual el Fiduciario remitirá mensualmente, producto de los fondos contenidos en la cuenta de concentración, las sumas correspondientes a los aportes mensuales a capital e intereses que El Fideicomitente deba realizar por virtud de los Bonos.

Conforme lo establece el contrato de fideicomiso en todo momento deberá haber en la cuenta de reserva, fondos suficientes para cubrir aportes de capital e intereses correspondientes a (3) mensualidades. Al 30 de septiembre de 2014, la Serie A de los Bonos emitidos es de B/.30,000,000; durante el año 2014 se han realizado abonos a capital por B/.2,319,905 y el saldo de la emisión al 30 de septiembre es de B/.27,680,095.

El saldo de la cuenta de reserva de B/.1,694,703 es suficiente para cubrir el pago trimestral de capital e intereses de B/.1,002,813 con base en el plan de pagos de los bonos. (Véase Nota 1).

Adicionalmente, queda entendido que se depositará en la cuenta de reserva los fondos pagados al Fideicomitente y/o a cualquiera de los garantes en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los contratos de arrendamiento cedidos en garantía de la Serie A de los bonos. Estos fondos deberán mantenerse en la cuenta de reserva hasta tanto el fideicomitente logre reemplazar dichos contratos con otro u otros por igual valor económico dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos al Fideicomitente y/o los Garantes, según corresponda.

7. Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía

Al 30 de septiembre de 2014, el Fideicomiso mantiene derechos de primera hipoteca y anticresis hasta por B/.40,000,000 (Cuarenta millones de balboas) sobre bienes inmuebles en garantía con valor de B/.109,575,000 los cuales consisten en fincas y sus mejoras. Los Fideicomitentes Garantes han constituido primera hipoteca y anticresis para garantizar las obligaciones a cargo del Fideicomitente contraídas por el Fideicomiso para garantizar el pago de la emisión de la Serie A de los Bonos.

Fincas	Documento	Garante	Ubicación	Valor de mercado
65687	769203	Absam, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	8,348,538.63
65688	769203	Absam, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	3,402,690.68
65690	769203	Absam, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	3,851,397.83
65691	769203	Absam, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	3,799,124.29
65692	769203	Absam, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	3,799,124.29
65693	769203	Absam, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	3,799,124.29
60024	550235	Beytar, S.A.	Centro Comercial Plaza Colón 4 Altos	9,500,000.00
30181	1	Kesef Company, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Juan Díaz	4,300,000.00
99034	1758911	Metmol, S.A.	Centro Comercial Metromall	8,570,058.66
99141	1758911	Metmol, S.A.	Centro Comercial Metromall	15,909.97
99181	1758911	Metmol, S.A.	Centro Comercial Metromall	8,557,023.65
99383	1758911	Metmol, S.A.	Centro Comercial Metromall	9,857,007.73
332	0	Moledet , S.A.	La Cuchilla de Calidonia	5,775,000.00
57181	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	724,659.92
57244	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	1,514,630.55
57245	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	574,996.61
57246	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	497,687.57
57247	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	499,557.75
57248	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	505,581.20
57249	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	510,851.72
57250	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	516,292.26
57251	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	520,979.86
57252	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	525,983.21
57253	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	797,451.37
57188		Samabra, S.A.	Planta Baja	4,811,327.96
382967	2165101	Westmol, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Westland Mall	24,000,000.00
			Total	109,575,000.00

Los Garantes y el Fideicomitente podrán incluir, reemplazar, sustituir las fincas cedidas en el presente Fideicomiso, sin la aprobación de los tenedores registrados de los bonos de la Serie A, siempre y cuando se mantenga una cobertura de garantía al menos del 125% del saldo emitido y circulación de los bonos.

Valor razonable de los bienes inmuebles en garantía

Las mediciones del valor razonable de los bienes inmuebles dados en garantía que mantiene el Fideicomiso se presentan a su valor razonable, que corresponde a su valor de avalúo a la fecha de la medición, menos perdidas por deterioro acumuladas, si hubiere. Las mediciones del valor razonable de los bienes dados en garantía se lleva a cabo anualmente por Mallol & Mallol, S.A. compañía de avaluadores independientes.

8. Corrección de estados financieros

A continuación un resumen de los efectos de la corrección por rubro de los estados financieros al 30 de septiembre de 2014:

Estado de situación financiera	2014 Montos corregidos	2013 Como fue previamente reportado
Activos netos:		
Depósitos en bancos	1,696,268	1,704,491
Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía	40,000,000	104,763,672
	41,696,268	106,468,163

Monto corregido:

A continuación resumen del ajuste efectuado por la Administración al 30 de septiembre de 2014:

(a) Para corregir el registro de los bienes en fideicomiso de garantía correspondiente a los derechos dimanantes sobre las hipotecas conforme el Contrato de Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso hasta por la suma de B/.40,000,000 (Cuarenta millones de balboas).

9. Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso estará constituido por los siguientes activos:

- Suma inicial de B/.1,000; que el fideicomitente entregó al Fiduciario.
- Sujeto a condiciones y restricciones que se establecen sobre las sumas que se depositen en una cuenta bancaria de ahorros que El Fiduciario abrirá en Metrobank, S.A., a nombre del fideicomiso (la "Cuenta de Concentración"), en el cual se depositarán los cánones de arrendamiento, en virtud de cesión de dichos cánones de arrendamiento que realizarán los Garantes a favor del Fiduciario y cualquiera otros pagos o aportes voluntarios que el Fideicomitente realice para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de la Serie A de los Bonos.
- Los dineros que reciba el Fiduciario producto de la ejecución de Stand by Letter of Credit, emitida por Metrobank, S.A., hasta por B/.1,000,000 garantizando el pago trimestral proyectado de los Bonos de la Serie A.
- Los dineros que reciba el Fiduciario producto de la ejecución de las garantías reales.
- El importe de las indemnizaciones concedidas o adeudadas al Fideicomitente y/o a los Garantes por el asegurador de las hipotecadas o en virtud de expropiación, en virtud del endoso de las pólizas de seguro que los Garantes realizaran a favor del Fiduciario.
- Los bienes que con la aceptación del Fiduciario, el Fideicomitente o terceras personas incorporen a este fideicomiso.
- Los intereses y demás créditos que generen los activos arriba listados.
- Los bienes ejecutado, producto de la ejecución de la garantía de primera hipoteca y anticresis sobre las fincas, una vez deducidos los gastos en que se incurra por razón de la referida ejecución, quedando entendido que el Fiduciario solo ejecutará la referida garantía de primera hipoteca y anticresis sobre las fincas en el caso de que el Fideicomitente cause un evento de incumplimiento y que el mismo no sea saneado dentro del periodo de cura.

* * * * * *

V Parte

Certificacion del Fiduciario

MetroTrust

Panamá, 7 de octubre de 2014

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

REF: Fideicomiso de Garantía de la Emisión de Bonos de ABSA FINANCIAL CORP.

Estimados señores:

Por este medio METROTRUST, S.A., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos corporativos por US$40,000,000.00 realizada por ABSA FINANCIAL CORP., certifica que al 30 de septiembre de 2014, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

1. Cuentas de Ahorro en MetroBank, S.A.

Nombre de la Cuenta	Saldo a 30 de septiembre de 2014
Cuenta de Concentración	US$1,564.96
Cuenta de Reserva	US$1,694,702.75

2. Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de US$40,000,000.00, sobre varias fincas de propiedad de los Garantes según se detalla en la Escritura Pública número quince mil novecientos cuarenta y cinco (15,945) de ocho (8) de noviembre de dos mil trece (2013) y sus posteriores modificaciones.

3. Cesión de los cánones de arrendamiento celebrado sobre las fincas hipotecadas al Fideicomiso de propiedad de los Garantes.

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

MetroTrust, S.A.

Ernesto A. Boyd Jr.
Vicepresidente Ejecutivo
Gerente General

Karla Ramos
Oficial de Fideicomisos