Año terminado al 31 de diciembre de 2022

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 persona de contacto del emisor: **Odalys Reyna**

Dirección de correo electrónico del Emisor: **oreyna@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 2022

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 7
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

No aplica 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:

Ya habiendo pasado el período de la pandemia del año 2020, la industria de alquiler o mercado de inmobiliaria en Panamá sigue siendo uno de los más estables en la región, esto es gracias a la fortaleza y solidez de la economía panameña desde ya más de un par de décadas.

Según analistas económicos se pronostica que para el año 2023 habrá un aumento significativo del PIB gracias a diversos factores, entre ellos los resultados del análisis del Fondo Monetario Internacional (FMI) que estimó que para el año 2023 el PIB de Panamá estaría cerrando en 7.5% tomando en cuenta que el año pasado creció un 15% es decir que en dos años consecutivos el PIB ha tenido un incremento interesante.

Otro aspecto a destacar, es la disminución que han registrados las tasas de desempleo desde 2021; en el año 2020 era de un 18%, el año 2022 cerro por 11% y se espera que para el 2023 el desempleo baja a un 10%.

Todos estos factores ayudan a pronosticar una recuperación económica favorable para el sector inmobiliario del país.

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$	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo	15,803	1,887
Capital de trabajo	15,803	(2,945,707)
Razón corriente	Positivo	Negativo

En el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el capital de trabajo del Emisor resulto positivo en $15,803 originado por la cancelación de los bonos corporativos Seria A y para el 31 de diciembre de 2021 resulto negativo $2,945,707.

B. Recursos de Capital

En miles de US$	31/12/2022	31/12/2021
Deuda - Bonos por pagar	20,000,000	25,382,136
Patrimonio	673,552	653,477
Total de recursos de capital	20,673,552	26,035,613
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	30.48	39.69

El año terminado el 31 de diciembre de 2022, muestra un aumento en el patrimonio correspondiente a la utilidad neta del periodo y una disminución en el pasivo producto de la cancelación anticipada de los bonos serie A.

C. Resultados de las Operaciones

En miles de US$	31/12/2022	31/12/2021
Intereses sobre depositos	21,066	36,664
Intereses ganados	2,312,460	2,346,664
	2,333,526	2,383,328
Intereses pagados	(2,312,460)	(2,346,664)
Gastos generales y administrativos	(991)	(1,200)
	(2,313,451)	(2,347,864)
Utilidad neta	20,075	35,464

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

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

D. 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. 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 Juan Jiménez 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 2022, 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 2022 y 2021, de la siguiente forma:

Compañía relacionada	31 diciembre de 2022	31 diciembre de 2021
Moledet, S. A.	620,891	779,651
Kesef Compañy, S.A.	300,493	433,844
Beytar, S. A.	650,223	804,298
Samabra, S. A.	1,396,659	1,474,912
Absam, S. A.	4,088,676	4,768,516
Metmol, S. A.	6,172,260	7,901,346
Westmol, S. A.	3,556,228	5,556,905
Chirimall, S. A.	4,046,979	3,727,602
Total	20,832,409	25,447,074

Las sociedades detalladas (excepto Chirimall, S.A.) representan las entidades dueñas de los locales comerciales que mantenía 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. <u>Interés de Experto y Asesores.</u>

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 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 31/12/2022	Año que reporta 31/12/2021	Año que reporta 31/12/2020	Año que reporta 31/12/2019
Ingresos totales	2,333,526	2,383,328	2,334,129	2,252,832
Intereses pagados	(2,312,460)	(2,346,664)	(2,259,535)	(2,168,313)
Gastos generales y administrativos	(991)	(1,200)	(941)	(478)
Utilidad o (perdida) neta	20,075	35,464	73,653	84,041
Acciones emitidas y en circulacion	100	100	100	100

Balance General	Año que reporta 31/12/2022	Año que reporta 31/12/2021	Año que reporta 31/12/2020	Año que reporta 31/12/2019
Activo corriente	371,637	1,142,839	1,067,590	2,091,612
Activo totales	21,204,046	26,589,913	25,751,858	28,932,103
Pasivo corriente	355,833	4,088,546	3,833,048	3,660,803
Deuda a largo plazo	20,174,660	21,847,890	21,300,797	24,726,940
Acciones comunes	100	100	100	100
Capital pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades retenidas	663,552	643,477	608,013	534,360
Patrimonio total	673,552	653,477	618,013	544,360
RAZONES FINANCIERAS				
Deuda total/Patrimonio	30.48	39.69	40.67	52.15
Capital de trabajo	15,803	(2,945,707)	(2,765,458)	(3,660,703)
Razon corriente	Positivo	Negativo	Negativo	Negativo

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL EMISOR

Presentar los Estados Financieros auditados anuales del emisor:
Ver adjunto – Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

IV PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DEL GARANTE

No Aplica, el garante es el fideicomiso

V PARTE
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO

No Aplica

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

Juan Jiménez
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 2022.**

Absa Financial Corp.

(Panamá, República de Panamá)

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

"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 Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 – 22

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 2022, 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 2022 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 Panamá Audit, S.A. trading as Baker Tilly is a member of the global network Baker tilly international Ltd., the members of which are separate and independents 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 Ray Valencia, gerente encargado.

Baker Tilly

Panamá, República de Panamá
16 de febrero de 2023

Absa Financial Corp.

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2022	2021
Activos corrientes			
Efectivo	4	15,803	1,887
Depósitos en fideicomisos	5	-	740,312
Intereses por cobrar	6	355,833	400,639
Total de activos corrientes		371,636	1,142,838
Activos no corrientes			
Préstamos por cobrar compañías relacionadas	6	20,832,410	25,447,075
Total de activos no corrientes		20,832,410	25,447,075
Total de activos		**21,204,046**	**26,589,913**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar	7	-	3,687,907
Intereses por pagar		355,833	400,639
Total pasivos corrientes		355,833	4,088,546
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	7	20,000,000	21,694,229
Cuentas por pagar - accionistas	8	174,661	153,661
Total pasivos no corrientes		20,174,661	21,847,890
Total de pasivos		20,530,494	25,936,436
Patrimonio			
Acciones de capital	9	10,000	10,000
Ganancias retenidas		663,552	643,477
Total de patrimonio		673,552	653,477
Total de pasivos y patrimonio		**21,204,046**	**26,589,913**

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 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Intereses sobre depósitos en fideicomisos		21,066	36,664
Gastos generales y administrativos		(991)	(1,200)
Ganancia en operaciones		20,075	73,653
Intereses Transferidos a los Fideicomitentes		2,312,460	2,346,664
Gastos de intereses sobre bonos		(2,312,460)	(2,346,664)
		-	-
Ganancia neta		**20,075**	**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 2022

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Ganancias retenidas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10,000	608,013	618,013
Ganancia neta - 2021	-	35,464	35,464
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,000	643,477	653,477
Ganancia neta - 2022	-	20,075	20,075
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**10,000**	**663,552**	**673,552**

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

Absa Financial Corp.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		20,075	35,464
Ajustes por:			
Cambios netos en activos y pasivos de operación			
Intereses por cobrar		(44,806)	(39,428)
Intereses por pagar		44,806	39,428
Efectivo neto provisto por actividades de operación		20,075	35,464
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Depósitos en fideicomisos		740,312	36,653
Préstamos por cobrar partes relacionadas		4,614,665	(762,807)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		5,354,977	(799,460)
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Bonos pagados		(6,682,136)	(3,471,837)
Bonos emitidos		1,300,000	4,200,000
Cuentas por pagar - accionistas		21,000	35,000
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento		(5,361,136)	763,163
Aumento (disminución) neta del efectivo		13,916	(833)
Efectivo al inicio del año		1,887	2,720
Efectivo al final del año	**4**	**15,803**	**1,887**

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 2022

(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 16 de febrero de 2023.

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.

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

La compañía 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 compañías relacionadas

Los préstamos por cobrar compañías relacionadas se presentan a su valor principal pendiente de cobro y se miden a costo amortizado. Los intereses sobre los préstamos por cobrar compañías relacionadas se registran 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 compañías relacionadas.

Pasivos financieros

La Compañía 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. Se pagan y se registran trimestralmente con los fondos provenientes de los alquileres de las compañías relacionadas.

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

Cambios en las políticas contables

- La Compañía han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1° de enero de 2022 o fechas posteriores.

  - *NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).*

    La modificación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo prohíbe a una entidad deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de vender elemento producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo es funcionando correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación.

    Las entidades deben revelar por separado los montos de los ingresos y costos relacionados con elementos producidos que no son un resultado de las actividades ordinarias de la entidad.

  - *NIIF 3 – Combinaciones de negocios.*

    Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, y CINIIF 21 Gravámenes. Las enmiendas también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.

  - *NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).*

La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato, como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer un separado una provisión por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que ha ocurrido sobre los bienes utilizados en el cumplimiento del contrato.

Eliminación del requisito para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda pretende alinearse con el requisito de la norma para descontar los flujos de efectivo después de impuestos.

La adopción de estas normas 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 2023:

  - NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
  - NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).
  - NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).

4. Efectivo

El efectivo está compuesto por B/. 15,803 (2021-B/.1,887) corresponde a un depósito a la vista mantenido en Metrobank, S.A.

5. Depósitos en fideicomisos

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

	2022	2021
MetroTrust, S.A. – cuenta de reserva (5%) (Ver Nota 7).	-	737,804
MetroTrust, S.A. – cuenta concentradora (2.5%) (Ver nota 7).	-	2,508
	-	740,312

Los fondos fiduciarios de reserva establecidos en cuenta de ahorro eran parte de los activos que constituían las garantías a favor de los tenedores de bonos de la serie A establecidos mediante fideicomiso irrevocable de administración y garantía.

Los depósitos en fideicomiso se componían de depósitos a plazo que el Fiduciario mantenía en una institución bancaria (Metro Trust, S.A.), denominada "Cuenta de Concentración", dicha cuenta era 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 constituía la "Cuenta de Reserva" a la cual el Fiduciario remitía mensualmente, productos de los fondos contenidos en la Cuenta de Concentración, las sumas correspondientes a los aportes mensuales de intereses que el Fideicomitente debía realizar en virtud de los bonos.

Los fondos de la cuenta de reserva podrían ser invertidos en cuentas de ahorro, depósitos a plazo fijo y/o en títulos y valores líquidos aceptables por el emisor y el Agente Fiduciario.

Estos depósitos garantizaban el compromiso que se mantenía con la emisión de los bonos de la serie A los cuales fueron redimidos anticipadamente en el periodo 2022. (Ver Nota 7).

6. Préstamos por cobrar compañías relacionadas

	2022	2021
Préstamos:		
Metmol, S.A.	6,172,260	7,901,346
Westmol, S.A.	3,556,228	5,556,905
Absam, S.A.	4,088,676	4,768,516
Chirimall, S.A.	4,046,978	3,727,603
Samabra, S.A.	1,396,659	1,474,912
Moledet, S.A.	620,891	779,651
Beytar, S.A.	650,223	804,298
Kesef Compañy, S.A.	300,493	433,844
	20,832,408	25,447,075

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	2022	2021
Bono Serie A -Vencido 2022. (Redención anticipada ver nota 7).		
Saldo por cobrar	-	6,747,075
Intereses por cobrar traspasados	-	67,935
Bonos Serie B - Vence 2028		
Saldo por Cobrar	20,000,000	18,700,000
Intereses por cobrar traspasados	355,832	332,704

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%

Mediante reunión de junta directiva celebrada el 20 de junio de 2022 se autoriza solicitar la redención anticipada de los bonos corporativos emitidos de la seria A. La fecha de la redención se ejecutó el 15 de julio de 2022 por la suma de B/. 4,865,696. Estos bonos tenían vencimiento en el periodo 2023.

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 "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 julio de 2013 fueron colocados de la serie "B" en el mercado de valores la suma de B/. 10,000,000.

En agosto de 2019 fueron colocados de la serie "B" en el mercado de valores la suma de B/. 4,500,000.

En abril de 2021 fueron colocados de la serie "B" en el mercado de valores la suma de B/. 4,200,000.

En enero de 2022 fueron colocados de la serie "B" en el mercado de valores la suma de B/.1,300,000 correspondiente al saldo que estaba disponible por colocar.

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:

	2022	2021
Bonos Serie "A"	-	6,682,136
Bonos Serie "B"	20,000,000	18,700,000
	20,000,000	25,382,136
Porción corriente	-	3,687,907
Porción no corriente	20,000,000	21,694,229

"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 evaluador 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. Estas cuentas corresponden aportes de los accionistas para cubrir gastos operativos en el período.

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:

	2022		2021	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	15,803	15,803	1,887	1,887
Depósitos en fideicomiso	-	-	740,312	740,312
Préstamos por cobrar compañías relacionadas	20,832,410	20,832,410	25,447,075	25,447,075
Total	20,848,213	20,848,213	26,189,274	26,189,274
Pasivos:				
Bonos por pagar	20,000,000	17,760,911	25,382,136	23,012,104
Total	20,000,000	17,760,911	25,382,136	23,012,104

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
No Aplica

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 Nº_____ 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----------

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

----------**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, portador de la cédula de identidad personal número N-quince-trescientos veintinueve (N-15-329); **SAMUEL ASSIS ABADI**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y siete-mil quinientos noventa y tres (8-757-1593) y **JUAN GUILLERMO JIMENEZ AMBULO**, varón, mayor de edad, casado, contador, portador de la cédula de identidad personal número ocho- setecientos cuarenta y cinco-dos mil cuatrocientos cincuenta y siete (8-745-2457), 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 veintidós (2022).----------

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, portador de la 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

JUAN GUILLERMO JIMENEZ AMBULO
DIRECTOR FINANCIERO

SIMION RODRIGUEZ BONILLA

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO
NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ