República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá

Formulario IN-A
Informe de Actualización Anual

Año terminado el 31 de diciembre del 2018

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.

Emisor: Absa Financial, Corp.
Tipo de valores: Bonos Corporativos
Valor de la emisión: Hasta por US$60,000,000
Serie A
(Garantizados) Hasta por US$40,000,000.00
Serie B
(No Garantizados) Hasta por US$20,000,000.00
Resolución SMV No.274-13 de 18 de julio de 2013

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 anual
Año terminado el 31 de diciembre de 2018

	Página
Información general	4
I PARTE	
De conformidad con el Articulo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del Emisor, sus subsidiarias, y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No.6-2000 de 19 de mayo de 2000)	
INFORMACION DE LA COMPAÑIA	
A - Historia y Desarrollo de la Solicitante	5
B - Pacto Social y Estatutos del Solicitante	6
C - Descripción del Negocio	6
D - Estructura Organizativa	7
E - Propiedades, Plantas y Equipo	7
F - Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.	7
G - Información sobre tendencias	7
II PARTE	
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	
A - Liquidez	8
B - Recursos de Capital	8
C - Resultados de las Operaciones	9
D - Análisis de perspectivas	9
III PARTE	
DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS	
A – Identidad	10
1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	10
2. Empleados de importancias y asesores	10
3. Asesores Legales	10
4. Auditores	10
5. Designación por acuerdos o entendimientos	11
B – Compensación	11
C – Practica de la Directiva	11
D - Empleados	11
E – Propiedad Accionaria	11
IV ACCIONISTAS PRINCIPALES	
A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje	

accionarios de que son propietarios efectivos las persona o personas que ejercen control 11
B. Presentación tabular de las composición accionaria del emisor 12
C. Persona controladora 12
D. Cambios en el control accionarios 12
V PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES
A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas 12
B. Interés de Expertos y Asesores 13
VI TRATAMIENTO FISCAL 13
VII ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN
A. Resumen de la Estructura de Capitalización 14
1. Acciones y títulos de participación 14
2. Títulos de Deudas 14
B. Descripción y Derechos de los Títulos
1. Capital accionario 14
2. Títulos de deudas 14
C. Información de Mercado 15
II PARTE
RESUMEN FINANCIERO
Presentar un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del balance del año y de los tres períodos anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.
Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el Emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocio.
A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial. 16
III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS
Presentar los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizados Independientes. Anexo A

Presentación de la copia de la declaración del impuesto sobre la renta Anexo B
IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO 16
A. Acuerdo No.12 de 11 de noviembre de 2003-Recomendaciones para la adopción de procedimientos relativos al buen gobierno corporativo 16
V PARTE
DIVULGACIÓN

FIRMA (S) 17

INFORMACION GENERAL

Razón Social del Emisor: Absa Financial, Corp.

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

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

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

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

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y desarrollo del Emisor

Absa Financial, Corp. (El Emisor) es una sociedad con propósito especial constituida con el único propósito de servir como Emisor de bonos hasta por la suma de sesenta millones de dólares (US$60,000.000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

El producto de la emisión fue utilizado para la cancelación de deudas bancarias y de terceros, que mantenían las sociedades inmobiliarias. El repago de los intereses y capital de los bonos emitidos serán cubiertos por los alquileres que generan las empresas inmobiliarias. Los costos relacionados con la emisión de los bonos, como lo son los intereses y gastos de colocación son atribuibles a las empresas inmobiliarias, por lo cual el Emisor no cuenta con operaciones de resultados importantes, limitándose a los ingresos por intereses originados de los fondos que mantiene en cuentas bancarias y el costo de los impuestos directos de la sociedad.

Los intereses producto de los bonos emitido por Absa Financial Corp. son cargados a costo a las inmobiliarias por los saldos adeudados a la sociedad emisora de los bonos.

Los Bonos Serie A, están respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por un fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración, los cuales están conformado de los siguientes activos:

1. Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles de la sociedades garantes hasta por la cantidad de cuarenta millones de dólares. (US$40,000,000.00)
2. Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamientos de los bienes que garantizan la emisión.
3. El efectivo disponible en las cuentas de concentración y la cuenta de reserva.
4. Endosos de las pólizas de seguros sobre las mejoras de bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso.
5. Stand-by Letter of Credit por hasta Un Millón de Dólares emitida por Metrbank, garantizando el aporte de accionistas del Emisor para cumplir con los pagos trimestrales de los bonos de la Serie A.

El registro de los bonos fue autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución número 274-13 de fecha 18 de julio de 2013.

B. Pacto Social y Estatutos

Absa Financial, Corp. fue constituida en la República de Panamá el 5 de diciembre de 2012, de acuerdo a la escritura número treinta y dos mil cuatrocientos diez y seis (32,416) de la Notaría Décima del Circuito de Panamá, según consta en la Ficha 788,566, Documento 2291165 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.

Resumen de los estatutos más importantes del Pacto Social:

Nombre: Absa Financial, Corp.

Los objetivos: Actos, transacciones o negocios jurídicos, lícitos, que le permita a la sociedad la Ley 32 de 1927 como lo es realizar negocios en general, tanto en Panamá como en el extranjero.

Duración: La duración de la sociedad será perpetua, podrá disolverse o liquidarse de conformidad con la Ley.

Junta Directiva: Podrá estar constituida de no menos de tres (3) y no más de siete (7) miembros.

Reunión de accionistas: podrán ser celebradas en la República de Panamá, o en cualquier otro país. Habrá una reunión de accionistas cada año para las elecciones de los directores y la tramitación de cualquier otro negocio que sea sometido a la reunión.

C. Descripción del negocio

Absa Financial, Corp. es una sociedad creada con el único propósito de servir como Emisor de los Bonos, y como los costos de intereses y gastos de la emisión son atribuidos a las sociedades que generan los ingresos de los alquileres que sirven de repago de los intereses y capital de los bonos, Absa Financial, Corp. no tiene operaciones de resultados importantes a lo que se limita a reconocer ingresos de intereses por los fondos mantenidos en cuentas bancarias y gastos de impuestos directos de la sociedad. Adicionalmente registra en libros el pago de los intereses de los bonos

emitidos y los cargan al costo, a los beneficiarios de los fondos obtenidos en la emisión de bonos en la proporción determinada de acuerdo a los fondos utilizados por las empresas operativas.

D. Estructura Organizativa

Absa Financial, Corp. no cuenta con una Estructura Organizativa propia, ella como se ha comentado fue constituida con el único propósito de servir como Emisor de los Bonos, sus actividades administrativas y financieras son realizadas con y personal de las sociedades operativas y asesores contratados para tal fin.

E. Propiedad, Planta y equipo.

Absa Financial, Corp. (El Emisor) no cuenta con propiedades, planta y equipo propio debido a que fue constituida con el único fin de realizar la Emisión de Bonos y las necesidades de espacios y equipos son suministradas por las sociedades operativas del grupo sin costo para Absa Financial, Corp.

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

El Emisor es una sociedad de propósito especial recientemente constituida con el único fin de servir como Emisor de los Bonos, por lo que no requiere y no cuenta con patentes, o licencias.

G. Informe sobre tendencias

El desempeño de las actividades del Emisor, depende de las actividades realizadas por sus principales deudores, los cuales se dedican al negocio de alquiler de locales comerciales. A continuación se presenta un resumen general del sector y sus tendencias para efecto meramente informativo:

La industria de alquiler de locales comerciales ha sufrido cambios en la última década ya que se han establecidos numerosos centros comerciales cerrados (Mall) y se encuentran cerca de la concentración de sus usuarios. Se espera que a futuro, el desarrollo de nuevos centros comerciales vaya dando mayor atractivo aunado al crecimiento económico de los últimos años dada como consecuencia que los precios de los alquileres de locales comerciales se mantengan en los niveles de hoy. Adicionalmente los locales comerciales son ocupados por la Cadena de Tiendas por Departamento "El Titán", que han demostrado un aumento sostenido en sus ventas.

A la fecha aunque, ha disminuido el crecimiento económico del país, no hay una indicación que las oferta de espacios comerciales tendrán un cambio negativo en un futuro cercano.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. - Liquidez

En miles de US$	31/12/2018	31/12/2017
Efectivo	2,981	5,804
Capital de trabajo	(1,377,978)	(1,196,103)
Razón corriente	Negativo	Negativo

En el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital de trabajo del Emisor resulto negativo en US$1,377,978 y $1,196,103 respectivamente.
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 de las deudas provienen de los alquileres de los locales comerciales que fueron cedidos por las empresas inmobiliarias a fideicomiso de garantía y administración. Adicionalmente se mantiene saldos en fideicomiso para el pago de un trimestre.

B. - Recursos de capital

En miles de US$	31/12/2018	31/12/2017
Deuda - Bonos por pagar	26,497,409	29,394,180
Patrimonio	460,318	376,308
Total de recursos de capital	26,957,727	29,770,488
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	60.2	81.3

El trimestre terminado el 31 de diciembre de 2018, muestra un aumento en el patrimonio correspondiente a la utilidad neta del periodo y una disminución del

pasivo que corresponde al abono a capital de los bonos serie A, realizado durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018.

C. - Resultado de las operaciones

En miles de US$	31/12/2018	31/12/2017
Intereses sobre depositos	84,492	85,003
Intereses ganados	2,149,614	2,321,058
	2,234,106	2,406,061
Intereses pagados	2,149,614	2,321,058
Gastos generales y administrativos	482	471
	2,150,096	2,321,529
Utilidad neta	84,010	84,532

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. Además de los intereses cargados al costo a los beneficiarios de los fondos obtenidos en la emisión.

D. - Análisis de Perspectivas

AbsaFinancial, Corp. fue constituida con la finalidad de servir como vehículo jurídico, cuya objetivo será la emisión de una serie de bonos de deuda corporativa. Los fondos así obtenidos son utilizados para extender facilidades de créditos a empresas relacionadas principalmente para realización de inversiones y pago de deudas. 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 productos de los alquileres de los locales comerciales cedidos al Fideicomiso de Garantía y Administración.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS.

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

   Dignatarios/Directores
   Abraham Assis - Presidente/Director
   Saúl Assis - Secretario/Director
   Samuel Assis - Tesorero/Director

2. Empleados de importancia y asesores

   Debido a que la empresa no genera actividades comerciales que requieran mantener empleados fijos en el área de operación, no mantiene fuerza laboral contratada. Las actividades de contabilidad y finanzas se desarrollan con el apoyo del Licenciado Julio C. Ortiz y personal permanente del grupo de empresas operativas relacionadas.

3. Asesores Legales:

   Los asesores legales para todos los aspectos de la emisión de los bonos es la firma de abogados:

   "ADAMES, DURAN, ALFARO, LOPEZ"
   Teléfono: 340-3059
   Abogada encargada: Licenciada Nadiuska Lopez de Abood.

4. Auditores:

   Los auditores independientes del Emisor son:
   "Baker Tilly Panamá"
   Teléfono: 360-1200
   Socio encargado: Lic. Juan Moreno

5. Designación por acuerdos o entendimientos.

   El Emisor no mantiene acuerdos o documentos de entendimiento con funcionarios, directores o empleados de las sociedades relacionadas.

B. Compensación:
Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, El Emisor no ha realizado pagos, no ha reconocido pasivos por servicios a sus directores, dignatarios, ejecutivos y administradores.

C. Práctica de la Directiva:
La junta directiva ejerce las siguientes funciones:
1. Supervisa las actividades financieras y tesorería del emisor.
2. Se reúnen para la toma de todas las decisiones requeridas en las actividades que genera el Emisor.
3. Evalúa el cumplimiento de los compromisos adquiridos en relación a la Emisión de Bonos y los acuerdos de la Superintendencia del Mercado de Valores.
4. Revisar y evaluar los resultados y balances de situación trimestrales.

D. Empleados:
Debido a que las operaciones del Emisor, se limitan a la Emisión de los Bonos, y no realiza otras actividades, no requiere de empleados bajo su contratación. Como se ha comentado las tareas de contabilidad y finanzas son manejadas por empleados de las sociedades operativas relacionadas.

E. Propiedad accionarias
Sres. Abraham Assis y Saúl Assis

II. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.
Los Accionistas de la sociedad Emisora son las siguientes:
Abraham Assis posee 50 acciones
Saúl Assis posee 50 acciones
Desde la emisión inicial de las acciones, no ha habido cambio en el porcentaje accionario.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

Accionistas	Beneficiario Final	Acciones		Valor de acciones	
		Certificado	Cantidad	Nominal	Total
Fundacion Tam	Saúl Assis	1	50	100.00	5,000.00
Fundacion Semaj	Abraham Assis	2	50	100.00	5,000.00
Totales			100		10,000.00

C. Personas controladora

Los señores Abraham Assis y Saúl Assis

D. Cambio en el control accionario

Desde la emisión inicial de las acciones, no ha habido cambio en el número de acciones de los accionistas actuales.

III. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación, vínculo y afiliaciones.

Los estados financieros de Absa Financial, Corp. mantienen saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de la siguiente forma:

Compañía relacionada	Saldos	
	31 diciembre de 2018	31 diciembre de 2017
Westmol, S. A.	6,399,889	6,804,899
Metmol, S.A.	9,027,170	9,527,765
Samabra, S.A.	2,455,157	2,536,888
Absam, S.A.	5,852,174	7,494,154
Moledet, S. A.	569,496	624,413
Beytar, S. A.	1,388,593	1,442,692
Kesef Compañy, S.A.	424,930	467,265
Total	26,117,409	28,898,076

Las sociedades detalladas representan las entidades dueñas de los locales comerciales que mantiene el Fideicomiso de Garantía y Administración, como garantía a favor de los Tenedores de Bonos Registrados de las serie A.

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas se originaron de los fondos recaudados de la emisión de bonos de ambas series utilizados para otorgar facilidades crediticias a las sociedades inmobiliarias cuyos fondos fueron utilizados para las cancelaciones de préstamos bancarios hipotecarios, otros con vencimientos a corto y medianos plazos y otras obligaciones corporativas. Adicionalmente para cancelar cuentas por pagar a sociedades relacionadas y accionistas.

Los saldos por cobrar serán abonados por las sociedades inmobiliarias a Absa Financial Corp. con el producto de los alquileres de los locales comerciales. Estos flujos de fondos de alquileres fueron también cedidos al Fideicomiso de Garantía y Administración a favor de los Tenedores de Bonos Registrados, Serie A.

B. Interés de Experto y Asesores.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, no se han suscrito contratos económicos con el personal clave, expertos o asesores, que estén relacionados con los ingresos o resultados del Emisor o las compañías relacionadas. Así mismo no se han acreditados cuentas por pagar por esos conceptos.

IV. Tratamiento Fiscal.

En relación a los siguientes aspectos:

1. Impuesto sobre la renta y el impuesto complementario, con respecto a Ganancia de Capital:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformatorias y el Titulo II de la Ley 67 de 1º de septiembre de 2011 (Ley de Valores) y con lo dispuesto en el Artículo 701, literal e) del Código Fiscal, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de las enajenaciones de valores que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo.

2. Impuesto sobre la renta con respecto a los Intereses.

El Artículo 335 del Texto único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformatorias y el Titulo de la Ley 67de 1º de septiembre del 2011 (la Ley de Valores) prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencias del Mercado de Valores (SVM) y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

3. Leyes aplicables.

El tratamiento fiscal de la Oferta efectuada por el Emisor estará sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores relativos a esta materia.

V. Estructura de capitalización.

A. Resumen de las Estructura de Capitalización:

1. Acciones y títulos de participación:

Tipo de Acciones	Cantidad de acciones emitidas	Valor nominal	Valor total de la emision de acciones
Comunes	100	B/. 100.00	B/. 10,000.00

El capital en acciones representa el capital pagado.

2. Títulos de deudas:

Títulos de valores	Emisor (Listado Bursatil)	Cantidad de valores emitidos	Capitalización Bursatil
Bonos Corporativos	Absa Financial, Corp.	40,000	B/. 40,000,000.00

Los valores emitidos corresponden a la emisión de Bonos Corporativos emitidos por Absa Financial, Corp. el 18 de julio de 2013.

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital en acciones:

El 5 de diciembre de 2012, se constituye la sociedad Absa Financial, Corp., con el único propósito de Emitir Bonos Corporativos hasta por la suma de US$60,000,000. (Serie A por US$40,000,000. Y Serie B por US$20,000,000)

El 25 de marzo de 2013, la sociedad emite el total de las acciones autorizadas de acuerdo al pacto social a nombre de Fundación Tam (Beneficiario final el Sr. Saúl Assis) y Fundación Semaj (Beneficiario final Sr. Abraham Assis)

Los títulos emitidos gozan de los derechos que le confiere la ley 32 de 1927 sobre sociedades anónimas, además de los beneficios establecidos en los estatutos del pacto social, entre otros, elegir la junta directiva de la sociedad y tomar la decisiones por mayoría de las acciones emitidas y en circulación.

2. Títulos de Deudas.

Los títulos de deudas están representados por la emisión de Bonos Corporativos, autorizadas por la Superintendencia de Mercado de Valores en su Resolución No.

274-13 de fecha 18 de julio de 2013, y los derechos más importantes de estos títulos se describen a continuación:

a. Los bonos constituyen una obligación directa, no subordinada y garantizada por el emisor.
b. Derechos a cobrar intereses sobre los saldos insoluto a capital a una tasa fija de 6% para la serie A, y 10.5% para la serie B.
c. Garantía:
   Serie A: Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración suscrito con MertroTrust, S.A. el cual incluye entre otros:
   - ✓ Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles detallados en la sección III del Literal G. del Prospecto Informativo.
   - ✓ Cesión de las pólizas de seguros sobre las mejoras de los bienes inmuebles que cubra al menos el 80% del valor de las mejoras.
   - ✓ Cesión Irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamientos.
   - ✓ Cuentas de concentración y la cuenta de reserva.
   - ✓ Stnd-by LC por hasta US$1,000,000 emitida por Metrobank garantizando el aporte de los accionistas del emisor para cumplir con los pagos trimestrales de los bonos de la Serie A.

   Serie B: (No garantizados)

C. Informe de Mercado:

El emisor está expuesto a los riegos de mercado en relación a los precios del canon de arrendamiento que reciben de los alquileres de los locales comerciales que representan los fondos disponibles para el pago de los intereses y capital de los bonos. El riesgo de precio de los alquileres es manejado a través de los contratos de arrendamientos cedidos por las inmobiliarias al Fideicomiso de Garantía y Administración los cuales tienen un término de 10 años.

Los precios de los alquileres recibidos de los contratos de arrendamiento, corresponden a locales comerciales ubicados en los Centros Comerciales de la República, esos precios representan valores conservadores y su crecimiento dependerá del desempeño económico de Panamá y sobretodo del mercado de arrendamiento de locales comerciales a los almacenes de las cadenas de comercio por departamento.

II Parte
Resumen Financiero

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

Estado de situacion financiera	Año que reporta 31/12/2018	Año que reporta 31/12/2017	Año que reporta 31/12/2016	Año que reporta 31/12/2015
Ingresos totales	2,234,106	2,406,061	2,574,472	2,718,583
Intereses pagados	(2,149,614)	(2,321,058)	(2,489,305)	(2,634,170)
Gastos generales y administrativos	(482)	(471)	(738)	(639)
Utilidad o (perdida) neta	84,010	84,532	84,429	83,774
Acciones emitidas y en circulacion	100	100	100	100

Balance General	Año que reporta 31/12/2018	Año que reporta 31/12/2017	Año que reporta 31/12/2016	Año que reporta 31/12/2015
Activo corriente	2,044,714	2,075,759	2,104,962	2,119,231
Activo totales	28,162,123	30,973,835	33,611,081	36,081,599
Pasivo corriente	3,422,692	3,271,862	3,129,868	2,992,263
Deuda a largo plazo	24,279,113	27,325,665	30,189,436	32,881,989
Acciones comunes	100	100	100	100
Capital pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades retenidas	450,318	366,308	281,777	197,347
Patrimonio total	460,318	376,308	291,777	207,347
RAZONES FINANCIERAS				
Deuda total/Patrimonio	60.2	81.3	114.2	173.0
Capital de trabajo	(1,377,978)	(1,196,103)	(1,024,906)	(873,032)
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 2018.**

IV Parte
Gobierno Corporativo

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo 12 de 11 de noviembre de 2003, para adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en las presentación que se

incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia elaborar al respecto.

Debido a que la sociedad no cuenta con personal propio, y que todas las actividades relacionadas con la operación de Absa Financial, Corp., son atendidas por personal de las sociedades relacionadas no cuenta con normas de gobierno corporativo.

V 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

Julio Ortiz
Contador

Anexo A

III Parte

Estados financieros auditado

31 de diciembre de 2018

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Norma Marlenis Velasco C.

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELÉFONOS: 223-9423
223-4258

CAMPO ALEGRE, EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA
APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ

FAX: 223-9429

COPIA

ESCRITURA No._____ DE _____ DE _____ DE 20_____

HORARIO:
Lunes a Viernes
8:00 am a 5:00 pm
Sábados
9:00 am a 12:00 pm

POR LA CUAL:

----------DECLARACIÓN JURADA----------

KATZ & LOPEZ
K&L
ABOGADOS - ATTORNEYS AT LAW

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----------DECLARACIÓN JURADA----------

Comparecieron ante mí, licenciada **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho- doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), por este medio los señores **ABRAHAM ASSIS**, varón, mayor de edad, casado, comerciante, con cédula de identidad personal número N-quince-trescientos veintinueve (N-15-329); **SAMUEL ASSIS ABADI**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y siete-mil quinientos noventa y tres (8-757-1593) y **JULIO ORTIZ S.**, varón, mayor de edad, casado, contador con cédula de identidad personal número ocho- ciento noventa y cinco-novecientos sesenta (8-195-960) en cumplimiento con Acuerdo número ocho- dos mil (8-2000) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) (Modificado por el Acuerdo diez- dos mil uno (10-2001) de diecisiete (17) de agosto de dos mil uno (2001), el Acuerdo número siete- dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) y el Acuerdo tres-dos mil cinco (3-2005) de treinta y uno (31) de marzo de dos mil cinco (2005) sobre la entrega de los estados financieros auditados anuales del emisor ABSA FINANCIAL CORP. Certificamos lo siguiente:----------

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).----------

b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.----------

c. Que a nuestro juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la persona registrada o sujeta a reporte, para el período correspondiente.----------

d. Que los firmantes:----------

d.1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;----------

d.2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre la persona registrada o sujeta a reporte, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.----------

d.3. Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.----------

d.4. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones a esa fecha.----------

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de la persona registrada o sujeta a reporte y al comité de auditoría (o a quien cumpla funciones equivalentes) lo siguiente:----------

e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la persona registrada o sujeta a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.----------

e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la persona registrada o sujeta a

reporte.----------

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.----------

Leída como le fue a los comparecientes, en presencia de los testigos instrumentales Simión Rodriguez Bonilla, varón, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal número nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200) y Alexis Guerrel Rodriguez, varón, panameño, soltero, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos ochenta y seis -seiscientos siete (8-486-607), ambos vecinos de esta ciudad, personas quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme y la firman todos, para constancia ante mí, la notaria, que doy fe. ----------

ABRAHAM ASSIS
Presidente/Director/Gerente general

SAMUEL ASSIS ABADI
Tesorero/Director

JULIO C. ORTIZ S.
Director Financiero

SIMION RODRIGUEZ BONILLA

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO
Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá

Absa Financial Corp.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Con Informe de los Auditores Independientes)

Now, for tomorrow

bakertilly

Absa Financial Corp.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Con Informe de los Auditores Independientes)

"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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

bakertilly

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T: 310-0950
www.bakertilly.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y a la Junta Directiva de
Absa Financial Corp.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Absa Financial Corp. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Absa Financial Corp. al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Baker Tilly Panama Audit, S.A. trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de representación erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error, y para emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa debido a hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables de la administración de la Compañía, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Gabriel A. Holness.

Baker Tilly

Panamá, República de Panamá
5 de febrero de 2019

Absa Financial Corp.

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2018	2017
Activos			
Efectivo	4	2,981	5,804
Depósitos en fideicomisos	5	1,696,093	1,694,864
Intereses por cobrar		345,640	375,091
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	6	26,117,409	28,898,077
Total de activos		**28,162,123**	**30,973,836**

PASIVOS Y PATRIMONIO		2018	2017
Pasivos			
Bonos por pagar	7	26,497,409	29,394,180
Intereses por pagar		345,640	375,091
Cuentas por pagar - accionistas	8	858,756	828,256
Total de pasivos		27,701,805	30,597,527
Patrimonio			
Acciones de capital	9	10,000	10,000
Ganancias retenidas		450,318	366,309
Total de patrimonio		460,318	376,309
Total de pasivos y patrimonio		**28,162,123**	**30,973,836**

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

Absa Financial Corp.

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	2018	2017
Ingresos		
Intereses sobre depósitos en fideicomisos	84,492	85,003
Intereses sobre préstamos por cobrar	2,149,614	2,321,058
Total de ingresos	2,234,106	2,406,061
Gastos		
Intereses pagados	2,149,614	2,321,058
Gastos legales	108	105
Impuestos	300	300
Cargos bancarios	75	65
Total de gastos	2,150,097	2,321,528
Ganancia neta	**84,009**	**84,533**

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

Absa Financial Corp.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Acciones capital	Ganancias retenidas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	281,776	291,776
Ganancia neta - 2017	-	84,533	84,533
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	366,309	376,309
Ganancia neta - 2018	-	84,009	84,009
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**10,000**	**450,318**	**460,318**

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

Absa Financial Corp.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	2018	2017
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		84,009	84,533
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Intereses por cobrar		29,451	27,725
Intereses por pagar		(29,451)	(27,725)
Efectivo neto provisto por actividades operación		84,009	84,533
Flujos de efectivo en Actividades de Inversión			
Depósitos en fideicomisos		(1,229)	2,270
Préstamos por cobrar - partes relacionadas		2,780,668	2,608,042
Efectivo neto provisto por actividades de inversión		2,779,439	2,610,312
Flujos de efectivo en Actividades de Financiamiento			
Bonos por pagar		(2,896,771)	(2,727,053)
Cuentas por pagar - accionistas		30,500	33,000
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(2,866,271)	(2,694,053)
(Disminución) aumento neto del efectivo		(2,823)	792
Efectivo al inicio del año		5,804	5,012
Efectivo al final del año	4	**2,981**	**5,804**

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

1. Incorporación y operaciones

Organización

Absa Financial Corp. (la Compañía) es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 5 de diciembre de 2012.

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

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 listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

La oficina principal está ubicada en Calidonia Avenida 7ma, Central, sector La Cuchilla, Edificio El Titan, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 5 de febrero de 2019.

2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera

Normas, interpretaciones y modificaciones de Información Financiera (NIIFs)

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el período corriente y la adopción no tiene un impacto en los resultados reportados o situación financiera de la Compañía.

Normas, interpretaciones y modificaciones que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

Nuevas Normas

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros
  Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros.

- NIIF 15 - Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes
  Los requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).

3. Políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente para todos los períodos presentados en los estados financieros.

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados conforme con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de presentación - Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico.

Moneda funcional - Los registros se llevan en Balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par 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.

Bonos por pagar - Los bonos por pagar se reconocen, neto de los costos de transacciones transcurridas. Posteriormente, los bonos son presentados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de la transacción y el valor de redención se reconocería en el estado de situación como cuentas por cobrar a los beneficiarios finales de los flujos que originaron la emisión de los bonos.

El valor 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 de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Intereses ganados - El ingreso por intereses es reconocido en el estado de resultados bajo el método devengado para todos los instrumentos financieros que generen intereses.

Deterioro de activos financieros - La Compañía efectúa una evaluación en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros pueden estar en deterioro. Si dicha evidencia existe, el valor recuperable estimado de ese activo es determinado y cualquier pérdida por deterioro, basada en el valor presente neto de flujos de caja futuros anticipados, se reconoce por la diferencia entre el valor recuperable y el valor en libros.

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

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 el 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 precios 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 precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

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

- Nivel 2 son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.

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

4. Efectivo

	2018	2017
Metrobank, S.A. - a la vista	2,981	5,804

5. Depósitos en fideicomisos

	2018	2017
MetroTrust, S.A. – cuenta de reserva (5%)	1,694,400	1,692,983
MetroTrust, S.A. – cuenta concentradora (2.5%)	1,693	1,881
	1,696,093	1,694,864

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.

6. Préstamos por cobrar - partes relacionadas

	2018	2017
Metmol, S.A.	9,027,170	9,527,765
Westmol, S.A.	6,399,889	6,804,899
Absam, S.A.	5,852,174	7,494,154
Samabra, S.A.	2,455,157	2,536,888
Beytar, S.A.	1,388,593	1,442,692
Moledet, S.A.	569,496	624,413
Kesef Compañy, S.A.	424,930	467,266
	26,117,409	28,898,077

Los préstamos por cobrar se originaron de los fondos recaudados por la emisión de bonos de ambas series (Serie A y Serie B), que fueron utilizados para otorgar facilidades crediticias a sus compañías relacionadas, las cuales se constituyen bajo un Fideicomitente Garante de la emisión. Las compañías relacionadas utilizaron estos fondos en la cancelación de préstamos bancarios con garantía hipotecarias, otros con vencimientos a corto y medianos plazos, y otras obligaciones corporativas. Adicionalmente, en la cancelación de cuentas por pagar a sociedades relacionadas y accionistas.

7. Bonos por pagar

El 18 de julio de 2013, la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No.274-13, autorizó a Absa Financial Corp. ("El Emisor") a ofrecer mediante Oferta Pública bonos corporativos emitidos en forma nominativa, registrada, y sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos hasta por la suma de B/.60,000,000.

Los bonos fueron emitidos en dos series que a continuación se detallan:

Bonos Serie "A" por B/.40,000,000

- Causan una tasa de interés fija de 6% anual.

- El capital de los Bonos será pagado por el Emisor mediante cuarenta (40) abonos trimestrales consecutivos de acuerdo al siguiente cronograma de pago:

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

Bonos Serie "B" por B/.20,000,000., los "Bonos No Garantizados"

- Causa una tasa de interés fija de 10.5% anual.

- El capital de los Bonos de la serie será pagado por el Emisor mediante un solo pago en la fecha de vencimiento de la Emisión.

Los intereses devengados sobre el saldo insoluto a Capital de los Bonos de la Serie "A" y la serie "B" serán pagaderos trimestralmente los días quince (15) de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año (cada uno "Fecha de pago"), hasta la Fecha de Vencimiento, hasta la fecha de redención anticipada o hasta la cancelación total de los Bonos.

Los bonos de las Series "A" tendrán un vencimiento de diez (10) años contados a partir de la fecha de oferta de la Serie, y Los bonos de las Series "B" tendrán un vencimiento de 15 años contados a partir de la fecha de oferta de la Serie, es decir, el 26 de julio de 2013 para ambas series, son presentados menos los costos de emisión, los cuales serán amortizados al término de duración de la deuda.

Los bonos de la serie A están garantizados con:

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. El Fideicomiso está compuesto por los siguientes bienes y derechos:

- Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles propiedad de Absam, S.A.; Moledet, S.A. , Kesef Company, 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 (125%) del Saldo Insoluto a Capital de los bonos emitidos y en circulación compuesto por 33 fincas con un área total de 61,718.38 hectáreas (has.) con un valor de mercado aproximado de B/.109,575,000 según avalúo de Mallol & Mallol de noviembre de 2012.

- Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos mediante contrato de cesión de canones de arrendamiento, provenientes de los contratos de Arrendamientos celebrados por el Fideicomitentes Garantes (en calidad de arrendadores) con Shalom, S.A. (en calidad de arrendatario) sobre los bienes inmuebles y propiedades estratégicas los cuales se depositarán en una cuenta de Concentración de 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. Las pólizas de seguro deberán ser expedidas por una compañía de seguros aceptada por el Fiduciario.

- Stand by letter of credit emitida por Metrobank, S.A. hasta por un millón de dólares americanos ($1,000,000) garantizando el aporte de accionistas para cumplir con los pagos trimestrales de los bonos de la serie A.

De acuerdo con su fecha de redención, la porción corriente y no corriente se desglosa así:

	2018	2017
Bonos Serie "A"	16,497,409	19,394,180
Bonos Serie "B"	10,000,000	10,000,000
	26,497,409	29,394,180
Menos - Costos por emisión de bonos	-	-
Porción corriente	3,077,052	2,896,771
Porción no corriente	23,420,357	26,497,409

"El Emisor" podrá redimir anticipadamente los bonos Serie "A" y "B" parcialmente o totalmente, sujeto a las siguiente:

- Durante el primer año, el precio de redención anticipado será del ciento dos por ciento 102% del saldo Insoluto a Capital.;
- Terminado el primer año, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los bonos de todas las Series, ya sea total o parcialmente, al 100% del monto de su saldo Insoluto a Capital de la Serie correspondiente.

En el contrato de bonos se han establecido obligaciones para *"El Emisor"* de no hacer; entre las principales obligaciones están las siguientes condiciones:

- Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia.
- Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos.
- Modificar directa o indirectamente, la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio de Control accionario.
- Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de los bienes Inmuebles y las Propiedades Estratégicas, salvo las Garantías permitidas.

- Otorgar los bienes inmuebles y las Propiedades estratégicas, en garantía ("negative pledge"), lo cual incluye garantizar o ceder futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro usual del negocio y salvo Garantías permitidas

- Otorgar préstamos ni permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores, afiliadas, o terceros que no resulten del curso normal del periodo.

- El emisor no podrá adquirir cualquier endeudamiento adicional.

En el contrato de bonos se han establecido obligaciones financieras para *"El Emisor"*; entre las principales obligaciones están las siguientes:

- Se obliga a mantener el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por un avaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente en todo momento al menos ciento veinticinco (125%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación.

- Mantener en todo momento una cobertura de garantía de Flujos igual o mayor a 1.25 veces.

- Mantener en todo momento una Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada igual o mayor a 1.25 veces.

8. Cuentas por pagar - accionistas

Las cuentas por pagar accionistas, no contemplan un plan definido de pagos y no causan intereses.

9. Acciones de capital

El capital autorizado de Absa Financial Corp. es de B/.10,000 dividido en 100 acciones comunes con un valor nominal de B/.100 cada una las cuales han sido pagadas, emitidas y en circulación.

10. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y su clasificación en los distintos niveles de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libro	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	2,981	2,981	5,804	5,804
Depósitos en fideicomisos	1,696,093	1,696,093	1,694,864	1,694,864
Préstamos por cobrar	26,117,409	26,117,409	28,898,077	28,898,077
Total	27,816,483	27,816,483	30,598,745	30,598,745
Pasivos:				
Bonos por pagar	26,497,409	25,907,099	29,394,180	28,734,683

El valor en libros del efectivo, depósitos en fideicomisos y préstamos por cobrar se aproxima a su valor razonable.

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

11. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Las actividades de la Compañía 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 riesgo o una combinación de riesgos. Tomar riesgos es básico en el negocio financiero, y los riesgos operacionales son consecuencias inevitables de estar en el negocio. El objetivo de la Compañía es, por consiguiente, lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno y minimizar efectos adversos potenciales sobre la realización financiera de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son diseñadas para identificar y analizar estos riesgos, 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 Compañía regularmente revisa sus políticas y sistemas de administración de riesgo para reflejar los cambios en el mercado, los productos y las mejores prácticas.

Por el desarrollo de sus actividades, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos:

Riesgo de mercado - Es el riesgo en que el valor de un activo financiero de la Compañía 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 de valores a eventos políticos y económicos.
Los bonos actualmente no están sujetos a variaciones de mercado.

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

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

Riesgo de liquidez - La Compañía no tiene riesgo de liquidez por el tipo de operación.

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

Anexo B

Formulario IN-A – Absa Financial, Corp (31 dic 2018)

III Parte

Declaracion jurada del impuesto sobre la renta

31 de diciembre de 2018

DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS

REPUBLICA DE PANAMÁ
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS

CERTIFICADO DE RECEPCIÓN

Código de Recepción: 800002487816

La Dirección General de Ingresos certifica que en el formulario descrito a continuación, que ha sido presentado por el contribuyente ABSA FINANCIAL CORP con RUC 2291165-1-788566, ha sido recibida con fecha 26/02/2019

Formulario:	RENTA JURIDICA (200000861644)	**Para el periodo:**	2018
Tipo de Presentacion:	ORIGINAL	**Forma de Presentación:**	INTERNET
No. de Expediente:			

DAVID A. HIDALGO PADILLA
Director General de Ingresos, Encargado
DGI

Si usted desea puede imprimir el presente certificado de recepción como constancia de que el sistema de la DGI ha recibido su declaración o documento. Adicionalmente usted tiene la posibilidad de imprimir la declaración que ha sido procesada por el sistema informático de la DGI. Recuerde que la declaración impresa del sitio web de la DGI puede ser usada para trámites financieros y legales, y puede ser verificada a través de la pagina web dgi.mef.gob.pa en la consulta Verificación de Declaraciones.

RENTA JURIDICA - F2V7 JURIDICA
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS

No. 200000861644
26/02/2019

RUC	DV	Razón Social		Periodo declarado	Tipo Presentación
2291165-1-788566	73	ABSA FINANCIAL CORP		2018	Original
Tipo Declarante	**Tipo Sociedad**	**Período Inicial**	**Período Final**	**Tipo Declaración**	**Sistemas Contables (Devengado, Recibido)**
0-Normal	10-Sociedad Anónima	01/01/2018	31/12/2018	0-Normal	2-Devengado
Tarifa ISR (25%, 27.5%, 30%)	**Contrato con la Nación, Estabilidad Jurídica**	**Sucursal de Sociedad Extranjera**	**Excepciones Art 4 Ley 5 2007 y otras Exenciones del Aviso de Operaciónes**	**Solicitud de No Aplicación Cair**	**Aprobación No Cair**
25-[25%] Regular	NO	NO	SI	NO	NO
Datos Informativos Formato Json	**Formulario Sector**				
	JURIDICA				

INGRESOS

Ventas y Prestación de Servicios	1		Intereses y otros Ingresos Financieros	12	2,234,106.65
Honorarios por Comisiones	2		Venta de Bienes Inmuebles	13	
Honorarios por Servicios Profesionales	3		Otros Ingresos	14	
Operaciones con Cías. Asociadas - Local	4		Menos: Devoluciones y Descuentos	15	
Operaciones con Partes Relacionadas-Exterior(Art.-762-D, C.F.)	5		Total de Ingresos	16	2,234,106.65
Ingresos por Factoring	6		Menos: Ingresos Exentos (Literales f y l)	17	
Transporte (Art. 694 literal c, C.F.)	7		Otros Ingresos Exentos	18	
Cinematografía y Audiovisual Ley 16/2012	8		Ingresos No Gravables	19	2,234,106.65
Alquiler Habitacional	9		Ingresos por Intereses Exentos por Financiamiento	20	
Alquiler Comercial	10		Fuente Extranjera	21	
Administración por Fideicomiso	11		Total de Ingresos Gravables	22	

COSTOS

Inventario Inicial	23		Total de Costos	30	2,149,614.19
Compras - Local	24		Menos Costos Exentos (Literales f y l)	31	
Compras - Exterior	25		Otros Costos Exentos	32	
Operaciones con Cías. Asociadas - Local	26		Costos No Deducibles	33	2,149,614.19
Partes Relacionadas-Exterior(Art.-762-D, C.F.)	27		Fuente Extranjera	34	
Inventario Final	28		Total de Costos Deducibles	35	
Otros Costos	29	2,149,614.19			

GASTOS

Salarios y otras Remuneraciones	36		Donaciones (Literales b, d y f del Art. 16, D.E. 143/2005)	56	
Prestaciones Laborales	37		Papelería y Útiles de Oficina	57	
Gastos de Representación	38		Administración por Fideicomiso	58	
Dietas	39		Viajes	59	
Alquileres	40		Electricidad, Agua y Teléfono	60	
Provisión para Cuentas Malas	41		Prima de Seguro	61	
Operaciones con Cías. Asociadas - Local	42		Publicidad y Propaganda	62	
Partes Relacionadas-Exterior(Art.-762-D, C.F.)	43		Mantenimiento y Reparaciones	63	
Cuentas Incobrables	44		Distribución Parcial de Utilidades a Socios	64	
Cargos Bancarios	45	75.40	Distribución Total de Utilidades a Socios	65	
Vigilancia y Seguridad	46		Viáticos	66	
Intereses y otros Gastos Financieros Netos	47		Dividendos o Cuota de Participación Acciones Preferidas (Ley 52/2012)	67	
Combustibles y Lubricantes	48		Otros Gastos	68	
Depreciación	49		Total de Gastos	69	482.40
Amortización (Art.60 D.E. 170/1993)	50		Menos: Gastos Exentos (Literales f y l)	70	
Impuestos	51	300.00	Otros Gastos Exentos	71	
Honorarios por Servicios Profesionales y Comisiones	52	107.00	Gastos No Deducibles	72	482.40
Gastos por Factoring	53		Fuente Extranjera	73	
Donaciones al Estado	54		Total de Gastos Deducibles	74	
Donaciones (Literales c y e del Art. 16, D.E. 143/2005)	55				

RENTA GRAVABLE

Compañías Asociadas-Exterior					
Préstamos por Cobrar-Local	144		Otros Activos	153	
Préstamos por Cobrar-Exterior	145		Total de Activos	154	27,816,483.45

PASIVOS

Cuentas por Pagar	155	858,755.88	Préstamo por Pagar a Accionistas y Compañías Asociadas-Local	162	
Cuentas por Pagar-Exterior	156		Préstamo por Pagar a Accionistas y Compañías Asociadas-Exterior	163	
Cuentas por Pagar a Accionistas y Compañías Asociadas-Local	157		Reservas para Prestaciones Laborales	164	
Cuentas por Pagar a Accionistas y Compañías Asociadas-Exterior	158		Acciones Preferidas Ley 52/2012	165	
Cuentas por Pagar Casa Matriz o Filial en el Exterior	159		Otros Pasivos	166	26,497,409.44
Préstamos por Pagar-Local	160		Total de Pasivos	167	27,356,165.32
Préstamos por Pagar-Exterior	161				

ANÁLISIS SUPERÁVIT

Superávit Acumulado Inicial	168	366,308.07	Menos: Dividendos Distribuidos Durante el Periodo	173	
Ganancia Neta	169	84,010.06	Superávit de Reevaluación	174	
Déficit Acumulado Inicial	170		Otros cargos contra el Superávit	175	
Pérdida Neta	171		Total del Superávit	176	450,318.13
Ganancia de Capital (Inmuebles, Muebles y Valores)	172				

PATRIMONIO

Acciones Comunes	177	10,000.00	Superávit	180	450,318.13
Acciones Preferidas	178		Déficit	181	
Acciones Sin Valor Nominal	179		Total de Patrimonio	182	460,318.13

AVISO DE OPERACIÓN

Patrimonio Sujeto de Aviso de Operación	183	460,318.13	Impuesto a Pagar Aviso de Operación Empresas	184	

El contribuyente, bajo gravedad de juramento, declara que imputar un costo, gasto o ingreso tanto de fuente panameña como de fuente extranjera o exenta, lo hace cumpliendo con todas las disposiciones legales, reglametnarias y de cualquier tipo, vigentes en la República de Panamá, incluyendo todas las retenciones sobre los pagos efectuados de manera directa, a través de interpuesta persona o por cualquier otra vía, a beneficiarios radicados en el exterior.

REPRESENTANTE LEGAL

Nombre: ABRAHAM ASSIS
Cédula: N-15-329

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Nombre: ODALYS REYNA
Cédula: 8-711-1716
CPA: 0474-2006

FIDEICOMISO ABSA FINANCIAL CORP.
(Administrado por Metrotrust, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

FIDEICOMISO ABSA Financial Corp.
(Administrado por Metrotrust, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Activos, Pasivos y Activos Netos
Estado de Operaciones
Estado de Cambios en los Activos Netos
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

KPMG

KPMG
Apartado Postal 816-1089
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Fax: (507) 263-9852
Internet: www.kpmg.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Fiduciario del Fideicomiso de
ABSA Financial Corp.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso ABSA Financial Corp. (en adelante "el Fideicomiso"), administrado por Metrotrust, S. A. (en adelante "el Fiduciario") que comprenden el estado de activos, pasivos y activos netos al 31 de diciembre de 2018, los estados de operaciones, cambios en los activos netos, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos han sido preparados en todos sus aspectos importantes de conformidad con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso y del Fiduciario de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis – Base de Contabilidad y Restricción en el Uso y Distribución

Llamamos la atención a la nota 2(a) de los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fiduciario en cumplir con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso ABSA Financial Corp. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Nuestro informe es únicamente para el use e información del Fiduciario y del Fideicomiso ABSA Financial Corp. y no debe ser utilizado o distribuido a otras partes.

Responsabilidades del Fiduciario y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso ABSA Financial Corp., por determinar la aceptabilidad de la base de contabilidad, y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

KPMG, una sociedad civil panameña, y firma de la red de firmas miembros independiente de KPMG, afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que el Fiduciario y/o los Fideicomitentes tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

KPMG

Panamá, República de Panamá
29 de marzo de 2019

FIDEICOMISO ABSA FINANCIAL CORP.
(Administrado por Metrotrust, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Activos, Pasivos y Activos netos

Al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	Notas	2018	2017
Activos netos			
Depósitos en bancos	3	1,696,093	1,694,864
Derechos de Hipoteca sobre bienes inmuebles en garantía	4	40,000,000	40,000,000
Total de activos netos		41,696,093	41,694,864

El estado de activos, pasivos y activos netos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO ABSA FINANCIAL CORP.
(Administrado por Metrotrust, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Operaciones

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	2018	2017
Ingresos:		
Intereses ganados sobre depósitos en bancos	84,492	85,003
Total de ingresos	84,492	85,003
Egresos:		
Otros gastos	11	21
Total gastos de egresos	11	21
Superávit en las operaciones	84,481	84,982

El estado de operaciones debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO ABSA FINANCIAL CORP.
(Administrado por Metrotrust, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos Netos

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	2018	2017
Activos netos al inicio del año	41,694,864	41,697,134
Aportes recibidos	3,928,000	3,924,000
Beneficios pagados	(4,011,252)	(4,011,252)
Superávit en las operaciones	84,481	84,982
Activos netos al final del año	41,696,093	41,694,864

El estado de cambios en los activos netos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO ABSA FINANCIAL CORP.
(Administrado por Metrotrust, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	2018	2017
Actividades de operación:			
Superávit en las operaciones		84,481	84,982
Flujos de efectivo de las actividades de operación		84,481	84,982
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos		3,928,000	3,924,000
Beneficios pagados		(4,011,252)	(4,011,252)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		(83,252)	(87,252)
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		1,229	(2,270)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,694,864	1,697,134
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	1,696,093	1,694,864

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

(1) Información general

El Fideicomiso ABSA Financial Corp. es administrado por la sociedad Metrotrust, S. A., la cuál está incorporada bajo las leyes de la República de Panamá desde el 25 de abril de 2013. Metrotrust, S. A. opera bajo licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá y amparada bajo la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 16 del 3 de octubre de 1984 el Decreto Ley No. 5 del 2 de julio de 1997, la Ley 21 del 10 de mayo de 2017 y el Decreto Ejecutivo No. 43 del 11 de abril de 2017.

Con fecha 28 de octubre de 2013, la sociedad ABSA Financial Corp. en calidad de "Fideicomitente Emisor" y las sociedades Absam, S. A. Westmol, S. A., Moledet, 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 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 No. 247-13 de 18 de julio de 2013 expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

El Fideicomiso ABSA Financial Corp. será referido como el "Fideicomiso" y Metrotrust, S. A. será referido como el "Fiduciario". Metrotrust, S. A. es 100% subsidiaria de Metrobank, S. A. y se dedica a prestar servicios de administración fiduciaria.

El Fideicomiso es administrado por orden del Fideicomitente, y se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

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

Estos estados financieros fueron autorizados por la administración del Fiduciario para su emisión el 27 de marzo de 2019.

(a) 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.

(1) Información general, continuación

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 Serie 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%

(b) 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 y está compuesto por los siguientes activos:

- Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles de propiedad de Absam, S. A., Moledet, S. A., Beytar, S. A., Kesef Company, S. A., Samabra, S. A., Metmol, 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.

(1) Información general, continuación

- 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.

(c) 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 cualquiera 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 falsas 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 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.

(1) Información general, continuación

- 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.

(d) 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 del 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

(a) Base de Contabilidad

El Fiduciario registra las transacciones del Fideicomiso según requerimientos de información financiera del Fideicomiso ABSA Financial Corp, utilizando la base de costo histórico.

Los estados financieros del Fideicomiso presentan cifras en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y como su moneda funcional.

(2) Políticas de contabilidad significativas, continuación

(b) Activos en Fideicomiso

Los activos recibidos en fideicomiso se presentan al valor nominal o valor asignado en el contrato de fideicomiso.

(c) 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 de ahorro.

(d) Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de reporte, 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.

(e) Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de operaciones para todos los instrumentos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero. El cálculo incluye todas las comisiones pagadas o recibidas entre las partes, los costos de transacción y cualquier prima o descuento.

(3) Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2018, los depósitos en bancos corresponden a depósitos de ahorro por B/.1,696,093 (2017: B/.1,694,864) constituidos en Metrobank, S. A.

	2018	2017
Cuenta de ahorro reserva	1,694,400	1,692,983
Cuenta de ahorro concentración	1,693	1,881
	1,696,093	1,694,864

(3) Depósitos en banco, continuación

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 tres (3) mensualidades. Al 31 de diciembre de 2018, el monto de la Serie A de los Bonos emitidos es de B/.30,000,000 (2017: B/.30,000,000); Al 31 de diciembre de 2018, se han realizado abonos a capital por B/.13,502,591 (2017: B/.10,605,820) y el saldo de la emisión al 31 de diciembre de 2018, es de B/.16,497,409 (2017: B/.19,394,180).

El saldo de la cuenta de reserva es de B/.1,694,400 (2017: B/.1,692,983) suficiente para cubrir el próximo pago trimestral de capital e intereses de B/.1,002,813 (2017: 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.

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso mantiene derechos de primera hipoteca y anticresis hasta por B/.40,000,000 (2017: B/.40,000,000) sobre bienes inmuebles en garantía con valor de avalúo de B/.109,575,000 (2017: 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.

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía, continuación

Fincas	Documento	Garante	Ubicación	Valor de mercado 2018	Valor de mercado 2017
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	698,331
57183	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	684,682	684,682
57184	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	678,901	678,901
57185	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	682,860	682,860
57186	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	687,912	687,912
57187	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	692,867	692,867
57188	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	685,775	685,775
382967	2165101	Westmol, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Westland Mall	24,000,000	24,000,000
			Total	109,575,000	109,575,000

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

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 pérdidas por deterioro acumuladas, si hubiere. Las mediciones del valor razonable de los bienes dados en garantía se llevan a cabo por una compañía de avalúos independientes aprobada en el Prospecto Informativo para la emisión de la Serie A de los Bonos Corporativos, los cuales realizaron certificación de los avalúos de los bienes en garantía el 21 de abril de 2017. Según lo establecido en el Prospecto Informativo para la emisión de la Seria A de los Bonos Corporativos, los avalúos de los bienes inmuebles en garantía deben ser actualizados cada dos (2) años.

(5) 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 ejecutados, 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.

(6) Impuestos sobre la Renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fideicomiso están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive al año terminado el 31 de diciembre de 2018.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, están exentas del pago del impuesto sobre la renta las ganancias provenientes de fuente extranjeras, los intereses ganados sobre depósitos en bancos, los intereses ganados sobre valores del Estado panameño e inversiones en títulos y valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y los listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

(7) Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación financiera o su desempeño financiero.