Trimestre terminado el 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 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 31 de diciembre 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	N/Aplica	4
IV PARTE		
Certificación del Fiduciario	N/Aplica	5
V PARTE		
Divulgación		6
Firmas		6

I Parte:

Análisis de resultados financieros y operativos

A. - Liquidez

En dolares americano (US$)	31-dic-22	30-sep-22	30-jun-22	31-mar-22
Efectivo	15,803	5,143	7,261	4,068
Depósitos en fideicomiso	-	21,809	759,013	749,506
Intereses por cobrar	355,833	361,667	405,301	401,021
Capital de trabajo	15,803	26,952	(3,034,348)	(2,990,881)
Razón corriente	1.04	1.07	Negativo	Negativo

El trimestre terminado el 31 de diciembre de 2022, el capital de trabajo del Emisor, resultó positivo en B/.15,803 originado por la cancelación de los Bonos Corporativos Serie A.

B. - Recursos de capital

En dolares americanos (US$)	31-dic-22	30-sep-22	30-jun-22	31-mar-22
Deuda - Bonos por pagar	20,000,000	20,000,000	24,865,696	25,781,783
Patrimonio	673,552	674,000	671,712	662,205
Total de recursos de capital	20,673,552	20,674,000	25,537,408	26,443,988
Apalancamiento (T.Pasivo/Patrimonio)	30.48	30.47	37.88	39.79

El trimestre terminado el 31 de diciembre 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$)	31-dic-22	30-sep-22	30-jun-22	31-mar-22
Ingresos financieros	2,333,526	1,802,628	1,239,333	613,819
Gastos generales y administrativos	(991)	(478)	(466)	(466)
Costo financiero	(2,312,460)	(1,781,627)	(1,220,632)	(604,624)
Utilidad neta	20,075	20,523	18,235	8,728

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 31 de diciembre de 2022 – Anexo A

III Parte:

Estados Financieros interinos del Fideicomiso de Administración y Garantía correspondiente
Trimestre Terminado el 31 de diciembre de 2022

N/APLICA

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:

N/APLICA

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.

31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el periodo de doce 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 31 de diciembre de 2022, que se acompaña requieran de ajustes importantes para que estén presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Panamá, 7 de febrero de 2022.

Abraham Assis
Director – Presidente

Juan Jiménez
Contador Público Autorizado
Licencia No.0459-05

ABSA Financial Corp.

Estado de situacion financiera
31 de Diciembre de 2022
(En balboas)

Activos	**Notas**	**31 de Diciembre de 2022 (No auditado)**	**31 de diciembre de 2021 (No auditado)**
Activos corrientes:			
Efectivo	4	15,803	1,887
Depositos en fideicomiso	5	-	740,313
Intereses por cobrar		355,833	400,639
Total de activos corrientes		371,636	1,142,839
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	6	20,832,409	25,447,074
Total de activos		21,204,045	26,589,913
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Bonos por pagar - porción corriente	7	-	3,687,907
Intereses por pagar		355,833	400,639
Total pasivo corriente:		355,833	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	174,660	153,661
Total de pasivos no corrientes		20,174,660	21,847,890
Total de pasivos		20,530,493	25,936,436
Patrimonio:			
Capital en acciones	9	10,000	10,000
Utilidades retenidas		663,552	643,477
Total de patrimonio		673,552	653,477
Total de pasivos y patrimonio		21,204,045	26,589,913

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

ABSA Financial Corp.

Estado de resultados
Por los Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2022
(En balboas)

	Para el año terminado al 31 de diciembre de		Por los Tres meses terminados al 31 de Diciembre de	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
	(No auditado)	**(No auditado)**	**(No auditado)**	**(No auditado)**
Ingresos				
Intereses sobre depósitos en fideicomisc	21,066	36,664	65	9,377
Intereses ganados	2,312,460	2,346,664	530,833	602,109
Total de ingresos	2,333,526	2,383,328	530,898	611,486
Gastos				
Intereses pagados	(2,312,460)	(2,346,664)	(530,833)	(602,109)
Gastos generales y administrativos	(991)	(1,200)	(514)	(413)
Total de gastos	(2,313,451)	(2,347,864)	(531,348)	(602,522)
Utilidad neta	20,075	35,464	(449)	8,964

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

ABSA Financial Corp.

Estado de cambio en el patrimonio
31 de Diciembre de 2022
(En balboas)

	Para el año terminado el 31 de Diciembre 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	-	20,075	20,075	-	35,464	35,464
Saldo al 31 de diciembre (No auditado)	10,000	663,552	673,552	10,000	643,477	653,477

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

Absa Financial, Corp.

Estado de flujo de efectivo
31 de Diciembre de 2022
(En balboas)

	Para el año terminado el 31 de Diciembre de	
	2022	**2021**
	(No auditado)	**(No auditado)**
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	20,075	35,464
Cambios netos en activos y pasivos:		
Intereses por cobrar	44,806	(39,428)
Intereses por pagar	(44,806)	39,428
Cuentas por pagar	-	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	20,075	35,464
Flujo de efectivo en Actividades de inversión		
Depósitos en fideicomiso	740,313	(36,654)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversić	740,313	(36,654)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Bonos por pagar	(5,382,136)	(728,163)
Préstamos por cobrar partes relacionadas	4,614,665	(762,806)
Cuentas por pagar accionistas	20,999	35,000
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(746,472)	357
(Disminución) Aumento neto de efectivo en bancos	13,916	(832)
Efectivo en bancos al inicio del año	1,887	2,720
Efectivo en bancos al final del periodo	15,803	1,887

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

	31 de Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Metrobank, S. A. - a la vista	15,803	1,887

5. Depósitos en fideicomisos

	31 de Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Metro Bank, S. A. - Cuenta de reserva	-	737,804
Metro Bank, S. A. - Cuenta de concentraciór	-	2,509
Total	-	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

	31 de Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Moledet, S. A.	620,891	779,651
Kesef Company, 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

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 31 de diciembre 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:

	31 de Diciembre 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	-	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 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.

	31 de Diciembre de 2022		31 de diciembre de 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 fideicomisos	-	-	740,311	740,311
Préstamos por cobrar	20,832,409	20,832,409	25,447,075	25,447,075
Total	20,848,212	20,848,212	26,189,273	26,189,273
Pasivos:				
Bonos por pagar	20,000,000	17,760,912	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

N/APLICA

IV-PARTE

Anexo C

Certificación del Fiduciario

N/APLICA