Trimestre terminado el 30 de Septiembre 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 personal de contacto del emisor: **Odalys Reyna**

Dirección de correo electrónico el Emisor: **oreyna@titan.com.pa**

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

Absa Financial Corp.

Contenido del informe de actualización trimestral
Terminado el 30 de septiembre de 2022

	Página
Información general	
I PARTE	
Análisis de resultados financieros y operativos	
A - Liquidez	1
B – Recursos de Capital	1
C – Resultado de las Operaciones	2
D – Análisis de perspectivas	2
II PARTE	
Estados Financieros Trimestrales del Emisor	3
III PARTE	
Estados Financieros Trimestrales del Garante o Fiadores	4
IV PARTE	
Certificación del Fiduciario	5
V PARTE	
Divulgación	6
Firmas	6

I Parte:

Análisis de resultados financieros y operativos

A. - Liquidez

En dolares americano (US$)	30-sep-22	30-jun-22	31-mar-22	31-dic-21
Efectivo	5,143	7,261	4,068	1,887
Depósitos en fideicomiso	21,809	759,013	749,506	740,313
Intereses por cobrar	361,667	405,301	401,021	400,639
Capital de trabajo	26,952	(3,034,348)	(2,990,881)	(2,945,707)
Razón corriente	1.07	Negativo	Negativo	Negativo

El trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022, el capital de trabajo del Emisor, resultó positivo en B/.26,952 originado por la cancelación de los Bonos Corporativos Serie A.

B. - Recursos de capital

En dolares americanos (US$)	30-sep-22	30-jun-22	31-mar-22	31-dic-21
Deuda - Bonos por pagar	20,000,000	24,865,696	25,781,783	25,382,136
Patrimonio	674,000	671,712	662,205	653,477
Total de recursos de capital	20,674,000	25,537,408	26,443,988	26,035,613
Apalancamiento (T.Pasivo/Patrimonio)	30.47	37.88	39.79	39.69

El trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022, muestra un cambio positivo en el patrimonio correspondiente a la utilidad neta del periodo y una disminución en el pasivo que corresponde principalmente a la cancelación de los bonos serie A realizada en julio de 2022.

C. - Resultado de las operaciones

En dolares americanos (US$)	30-sep-22	30-jun-22	31-mar-22	31-dic-21
Ingresos financieros	1,802,628	1,239,333	613,819	2,383,328
Gastos generales y administrativos	(478)	(466)	(466)	(1,200)
Costo financiero	(1,781,627)	(1,220,632)	(604,624)	(2,346,664)
Utilidad neta	20,523	18,235	8,728	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. - Perspectivas

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

II Parte:

Estados Financieros Interinos del Emisor correspondiente al Trimestre Terminado el 30 de septiembre de 2022 – Anexo A

III Parte:

Estados Financieros interinos del Fideicomiso de Administración y Garantía correspondiente
Trimestre Terminado el 30 de septiembre de 2022 - Anexo B

IV Parte

Certificación del Fiduciario

Presente la certificación del fiduciario en la cual conste los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso:

Ver Adjunto – **Certificación del Fiduciario Adjunto. - Anexo C**

V Parte

Divulgación

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex) (www.latinexbolsa.com)

Firma (s)

Abraham Assis
Representante Legal

II - Parte

Anexo A –

Estados Financieros Interinos del Emisor

Absa Financial, Corp.

30 de Septiembre de 2022
Contenido

	Página
Informe de los Estados Financieros Interinos (No Auditados)	1
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	2
Estado de Resultados	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujo de Efectivo	5
Nota a los Estados Financieros	6-23

Informe de los Estados Financieros

Hemos preparado los Estados Financieros interinos adjuntos de Absa Financial, Corp. (No Auditados) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de Septiembre de 2022, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas, de acuerdo a la información que contienen los registros de contabilidad de la Empresa.

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

Con base en la información y registros de contabilidad de la Empresa utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros mencionados, nada ha surgido a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera al 30 de Septiembre de 2022, que se acompaña requieran de ajustes importantes para que estén presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Panamá, 14 de noviembre de 2022.

Abraham Assis
Director – Presidente

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

ABSA Financial Corp.

Estado de situacion financiera
30 de Septiembre de 2022
(En balboas)

Activos	Notas	30 de Septiembre de 2022 (No auditado)	31 de diciembre de 2021 (No auditado)
Activos corrientes:			
Efectivo	4	5,143	1,887
Depositos en fideicomiso	5	21,809	740,313
Intereses por cobrar		361,667	400,639
Total de activos corrientes		388,619	1,142,839
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	6	20,821,709	25,447,074
Total de activos		21,210,328	26,589,913
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Bonos por pagar - porción corriente	7	-	3,687,907
Intereses por pagar		361,667	400,639
Total pasivo corriente:		361,667	4,088,546
Pasivo no corriente:			
Bonos por pagar a largo plazo	7	20,000,000	21,694,229
Cuentas por pagar a accionistas	8	174,661	153,661
Total de pasivos no corrientes		20,174,661	21,847,890
Total de pasivos		20,536,328	25,936,436
Patrimonio:			
Capital en acciones	9	10,000	10,000
Utilidades retenidas		664,000	643,477
Total de patrimonio		674,000	653,477
Total de pasivos y patrimonio		21,210,328	26,589,913

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

ABSA Financial Corp.

Estado de resultados
Por los Nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2022
(En balboas)

	Para los Nueve meses terminado al 30 de Septiembre de		Por los Tres meses terminados al 30 de Septiembre de	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
	(No auditado)	**(No auditado)**	**(No auditado)**	**(No auditado)**
Ingresos				
Intereses sobre depósitos en fideicomiso	21,001	27,287	2,299	9,447
Intereses ganados	1,781,627	1,744,555	560,995	622,214
Total de ingresos	1,802,628	1,771,842	563,294	631,661
Gastos				
Intereses pagados	(1,781,627)	(1,744,555)	(560,995)	(622,214)
Gastos generales y administrativos	(478)	(787)	(11)	(5)
Total de gastos	(1,782,105)	(1,745,342)	(561,006)	(622,219)
Utilidad neta	20,523	26,500	2,288	9,442

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

ABSA Financial Corp.

Estado de cambio en el patrimonio
30 de Septiembre de 2022
(En balboas)

	Para los nueve meses terminados el 30 de Septiembre de					
	2022			2021		
	Capital en acciones	Utilidades retenidas	Total	Capital en acciones	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 1 de enero	10,000	643,477	653,477	10,000	608,013	618,013
Utilidad neta	-	20,523	20,523	-	26,500	26,500
Saldo al 30 de Septiembre (No auditado)	10,000	664,000	674,000	10,000	634,513	644,513

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

Absa Financial, Corp.

Estado de flujo de efectivo
30 de Septiembre de 2022
(En balboas)

	Para los nueve meses terminados el 30 de Septiembre de	
	2022	**2021**
	(No auditado)	**(No auditado)**
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	20,523	26,500
Cambios netos en activos y pasivos:		
Intereses por cobrar	38,972	(55,159)
Intereses por pagar	(38,972)	55,159
Cuentas por pagar	-	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	20,523	26,500
Flujo de efectivo en Actividades de inversión		
Depósitos en fideicomiso	718,504	(27,281)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversió	718,504	(27,281)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Bonos por pagar	(5,382,136)	1,614,920
Préstamos por cobrar partes relacionadas	4,625,365	(1,628,164)
Cuentas por pagar accionistas	21,000	12,999
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(735,771)	(245)
(Disminución) Aumento neto de efectivo en bancos	3,256	(1,026)
Efectivo en bancos al inicio del año	1,887	2,720
Efectivo en bancos al final del periodo	5,143	1,694

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

1. Incorporación y operaciones

Organización

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

La junta Directiva de la Compañía está compuesta por las siguientes personas:

Presidente – Abraham Assis
Secretario – Saúl Assis
Tesorero – Samuel Assis Abadí

La Compañía tiene como actividad principal dedicarse a las actividades propias de la Emisión de Bonos, en y desde la República de Panamá, así como en cualquier otro país siempre y cuando sea aprobado por la Junta Directiva, previa obtención de las respectivas autorizaciones de las autoridades que regulan esta materia en la República de Panamá.

Emisión de Bonos Corporativos

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

El 18 de julio de 2013, la Superintendencia de Mercado de Valores autorizó la Emisión de Bonos hasta por el importe de US$60,000,000 (Serie A hasta por la suma de US$40,000,000 y Serie B hasta por la suma de US$20,000,000)

2. Políticas de contabilidad significativas

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

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

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

Moneda funcional – Los registros se llevan en Balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda.

El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par con el Dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando no existe un precio cotizado en el mercado activo, la Compañía utiliza técnica de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables.

La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelo de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libre de riesgos, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuentos.

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

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

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

- Nivel 3 son datos de entradas no observables para el activo o pasivos.

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

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

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

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

Enmiendas a la NIC 1 y la NIC 8.

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

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

Modificaciones a la NIIF 7, NIIF 9 Y NIIF 39

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

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

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

Nueva normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en periodos contables futuros que la Compañía no ha

decidido adoptar anticipadamente.
A continuación, se detallen las normas y enmiendas más relevantes para el periodo que comienza el 1 de enero de 2021.

- NIIF 16 – Propiedad, planta y equipo (modificaciones – ingresos por la venta antes del momento del uso provisto)
- NIC 37 – Provisiones y contingencias (modificaciones – costo de cumplimiento de un contrato oneroso)
- NIIF 3 – Combinaciones de negocios (modificaciones)
- NIIF 17 – Contrato de seguros
- Mejoras anuales a los estándares NIIF 2018-2020
- NIIF 16 – Arrendamientos (elimina cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento)
- NIIF 9 – Instrumentos financieros (aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba de 10% para la baja en cuentas de pasivos)
- NIIF 15 – Ingresos de contratos con cliente – sustituye a NIC 13,15,18, y SIC 31

4. Efectivo

	30 Septiembre 2022	31 Diciembre 2021
Metrobank, S. A. - a la vista	5,143	1,887

5. Depósitos en fideicomisos

	30 Septiembre 2022	31 Diciembre 2021
Metro Bank, S. A. - Cuenta de reserva	18,432	737,804
Metro Bank, S. A. - Cuenta de concentraciór	3,377	2,509
Total	21,809	740,313

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

6. Préstamos por cobrar – partes relacionadas

	30 Septiembre 2022	31 Diciembre 2021
Moledet, S. A.	600,578	779,651
Kesef Company, S.A.	288,237	433,844
Beytar, S. A.	631,103	804,298
Samabra, S. A.	1,359,713	1,474,912
Absam, S. A.	3,999,089	4,768,516
Metmol, S. A.	6,521,074	7,901,346
Westmol, S. A.	3,455,435	5,556,905
Chirimall, S. A.	3,966,479	3,727,602
Total	20,821,708	25,447,074

Los préstamos por cobrar partes relacionadas se originan de los fondos recaudados de la emisión de bonos de ambas series (Serie A y Serie B), utilizados para otorgar facilidades crediticias a Compañías relacionadas constituidas bajo un Fideicomitente Garante en la Emisión cuyo producto fue utilizados para cancelación de préstamos bancarios con garantía hipotecarias, otros con vencimientos a corto y medianos plazos y otras obligaciones corporativas. Adicionalmente para cancelar cuentas por pagar a sociedades relacionadas y accionistas.

7. Bonos por pagar

Con fecha 20 de junio de 2022, la administración inicia el proceso para la redención anticipada total de los bonos corporativos de la serie A y así se comunica a la Superintendencia del Mercado de Valores.

El fiduciario del fideicomiso de garantía de la emisión pública de Bonos Corporativos serie A realizada por Absa Financial Corp fue cancelada el 15 de julio de 2022 en base a su saldo insoluto a capital más intereses acumulados en la fecha de redención anticipada por un monto total de B/.4,865,696.45

A continuación los bienes y garantías que forman parte del fideicomiso de garantías serie A al 30 de septiembre de 2022, y que se devuelven a Absa Financial Corp por razón de la redención anticipada.

La Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No.274-13 de fecha 18 de julio de 2013, autorizó a Absa Financial Corp. ("El Emisor") a ofrecer mediante Oferta Pública bonos corporativos emitidos en forma nominativa, registrada, y sin cupones, en denominaciones de Mil Balboas (B/.1,000.00) y sus múltiplos hasta por la suma de Sesenta millones de balboas (B/.60,000,000.00).

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

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

- Causan una tasa de interés fija de 6% anual

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

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

- Causan una tasa de interés fija de 10.5% anual

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

Garantía.

- Los bonos de la serie A están garantizados con:

  ✓ Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles abajo detallados de 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 evaluador independiente aceptable al Agente de pago, Registro y Transferencia, represente en todo momento al menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a Capital de los bonos emitidos y en circulación.

- ✓ Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos mediante contrato de cesión de cánones de arrendamiento, provenientes de los contratos de Arrendamientos Celebrados por el Fideicomitentes Garantes (En calidad de arrendadores) con Shalom, S. A. y (en calidad de arrendatario) sobre los bienes inmuebles y propiedades estratégicas los cuales se depositarán en una cuenta de concentración de Fideicomiso.
- ✓ El efectivo disponible en la cuenta de Concentración y la cuenta de Reserva.
- ✓ El endoso de las pólizas de seguros sobre las mejoras de bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración el cual deberá cubrir en todo momento un mínimo de ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de las propiedades. Las pólizas de seguros deberán ser expendidas por una compañía de seguro aceptada por el Fiduciario.
- ✓ Stand by letter of credit emitida por Metrobank , S. A. hasta por un millón de dólares americanos (US$1,000,000) garantizando el aporte de accionistas para cumplir con los pagos trimestrales de los bonos de la serie A

De acuerdo con su fecha de vencimiento, los saldos a la fecha son los siguientes:

	30 Septiembre 2022	31 Diciembre 2021
Bonos Serie "A"	-	6,682,136
Bonos Serie "B"	20,000,000	18,700,000
	20,000,000	25,382,136
Menos: Costos por emisión de bonos	-	-
Sub-total	20,000,000	25,382,136
Porción corriente	361,667	3,687,907
Porción No corriente	19,638,333	21,694,229

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

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

El contrato de bonos establece obligaciones para El Emisor de no hacer; entre las principales obligaciones están las siguientes condiciones:

- Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia.
- Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos.
- Modificar directa o indirectamente, la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio de Control accionario.
- Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de los bienes inmuebles y las Propiedades Estratégicas, saldo las Garantía permitidas.
- Otorgar los bienes inmuebles y las propiedades estratégicas, en garantía ("negative pledge"), lo cual incluye garantizar o ceder futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro usual del negocio y saldo Garantías permitidas.
- Otorgar préstamos, ni permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores, afiliadas, o terceros que no resulten del curso normal del periodo.
- El Emisor no podrá adquirir cualquier endeudamiento adicional.

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

- Se obliga a mantener el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por el evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente en todo momento al menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- Mantener en todo momento una cobertura de garantía de Flujos igual o mayor a 1.25 veces.
- Mantener en todo momento un Cobertura de Garantía de Flujo Proyectada igual o mayor a 1.25% veces.

7. Cuentas por pagar – accionistas

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

8. Acciones comunes

El Capital autorizados de Absa Financial Corp., es de Diez Mil balboas (B/.10,000.00) divididos en 100 acciones comunes de un valor nominal de Cien balboas (B/.100) cada una, las cuales han sido emitidas y en circulación.

9. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

	30 de Septiembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	5,143	5,143	1,887	1,887
Depósitos en fideicomisos	21,809	21,809	740,311	740,311
Préstamos por cobrar	20,821,708	20,821,708	25,447,075	25,447,075
Total	20,848,661	20,848,661	26,189,273	26,189,273
Pasivos:				
Bonos por pagar	20,000,000	17,748,755	25,382,136	23,012,103

El valor en libros del efectivo, depósitos en fideicomiso y préstamos, se aproximan a su valor razonable.

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

10.Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

Las políticas de administración de riegos de la Compañía son diseñadas para identificar y analizar estos riesgos, para establecer límites y controles apropiados para el riesgo, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites para medios de sistemas de información fiables y actualizados. La Compañía regularmente revisa sus políticas y sistemas de administración de riesgos para reflejar los cambios en el mercado, los productos y las mejores prácticas.
Por el desarrollo de sus actividades, La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos:

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

Los bonos actualmente no están sujetos a variaciones de mercado.

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

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

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

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

11. Eventos subsecuentes

Repuesta de la Compañía ante el COVID – 19.

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia mundial relacionada a la enfermedad por coronavirus 2019 (COVID-19). La compañía ha evaluado los eventos posteriores a esta fecha y considera que no hay situaciones que originen la necesidad de posible reconocimiento o revelaciones en los Estados Financieros adjuntos.

Estos eventos fueron evaluados hasta el 14 de noviembre de 2022.

Redención Anticipada Total – Serie A.

El 15 de julio de 2022, la compañía mediante redención anticipada canceló el saldo insoluto a capital de los bonos corporativos serie A y los intereses acumulados hasta la fecha de cancelación.
El total del monto redimido en la fecha mencionada es B/.4,865,696.00
Las garantías que respaldan la emisión de los bonos corporativos serie A, fueron liberados en octubre de 2022.

12.Comunicado de Hechos de Importancia

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

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

La compañía de conformidad con lo establecido en los términos y condiciones de los Bonos Corporativos de la Serie A, la Sección III DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA, A. DETALLES DE LA OFERTA, numeral 10 del correspondiente Prospecto Informativo, ha decidido redimir la totalidad de los Bonos Corporativos de la Serie A en circulación al de julio de 2022.

III PARTE

Anexo B

Estados Financieros Interinos del Fiduciario Garantes o Fiador

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

Estados Financieros

(Interinos)

30 de septiembre de 2022

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

(Interinos)

Índice del Contenido

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

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Fondo de Fideicomiso ABSA Financial Corp.

Con base en la información financiera hemos compilado el estado de activos al 30 de septiembre de 2022, los estados de operaciones, cambios en los activos, y flujos de efectivo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

Alfredo Avecilla
CPA No. 0579-05
28 de octubre de 2022
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Activos

30 de septiembre de 2022

(Cifras en balboas)

	Notas	30 de septiembre 2022 (No auditado)	31 de diciembre 2021 (Auditado)
Activos			
Depósitos en bancos	3	21,809	740,312
Derechos de Hipoteca sobre bienes inmuebles en garantía	4	40,000,000	40,000,000
Total de activos netos		40,021,809	40,740,312

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 los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(Cifras en balboas)

	Por los nueve meses terminados		Por el trimestre terminado	
	30 de septiembre 2022 (No auditado)	30 de septiembre 2021 (No auditado)	30 de septiembre 2022 (No auditado)	30 de septiembre 2021 (No auditado)
Ingresos:				
Intereses ganados sobre depósitos en bancos	21,001	27,287	2,300	9,448
Total de ingresos	21,001	27,287	2,300	9,448
Egresos:				
Otros gastos	11	6	11	6
Total Gastos de egresos	11	6	11	6
Superávit en las operaciones	20,990	27,281	2,289	9,442

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 los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(Cifras en balboas)

	30 de septiembre 2022 (No auditado)	31 de diciembre 2021 (Auditado)
Activos al inicio del periodo	40,740,312	40,703,659
Aportes recibidos	6,205,626	4,011,252
Beneficios pagados	(6,945,119)	(4,011,252)
Superávit en las operaciones	20,990	36,653
Activos al final del periodo	40,021,809	40,740,312

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 los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	30 de septiembre 2022 (No auditado)	30 de septiembre 2021 (No Auditado)
Actividades de operación:			
Superávit en las operaciones		20,990	27,281
Flujos de efectivo de las actividades de operación		20,990	27,281
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos		6,205,626	3,008,439
Beneficios pagados		(6,945,119)	(3,008,439)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		(739,493)	0
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(718,503)	27,281
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		740,312	703,659
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3	21,809	730,940

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 28 de octubre 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 30 de septiembre de 2022, los depósitos en bancos corresponden a depósitos de ahorro por B/.21,809 (31 de diciembre de 2021: B/.740,312) constituidos en Metrobank, S. A.

	30 de septiembre 2022 (No Auditado)	31 de diciembre 2021 (Auditado)
Cuenta de ahorro reserva	756,288	737,804
Cuenta de ahorro concentración	2,725	2,508
	759,013	740,312

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 30 de septiembre de 2022, el monto de la Serie A de los Bonos emitidos es de B/.30,000,000 (31 de diciembre de 2021: B/.30,000,000). Al 30 de septiembre de 2022, se realizaron abonos a capital por la totalidad de los Bonos por B/.30,000,000 (31 de diciembre de 2021: B/.23,317,864) y el saldo de la emisión al 30 de septiembre de 2022, es de B/.0 (31 de diciembre de 2021: B/.6,682,136).

El saldo de la cuenta de reserva es de B/.18,432 (31 de diciembre de 2021: B/.737,804).

El 20 de junio de 2022, ABSA Financial Corp. notifico la redención anticipada total de los bonos corporativos de la Serie A, de conformidad con lo establecido en los términos de la Sección II, descripción de la oferta Seria A, detalle de la oferta, numeral 10; del correspondiente prospecto informativo, y se comunicó por medio escrito a los tenedores registrados sobre la decisión de redimir totalmente la Serie A en circulación.

El monto total remido fue de B/.4,865,696.45 y la fecha de la redención anticipada de los bonos fue realizada el 15 de julio de 2022.

(4) Derechos de Hipoteca sobre Bienes inmuebles en garantía

Al 30 de septiembre de 2022, el Fideicomiso mantiene derechos de primera hipoteca y anticresis hasta por B/.40,000,000 (31 de diciembre de 2021: B/.40,000,000) sobre bienes inmuebles en garantía con valor de avalúo de B/.124,250,000 (31 de diciembre de 2021: B/.124,250,000) los cuales consisten en fincas y sus mejoras. Los Fideicomitentes Garantes han constituido primera hipoteca y anticresis para garantizar las obligaciones a cargo del Fideicomitente contraídas por el Fideicomiso para garantizar el pago de la emisión de la Serie A de los Bonos.

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

Fincas	Documento	Garante	Ubicación	Valor de mercado 30 de septiembre 2022 (No Auditado)	Valor de mercado 31 de diciembre 2021 (Auditado)
65687	769203	Absam, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	9,739,962	9,739,962
65688	769203	Absam, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	3,969,806	3,969,806
65690	769203	Absam, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	4,493,297	4,493,297
65691	769203	Absam, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	4,432,312	4,432,312
65692	769203	Absam, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	4,432,312	4,432,312
65693	769203	Absam, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Albrook Mall	4,432,312	4,432,312
60024	550235	Beytar, S. A.	Centro Comercial Plaza Colón 4 Altos	11,600,000	11,600,000
30181	1	Kesef Company, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Juan Díaz	4,700,000	4,700,000
99034	1758911	Metmol, S. A.	Centro Comercial Metromall	9,554,028	9,554,028
99141	1758911	Metmol, S. A.	Centro Comercial Metromall	17,737	17,737
99181	1758911	Metmol, S. A.	Centro Comercial Metromall	9,539,497	9,539,497
99383	1758911	Metmol, S. A.	Centro Comercial Metromall	10,988,738	10,988,738
332	0	Moledet, S. A.	La Cuchilla de Calidonia	6,050,000	6,050,000
57181	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	845,437	845,437
57244	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	1,767,069	1,767,069
57245	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	670,829	670,829
57246	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	580,635	580,635
57247	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	582,817	582,817
57248	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	589,845	589,845
57249	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	595,994	595,994
57250	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	602,341	602,341
57251	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	607,810	607,810
57252	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	613,647	613,647
57253	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes No. 2	930,360	930,360
57182	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	814,720	814,720
57183	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	798,795	798,795
57184	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	792,051	792,051
57185	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	796,670	796,670
57186	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	802,564	802,564
57187	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	808,345	808,345
57188	413891	Samabra, S. A.	Centro Comercial Los Andes (Planta Baja)	800,070	800,070
382967	2165101	Westmol, S. A.	Centro Comercial Los Pueblos - Westland Mall	26,300,000	26,300,000
			Total	124,250,000	124,250,000

Los Garantes y el Fideicomitente podrán incluir, reemplazar, sustituir las fincas cedidas en el presente Fideicomiso, sin la aprobación de los tenedores registrados de los bonos de la Serie A, siempre y cuando se mantenga una cobertura de garantía de al menos del 125% del saldo emitido y circulación de los bonos.

Valor razonable de los bienes inmuebles en garantía

Los bienes inmuebles dados en garantía que mantiene el Fideicomiso se presentan a su valor razonable, que corresponde a su valor de avalúo a la fecha de la medición, menos pérdidas por deterioro acumuladas, si hubiere. Las mediciones del valor razonable de los bienes dados en garantía se llevan a cabo por una compañía de avalúos independientes aprobada en el Prospecto Informativo para la emisión de la Serie A de los Bonos Corporativos, los cuales realizaron certificación de los avalúos de los bienes en garantía el 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 31 de diciembre de 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.

(8) Hechos subsecuentes

Al 20 de octubre de 2022, el Fideicomiso procedió a liberar las fincas que poseía como derechos de primera hipoteca y anticresis por B/.40,000,000, como resultado de la redención anticipada total de los bonos correspondientes de la Seria A, el 15 de julio de 2022.

IV-PARTE

Anexo C

Certificación del Fiduciario

MetroTrust

Panamá, 25 de octubre de 2022

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad. -

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

Estimados señores:

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

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

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

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

   Con fecha 20 de junio de 2022 se recibió aviso de redención anticipada total de los bonos corporativos de la Serie A, De conformidad con lo establecido en los términos y condiciones de los Bonos Corporativos de la Serie A, la Sección III DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA, A. DETALLES DE LA OFERTA, numeral 10 del correspondiente Prospecto Informativo, por este medio se comunica a los tenedores registrados de los Bonos Corporativos de la Serie A, que el Emisor decidió redimir la totalidad de los Bonos Corporativos de la Serie A en circulación,

C. Actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Emisión Pública de Bonos Corporativos Serie A realizada por ABSA FINANCIAL CORP., certificamos que Bonos Corporativos Serie A, fueron redimidos el día 15 de julio de 2022 en base a su saldo insoluto a capital, más los intereses acumulados en la Fecha de redención anticipada por un monto total de: US$4.865.696.45

D. En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Emisión Pública de Bonos Corporativos Serie A realizada por ABSA FINANCIAL CORP., certifica que, al **30 de septiembre de 2022**, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

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

Nombre de la Cuenta	Saldo
Cuenta de Concentración	US$3,377.01
Cuenta de Reserva	US$ 18,432.29
Total	**US$21,809.30**

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

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

Las fincas tienen un valor de US$124,250,000.00 de acuerdo con el Reporte de Avalúo con fecha de marzo 2021 realizado por Mallol & Mallol Avalúos, S.A.

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

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

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

Garantes	Aseguradora	Póliza	Vigencia
Westmol, S.A.	CHUBB SEGUROS, S.A.	01-862 / 1,028	31/12/2021 - 31/12/2022
Metmol, S.A.	CHUBB SEGUROS, S.A.	01-862 / 1,028	31/12/2021 - 31/12/2022
	CIA. INTERNACIONAL DE SEGUROS, S.A.	033-001-000072207-000015	30/07/2021 - 30/07/2022
Samabra, S.A.	CHUBB SEGUROS, S.A.	01-858 / 1,010	01/01/2022 - 01/01/2023
Absam, S.A.		01-862 / 1,028	31/12/2021 - 31/12/2022
Moledet, S.A.		01-862 / 1,028	31/12/2021 - 31/12/2022
Beytar, S.A.		01-862 / 1,028	31/12/2021 - 31/12/2022
Kesef Company, S.A.		01-862 / 1,028	31/12/2021 - 31/12/2022

Total del Patrimonio Administrado al **30 de septiembre de 2022** = $40,021,809.30

E. Concentración de bienes Fideicomitidos:

Bienes	Porcentajes
Hipotecas	99.95 %
Cuentas de ahorro	0.05%
Total	**100%**

Atentamente,
METROTRUST, S.A.,

María de los Ángeles Montecino V.
Gerente de Fideicomisos