Año terminado al 31 de diciembre de 2021

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)**

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

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

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

ABSA Financial Corp.

Contenido del informe de actualización anual

Año terminado el 31 de diciembre de 2021

I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del Emisor, sus subsidiarias, y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No.6-2000 de 19 de mayo de 2000). ✓

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A - Historia y Desarrollo del Solicitante 4
B – Capital accionario 4
C - Pacto Social y Estatutos del Solicitante 5
D - Descripción del Negocio 5
E - Estructura Organizativa 5
F - Propiedades, Plantas y Equipo 6
G - Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc. 6
H - Información sobre tendencias 6

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A - Liquidez 7
B - Recursos de Capital 7
C - Resultados de las Operaciones 8
D - Análisis de perspectivas 8

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

A – Identidad 8
1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores 8
2. Empleados de importancias y asesores 8
3. Asesores Legales 9
4. Auditores 9
5. Designación por acuerdos o entendimientos 9

B – Compensación 9
C – Practica de Gobierno Corporativo 9
D - Empleados 9
E – Propiedad Accionaria 9

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionarios de que son propietarios efectivos las persona o personas que ejercen control 10
B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor 10
C. Persona controladora 10

D. Cambios en el control accionarios 10

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas 10
B. Interés de Expertos y Asesores 11

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

Presentar un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del balance del año y de los tres períodos anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.
Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el Emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocio.

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial. 11

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL EMISOR

Presentar los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizados Independientes. 14

IV PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DEL GARANTES

No aplica

V PARTE
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO

Presentar los estados financieros anuales del Fideicomiso, auditados por un Contador Público Autorizado Independiente. 15

VI PARTE
ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

No aplica

VII PARTE
DECLARACIÓN JURADA

Declaración Jurada. 16

VII PARTE
DIVULGACIÓN

FIRMA (S)

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y desarrollo del Emisor

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

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

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

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

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

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

B. Capital accionario

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

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

Los títulos emitidos gozan de los derechos que le confiere la ley 32 de 1927 sobre sociedades anónimas, además de los beneficios establecidos en los estatutos del pacto social, entre otros, elegir la junta directiva de la sociedad y tomar la decisiones por mayoría de las acciones emitidas y en circulación.
Se compone de 100 acciones de un valor de $100.00 cada una total $10,000.00

C. Pacto Social y Estatutos del solicitante

ABSA Financial, Corp. fue constituida en la República de Panamá el 5 de diciembre de 2012, de acuerdo a la escritura número treinta y dos mil cuatrocientos diez y seis (32,416) de la Notaría Décima del Circuito de Panamá, según consta en la Ficha 788,566, Documento 2291165 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.
Resumen de los estatutos más importantes del Pacto Social:
Nombre: ABSA Financial, Corp.
Los objetivos: Actos, transacciones o negocios jurídicos, lícitos, que le permita a la sociedad la Ley 32 de 1927 como lo es realizar negocios en general, tanto en Panamá como en el extranjero.
Duración: La duración de la sociedad será perpetua, podrá disolverse o liquidarse de conformidad con la Ley.
Junta Directiva: Podrá estar constituida de no menos de tres (3) y no más de siete (7) miembros.
Reunión de accionistas: podrán ser celebradas en la República de Panamá, o en cualquier otro país. Habrá una reunión de accionistas cada año para las elecciones de los directores y la tramitación de cualquier otro negocio que sea sometido a la reunión.

D. Descripción del negocio

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

E. Estructura Organizativa

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

La junta directiva evalúa, la condición actual de la Estructura Organizativa con la finalidad de confeccionar un manual de procedimiento basado en riesgo y los respectivos entrenamiento para el personal, propio o subcontratado que realizan los trabajos de contabilidad y administración del Emisor.

F. Propiedad, Planta y equipo.

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

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

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

H. Informe sobre tendencias

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

La industria de alquiler de locales comerciales ha sufrido cambios en la última década ya que se han establecidos numerosos centros comerciales cerrados (Mall) y se encuentran cerca de la concentración de sus usuarios. Se espera que a futuro, el desarrollo de nuevos centros comerciales vaya dando mayor atractivo. Sin embargo, para los últimos dos años, se observa un aumento en locales de poco tamaño desocupados, pero así mismo se observa que en locales de mayor tamaño, la ocupación se ha mantenido estable. Adicionalmente los locales comerciales son ocupados por la Cadena de Tiendas por Departamento "El Titán", que han demostrado un aumento sostenido en actividades comerciales.

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

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

En miles de US$	31/12/2021	31/12/2020
Efectivo	1,887	2,720
Capital de trabajo	(2,945,707)	(2,765,458)
Razón corriente	Negativo	Negativo

En el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital de trabajo del Emisor resulto negativo en $2,945,707 y $2,765,458 respectivamente.
De acuerdo a nuestro 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 de las deudas provienen de los alquileres de los locales comerciales que fueron cedidos por las empresas inmobiliarias a fideicomiso de garantía y administración. Adicionalmente se mantiene saldos en fideicomiso para el pago de dos meses.

B. Recursos de Capital

En miles de US$	31/12/2021	31/12/2020
Deuda - Bonos por pagar	25,382,136	24,653,973
Patrimonio	653,477	618,013
Total de recursos de capital	26,035,613	25,271,986
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	39.7	40.7

El año terminado el 31 de diciembre de 2021, muestra un aumento en el patrimonio correspondiente a la utilidad neta del periodo y un aumento en el pasivo por B/.802,591 producto de la colocación de Bonos Serie B, neto de los abonos a capital de los Bonos Serie A.

C. Resultados de las Operaciones

En miles de US$	31/12/2021	31/12/2020
Intereses sobre depositos	36,664	74,594
Intereses ganados	2,346,664	2,259,535
	2,383,328	2,334,129
Intereses pagados	(2,346,664)	(2,259,535)
Gastos generales y administrativos	(1,200)	(941)
	(2,347,864)	(2,260,476)
Utilidad neta	35,464	73,653

Los ingresos financieros corresponden a los intereses ganados sobre saldos en depósitos de ahorro que mantiene ABSA Financial, Corp. en el Fideicomiso de Garantía y Administración en la cuenta de reserva y concentración. Además de los intereses cargados al costo a los beneficiarios de los fondos obtenidos en la emisión.

D. Análisis de Perspectivas

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

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

A - Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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

2. Empleados de importancia y asesores

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

3. Asesores Legales:
   Los asesores legales para todos los aspectos de la emisión de los bonos es la firma de abogados:
   "Ana Lucrecia Tovar de Zarak"
   Teléfono: 387-8655
   Abogada encargada: Licenciada Nadiuska Lopez de Abood.

4. Auditores:
   Los auditores independientes del Emisor son:
   "Baker Tilly Panamá"
   Teléfono: 360-1200
   Socio encargado: Lic. Alvaro Ayala

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

B. Compensación:

Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021, El Emisor no ha realizado pagos, no ha reconocido pasivos por servicios a sus directores, dignatarios, ejecutivos y administradores.

C. Práctica de Gobierno Corporativo:

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo 12 de 11 de noviembre de 2003, para adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en las presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia elaborar al respecto.

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

D. Empleados:

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

E. Propiedad accionarias

Sres. Abraham Assis y Saúl Assis

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

Los Accionistas de la sociedad Emisora son las siguientes:
Abraham Assis posee 50 acciones
Saúl Assis posee 50 acciones
Desde la emisión inicial de las acciones, no ha habido cambio en el porcentaje accionario.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

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

C. Personas controladoras

Los señores Abraham Assis, Saúl Assis y Samuel Assis.

D. Cambio en el control accionario

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

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación, vínculo y afiliaciones.

Los estados financieros de ABSA Financial, Corp. mantienen saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, de la siguiente forma:

Compañía relacionada	31 diciembre de 2021	31 diciembre de 2020
Moledet, S. A.	779,651	826,306
Kesef Compañy, S.A.	433,844	453,638
Beytar, S. A.	804,298	813,022
Samabra, S. A.	1,474,912	1,746,519
Absam, S. A.	4,768,516	4,325,707
Metmol, S. A.	7,901,346	7,457,246
Westmol, S. A.	5,556,905	5,653,602
Chirimall, S. A.	3,727,602	3,408,228
Total	25,447,074	24,684,268

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

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

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

B. Interés de Experto y Asesores.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 no se han suscrito contratos económicos con el personal clave, expertos o asesores, que estén relacionados con los ingresos o resultados del Emisor o las compañías relacionadas. Así mismo no se han acreditados cuentas por pagar por esos conceptos.

II Parte
Resumen Financiero

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

Estado de situacion financiera	Año que reporta 31/12/2021	Año que reporta 31/12/2020	Año que reporta 31/12/2019	Año que reporta 31/12/2018
Ingresos totales	2,383,328	2,334,129	2,252,832	2,234,106
Intereses pagados	(2,346,664)	(2,259,535)	(2,168,313)	(2,149,614)
Gastos generales y administrativos	(1,200)	(941)	(478)	(482)
Utilidad o (perdida) neta	35,464	73,653	84,041	84,010
Acciones emitidas y en circulacion	100	100	100	100

Balance General	Año que reporta 31/12/2021	Año que reporta 31/12/2020	Año que reporta 31/12/2019	Año que reporta 31/12/2018
Activo corriente	1,142,839	1,067,590	2,091,612	2,044,714
Activo totales	26,589,913	25,751,858	28,932,103	28,162,123
Pasivo corriente	4,088,546	3,833,048	3,660,803	3,422,692
Deuda a largo plazo	21,847,890	21,300,797	24,726,940	24,279,113
Acciones comunes	100	100	100	100
Capital pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades retenidas	643,477	608,013	534,360	450,318
Patrimonio total	653,477	618,013	544,360	460,318
RAZONES FINANCIERAS				
Deuda total/Patrimonio	39.69	40.67	52.15	60.2
Capital de trabajo	(2,945,707)	(2,765,458)	(3,660,703)	(1,377,978)
Razon corriente	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL EMISOR

Presentar los Estados Financieros auditados anuales del emisor:
Ver adjunto – Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

IV PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DEL GARANTE

No aplica, el garante es el fideicomiso

V PARTE
ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DEL FIDEICOMISO, AUDITADOS

Presentar los estados financieros auditados anuales del Fideicomiso:
Ver adjunto – Estados Financieros del Fideicomiso Adjunto – 31 de diciembre de 2021

VI PARTE
ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

No aplica, la presente emisión fue antes de la exigencia de la ley.

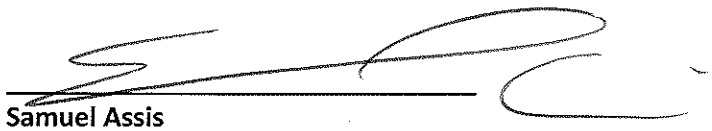
VII PARTE
DECLARACIÓN JURADA

Presente la declaración Jurada
Ver adjunto – **Declaración Jurada**

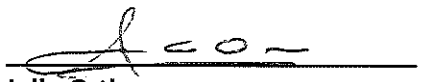
VIII Parte
DIVULGACIÓN

Este informe de actualización anual 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 (http://www.supervalores.gob.pa/) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com)

FIRMAS



Samuel Assis
Representante Legal



Julio Ortiz
Contador

III Parte

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL EMISOR

Presente los Estados Financieros del emisor: Ver Adjunto **- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2021.**

Absa Financial Corp.

(Panamá, República de Panamá)

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Absa Financial Corp.

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujo de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 -22

bakertilly

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva de
Absa Financial Corp.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Absa Financial Corp. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Absa Financial Corp. al 31 de diciembre de 2021 así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Asuntos Claves de la Auditoría

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

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

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

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

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

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

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas actividades de negocio que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.

- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Alvaro Ayala Bósquez con número de idoneidad con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No. 9640.

El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Alvaro Ayala Bósquez, socio encargado y Vanessa Meléndez, gerente encargada.

Baker Tilly

Panamá, República de Panamá
3 de marzo de 2022

Absa Financial Corp.

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2021	2020
Activos corrientes			
Efectivo	4	1,887	2,720
Depósitos en fideicomisos	5	740,312	703,659
Intereses por cobrar		400,639	361,211
Total de activos corrientes		1,142,838	1,067,590
Activos no corrientes			
Préstamos por cobrar compañías relacionadas	6	25,447,075	24,684,268
Total de activos no corrientes		25,447,075	24,684,268
Total de activos		**26,589,913**	**25,751,858**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar	7	3,687,907	3,471,837
Intereses por pagar		400,639	361,211
Total pasivos corrientes		4,088,546	3,833,048
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	7	21,694,229	21,182,136
Cuentas por pagar - accionistas	8	153,661	118,661
Total pasivos no corrientes		21,847,890	21,300,797
Total de pasivos		25,936,436	25,133,845
Patrimonio			
Acciones de capital	9	10,000	10,000
Ganancias retenidas		643,477	608,013
Total de patrimonio		653,477	618,013
Total de pasivos y patrimonio		**26,589,913**	**25,751,858**

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

Absa Financial Corp.

Estado de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Notas	2021	2020
Intereses sobre depósitos en fideicomisos		36,664	74,594
Gastos generales y administrativos		(1,200)	(941)
Ganancia en operaciones		35,464	73,653
Intereses Transferidos a los Fideicomitentes		2,346,664	2,259,535
Gastos de intereses sobre bonos		(2,346,664)	(2,259,535)
		-	-
Ganancia neta		**35,464**	**73,653**

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

Absa Financial Corp.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Ganancias retenidas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2019	10,000	534,360	544,360
Ganancia neta - 2020	-	73,653	73,653
Saldo al 30 de diciembre de 2020	10,000	608,013	618,013
Ganancia neta - 2021	-	35,464	35,464
Saldos al 31 de diciembre de 2021	**10,000**	**643,477**	**653,477**

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

Absa Financial Corp.

Estado de Flujo de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Nota	2021	2020
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		35,464	73,653
Ajustes por:			
Cambios netos en activos y pasivos de operación			
Intereses por cobrar		(39,428)	33,208
Intereses por pagar		39,428	(33,208)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		35,464	73,653
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Depósitos en fideicomisos		(36,653)	991,669
Préstamos por cobrar partes relacionadas		(762,807)	2,156,223
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión		(799,460)	3,147,892
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Bonos pagados		(3,471,837)	(3,266,384)
Bonos emitidos		4,200,000	-
Cuentas por pagar - accionistas		35,000	45,694
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento		763,163	(3,220,690)
Aumento (Disminución) neto del efectivo		(833)	855
Efectivo al inicio del año		2,720	1,865
Efectivo al final del año	**4**	**1,887**	**2,720**

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

Absa Financial Corp.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

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

Absa Financial Corp. tiene como actividad principal servir como vehículo con el propósito de emitir bonos de deuda corporativa en el mercado público de valores.

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

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

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 03 de marzo de 2022.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por Absa Financial Corp. en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Declaración de cumplimiento

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

La preparación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera requiere del uso de ciertas estimaciones y supuestos críticos en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. La Administración de Absa Financial Corp., aplicando su juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados.

Base de preparación

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

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Instrumentos financieros

Reconocimiento

Todos los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a la fecha de contratación, la fecha en que la compañía se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a valor razonable. Todos los costos de transacción para tales instrumentos son reconocidos directamente en el estado de resultados.

Los activos financieros son medidos a costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financieros establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Un activo financiero es clasificado en una de las categorías mencionadas al momento de su reconocimiento inicial.

Medición posterior

Después de la medición inicial, la Compañía mide a valor razonable los instrumentos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. Los cambios posteriores en el valor razonable de dichos instrumentos financieros se registran en la ganancia o pérdida neta en activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Los intereses y dividendos ganados o pagados sobre estos instrumentos se registran por separado en el ingreso por intereses o gastos.
Deterioro

A la fecha del estado de situación financiera se determina si existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos financieros, y se utiliza el modelo de perdidas crediticias esperadas (PCE), para proveer sobre pérdidas en los instrumentos financieros.

La (PCE) es la probabilidad ponderada estimada de pérdida crediticia y es medida de la siguiente manera:

- Los activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (ej. La diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir);
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados;
- Compromiso de préstamos pendientes: el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que son adeudados a la Compañía en el caso que se ejecute el compromiso y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir; y
- Contratos de garantías financieras: los pagos esperados para reembolsar al tenedor menos cualquier monto que la Compañía espera recuperar.

Medición del valor razonable

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

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

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

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

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

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Efectivo

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización, así como los depósitos a plazo con vencimientos originales menores a tres meses.

Préstamos por cobrar partes relacionadas

Los préstamos por cobrar partes relacionadas se presentan a su valor principal pendiente de cobro y se mide a costo amortizado. Los intereses sobre los préstamos por cobrar partes relacionadas se acreditan a ingresos utilizando una tasa fija de 6.0% para los intereses de los bonos serie A y 10.5% para los intereses de los bonos serie B.

Deterioro de instrumentos financieros

A la fecha del estado de situación financiera se determina si existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos financieros, y se utiliza el modelo de perdidas crediticias esperadas (PCE), para proveer sobre pérdidas en los instrumentos financieros.

No se reconoce pérdida por deterioro sobre los préstamos por cobrar partes relacionadas.

Pasivos financieros

El Grupo clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Bonos por pagar

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

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

Intereses

Los intereses son reconocidos con base en los acuerdos establecidos, tomando en consideración el saldo del valor principal y la tasa de interés aplicable.

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 2021.

Cambios en las políticas contables

- La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2021 o fechas posteriores.

  - *Modificaciones a la NIIF 16 - Concesiones de renta relativas a Covid-19*

    El 31 de mayo de 2021, IASB emitió la modificación que extiende el período de elegibilidad desde el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022 para para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19.

    Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

La adopción de esta norma no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

- Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

  Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2022:

  - *NIIF 1* – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
  - *NIIF3* – Combinaciones de negocios.
  - *NIC 16* – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).
  - *NIC 37* – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso)
  - *NIC 41* – Activos biológicos (Enmienda – Medición de los flujos de impuestos para el cálculo del valor razonable de activos bajo el alcance de la NIC 41).

4. Efectivo

	2021	2020
Metrobank, S.A. - a la vista	1,887	2,720
Total de efectivo y equivalente de efectivo	1,887	2,720

5. Depósitos en fideicomisos

La Compañía mantiene depósitos en cuentas de ahorro con vencimiento mayores a tres meses. A continuación, se muestra su detalle:

	2021	2020
MetroTrust, S.A. – cuenta de reserva (5%)	737,804	701,893
MetroTrust, S.A. – cuenta concentradora (2.5%)	2,508	1,766
	740,312	703,659

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

Los depósitos en fideicomiso se componen de depósitos a plazo que el Fiduciario mantiene en una institución bancaria (Metro Trust, S.A.), denominada "Cuenta de Concentración", dicha cuenta es utilizada para los siguientes propósitos:

- Depositar en dicha cuenta los fondos provenientes de la cesión de los Cánones de arrendamiento que recibe mensuales.
- Realizar los pagos que corresponden a comisiones de Agente de pago, registro, o cualquier otro tipo de comisión o gasto previamente acordado relacionado con la emisión.
- Cubrir las sumas necesarias para el pago de los intereses y capital de los Bonos y en el caso de que sea necesario, transferir a la Cuenta de Reserva los montos necesarios para cubrir el balance requerido.

Un segundo depósito a plazo constituye la "Cuenta de Reserva" a la cual el Fiduciario remite mensualmente, productos de los fondos contenidos en la Cuenta de Concentración, las sumas correspondientes a los aportes mensuales de intereses que el Fideicomitente deba realizar en virtud de los bonos.

Los fondos de la cuenta de reserva podrán ser invertidos en cuentas de ahorro, depósitos a plazo fijo y/o en títulos y valores líquidos que sean aceptables al emisor y al Agente Fiduciario.

6. Préstamos por cobrar compañías relacionadas

	2021	2020
Préstamos:		
Metmol, S.A.	7,901,346	7,457,246
Westmol, S.A.	5,556,905	5,653,602
Absam, S.A.	4,768,516	4,325,707
Chirimall, S.A.	3,727,603	3,408,228
Samabra, S.A.	1,474,912	1,746,519
Moledet, S.A.	779,651	826,306
Beytar, S.A.	804,298	813,022
Kesef Compañy, S.A.	433,844	453,638
	25,447,075	24,684,268

Los préstamos por cobrar compañías relacionadas se originaron 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.

Los intereses procedentes de los bonos por pagar a los tenedores son traspasados a las inmobiliarias para que sean asumidos por estas.

Tipo	2021	2020
Bono Serie A - Vence 2023		
Saldo por cobrar	6,747,075	10,184,268
Intereses por cobrar traspasados	67,935	103,232
Bonos Serie B - Vence 2028		
Saldo por Cobrar	18,700,000	14,500,000
Intereses por cobrar traspasados	332,704	257,980

De acuerdo con los contratos cada 3 meses las inmobiliarias realizan el pago por valor de $900,000 para ir rebajando este préstamo por cobrar.

7. Bonos por pagar

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

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

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

- Causan una tasa de interés fija de 6% anual.
- El capital de los Bonos será pagado por el Emisor mediante cuarenta (40) abonos trimestrales consecutivos de acuerdo con el siguiente cronograma de pago:

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

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

- Causa una tasa de interés fija de 10.5% anual.
- El capital de los Bonos de la serie será pagado por el Emisor mediante un solo pago en la fecha de vencimiento de la Emisión.

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

En abril de 2021 fueron colocados de la serie "B" en el mercado de valores la suma de B/. 4,500,000. Quedando disponible B/. 1,300,000 que podrán ser emitidos en un plazo máximo de nueve (9) años contados a partir de la fecha de oferta de la Serie 18 de julio de 2013.

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

Un Fideicomiso irrevocable de Garantía y Administración suscrito con Metrotrust, S.A. como Fiduciario en beneficio de los Beneficiarios Primarios conforme se establece en la sección III G. del prospecto informativo. El Fideicomiso está compuesto por los siguientes bienes y derechos:

- Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles propiedad de Absam, S.A.; Moledet, S.A. , Kesef Company, S.A., Samabra, S.A., Metmol, S.A., Beytar, S.A. y Westmol, S.A.cuyo valor de mercado determinado por un avaluador independiente aceptable al Agente de pago, Registro y Transferencia, represente en todo momento al menos ciento veinticinco (125%) del Saldo Insoluto a Capital de los bonos emitidos y en circulación compuesto por 33 fincas con un área total de 61,718.38 hectáreas (has.) con un valor de mercado aproximado de B/.124,250,000 según avalúo de Mallol & Mallol de julio de 2019.

- 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. (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 Concentración y la Cuenta Reserva.

- El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras de bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración el cual deberá cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de las propiedades. Las pólizas de seguro deberán ser expedidas por una compañía de seguros aceptada por el Fiduciario.

- Stanb by letter of credit emitida por Metrobank, S.A. hasta por un millón de dólares americanos (USD1,000,000) garantizando el aporte de accionistas para cumplir con los pagos trimestrales de los bonos de la serie A.

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

	2021	2020
Bonos Serie "A"	6,682,136	10,153,973
Bonos Serie "B"	18,700,000	14,500,000
	25,382,136	24,653,973
Porción corriente	3,687,907	3,471,837
Porción no corriente	21,694,229	21,182,136

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

- Durante el primer año, el precio de redención anticipado será del ciento dos por ciento 102% del saldo Insoluto a Capital;

- Terminado el primer año, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los bonos de todas las Series, ya sea total o parcialmente, al 100% del monto de su saldo Insoluto a Capital de la Serie correspondiente.

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

- Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia.

- Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos.

- Modificar directa o indirectamente, la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio de Control accionario.

- Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de los bienes Inmuebles y las Propiedades Estratégicas, salvo las Garantías permitidas.

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

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

- El emisor no podrá adquirir cualquier endeudamiento adicional.

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

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

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

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

8. Cuentas por pagar - accionistas

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

9. Acciones de capital

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

10. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años presentados.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, están exentas del pago del impuesto sobre la renta las ganancias provenientes de operaciones extranjeras, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de bonos u otros títulos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de valores de préstamos al Estado y sus instituciones autónomas y semi-autónomas.

11. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2021		2020	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	1,887	1,887	2,720	2,720
Depósitos en fideicomiso	740,312	740,312	703,659	703,659
Préstamos por cobrar compañías relacionadas	25,447,075	25,447,075	24,684,268	24,684,268
Total	26,189,274	26,189,274	25,390,647	25,390,647
Pasivos:				
Bonos por pagar	25,382,136	23,012,104	24,653,973	23,571,576
Total	25,382,136	23,012,104	24,653,973	23,571,576

El valor en libros del efectivo, depósitos en fideicomiso y préstamos por cobrar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

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.

12. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son diseñadas para identificar y analizar estos riesgos, para establecer límites y controles apropiados para el riesgo, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites por medio de sistemas de información fiables y actualizados. La Compañía regularmente revisa sus políticas y sistemas de administración de riesgo para reflejar los cambios en el mercado, los productos y las mejores prácticas.

Por el desarrollo de sus actividades, La compañía está expuesta a los siguientes riesgos:

a) Riesgo de mercado

Es el riesgo en que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. Adicionalmente, la Gerencia evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Compañía y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores.

Los bonos actualmente no están sujetos a variaciones de mercado.

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que no pueda cumplir con todas sus obligaciones, por causa entre otros, por la falta de liquidez de los activos. La Compañía no tiene riesgo de liquidez por el tipo de operación, los préstamos por cobrar partes relacionadas garantizan el pago de las obligaciones de intereses por pagar y bonos por pagar a través de la cesión de los Cánones de arrendamiento que recibe mensualmente de las empresas relacionadas.

d) Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés que están fuera de control de la Administración, para tal efecto las tasas de interés de los préstamos por cobrar y los bonos por pagar son fijas.

V Parte
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Activos
Estado de Operaciones
Estado de Cambios en los Activos
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Fiduciario del Fideicomiso de
ABSA Financial Corp.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso ABSA Financial Corp. (en adelante "el Fideicomiso"), administrado por Metrotrust, S. A. (en adelante "el Fiduciario") que comprenden el estado de activos al 31 de diciembre de 2021, los estados de operaciones, cambios en los activos, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

Base de la Opinión

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

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

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

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

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

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

© 2022 KPMG, una sociedad civil panameña y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.

- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Alexis Muñoz G., con número de idoneidad de contador público autorizado (C.P.A.) #702-2003.

KPMG

Panamá, República de Panamá
4 de marzo de 2022

Alexis Muñoz G.
Socio
C.P.A. 702-2003

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

Estado de Activos

31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

	Notas	2021	2020
Activos			
Depósitos en bancos	3	740,312	703,659
Derechos de Hipoteca sobre bienes inmuebles en garantía	4	40,000,000	40,000,000
Total de activos netos		40,740,312	40,703,659

El estado de activos 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 2021

(Cifras en balboas)

	2021	2020
Ingresos:		
Intereses ganados sobre depósitos en bancos	36,664	74,594
Total de ingresos	36,664	74,594
Egresos:		
Otros gastos	11	10
Total gastos de egresos	11	10
Superávit en las operaciones	36,653	74,584

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

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

	2021	2020
Activos al inicio del año	40,703,659	41,695,328
Aportes recibidos	4,011,252	2,944,999
Beneficios pagados	(4,011,252)	(4,011,252)
Superávit en las operaciones	36,653	74,584
Activos al final del año	40,740,312	40,703,659

El estado de cambios en los activos 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 2021

(Cifras en Balboas)

	Nota	2021	2020
Actividades de operación:			
Superávit en las operaciones		36,653	74,584
Flujos de efectivo de las actividades de operación		36,653	74,584
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos		4,011,252	2,944,999
Beneficios pagados		(4,011,252)	(4,011,252)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		0	(1,066,253)
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		36,653	(991,669)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		703,659	1,695,328
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	740,312	703,659

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 3 de marzo de 2022.

(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. 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). El valor en libros se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el valor recuperable estimado.

(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 efectivo recibido.

Bajo este método, se registra el efectivo cuando es recibido y los desembolsos cuando son efectuados.

(3) Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2021, los depósitos en bancos corresponden a depósitos de ahorro por B/.740,312 (2020: B/.703,659) constituidos en Metrobank, S. A.

	2021	2020
Cuenta de ahorro reserva	737,804	701,893
Cuenta de ahorro concentración	2,508	1,766
	740,312	703,659

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 período de gracia (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 Bonos.

(3) Depósitos en banco, continuación

Al 31 de diciembre de 2021, el monto de la Serie A de los Bonos emitidos es de B/.30,000,000 (2020: B/.30,000,000). Al 31 de diciembre de 2021, se han realizado abonos a capital por B/.23,317,864 (2020: B/.19,846,027) y el saldo de la emisión al 31 de diciembre de 2021, es de B/.6,682,136 (2020: B/.10,153,973).

El saldo de la cuenta de reserva es de B/. 737,804 (2020: B/.701,893).

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 2021, el Fideicomiso mantiene derechos de primera hipoteca y anticresis hasta por B/.40,000,000 (2020: B/.40,000,000) sobre bienes inmuebles en garantía con valor de avalúo de B/.124,250,000 (2020: 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.

Fincas	Documento	Garante	Ubicación	Valor de mercado 2021	2020
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

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

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 22 de marzo de 2021. 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 2021.

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. De conformidad con las operaciones que realiza el Fideicomiso, no se espera que incurra con el pago de impuesto debido al carácter exento de dichas transacciones.

(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.

VII Parte
DECLARACION JURADA

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Norma Marlenis Velasco C.

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELS.: 223-9423
223-4258

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

Fax: 223-9429

COPIA

ESCRITURA N°_____DE_____ DE _____ DE 20 _____

POR LA CUAL:

HORARIO:
Lunes a Viernes
8:00 am a 5:00 pm

Sábados
9:00 am a 12:00 pm

----------**DECLARACIÓN JURADA**----------

KATZ & LOPEZ
K&L
ABOGADOS - ATTORNEYS AT LAW

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----------**DECLARACIÓN JURADA**----------

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

a.Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).----------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ABRAHAM ASSIS
PRESIDENTE/DIRECTOR/GERENTE GENERAL

SAMUEL ASSIS ABADI
TESORERO/DIRECTOR

JULIO ORTIZ S.
DIRECTOR FINANCIERO

SIMION RODRIGUEZ BONILLA

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

NORMA MARIENIS VELASCO CEDEÑO
NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ