Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020

Razón Social del Emisor: **ABSA Financial Corp.**

Valor Registrado: **Bonos Corporativos por la suma de hasta US$60,000,000.00 en dos tipos de serie. Serie A, (Garantizada) y Serie B (No garantizada), (Resolución SMV No. 274-13 de fecha 18 de julio de 2013)**

Número de teléfono del Emisor: **Teléfono: 225-2222**

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

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

Nombre de la persona de contacto del Emisor: Julio C. Ortiz S.

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

ABSA Financial Corp.

Contenido del informe de actualización trimestral
Terminado el 31 de diciembre de 2020

	Página
Información general	
I PARTE	
Análisis de resultados financieros y operativos	
A – Liquidez	1
B – Recursos de Capital	1
C – Resultados de las Operaciones	2
D – Análisis de perspectivas	2
II PARTE	
Estados Financieros trimestrales del emisor	3
III PARTE	
Estado financieros de garantes o fiadores	4
IV PARTE	
Certificación del Fiduciario	5
V PARTE	
Divulgación	6
Firmas	6

I Parte:

Análisis de resultados financieros y operativos

A. - Liquidez

En dolares americano (US$)	31/12/2020	30/09/2020	30/06/2020	31/03/2020
Efectivo	2,720	1,722	2,258	1,446
Depósitos en fideicomiso	703,659	1,695,940	1,694,347	1,695,508
Intereses por cobrar	361,211	375,752	379,983	379,983
Capital de trabajo	(2,765,458)	(1,721,744)	(1,671,717)	(1,619,515)
Razón corriente	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo

El trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020, el capital de trabajo del Emisor, resulto negativo en B/.2,765,458. De acuerdo al criterio de la administración esta situación no afectara el cumplimiento de las obligaciones de la empresa, debido a que los flujos de efectivo para el pago trimestral de las deudas por la emisión de Bonos Corporativos serie A, provienen de los alquileres mensuales de los locales comerciales que fueron cedidos por las empresas inmobiliarias al Fideicomiso de Garantía y Administración para ser utilizado únicamente al pago de los Bonos Emitidos. Además de aportes de los accionistas en la medida que se requiera.

El aumento de la posición negativa del capital de trabajo se debió a la disminución de los fondos de reserva utilizados para el pago de los bonos de serie A en octubre de 2020.

B. - Recursos de capital

En dolares americanos (US$)	31/12/2020	30/09/2020	30/06/2020	31/03/2020
Deuda - Bonos por pagar	24,653,973	25,488,299	26,311,964	27,123,323
Patrimonio	618,013	608,383	586,975	565,325
Total de recursos de capital	25,271,986	26,096,682	26,898,939	27,688,648
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	40.7	42.7	44.8	48.0

El trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020, muestra un cambio positivo en el patrimonio correspondiente a la utilidad neta del periodo y una disminución en el pasivo que corresponde principalmente al abono al capital de los bonos serie A realizada en el mes de octubre de 2020.

C. - Resultado de las operaciones

En dolares americanos (US$)	31/12/2020	30/09/2020	30/06/2020	31/03/2020
Ingresos financieros	2,334,129	1,780,558	1,197,461	601,419
Gastos generales y administrativos	(941)	(27)	(27)	(27)
Costo financiero	(2,259,535)	(1,716,507)	(1,154,818)	(580,426)
Utilidad neta	73,653	64,024	42,616	20,966

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

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

D. - Perspectivas

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

II Parte:

Estados Financieros interinos del emisor correspondiente al Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020 – Anexo A

III Parte:

Estados Financieros interinos del Fideicomiso de Administración y Garantía correspondiente trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020 - Anexo B

IV Parte

Certificación del Fiduciario

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

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

II - Parte

Anexo A

Estados Financieros interinos del Emisor

Absa Financial, Corp.

31 de diciembre de 2020
Contenido

	Página
Informe de los Estados Financieros Interinos (No auditado)	1
Estados Financieros:	
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados	3
Estado de cambios en el Patrimonio	4
Estado de flujo de efectivo	5
Nota a los estados financieros	6-17

Informe de los Estados Financieros

Hemos preparado los Estados Financieros interinos adjuntos de ABSA Financial, Corp. (No Auditados) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el periodo de un año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros de contabilidad de la Empresa.

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros (no auditados) adjuntos para que ellos estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, así como la aplicación de políticas de contabilidad apropiadas.

Con base en la información y registros de contabilidad de la Empresa utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros mencionados, nada ha surgido a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera al 31 de diciembre de 2020, que se acompaña requiera de ajustes importantes para que estén presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Panamá, 04 de febrero del 2021

Abraham Assis
Director – Presidente

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

ABSA Financial Corp.

Estado de situacion financiera
31 de diciembre de 2020
(En balboas)

Activos	**Notas**	**31 de diciembre de 2020 (No auditado)**	**31 de diciembre de 2019 (No auditado)**
Activos corrientes:			
Efectivo	4	2,720	1,865
Depositos en fideicomiso	5	703,659	1,695,328
Intereses por cobrar		361,211	394,419
Total de activos corrientes		1,067,590	2,091,612
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	6	24,684,268	26,840,491
Total de activos		25,751,858	28,932,103
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Bonos por pagar - porción corriente	7	3,471,837	3,266,384
Intereses por pagar		361,211	394,419
Total pasivo corriente:		3,833,048	3,660,803
Pasivo no corriente:			
Bonos por pagar a largo plazo	7	21,182,136	24,653,973
Cuentas por pagar a accionistas	8	118,661	72,967
Total de pasivos no corrientes		21,300,797	24,726,940
Total de pasivos		25,133,845	28,387,743
Patrimonio:			
Capital en acciones	9	10,000	10,000
Utilidades retenidas		608,013	534,360
Total de patrimonio		618,013	544,360
Total de pasivos y patrimonio		25,751,858	28,932,103

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

ABSA Financial Corp.

Estado de resultados
31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	Por el año terminado el 31 de diciembre de		Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de	
	2020 (No auditado)	2019 (No auditado)	2020 (No auditado)	2019 (No auditado)
Ingresos				
Intereses sobre depósitos en fideicomisos	74,594	84,519	10,543	21,343
Intereses ganados	2,259,535	2,168,313	543,028	652,696
Total de ingresos	2,334,129	2,252,832	553,571	674,039
Gastos				
Intereses pagados	(2,259,535)	(2,168,313)	(543,028)	(652,696)
Gastos generales y administrativos	(941)	(478)	(913)	(413)
Total de gastos	(2,260,476)	(2,168,791)	(543,941)	(653,109)
Utilidad neta	73,653	84,041	9,630	20,930

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

ABSA Financial Corp.

Estado de cambio en el patrimonio
31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	2020			2019		
	Capital en acciones	**Utilidades retenidas**	**Total**	**Capital en acciones**	**Utilidades retenidas**	**Total**
Saldo al 1 de enero	10,000	534,360	544,360	10,000	450,319	460,319
Utilidad neta	-	73,653	73,653	-	84,041	84,041
Saldo al 31 de diciembre (No auditado)	10,000	608,013	618,013	10,000	534,360	544,360

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

Absa Financial, Corp.

Estado de flujo de efectivo
31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	31 de diciembre de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (No auditado)
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	73,653	84,042
Cambios netos en activos y pasivos:		
Intereses por cobrar	33,208	48,779
Intereses por pagar	(33,208)	(48,779)
Cuentas por pagar	-	
Efectivo neto provisto por actividades de operación	73,653	84,042
Flujo de efectivo en Actividades de inversión		
Depósitos en fideicomiso	991,669	765
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión	991,669	765
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Bonos por pagar	(3,266,384)	1,422,948
Préstamos por cobrar partes relacionadas	2,156,223	(723,082)
Cuentas por pagar accionistas	45,694	(785,789)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(1,064,467)	(85,923)
(Disminución) Aumento neto de efectivo en bancos	855	(1,116)
Efectivo en bancos al inicio del año	1,865	2,981
Efectivo en bancos al final del periodo	2,720	1,865

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

1. Incorporación y operaciones

Organización

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

La junta Directiva de la Compañía está compuesta por las siguientes personas:
Presidente – Abraham Assis
Secretario – Saúl Assis
Tesorero – Samuel Assis Abadí

La Compañía tiene como actividad principal dedicarse a las actividades propias de la Emisión 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.

Emisión de Bonos Corporativos

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

Como está informado en el Prospecto Informativo los Bonos fueron autorizado hasta por el importe de US$60,000,000 (Serie A hasta por la suma de US$40,000,000 y Serie B hasta por la suma de US$20,000,000)

A la fecha de julio de 2013 fueron colocados en el mercado de Valores US$30,000,000 de la serie A. Quedan disponible a esa fecha US$10,000,000 que podrían ser emitidos en un plazo máximo de tres (3) años contando a partir de la fecha de Oferta de la Serie.

A esa fecha fueron también colocados en el mercado de Valores US$10,000,000 de la Serie B. y US$4,500,000 en agosto de 2019. Quedan disponible US$5,500,000 que podrán ser emitidos en un plazo máximo de nueve (9) años contando a partir de la fecha de Oferta de la Serie.

Los bonos autorizados y colocados se detallan a continuación:

Fecha de colocación	Serie A	Serie B	Total
Colocados en Julio de 2013	30,000,000	10,000,000	40,000,000
Colocados en Agosto de 2019	-	4,500,000	4,500,000
Bonos colocados a la fecha	30,000,000	14,500,000	44,500,000

2. Políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente para todos los periodos 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 menda 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 registrado.

Efectivo - Para efectos de la preparación del estado de flujo de efectivo, la Compañía considera las cuentas de efectivos que no tienen restricciones para su utilización.

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

Deterioro de activo 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 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 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 de riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizado un precio cotizado en el 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 el mercado activo, la Compañía utiliza técnica 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, modelo 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 libre de riesgos, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuentos.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizando 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 mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercado 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 entradas no observables para el activo o pasivos

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2020.

La Compañía ha adoptado una serie de nueva normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para periodos que inician a partir del 1° de enero de 2020 o fecha posteriores.

La Compañía adoptó las enmiendas a la NIC 1 y NIC 8, las modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 39 con una fecha de transición del 1 de enero de 2020. La Compañía ha elegido no reestructurar los comparativos en la adopción de ambas normas y, por lo tanto los cambios no se reflejan en los estados financieros del año anterior. Por el contrario, estos cambios han sido reconocidos en la fecha de adopción inicial (es decir, 1 de enero de 2020) y reconocidos en el patrimonio. A continuación sus efectos en estos dos estándares:

Enmiendas a la NIC 1 y la NIC 8.

El IASB ha realizado modificaciones a la NIC 1 – Presentación de los estados financieros y la NIC 8 – Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores que utilizan una definición coherente de materialidad en las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual para la Información Financiera, aclaran cuando la información es material e incorporan alguna delas guías dela NIC 1 sobre información inmaterial. En particular, las enmiendas aclaran:

- Que la referencia a esconder información se refiere a situaciones en las que el efecto es similar a omitir o declarar incorrectamente esa información, y que una entidad evalúa la importancia relativa en el contexto de los estados financieros en su conjunto, y
- El significado de usuarios principales de los estados financieros con propósito general a quienes se dirigen esos estados financieros definiéndolos como inversionistas, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales que deben basarse en los estados financieros con propósito general para gran parte de la información financiera necesaria.

Modificaciones a la NIIF 7, NIIF 9 y NIIF 39

Las modificaciones realizadas a la NIIF 7 – Instrumentos financieros:

Las modificaciones realizadas a la NIIF 9 instrumentos financieros y NIC 39 Instrumentos financieros: El reconocimiento a la medición brindan ciertas ventajas en relación con las reformas de las tasas de intereses de referencia.

Las exenciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen el efecto de que las reformas generalmente no deberían causar la terminación de la contabilidad de coberturas.

Sin embargo, cualquier ineficacia de la cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados. Dada la naturaleza generalizada delas coberturas que involucran contrato basados en IBOR, las exenciones afectarán a empresas de todas las industrias.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en periodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el periodo que comienza el 1 de enero de 2021.

- NIF 16 – Propiedad, planta y equipo (modificaciones – ingresos por la venta antes del momento del uso provisto)
- NIC 37 – Provisiones y contingencias (modificaciones – costo de cumplimiento de un contrato oneroso)
- NIIF 3 – Combinaciones de negocios (modificaciones)
- NIIF 17 – Contratos de seguros
- Mejoras anuales a los estándares NIIF 2018-2020
- NIIF 16 – Arrendamientos (elimina cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento)
- NIIF 9 – Instrumentos financieros (aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba de 10% para la baja en cuentas de pasivos)

4. Efectivo

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Metrobank, S. A. - a la vista	2,720	1,865

5. Depósitos en fideicomisos

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Metro Bank, S. A. - Cuenta de reserva	701,893	1,693,630
Metro Bank, S. A. - Cuenta de concentración	1,766	1,698
Total	703,659	1,695,328

Los fondos fiduciarios de reserva establecidos en cuentas de ahorro son parte de los activos que constituyen las garantías a favor de los tenedores de bonos-Serie A, establecidos mediante fideicomiso irrevocable de administración y garantía.

La disminución de los fondos de reserva fueron aprobadas por la Superintendencia de Mercado de Valores mediante resolución N°SMV 432-20 del 01 de octubre de 2020, la cual autoriza un periodo de gracia de los referidos fondos hasta el 14 de octubre de 2022 fecha en la cual deberán ser devueltos a la cuenta de reserva.

6. Préstamos por cobrar – partes relacionadas

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Absam, S. A.	4,325,707	4,991,672
Beytar, S. A.	813,022	818,888
Kesef Company, S.A.	453,638	469,389
Metmol, S. A.	7,457,246	8,625,594
Moledet, S. A.	826,306	825,917
Samabra, S. A.	1,746,519	1,791,556
Westmol, S. A.	5,653,602	6,229,497
Chirimall, S. A.	3,408,228	3,087,978
Total	24,684,268	26,840,491

Los préstamos por cobrar partes relacionadas se originan de los fondos recaudados de la emisión de bonos de ambas series (Serie A y Serie B), utilizados para otorgar facilidades crediticias a Compañías relacionadas constituidas bajo un Fideicomitente Garante en la Emisión cuyo producto

fue utilizados para cancelación de préstamos bancarios con garantía hipotecarias, otros con vencimientos a corto y medianos plazos y otras obligaciones corporativas. Adicionalmente para cancelar cuentas por pagar a sociedades relacionadas y accionistas.

7. Bonos por pagar

La Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No.274-13 de fecha 18 de julio de 2013, 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 Mil Balboas (B/.1,000.00) y sus múltiplos hasta por la suma de Sesenta millones de balboas (B/60,000,000.00) .

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

Bonos Serie "A" por la suma de Cuarenta Millones de Balboas (B/.40,000,000.00)

- Causan una tasa de interés fija de 6% anual

- Los bonos de las Series "A" tendrán un vencimiento de diez (10) años contados a partir de la fecha de la oferta de la Serie. El capital de los Bonos de la Serie "A" serán pagaderos mediante 40 pagos trimestralmente los días quince (15) de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año ("Fecha de pago") hasta la fecha de vencimiento, hasta la fecha de redención anticipada o hasta la cancelación de los bonos.

Bonos Serie "B" por la suma de Veinte Millones de Balboas (B/.20,000,000.00) No Garantizados

- Causan una tasa de interés fija de 10.5% anual

- El capital de los Bonos Serie "B" serán pagadero por el Emisor mediante un solo pago en la fecha de vencimiento de la Emisión.

<u>Garantía.</u>

- Los bonos de la serie A están garantizados con:
  - ✓ Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles propiedad de Absan, 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 evaluador 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. compuesto por 33 fincas con un área de 61,718.38 hectáreas (has.) con un valor de mercado aproximado de B/.109,575,000.00 de acuerdo avalúo.

7. Bonos por pagar "Continuación"

Garantía "Continuación"

- ✓ Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos mediante contrato de cesión de cánones de arrendamiento, provenientes de los contratos de Arrendamientos celebrados por el Fideicomitentes Garantes (En calidad de arrendadores) con Shalom, S. A. y (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 seguros sobre las mejoras de bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración el cual deberá cubrir en todo momento un mínimo de ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de las propiedades. Las pólizas de seguros deberán ser expendidas por una compañía de seguro aceptada por el Fiduciario.
- ✓ Stand by letter of credit emitida por Metrobank , S. A. hasta por un millón de dólares americanos (US$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 vencimiento, los saldos a pagar de los bonos al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Bonos Serie "A"	10,153,973	13,420,357
Bonos Serie "B"	14,500,000	14,500,000
	24,653,973	27,920,357
Menos: Costos por emisión de bonos	-	-
Sub-total	24,653,973	27,920,357
Porción corriente	3,471,837	3,266,384
Porción No corriente	21,182,136	24,653,973

El emisor podrá redimir anticipadamente los bonos Serie "A" y "B" parcialmente o totalmente, sujeto a las siguientes condiciones:

- Durante el primer año, el precio de redención anticipado será del ciento dos por ciento (102%) del saldo insoluto a Capital.;
- A partir del segundo 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.

El contrato de bonos establece 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, saldo las Garantía 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, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro usual del negocio y saldo 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 el evaluador 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.
- Mantener en todo momento una cobertura de garantía de Flujos igual o mayor a 1.25 veces.
- Mantener en todo momento un Cobertura de Garantía de Flujo Proyectada igual o mayor a 1.25% veces.

8. Cuentas por pagar – accionistas

Las cuentas por pagar – accionistas, no contemplan un plan definidos de pagos y no generan intereses.

El Capital autorizados de Absa Financial Corp., es de Diez Mil balboas (B/.10,000) divididos en 100 acciones comunes de un valor nominal de Cien balboas (B/.100) cada una, las cuales han sido emitidas y en circulación.

10. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	2,720	2,720	1,865	1,865
Depositos en Fideicomiso	703,659	703,659	1,695,328	1,695,328
Préstamos por cobrar	24,684,268	24,684,268	26,840,491	26,840,491
Total	25,390,647	25,390,647	28,537,684	28,537,684
Pasivos:				
Bonos por pagar	24,653,973	23,571,576	27,920,357	25,907,099

El valor en libros del efectivo, depósitos en fideicomiso y préstamos, se aproximan 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 efectivo se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

11. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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 objeto 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 riegos 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 para medios de sistemas de información fiables y actualizados. La Compañía regularmente revisa sus políticas y sistemas de administración de riesgos 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:

Riesgos 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 intereses, en las tasas de cambios monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

Los bonos actualmente no están sujetos a variaciones de mercado.

Riesgo de Crédito – Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Compañía no cumple 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 riesgos de crédito.

Riesgo de liquidez - Consiste en la probabilidad, de no poder cumplir con todas sus obligaciones debido a la insuficiencia de liquidez. De acuerdo a la administración la Empresa no tiene riego de liquidez por el tipo de operación que realiza y las garantías concedida por las empresas deudoras.

Riesgo de tasa de interés – Las tasas de intereses de los bonos por pagar son fijas y los préstamos por cobrar no devengan intereses.

12. Eventos subsecuentes

La Empresa ha evaluado eventos posteriores al 31 de diciembre de 2020 para considerar la necesidad de un posible reconocimiento o divulgación en los estados financieros que se acompañan. Dichos eventos fueron revelados hasta la fecha de estos estados financieros, fecha en que estaban disponibles para ser emitidos. Con base en esta evaluación, la Empresa ha determinado la siguiente divulgación requerida de eventos posteriores

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia mundial relacionada la enfermedad por coronavirus 2019 (COVID-19) El COVID-19 y las acciones que están tomando las entidades encargadas de dar respuestas han comenzado a impactar a las empresas y personas en los negocios donde estos desarrollan sus operaciones de negocios.

Estos impactos actuales o en el futuro cercano, entre otros asuntos, incluye:

- Falta en los cobros de sus ingresos de las entidades deudoras.
- Falta de disponibilidad del personal permanente, eventual y asesores de la Empresa.

La Empresa no tiene una estimación del impacto potencial de estos u otros factores relacionados con COVID-19 y no ha hecho ninguna provisión con vista a reconocer provisión alguna, en sus resultados del año 2020.

A medida que la situación de COVID-19 continúa desarrollándose, la Empresa sigue los planes e instrucciones del gobierno y las principales autoridades de salud para proteger a los colaboradores, clientes y las comunidades en las que opera la Empresa, al tiempo que garantiza la continuación de los negocios. La empresa también espera que la interrupción global causada por el COVID-19, y las medidas locales tomadas por el gobierno y las autoridades de salud tendrán impacto negativo en la recaudación de los cobros en concepto de arrendamiento que deberán obtener las sociedades garantes.

13. Comunicado de Hechos de Importancia

La Compañía en consideración del Artículo 3 del Acuerdo No.7-2020, presento solicitud para modificar los términos y condiciones de la Emisión de los Bonos Corporativo que fueron autorizados por la Superintendencia de Mercado de Valores según Resolución No.274-13 de 18 de julio de 2013.

La solicitud completa para el cambio de términos y condiciones fue presentada por ABSA Financial Corp. el 30 de septiembre de 2020, y fue aprobada mediante la resolución No.432-20 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores el 1 de octubre de 2020 y registrada mediante la Plataforma SERI.

III Parte

Anexo B

Estados Financieros interinos del Fiduciario garantes o fiador

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

Estados Financieros

(Interinos)

31 de diciembre de 2020

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

(Interinos)

Índice del Contenido

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

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Fondo de Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Con base en la información financiera hemos compilado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2020, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

El Administrador del Fideicomiso es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que la Administración del Fideicomiso determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea, a fraude o error. No obstante, no hemos auditado, ni revisado estos estados financieros, y consecuentemente, no expresamos opinión alguna sobre los mismos.

Alfredo Avecilla
CPA No. 0579-05
28 de enero de 2021
Panamá, República de Panamá

FIDEICOMISO ABSA FINANCIAL CORP.

(Administrado por Metrotrust, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Activos, Pasivos y Activos netos

31 de diciembre de 2020

(Cifras en balboas)

	Notas	2020 (No auditado)	2019 (Auditado)
Activos netos			
Depósitos en bancos	3	703,659	1,695,328
Derechos de Hipoteca sobre bienes inmuebles en garantía	4	40,000,000	40,000,000
Total de activos netos		40,703,659	41,695,328

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 2020

(Cifras en balboas)

	2020 (No auditado)	2019 (Auditado)
Ingresos:		
Intereses ganados sobre depósitos en bancos	74,594	84,519
Total de ingresos	74,594	84,519
Egresos:		
Otros gastos	10	32
Total Gastos de egresos	10	32
Superávit en las operaciones	74,584	84,487

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 2020

(Cifras en balboas)

	2020 (No auditado)	2019 (Auditado)
Activos netos al inicio del año	41,695,328	41,696,093
Aportes recibidos	2,944,999	3,926,000
Beneficios pagados	(4,011,252)	(4,011,252)
Superávit en las operaciones	74,584	84,487
Activos netos al final del año	40,703,659	41,695,328

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 2020

(Cifras en Balboas)

	Nota	2020 (No auditado)	2019 (Auditado)
Actividades de operación:			
Superávit en las operaciones		74,584	84,487
Flujos de efectivo de las actividades de operación		74,584	84,487
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos		2,944,999	3,926,000
Beneficios pagados		(4,011,252)	(4,011,252)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		(1,066,253)	(85,252)
Disminución neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(991,669)	(765)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,695,328	1,696,093
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	703,659	1,695,328

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 enero de 2021.

(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 Fideicomisos.

(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, exceptuando durante el periodo de gracias (el periodo de gracia comprende entre el 15 de octubre de 2020 hasta el 14 de octubre de 2022).
- 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 2020, los depósitos en bancos corresponden a depósitos de ahorro por B/.703,659 (31 de diciembre de 2019: B/.1,695,328) constituidos en Metrobank, S. A.

	2020	2019
Cuenta de ahorro reserva	701,893	1,693,630
Cuenta de ahorro concentración	1,766	1,698
	703,659	1,695,328

(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, exceptuando durante el periodo de gracias (el periodo de gracia comprende entre el 15 de octubre de 2020 hasta el 14 de octubre de 2022) y las sumas correspondientes a los aportes mensuales a capital e intereses que el Fideicomitente deba realizar por virtud de los Bono.

Al 31 de diciembre de 2020, el monto de la Serie A de los Bonos emitidos es de B/.30,000,000 (31 de diciembre de 2019: B/.30,000,000); Al 31 de diciembre de 2020, se han realizado abonos a capital por B/.19,846,027 (31 de diciembre de 2019: B/.16,579,643) y el saldo de la emisión al 31 de diciembre de 2020, es de B/.10,153,973 (31 de diciembre de 2019: B/.13,420,357).

El saldo de la cuenta de reserva es de B/.701,893 (31 de diciembre de 2019: B/.1,693,630).

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.

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso mantiene derechos de primera hipoteca y anticresis hasta por B/.40,000,000 (31 de diciembre de 2019: B/.40,000,000) sobre bienes inmuebles en garantía con valor de avalúo de B/.124,250,000 (31 de diciembre de 2019: B/.124,250,000) 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 2020	Valor de mercado 2019
65687	769203	Absam, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	9,739,962	9,739,962
65688	769203	Absam, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	3,969,806	3,969,806
65690	769203	Absam, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	4,493,297	4,493,297
65691	769203	Absam, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	4,432,312	4,432,312
65692	769203	Absam, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	4,432,312	4,432,312
65693	769203	Absam, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	4,432,312	4,432,312
60024	550235	Beytar, S. A.	Centro Comercial Plaza Colón 4 Altos	11,600,000	11,600,000
30181	1	Kesef Company, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Juan Díaz	4,700,000	4,700,000
99034	1758911	Metmol, S. A.	Centro Comercial Metromall	9,554,028	9,554,028
99141	1758911	Metmol, S. A.	Centro Comercial Metromall	17,737	17,737
99181	1758911	Metmol, S. A.	Centro Comercial Metromall	9,539,497	9,539,497
99383	1758911	Metmol, S. A.	Centro Comercial Metromall	10,988,738	10,988,738
332	0	Moledet, S. A.	La Cuchilla de Calidonia	6,050,000	6,050,000
57181	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	845,437	845,437
57244	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	1,767,069	1,767,069
57245	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	670,829	670,829
57246	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	580,635	580,635
57247	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	582,817	582,817
57248	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	589,845	589,845
57249	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	595,994	595,994
57250	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	602,341	602,341
57251	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	607,810	607,810
57252	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	613,647	613,647
57253	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	930,360	930,360
57182	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	814,720	814,720
57183	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	798,795	798,795
57184	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	792,051	792,051
57185	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	796,670	796,670
57186	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	802,564	802,564
57187	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	808,345	808,345
57188	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	800,070	800,070
382967	2165101	Westmol, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Westland Mall	26,300,000	26,300,000
			Total	124,250,000	124,250,000

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 de 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 25 de julio de 2019. 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 2020.

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.

IV - Parte

Anexo C

Certificación del Fiduciario

MetroTrust

Panamá, 3 de febrero de 2021

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

REF: CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO –
Fideicomiso de Garantía de la Emisión de Bonos de ABSA FINANCIAL CORP.

Estimados señores:

Por este medio METROTRUST, S.A., en cumplimiento con la Circular SMV-21-2017, detalla la siguiente información:

A. Nombre del Emisor: ABSA FINANCIAL CORP.
B. Mediante Resolución SMV No. 274-13 del 18 de julio de 2013 se registra y autoriza la Emisión de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta $60,000,000.00 de ABSA FINANCIAL CORP. Los bonos serán emitidos en dos (2) series:

   - Serie A – hasta por el monto de $40,000,000.00. Garantizada por Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración con MetroTrust, S.A.
   - Serie B - hasta por el monto de $20,000,000.00. No garantizada.

   Que mediante Resolución No. SMV 432-20 de 1 de octubre de 2020 se Registra la modificación ciertos términos y condiciones de los Bonos Corporativos citados; dichos cambios no afectan el cumplimiento del pago a los tenedores de los Bonos Corporativos.

C. Actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Emisión Pública de Bonos Corporativos Serie A realizada por ABSA FINANCIAL CORP., certifica que al **31 de Diciembre de 2020**, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

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

Nombre de la Cuenta	Saldo
Cuenta de Concentración	US$1,765.70
Cuenta de Reserva	US$701,893.40
Total	**US$703,659.10**

2. Primera hipoteca y anticresis por la suma de hasta US$40,000,000.00 sobre las siguientes fincas:

Fincas	Garante	Información Registral	Valor
382967 y 383180	Westmol, S.A.	Ambas inscritas al Documento No. 2165101 de la sección de P.H., Provincia de Panamá del Registro Público.	26,300,000.00
99034, 99141, 99181 y 99383	Metmol, S.A.	Todas inscritas al Documento No. 1758911 de la sección de P.H., Provincia de Panamá del Registro Público.	30,100,000.00
57181, 57182, 57183, 57184, 57185, 57186, 57187, 57188, 57244, 57245, 57246, 57247, 57248, 57249, 57250, 57251,57252 y 57253	Samabra, S.A.	Todas inscritas al Documento No. 413891 de la sección de P.H., Provincia de Panamá del Registro Público	14,000,000.00
65687,65688,65690,65691, 65692 y 65693	Absam, S.A.	Todas inscritas al Documento No. 769203 de la sección de P.H., Provincia de Panamá del Registro Público	31,500,000.00
332	Moledet , S.A.	Todas inscritas al Documento No. 324153 de la sección de Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público	6,050,000.00
60024	Beytar, S.A.	Inscrita al Documento No. 550235 de la sección de P.H., Provincia de Colón del Registro Público	11,600,000.00
30181	Kesef Company, S.A.	Inscrita al Documento No. 1 de la sección de P.H., Provincia de Panamá del Registro Público	4,700,000.00

Las fincas tienen un valor de US$124,250,000.00 de acuerdo al Reporte de Avalúo con fecha de julio 2019 realizado por Mallol & Mallol Avalúos, S.A.

Las fincas se encuentran hipotecadas al Fideicomiso, bajo la Escritura Pública N° 15,945 de 8 de noviembre de 2013 y sus posteriores modificaciones.

3. Cesión de los cánones de arrendamiento celebrados sobre las fincas hipotecadas al Fideicomiso de propiedad de los Garantes, dichos contratos de Arrendamiento se mantienen vigentes hasta el 31 de Marzo de 2023.

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

Garantes	Aseguradora	Póliza	Vigencia
Westmol, S.A	CHUBB SEGUROS, S.A.	01-862	31/12/2020 - 31/12/2021
Metmol, S.A.	CHUBB SEGUROS, S.A.	01-862	31/12/2020 - 31/12/2021
	CIA. INTERNACIONAL DE SEGUROS, S.A.	033-001-000072207-000014	30/07/2020 - 30/07/2021
Samabra, S.A.	CHUBB SEGUROS, S.A.	01-858	01/01/2021 - 01/01/2022
Absam, S.A.		01-862	31/12/2020 - 31/12/2021
Moledet, S.A.		01-862	31/12/2020 - 31/12/2021
Beytar, S.A.		01-862	31/12/2020 - 31/12/2021
Kesef Company, S.A.		01-862	31/12/2020 - 31/12/2021

5. Stand by Letter of Credit emitida por Metrobank, S.A hasta por $1,000,000.00, garantizando el aporte de accionistas para cumplir con los pagos trimestrales de los bonos, vigente hasta el 23 de julio de 2021.

Total del Patrimonio Administrado al **31 de diciembre de 2020** = $40,703,659.10

D. Concentración de bienes Fideicomitidos:

Bienes	Porcentajes
Hipotecas	98.28 %
Cuentas de ahorro	1.72%
Total	**100%**

E. Relación de Cobertura:

Trimestre	Cobertura / Prospecto Informativo	Cobertura que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación
30 de Junio de 2020	125%	Monto en circulación de US$11,811,963.94 / Resultado de Cobertura: **353%.**
30 de Septiembre de 2020	125%	Monto en circulación de US$ 10,988,299.01/ Resultado de Cobertura: **379%.**
31 de Diciembre de 2020	125%	Monto en circulación de US$ 10,153,973.21 / Resultado de Cobertura: **401%.**

Atentamente,
METROTRUST, S.A.,

Ernesto Boyd Garcia de Paredes
Apoderado General

Livia García
Gerente de Fideicomisos