República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Trimestre terminado el 31 de diciembre del 2015

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 31 de diciembre de 2015

	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	6
II PARTE	
Resumen financiero	
A – Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial	8
III PARTE	
Estados Financieros trimestrales del emisor	8
IV PARTE	
Estado financieros de garantes o fiadores	9
V PARTE	
Certificación del Fiduciario	9
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$	31/12/2015	30/09/2015	30/06/2015	31/03/2015
Efectivo	3,092	3,968	3,214	6,424
Depósitos en fideicomiso	1,687,262	1,695,902	1,695,381	1,698,030
Intereses por cobrar	428,877	442,262	441,329	432,809
Capital de trabajo	(873,032)	(824,805)	(788,361)	(749,699)
Razón corriente	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo

El trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015, el capital de trabajo del Emisor, resulto negativo en B/.873,032.
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$	31/12/2015	30/09/2015	30/06/2015	31/03/2015
Deuda - Bonos por pagar	34,684,619	35,299,506	35,909,360	36,514,457
Patrimonio	207,347	186,650	165,327	144,163
Total de recursos de capital	34,891,966	35,486,156	36,074,687	36,658,620
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	173.0	195.5	224.4	261.4

El trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015, 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 octubre de 2015.

C. - Resultado de las operaciones

En miles de US$	31/12/2015	30/09/2015	30/06/2015	31/03/2015
Ingresos financieros	2,718,583	2,054,514	1,373,861	683,950
Gastos generales y administrativos	(639)	(142)	(119)	(109)
Costo financiero	(2,634,170)	(1,991,296)	(1,331,988)	(663,251)
Utilidad neta	83,774	63,076	41,754	20,590

Los gastos de intereses corresponden a los pagados trimestrales realizados a los tenedores de los bonos corporativos emitidos por Absa Financial Corp.

Los ingresos financieros corresponden a los intereses cobrados a los beneficiarios de los fondos productos de la emisión de bonos. También son registrados como ingreso financieros los intereses ganados sobre depósitos en fideicomiso y cuentas de ahorro.

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
Octubre 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
Octubre de 2014	A	424,428	578,385	1,002,813	B	268,333
Enero de 2015	A	415,560	587,253	1,002,813	B	268,333
Abril de 2015	A	397,717	605,096	1,002,813	B	262,500
Julio de 2015	A	392,959	609,854	1,002,813	B	268,334
Octubre de 2015	A	378,497	624,316	1,002,813	B	268,333

II Parte
Resumen Financiero

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

Estado de situacion	Trimestre que reporta 31/12/2015	Trimestre que reporta 30/09/2015	Trimestre que reporta 30/06/2015	Trimestre que reporta 31/03/2015
Ingresos totales	664,069	680,653	689,911	683,950
gastos generales y administrativos	(497)	(22)	(11)	(109)
Costos financieros	(642,874)	(659,308)	(668,737)	(663,251)
Utilidad o (Perdida) neta	**20,698**	**21,323**	**21,163**	**20,590**
Acciones emitidas y en circulación	**100**	**100**	**100**	**100**

Balance General	Trimestre que reporta 31/12/2015	Trimestre que reporta 30/09/2015	Trimestre que reporta 30/06/2015	Trimestre que reporta 31/03/2015
Activo corriente	2,119,231	2,142,132	2,139,924	1,965,179
Activo totales	36,081,599	36,677,174	37,259,772	37,663,101
Pasivo corriente	2,992,263	2,966,937	2,928,285	2,714,878
Deuda a largo plazo	32,881,989	33,523,587	34,166,160	34,804,060
Acciones comunes	100	100	100	100
Capital pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades retenidas	197,347	176,650	155,327	134,163
Patrimonio total	207,347	186,650	165,327	144,163
RAZONES FINANCIERAS				
Deuda total/Patrimonio	173.0	195.5	224.4	260.3
Capital de trabajo	(873,032)	(824,805)	(788,361)	(749,699)
Razon corriente	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo

III Parte

Estados financieros Presente los Estados Financieros del emisor: Ver Adjunto **- Estados Financieros Adjunto – 31 de diciembre de 2015.**

III Parte

Estados financieros

(Interinos)

31 de diciembre de 2015

Absa Financial, Corp.

Estados Financieros (No auditados)
31 de diciembre de 2015

Absa Financial, Corp.

31 de diciembre de 2015

Contenido

	Página
Informe de los Estados Financieros Interinos (No auditado)	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	6-18

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 -31 de diciembre de 2015.**

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

Informe del contador público autorizado

Hemos preparado los Estados Financieros interinos adjuntos de Absa Financial, Corp. (No Auditados) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, el estado de ganancias y pérdidas y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el periodo de doce 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 responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera 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 que se acompaña no presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Absa Financial, Corp. al 31 de diciembre de 2015 y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivos por el periodo de doce meses terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIFs)

Panamá, 20 de enero 2016

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
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

Activos	Notas	31 de diciembre de 2015 (No auditado)	31 de diciembre de 2014 (Auditado)
Activos corrientes:			
Efectivo	7	3,092	9,889
Depositos en fideicomiso	8	1,687,262	1,675,145
Intereses por cobrar		428,877	564,297
Total de activos corrientes		2,119,231	2,249,331
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	9	33,962,368	36,284,006
Total de activos		36,081,599	38,533,337
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Bonos por pagar - porción corriente	10	2,563,386	2,417,092
Intereses por pagar		428,877	564,297
Total pasivo corriente:		2,992,263	2,981,389
Pasivo no corriente:			
Bonos por pagar a largo plazo	10	32,121,233	34,684,619
Cuentas por pagar a accionistas	11	760,756	743,756
Total de pasivos no corrientes		32,881,989	35,428,375
Total de pasivos		35,874,252	38,409,764
Patrimonio:			
Capital en acciones		10,000	10,000
Utilidades retenidas		197,347	113,573
Total de patrimonio		207,347	123,573
Total de pasivos y patrimonio		36,081,599	38,533,337

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 el año terminado el 31 de diciembre de 2015
(En balboas)

	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2015	2014	2015	2014
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos				
Intereses sobre depósitos en fideicomisos	21,195	21,101	84,413	84,646
Intereses ganados	642,874	659,308	2,634,170	2,766,485
Total de ingresos	664,069	680,409	2,718,583	2,851,131
Gastos				
Intereses pagados	(642,874)	(659,308)	(2,634,170)	(2,766,485)
Gastos generales y administrativos	(497)	(424)	(639)	(526)
Total de gastos	(643,371)	(659,732)	(2,634,809)	(2,767,011)
Utilidad neta	20,698	20,677	83,774	84,120

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

Absa Financial Corp.

Estado de cambio en el patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
(En balboas)

	2015			2014		
	Capital en acciones	Utilidades retenidas	Total	Capital en acciones	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 1 de enero	10,000	113,573	123,573	10,000	29,453	39,453
Utilidad neta	-	83,774	83,774	-	84,120	84,120
Saldo al 30 de septiembre (No auditado)	10,000	197,347	207,347	10,000	113,573	123,573

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

Absa Financial, Corp.

Estado de flujo de efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
(En balboas)

	31 de diciembre de 2015 (No auditado)	31 de diciembre de 2014 (No auditado)
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	83,774	84,120
Efectivo neto provisto por actividades de operación	83,774	84,120
Flujo de efectivo en Actividades de inversión		
Depósitos en fideicomiso	(12,117)	29,347
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión	(12,117)	29,347
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Bonos por pagar	(2,417,092)	(2,275,477)
Cuentas por cobrar relacionadas	2,321,638	2,148,711
Cuentas por pagar accionistas	17,000	15,000
Intereses por cobrar	122,035	-
Intereses por pagar	(122,035)	-
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(78,454)	(111,766)
Aumento neto de efectivo en bancos	(6,797)	1,701
Efectivo en bancos al inicio del año	9,889	8,188
Efectivo en bancos al final del periodo	3,092	9,889

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 Empresa 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 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.

<u>Serie B</u>

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. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2015 que afectan los estados financieros

En estos estados financieros se han adoptado nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para el periodo que inicia el 1° de enero de 2015 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de las normas más significativas adoptadas por la Compañía:

- NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, enmienda de diciembre de 2011:
  Aclara ciertos aspectos de los requerimientos relacionados con la compensación de activos financieros pasivos financieros. Vigente a partir del 1° de enero de 2014.

- NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos, enmienda de mayo de 2013
  Clasifica cuando son necesarias determinadas revelaciones y amplía lo requerido cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costo de venta. Vigente a partir del 1° de enero de 2014.

- CINIIF 21 Gravámenes, enmienda de mayo 2013
  Proporciona orientación sobre cuando reconocer un pasivo por un gravamen de impuestos por el gobierno, tanto para los gravámenes que se contabilicen de acuerdo con la NIC 37 como para los que la oportunidad y cantidad de gravámenes son reales. Vigente a partir del 1° de enero de 2014.

- Mejoras Anuales a la NIIF – Ciclo 2010-2012
  Enmiendas y modificaciones menores a las NIIF. Vigente a partir del 1° de julio de 2014.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, aún no efectivas y no adoptadas anticipadamente.

- Mejoras Anuales a las NIIF – Ciclo 2010-2012
  Enmiendas y modificaciones menores a las NIIF. Vigente a partir del 1° de enero de 2016

- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
  Nueva normas de reconocimiento de ingresos donde se establece un marco completo para determinar si de reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuando se reconocen y en que monto. Reemplaza la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 18 y SIC 31. Vigente a partir del 1° de enero de 2017.

- NIIF 9 Instrumentos Financieros: Clasificación y valorización
  Sustituye a los requisitos de clasificación y valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de cobertura de NIC 39. Incluye un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos. Vigente a partir del 1° de enero de 2018

  La administración aún no ha evaluado si su adopción tendrá un impacto importante en los estados financieros de la Empresa para el periodo de aplicación inicial.

4. Base de presentación y políticas de contabilidad más significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la presentación de los estados financieros 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.

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 emitidas y en circulación son presentadas como capital pagado.

Reconocimiento de ingresos y gastos

La Empresa 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 la empresa y cargados a las compañías propietarias de los inmuebles al costo, y en la proporción porcentual de su participación en el crédito producto de la emisión de los bonos, por lo que el Emisor no tiene operaciones comerciales neta importantes.

Deterioro de activos no 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.

Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósito del estado de flujo de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales de tres meses o menos.

Préstamos por cobrar

Los préstamos por cobrar –partes relacionadas concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobros.

5. Medición del valor razonable

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

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.

6. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Las actividades de la Empresa son expuestas a una variedad de riesgos financieros y esas actividades incluyen el análisis, la evaluación, la aceptación, y administración de un cierto grado de riesgos o una combinación de riesgos. Tomar riegos es básico en el negocio financiero, y los riesgos operacionales son consecuencia inevitable de estar en el negocio. El objetivo de la Empresa es, por consiguiente, lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno y minimizar efectos adversos potenciales sobre la realización financiera de la Empresa.

Factores de riesgos financieros:
En el transcurso normal de sus operaciones, La Empresa está expuesto a una variedad de riesgos financieros: riesgos 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.
Las políticas de administración de riesgos de la Empresa son diseñadas para identificar y analizar estos riegos, para establecer límites y controles apropiados para el riesgo, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites por medio de sistemas de información fiables y actualizados. La Empresa regularmente revisa sus políticas y sistemas de administración de riegos para reflejar los cambios en el mercado, los productos y las mejores prácticas.

Por el desarrollo de sus actividades, La Empresa está expuesta a los siguientes riegos:

Riesgo de mercado – Es el riesgo en que el valor de un activo financiero de la Empresa se reduzca por causas de cambios en las tasas de interese, en las tasas de cambios monetario en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

Los bonos actualmente no están sujetos a variaciones de mercado

Riesgo de crédito – Es el riego de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla completamente a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

A la fecha del estado de situación financiera los préstamos están concentrados con partes relacionada, por lo que no hay riesgo de crédito.

Riegos de liquidez – La Compañía no tiene riesgo de liquidez por el tipo de operación que realiza.

Riesgo de tasa de interés – Las tasas de intereses de los préstamos por cobrar y los bonos por pagar son fijas.

7. Efectivo en bancos

Los saldos de efectivo en bancos se presentan a continuación:

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Metrobank, S. A.	3,092	9,889

8. Fondo fiduciario de reserva:

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

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Metrobank, S. A. - cuenta de concentración	1,567	1,571
Metrobank, S. A. - cuenta de reserva	1,685,695	1,673,574
Total	1,687,262	1,675,145

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.

9. 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 septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Westmol, S. A.	9,590,272	10,560,036
Metmol, S. A.	10,340,895	11,245,567
Samabra, S. A.	2,658,824	2,774,082
Absam, S. A.	8,593,779	8,769,953
Moledet, S. A.	712,582	746,906
Beytar, S. A.	1,530,406	1,625,036
Kesef Compañy, S. A.	535,610	562,426
Total	33,962,368	36,284,006

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.

10. 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.

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014
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)	24,684,619	27,101,711
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	34,684,619	37,101,711
Menos: Porción corriente	2,563,386	2,417,092
Bonos por pagar a largo plazo	32,121,233	34,684,619

11. Cuentas por pagar a accionistas

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

12. 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 2015		31 de diciembre de 2014	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	3,092	3,092	9,889	9,889
Depósitos en fideicomisos	1,687,262	1,687,262	1,675,145	1,675,145
Préstamos por cobrar- partes relacionadas	33,962,368	36,503,918	36,284,006	36,284,006
Total	35,652,722	38,194,272	37,969,040	37,969,040
Pasivos:				
Bonos por pagar	34,684,619	35,940,648	37,101,711	35,915,029

El valor en libros del efectivo, depósitos en fideicomisos, se aproxima a su valor razonable.

El valor razonable para los bonos por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de estimado a pagar. Los flujos de efectivos se descuentas a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

13. Reexpresión de los estados financieros

A continuación un resumen de los efectos de la reexpresión realizada al 30 de septiembre de 2015 por importes de los estados financieros:

	31 de diciembre de 2014	
	Monto corregido	**Como fue previamente reportado**
Estado de situacion financiera:		
Intereses por cobrar	564,297	-
Intereses por pagar	(564,297)	-
Efecto neto sobre el estado de situacion financiera	-	-
Estado de ganancias y pérdidas y otros resultados integral:		
Intereses ganados	2,766,485	-
Intereses pagados	(2,766,485)	-
Efecto neto sobre el resultado neto del periodo	-	-

Montos corregidos:

A continuación resumen del ajuste efectuado por la Administración de la Empresa en el año 2014.

a) Para registrar en libros los intereses de los bonos emitidos que son cargados a las sociedades beneficiarias de los fondos obtenidos en la emisión de bonos, antes compensados ya que los intereses son cargados al costo.

IV parte

Estados Financieros de garantes y fiadores

31 de diciembre de 2015

Fideicomiso
ABSA Financial Corp.

Estados financieros (Interinos)
Al 31 de Diciembre de 2015

Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Estados Financieros (Interinos)
Al 31 de Diciembre de 2015

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 - 16

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 31 de diciembre de 2015 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.

Alfredo Avecilla
CPA No. 0579-05
15 de febrero de 2016
Panamá, República de Panamá

Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Estado de activos, pasivos y activos netos
31 de diciembre 2015
(En balboas)

	Notas	2015 (No Auditados)	2014 (Auditados)
Activos netos			
Depósitos en bancos	6	1,687,262	1,675,144
Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía	7	40,000,000	40,000,000
Total de activos netos		41,687,262	41,675,144

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

Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Estado de ganancias o pérdidas
31 de diciembre 2015
(En balboas)

	2015 (No Auditados)	2014 (Auditados)
Ingresos:		
Intereses ganados sobre depósitos	84,413	84,645
Gastos de operacion:		
Otros gastos	43	37
Total Gastos de operación	43	37
Utilidad neta	84,370	84,608

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

Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Estado de cambios en los activos netos
31 de diciembre 2015
(En balboas)

	Notas	2015 (No Auditados)	2014 (Auditados)
Proveniente de los resultados de operación:			
Utilidad neta		84,370	84,608
Aportes de fideicomitentes:			
Disminución en los activos derivados de transacciones y aportes de los fideicomitentes, netas		(72,252)	(113,955)
Aumento neto en los activos netos:			
Aumento (Disminución) neto de los activos netos durante el año		12,118	(29,347)
Activos netos al inicio del año		41,675,144	41,704,491
Activos netos al final del año		41,687,262	41,675,144

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

Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Estado de flujos de efectivo
31 de diciembre 2015
(En balboas)

	Nota	2015 (No Auditados)	2014 (Auditados)
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Efectivo neto provisto por actividades de operación por utilidad neta		84,370	84,608
Efectivo neto provisto por actividades de operación		84,370	84,608
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:			
Disminución de aportes de fideicomitentes		(72,252)	(113,955)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(72,252)	(113,955)
Aumento (Disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		12,118	(29,347)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,675,144	1,704,491
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6	1,687,262	1,675,144

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 quiebra 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. Políticas de contabilidad significativas

2.1 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 han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 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.

2.3 ***Depósitos en banco***
El depósito en banco se presenta al costo en el estado de activos, pasivos y activos netos. Para propósito del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende depósitos a la vista y de ahorro.

2.4 ***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.

3. 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 del Fideicomiso 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.

4. 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 31 de diciembre de 2015, 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 que se miden a valor razonable
Algunos de los activos financieros del Fideicomiso se valúan a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. 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).

	Valor razonable					
Activo	**2015**	**2014**	**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 finca	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 31 de diciembre de 2015 no hubo transferencias de Nivel.

Valor razonable de los activos financieros del Fideicomiso que no se miden 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.

	2015		2014		
	Valor en libros	**Valor razonable**	**Valor en libros**	**Valor razonable**	**Jerarquía del valor razonable**
Activos financieros					
Depósitos en banco	1,687,262	1,687,262	1,675,144	1,675,144	Nivel 2

5. Depósito en banco

Al 31 de diciembre de 2015, comprende depósitos de ahorro por B/.1,687,262 constituidos en Metrobank, S.A.

	2015	2014
Cuenta de ahorro reserva	1,685,695	1,673,574
Cuenta de ahorro concentración	1,567	1,570
	1,687,262	1,675,144

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 31 de diciembre de 2015, la Serie A de los Bonos emitidos es de B/.30,000,000 (2014: B/.30,000,000); durante el año 2015 se han realizado abonos a capital por B/.5,315,381 (2014: B/.2,898,290) y el saldo de la emisión al 31 de diciembre es de B/.24,684,619 (2014: B/.27,101,710).

El saldo de la cuenta de reserva de B/.1,685,695 es suficiente para cubrir el próximo 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.

6. Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía

Al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso mantiene derechos de primera hipoteca y anticresis hasta por B/.40,000,000 (2014: B/. 40,000,000) sobre bienes inmuebles en garantía con valor de avalúo de B/.109,575,000 (2014: B/.104,763,672) 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.

				Valor de mercado	
Fincas	Documento	Garante	Ubicación	2015	2014
65687	769203	Absam, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	8,348,539	8,348,539
65688	769203	Absam, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	3,402,691	3,402,691
65690	769203	Absam, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	3,851,398	3,851,398
65691	769203	Absam, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	3,799,124	3,799,124
65692	769203	Absam, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	3,799,124	3,799,124
65693	769203	Absam, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	3,799,124	3,799,124
60024	550235	Beytar, S.A.	Centro Comercial Plaza Colón 4 Altos	9,500,000	9,500,000
30181	1	Kesef Company, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Juan Díaz	4,300,000	4,300,000
99034	1758911	Metmol, S.A.	Centro Comercial Metromall	8,570,059	8,570,059
99141	1758911	Metmol, S.A.	Centro Comercial Metromall	15,910	15,910
99181	1758911	Metmol, S.A.	Centro Comercial Metromall	8,557,024	8,557,024
99383	1758911	Metmol, S.A.	Centro Comercial Metromall	9,857,008	9,857,008
332	0	Moledet, S.A.	La Cuchilla de Calidonia	5,775,000	5,775,000
57181	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	724,660	724,660
57244	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	1,514,631	1,514,631
57245	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	574,997	574,997
57246	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	497,688	497,688
57247	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	499,558	499,558
57248	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	505,580	505,580
57249	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	510,852	510,852
57250	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	516,292	516,292
57251	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	520,980	520,980
57252	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	525,983	525,983
57253	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	797,450	797,450
57182	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	698,331	-
57183	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	684,682	-
57184	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	678,901	-
57185	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	682,860	-
57186	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	687,912	-
57187	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	692,867	-
57188	413891	Samabra, S.A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	685,775	-
382967	2165101	Westmol, S.A.	Centro Comercial Los Pueblos - Westland Mall	24,000,000	24,000,000
			Total	109,575,000	104,763,672

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 llevan a cabo por Mallol & Mallol, S.A. compañía de avaluadores independientes, los cuales realizon al 7 de octubre de 2015 los avalúos de los bienes en garantías.

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

Panamá, 7 de enero de 2016

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., en cumplimiento con la Circular SMV-22-2015, detalla la siguiente información:

A. Mediante Resolución SMV No. 274-13 del 18 de julio de 2013 se registra y autoriza Emisión de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta $60,000,000.00 de ABSA FINANCIAL CORP.
   Los bonos serán emitidos en dos (2) series:
   - Serie A – hasta por el monto de $40,000,000.00. Garantizada por Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración con MetroTrust, S.A.
   - Serie B - hasta por el monto de $20,000,000.00. No garantizada.

B. Actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Emisión Pública de Bonos Corporativos Serie A realizada por ABSA FINANCIAL CORP., certifica que al 31 de diciembre de 2015, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

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

Nombre de la Cuenta	Saldo a 31 de diciembre de 2015
Cuenta de Concentración	US$1,567.28
Cuenta de Reserva	US$1,685,694.81

   2. Primera hipoteca y anticresis sobre varias fincas de propiedad de los Garantes, las cuales tienen un valor de mercado de US$109,575,000.00 según Reportes de Avalúos. Las fincas se encuentran hipotecadas al Fideicomiso hasta por la suma de US$40,000,000.00, bajo la Escritura Pública N° 15,945 de 8 de noviembre de 2013 y sus posteriores modificaciones.

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

   4. Endoso de las pólizas de seguro sobre el 80% del valor de las mejoras de las fincas hipotecadas al Fideicomiso.

5. Stand by Letter of Credit emitida por Metrobank, S.A hasta por $1,000,000.00, garantizando el aporte de accionistas para cumplir con los pagos trimestrales de los bonos.

   Total del Patrimonio Administrado al 31 de diciembre de 2015: $41,687,262.09.

C. Relación de Cobertura:

- Porcentaje de cobertura de los bienes inmuebles en relación al saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación - 125%

Patrimonio (Hipotecas)	=	US$40,000,000.00	=	158%
Saldo Insoluto a Capital emitidos y en circulación al 31 Dic2015		US$25,299,506.16		

- Cobertura de Garantía de flujos - 1.25 veces

Patrimonio (Efectivo)	=	US$1,687,262.09	=	1.68
Flujo Trimestral (Repago)		US$1,002,813.05		

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

METROTRUST, S.A.,

Yimna Rivera
Gerente de Fideicomisos

Karla Ramos de Vallarino
Oficial de Fideicomisos