Trimestre terminado el 30 de Junio de 2020

Razón Social del Emisor: **AbsaFinancial 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 y Fax 225-4428**

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

Nombre de la personal de contacto del emisor: **Julio C. Ortiz**

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

"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 30 de junio de 2020

	Página
Información general	
I PARTE	
Análisis de resultados financieros y operativos	
A - Liquidez	1
B – Recursos de Capital	2
C – Resultados de las Operaciones	2
D – Análisis de perspectivas	3
II PARTE	
Estados Financieros trimestrales del emisor	4
III PARTE	
Estado financieros de garantes o fiadores	5
IV PARTE	
Certificación del Fiduciario	6
V PARTE	
Divulgación	7
Firmas	7

I Parte:

Análisis de resultados financieros y operativos

A. - Liquidez

En dolares americano (US$)	30/06/2020	31/03/2020	31/12/2019	30/09/2019
Efectivo	2,258	1,446	1,865	35,219
Depósitos en fideicomiso	1,694,347	1,695,508	1,695,328	1,696,798
Intereses por cobrar	379,983	379,983	394,419	275,228
Capital de trabajo	(1,671,717)	(1,619,515)	(1,569,191)	(1,485,039)
Razón corriente	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo

El trimestre terminado el 30 de junio de 2020, el capital de trabajo del Emisor, resulto negativo en B/.1,671,717.
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.

B. - Recursos de capital

En dolares americanos (US$)	30/06/2020	31/03/2020	31/12/2019	30/09/2019
Deuda - Bonos por pagar	26,311,964	27,123,323	27,920,357	28,705,355
Patrimonio	586,975	565,325	544,360	523,429
Total de recursos de capital	26,898,939	27,688,648	28,464,717	29,228,784
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	44.8	48.0	52.1	55.6

El trimestre terminado el 30 de junio 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 abril de 2020.

C. - Resultado de las operaciones

En dolares americanos (US$)	30/06/2020	31/03/2020	31/12/2019	30/09/2019
Ingresos financieros	1,197,461	601,419	2,252,832	1,578,792
Gastos generales y administrativos	(27)	(27)	(478)	(65)
Costo financiero	(1,154,818)	(580,426)	(2,168,313)	(1,515,616)
Utilidad neta	42,616	20,966	84,041	63,111

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 ingreso financieros los intereses ganados sobre depósitos en fideicomiso y cuentas de ahorro.

D. - Perspectivas

Absa Financial, Corp. fue constituida con la finalidad de servir como vehículo jurídico, cuya objetivo será la emisión de una serie de bonos 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 30 de junio de 2020 – Anexo A

III Parte:

Estados Financieros interinos del Fideicomiso de Administración y Garantía correspondiente trimestre terminado el 30 de junio 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.**

MetroTrust

Panamá, 05 de agosto de 2020

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.

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 **30 de junio 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$2,247.08
Cuenta de Reserva	US$1,692,099.85
Total	**US$1,694,346.93**

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.	1-701-00537	31/12/2019 - 31/12/2020
Metmol, S.A.	CHUBB SEGUROS, S.A.	1-701-00537	31/12/2019 - 31/12/2020
	CIA. INTERNACIONAL DE SEGUROS, S.A.	033-001-000072207-000008	30/07/2019 - 30/07/2020
Samabra, S.A.	CHUBB SEGUROS, S.A.	1-701-00537	31/12/2019 - 31/12/2020
Absam, S.A.		1-701-00537	31/12/2019 - 31/12/2020
Moledet, S.A.		1-701-00537	31/12/2019 - 31/12/2020
Beytar, S.A.		1-701-00537	31/12/2019 - 31/12/2020
Kesef Company, S.A.		1-701-00537	31/12/2019 - 31/12/2020

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 **30 de junio de 2020** = $41,694,346.93

D. Concentración de bienes Fideicomitidos:

Bienes	Porcentajes
Hipotecas	95.94 %
Cuentas de ahorro	4.06%
Total	**100%**

E. Relación de Cobertura:

Trimestre	Cobertura / Prospecto Informativo	Cobertura que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación
31 de Diciembre de 2019	125%	Monto en circulación de US$13,420,357.49 / Resultado de Cobertura: **311%**.
31 de Marzo de 2020	125%	Monto en circulación de US$12,623,323.25 / Resultado de Cobertura: **330%**.
30 de Junio de 2020	125%	Monto en circulación de US$11,811,963.94 / Resultado de Cobertura: **353%**.

Atentamente,
METROTRUST, S.A.,

Ernesto Boyd Garcia de Paredes
Apoderado General

Livia Garcia
Gerente de Fideicomisos

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.

30 de junio 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	6-16

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 30 de junio del 2020, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros de contabilidad de la Empresa.

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

Con base en la información y registros de contabilidad de la Empresa utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros mencionados, nada ha surgido a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera al 30 de junio de 2020, que se acompaña requieran de ajustes importantes para que estén presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Panamá, 4 de agosto del 2020

Abraham Assis
Director - Presidente

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

Absa Financial Corp.

Estado de situacion financiera
30 de junio de 2020
(En balboas)

Activos	**Notas**	**30 de junio de 2020 (No auditado)**	**31 de diciembre de 2019 (No auditado)**
Activos corrientes:			
Efectivo	4	2,258	1,865
Depositos en fideicomiso	5	1,694,347	1,695,328
Intereses por cobrar		378,065	394,419
Total de activos corrientes		2,074,670	2,091,612
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	6	25,286,803	26,840,491
Total de activos		27,361,473	28,932,103
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Bonos por pagar - porción corriente	7	3,368,320	3,266,384
Intereses por pagar		378,067	394,419
Total pasivo corriente:		3,746,387	3,660,803
Pasivo no corriente:			
Bonos por pagar a largo plazo	7	22,943,644	24,653,973
Cuentas por pagar a accionistas	8	84,467	72,967
Total de pasivos no corrientes		23,028,111	24,726,940
Total de pasivos		26,774,498	28,387,743
Patrimonio:			
Capital en acciones	9	10,000	10,000
Utilidades retenidas		576,975	534,360
Total de patrimonio		586,975	544,360
Total de pasivos y patrimonio		27,361,473	28,932,103

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

Absa Financial Corp.

Estado de resultados
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020
(En balboas)

	Por los seis meses terminados el 30 de junio de		Por los tres meses terminados el 30 de junio de	
	2020 (No auditado)	2019 (No auditado)	2020 (No auditado)	2019 (No auditado)
Ingresos				
Intereses sobre depósitos en fideicomisos	42,645	41,947	21,652	21,057
Intereses ganados	1,154,816	1,004,590	574,390	502,002
Total de ingresos	1,197,461	1,046,537	596,042	523,059
Gastos				
Intereses pagados	(1,154,818)	(1,004,590)	(574,392)	(502,002)
Gastos generales y administrativos	(27)	(53)	-	(16)
Total de gastos	(1,154,845)	(1,004,643)	(574,392)	(502,018)
Utilidad neta	42,616	41,894	21,650	21,041

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

Absa Financial Corp.

Estado de cambio en el patrimonio
Por los seis meses terminados el 30 de junio 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	534,359	544,359	10,000	450,318	460,318
Utilidad neta	-	42,616	42,616	-	41,894	41,894
Saldo al 30 de septiembre (No auditado)	10,000	576,975	586,975	10,000	492,212	502,212

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

Absa Financial, Corp.

Estado de flujo de efectivo
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020
(En balboas)

	30 de junio de 2020 (No auditado)	30 de junio de 2019 (No auditado)
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	42,615	41,894
Cambios netos en activos y pasivos:		
Intereses por cobrar	16,354	15,417
Intereses por pagar	(16,352)	(15,417)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	42,617	41,894
Flujo de efectivo en Actividades de inversión		
Depósitos en fideicomiso	981	(300)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión	981	(300)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Bonos por pagar	(1,608,393)	(1,516,452)
Préstamos por cobrar partes relacionadas	1,553,688	2,293,049
Cuentas por pagar accionistas	11,500	(819,090)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(43,205)	(42,493)
(Disminución) Aumento neto de efectivo en bancos	393	(899)
Efectivo en bancos al inicio del año	1,865	2,981
Efectivo en bancos al final del periodo	2,258	2,082

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)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2019.

Las siguientes normas han sido adoptadas en el periodo corriente y la adopción no tiene un impacto en los resultados reportados o situación financiera consolidada de la Compañía.

Nuevas normas

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

Normas, interpretaciones y modificaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún está vigente.

NIIF 16 – Arrendamientos – Reemplaza NIIF 16 – Arrendamientos. Reemplaza la Nic 17 Arrendamiento. Esta elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar de los arrendamientos financieros y medidos al valor razonable presente de los pagos futuros de arrendamiento. Vigente a partir del de enero de 2020

La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto importante en los estados financieros y combinados de la Compañía, para el periodo de aplicación inicial.

4. Efectivo

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Metrobank, S. A. - a la vista	2,258	1,865

5. Depósitos en fideicomisos

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Metro Bank, S. A. - Cuenta de reserva	1,692,100	1,693,630
Metro Bank, S. A. - Cuenta de concentración	2,247	1,698
Total	1,694,347	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.

6. Préstamos por cobrar – partes relacionadas

	30 de junio de 2020	31 de dic de 2019
Absam, S. A.	4,518,187	4,991,672
Beytar, S. A.	798,521	818,888
Kesef Company, S.A.	447,714	469,389
Metmol, S. A.	7,807,075	8,625,594
Moledet, S. A.	807,960	825,917
Samabra, S. A.	1,737,185	1,791,556
Westmol, S. A.	5,922,058	6,229,497
Chirimall, S. A.	3,248,103	3,087,978
Total	25,286,803	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 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.

  Garantía.

- 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 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. compuesto por 33 fincas con un área de 61,718.38hectareas (has.) con un valor de mercado aproximado de B/.109,575,000.00de acuerdo avalúo.

- ✓ 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 la fecha son los siguientes:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Bonos Serie "A"	11,811,964	13,420,357
Bonos Serie "B"	14,500,000	14,500,000
	26,311,964	27,920,357
Menos: Costos por emisión de bonos	-	-
Sub-total	26,311,964	27,920,357
Porción corriente	3,368,320	3,266,384
Porción No corriente	22,943,644	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 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.
- 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.

9. Acciones comunes

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:

	31 de marzo de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	2,258	2,258	1,865	1,865
Depósitos en fideicomisos	1,694,347	1,694,347	1,695,328	1,695,328
Préstamos por cobrar	25,286,803	25,286,803	26,840,491	26,840,491
Total	26,983,408	26,983,408	28,537,684	28,537,684
Pasivos:				
Bonos por pagar	26,311,964	24,822,465	27,920,357	26,545,705

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.

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

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

12. Eventos subsecuentes

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia mundial relacionada con la enfermedad coronavirus 019 (COVID – 19) COVID-19 y las acciones que se están tomando para responder han comenzado a afectar las actividades de las personas, las empresas de comercio y servicios en general. El impacto actuales o en el futuro cercano puede incluir.

- Disminución del valor de los activos
- Reducción de sus ingresos, utilidades y productividad
- Falta de disponibilidad de asesores y personal de la Empresa
- Reducción de las horas en la cuales los clientes utilicen los locales.
- Retrasos en las expansiones comerciales planificadas.
- Reducción de los flujos de efectivo productos de sus operaciones

La Empresa no tiene una estimación del impacto potencial de estos factores relacionados con COVID-19 y no ha hecho ninguna provisión ara ellos en sus resultados del periodo.

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)

30 de junio de 2020

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

Índice del Contenido

(Interinos)

Estado de Activos 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 30 de junio de 2020, el estado de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los seis meses terminados al 30 de junio 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 intermedios 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
30 de julio de 2020
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Activos, Pasivos y Activos netos

30 de junio de 2020

(Cifras en balboas)

	Notas	30 de junio 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Activos netos			
Depósitos en bancos	3	1,694,347	1,695,328
Derechos de Hipoteca sobre bienes inmuebles en garantía	4	40,000,000	40,000,000
Total de activos netos		41,694,347	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 los seis meses terminados al 30 de junio de 2020

(Cifras en balboas)

	Por el semestre terminado 30 de junio		Por el trimestre terminado 30 de junio	
	2020	2019	2020	2019
	(No auditado)		(No auditado)	
Ingresos:				
Intereses ganados sobre depósitos en bancos	42,645	41,947	21,652	21,057
Total de ingresos	42,645	41,947	21,652	21,057
Egresos:				
Otros gastos	0	21	0	10
Total Gastos de egresos	0	21	0	10
Superávit en las operaciones	42,645	41,926	21,652	21,047

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 los seis meses terminados al 30 de junio de 2020

(Cifras en balboas)

	30 de junio 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Activos netos al inicio del periodo	41,695,328	41,696,093
Aportes recibidos	1,962,000	3,926,000
Beneficios pagados	(2,005,626)	(4,011,252)
Superávit en las operaciones	42,645	84,487
Activos netos al final del periodo	41,694,347	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 los seis meses terminados al 30 de junio de 2020

(Cifras en Balboas)

	Nota	(No auditado) 2020	2019
Actividades de operación:			
Superávit en las operaciones		42,645	41,926
Flujos de efectivo de las actividades de operación		42,645	41,926
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos		1,962,000	1,964,001
Beneficios pagados		(2,005,626)	(2,005,626)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		(43,626)	(41,625)
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(981)	301
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		1,695,328	1,696,093
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3	1,694,347	1,696,394

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 30 de julio de 2020.

(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 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 30 de junio de 2020, los depósitos en bancos corresponden a depósitos de ahorro por B/.1,694,347 (31 de diciembre de 2019: B/.1,695,328) constituidos en Metrobank, S. A.

	30 de junio 2020	31 de diciembre 2019
Cuenta de ahorro reserva	1,692,100	1,693,630
Cuenta de ahorro concentración	2,247	1,698
	1,694,347	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, 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 30 de junio 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 30 de junio de 2020, se han realizado abonos a capital por B/.18,188,036 (31 de diciembre de 2019: B/.16,579,643) y el saldo de la emisión al 30 de junio de 2020, es de B/.11,811,964 (31 de diciembre de 2019: B/.13,420,357).

El saldo de la cuenta de reserva es de B/.1,692,100 (31 de diciembre de 2019: B/.1,693,630) suficiente para cubrir el próximo pago trimestral de capital e intereses de B/.1,002,813 (31 de diciembre de 2019: 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 30 de junio 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 30 de junio 2020	Valor de mercado 31 de diciembre 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 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 2019.

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.