Año terminado al 31 de diciembre de 2023

Razón Social del Emisor: Absa Financial Corp.

<u>Valor Registrado</u>: 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

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

Nombre de la persona de contacto del emisor: Odalys Reyna

<u>Dirección de correo electrónico del Emisor:</u> <u>oreyna@titan.com.pa</u>

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

Página 1

*

Contenido del informe de actualización anual

Año terminado el 31 de diciembre de 2023

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

I PARTE

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

A - Historia y Desarrollo del Solicitante	4
B – Capital accionario	4
C - Pacto Social y Estatutos del Solicitante	5
D - Descripción del Negocio	5
E - Estructura Organizativa	5
F - Propiedades, Plantas y Equipo	6
G - Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.	6
H - Información sobre tendencias	6
II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	
A - Liquidez	7
B - Recursos de Capital	7
C - Resultados de las Operaciones	7
D - Análisis de perspectivas	8
III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES	
Y EMPLEADOS	
A – Identidad	8
1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	8
2. Empleados de importancias y asesores	8
3. Asesores Legales	9
4. Auditores	9
5. Designación por acuerdos o entendimientos	9
B – Compensación	9
C – Practica de Gobierno Corporativo	9
D - Empleados	9
E – Propiedad Accionaria	9
IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES	
A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionarios	
de que son propietarios efectivos las persona o personas que ejercen	
control	10
B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor	10
C Persona controladora	10



D. Cambios en el control accionarios	10
V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES	
A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas	10
B. Interés de Expertos y Asesores	11
II PARTE	
RESUMEN FINANCIERO	
Presentar un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del	
balance del año y de los tres períodos anteriores, en la presentación tabular	
que se incluye a continuación.	
Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y	
comprensible información relevante sobre el Emisor y sus tendencias. Elija la	
presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocio.	
	11
A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial.	11
III PARTE	
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL EMISOR	
Presentar los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un	14
Contador Público Autorizados Independientes.	
·	
IV PARTE	
ESTADOS FINANCIEROS DEL GARANTES	
No aplica	
V PARTE	
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO	
No aplica	15
по арпса	13
VI PARTE	
ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO	
No aplica	
VII PARTE	
DECLARACIÓN JURADA	
Declaración Jurada.	16
VII PARTE	
DIVULGACIÓN	
FIRMA (S)	

X

1. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y desarrollo del Emisor

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

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

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

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

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

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

B. Capital accionario

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

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

Los títulos emitidos gozan de los derechos que le confiere la ley 32 de 1927 sobre sociedades anónimas, además de los beneficios establecidos en los estatutos del pacto social, entre otros, elegir la junta directiva de la sociedad y tomar la decisiones por mayoría de las acciones emitidas y en circulación.

Se compone de 100 acciones de un valor de \$100.00 cada una total \$10,000.00

C. Pacto Social y Estatutos del solicitante

Absa Financial, Corp. fue constituida en la República de Panamá el 5 de diciembre de 2012, de acuerdo a la escritura número treinta y dos mil cuatrocientos diez y seis (32,416) de la Notaría Décima del Circuito de Panamá, según consta en la Ficha 788,566, Documento 2291165 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.

Resumen de los estatutos más importantes del Pacto Social:

Nombre: Absa Financial, Corp.

<u>Los objetivos</u>: Actos, transacciones o negocios jurídicos, lícitos, que le permita a la sociedad la Ley 32 de 1927 como lo es realizar negocios en general, tanto en Panamá como en el extranjero.

<u>Duración</u>: La duración de la sociedad será perpetua, podrá disolverse o liquidarse de conformidad con la Ley.

<u>Junta Directiva</u>: Podrá estar constituida de no menos de tres (3) y no más de siete (7) miembros.

Reunión de accionistas: podrán ser celebradas en la República de Panamá, o en cualquier otro país. Habrá una reunión de accionistas cada año para las elecciones de los directores y la tramitación de cualquier otro negocio que sea sometido a la reunión.

D. Descripción del negocio

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

E. Estructura Organizativa

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

K

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

F. Propiedad, Planta y equipo.

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

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

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

H. Informe sobre tendencias

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

En 2024, el sector inmobiliario de Panamá experimenta un crecimiento sólido impulsado por el desarrollo de infraestructura y la posición estratégica del país como centro comercial global. A pesar de la reducción del inventario, la Ciudad de Panamá lidera en precios y rendimientos de alquileres, reflejando una demanda sostenida de viviendas, especialmente en áreas urbanas. Las regulaciones favorables ofrecen un ambiente propicio para inversores internacionales, mientras que el mercado de oficinas muestra signos de recuperación con una mayor ocupación, especialmente en espacios de alta calidad.

Los proyectos de construcción residencial en curso en las principales ciudades y comunidades, junto con una preferencia por ubicaciones céntricas, indican un mercado en constante evolución. Se observa una tendencia hacia una mayor demanda de oficinas con acabados y condiciones de alta calidad, especialmente en zonas céntricas y del este de la Ciudad de Panamá. Estos factores combinados sugieren buenas perspectivas para el futuro del sector inmobiliario panameño, respaldado por un ambiente favorable para la inversión y un crecimiento sostenido en diversas áreas del mercado.

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS II.

A. Liquidez

En miles de US\$	31/12/2023	31/12/2022
Efectivo	19,457	15,803
Capital de trabajo	19,457	15,803
Razón corriente	Positivo	Positivo

En el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el capital de trabajo del Emisor resulto positivo en \$19,457.

B. Recursos de Capital

En miles de US\$	31/12/2023	31/12/2022	
Deuda - Bonos por pagar	20,000,000	20,000,000	
Patrimonio	673,086	673,552	
Total de recursos de capital	20,673,086	20,673,552	
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	30.5	30.5	

El año terminado el 31 de diciembre de 2023, muestra una pequeña disminución correspondiente a la pérdida neta del periodo. Los bonos por pagar no tuvieron variación.

C. Resultados de las Operaciones

En miles de US\$	31/12/2023	31/12/2022
Intereses sobre depositos	-	21,066
Intereses ganados	2,129,167	2,312,460
	2,129,167	2,333,526
Intereses pagados	(2,129,167)	(2,312,460)
Gastos generales y administrativos	(466)	(991)
	(2,129,632)	(2,313,451)
Utilidad neta	(466)	20,075

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

Adicional los gastos administrativos corresponden a los gastos de tasa única y agente residente.

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

D. Análisis de Perspectivas

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

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

A - Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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

2. Empleados de importancia y asesores

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

3. Asesores Legales:

Los asesores legales para todos los aspectos de la emisión de los bonos es la

firma de abogados:

"Ana Lucrecia Tovar de Zarak"

Teléfono: 387-8655

Abogada encargada: Licenciada Nadiuska Lopez de Abood.

4. Auditores:

Los auditores independientes del Emisor son:

"Baker Tilly Panamá" Teléfono: 360-1200

Socio encargado: Lic. Alvaro Ayala

5. <u>Designación por acuerdos o entendimientos.</u>

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

B. Compensación:

Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, El Emisor no ha realizado pagos, no ha reconocido pasivos por servicios a sus directores, dignatarios, ejecutivos y administradores.

C. Práctica de Gobierno Corporativo:

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

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

D. Empleados:

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

E. Propiedad accionarias

Sres. Abraham Assis y Saúl Assis

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

Los Accionistas de la sociedad Emisora son las siguientes:

Abraham Assis posee 50 acciones

Saúl Assis posee 50 acciones

Desde la emisión inicial de las acciones, no ha habido cambio en el porcentaje accionario.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

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

C. Personas controladoras

Los señores Abraham Assis, Saúl Assis y Samuel Assis.

D. Cambio en el control accionario

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

PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación, vínculo y afiliaciones.

Los estados financieros de Absa Financial, Corp. mantienen saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, de la siguiente forma:

Compañía relacionada	31 diciembre de 2023	31 diciembre de 2022
Moledet, S. A.	660,590	620,891
Kesef Compañy, S.A.	324,372	300,493
Beytar, S. A.	687,589	650,223
Westmol, S. A.	1,468,818	1,396,659
Samabra, S.A.	3,202,108	4,088,676
Absam, S.A.	6,539,670	6,172,260
Metmol, S.A.	3,752,914	3,556,228
Chirimall, S. A.	4,206,228	4,046,979
Total	20,842,290	20,832,409

Las sociedades detalladas (excepto Chirimall, S.A.) representan las entidades dueñas de los locales comerciales que mantenía el Fideicomiso de Garantía y

Administración, como garantía a favor de los Tenedores de Bonos Registrados de la serie A.

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

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

B. Interés de Experto y Asesores.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 no se han suscrito contratos económicos con el personal clave, expertos o asesores, que estén relacionados con los ingresos o resultados del Emisor o las compañías relacionadas. Así mismo no se han acreditados cuentas por pagar por esos conceptos.

II Parte Resumen Financiero

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

	Año que	Año que	Año que	Año que
Estado de situacion financiera	reporta	reporta	reporta	reporta
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos totales	2,129,167	2,333,526	2,383,328	2,334,129
Intereses pagados	(2,129,167)	(2,312,460)	(2,346,664)	(2,259,535)
Gastos generales y administrativos	(466)	(991)	(1,200)	(941)
Utilidad o (perdida) neta	(466)	20,075	35,464	73,653
Acciones emitidas y en circulacion	100	100	100	100

A

	Año que	Año que	Año que	Año que
Balance General	reporta	reporta	reporta	reporta
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Activo corriente	375,290	371,637	1,142,839	1,067,590
Activo totales	21,217,580	21,204,046	26,589,913	25,751,858
Pasivo corriente	355,833	355,833	4,088,546	3,833,048
Deuda a largo plazo	20,188,661	20,174,660	21,847,890	21,300,797
Acciones comunes	100	100	100	100
Capital pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades retenidas	663,086	663,552	643,477	608,013
Patrimonio total	673,086	673,552	653,477	618,013
RAZONES FINANCIERAS				
Deuda total/Patrimonio	30.52	30.48	39.69	40.67
Capital de trabajo	19,457	15,803	(2,945,707)	(2,765,458)
Razon corriente	Positivo	Positivo	Negativo	Negativo

Página 12

*

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL EMISOR

Presentar los Estados Financieros auditados anuales del emisor: Ver adjunto – <u>Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023</u>

IV PARTE ESTADOS FINANCIEROS DEL GARANTE

No Aplica, el garante es el fideicomiso

V PARTE ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO No Aplica

VI PARTE ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

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

VII PARTE DECLARACIÓN JURADA

Presente la declaración Jurada Ver adjunto – <u>Declaración Jurada</u>

VIII Parte DIVULGACIÓN

Este informe de actualización anual estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (http://www.supervalores.gob.pa/) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com)

FIRMAS

Samuel Assis

Representante Legal

Juan Jiméne: Contador

III Parte ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL EMISOR Presente los Estados Financieros del emisor: Ver Adjunto <u>- Estados Financieros Auditados al 31 de</u> diciembre de 2023.

Página 14

A

(Panamá, República de Panamá)

Informe del Auditor Independiente y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

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





CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	1 - IV
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 – 21







INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Absa Financial Corp. (La Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Absa Financial Corp. al 31 de diciembre de 2023 así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de la opinión

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

Asuntos Claves de la Auditoría

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

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

\$

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

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

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

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

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

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

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

*

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

Otros requerimientos legales de información

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas actividades de negocio que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Alvaro Ayala Bósquez con número de idoneidad con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No. 9640.

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

Panamá, República de Panamá 29 de enero de 2024

Alvaro Ayala Bósquez

Socio

C.P.A. No. 9640

K.

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo	4	19,457	15,803
Intereses por cobrar	5	355,833	355,833
Total de activos corrientes		375,290	371,636
Activos no corrientes			
Préstamos por cobrar compañías relacionadas	5	20,842,290	20,832,410
Total de activos no corrientes	•	20,842,290	20,832,410
Total de activos		21,217,580	21,204,046
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Intereses por pagar		355,833	355,833
Total pasivo corriente		355,833	355,833
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	6	20,000,000	20,000,000
Cuentas por pagar - accionistas	7	188,661	174,661
Total pasivos no corrientes		20,188,661	20,174,661
Total de pasivos		20,544,494	20,530,494
Patrimonio			
Acciones de capital	8	10,000	10,000
Ganancias retenidas	J	663,086	663,552
Total de patrimonio		673,086	673,552
Total de pasivos y patrimonio		21,217,580	21,204,046

Estado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Intereses sobre depósitos en fideicomisos		-	21,066
Gastos generales y administrativos		(466)	(991)
Ganancia en operaciones	-	(466)	20,075
Intereses transferidos a los fideicomitentes Gastos de intereses sobre bonos		2,129,167 (2,129,167)	2,312,460 (2,312,460)
	-		
(Pérdida) ganancia neta	<u></u>	(466)	20,075





Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Ganancias retenidas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,000	643,477	653,477
Ganancia neta - 2022		20,075	20,075
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,000	663,552	673,552
Pérdida neta - 2023	_	(466)	(466)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	10,000	663,086	673,086

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

Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Nota	2023	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
(Pérdida) ganancia neta		(466)	20,075
Ajustes por:			
Cambios netos en activos y pasivos de operación			
Intereses por cobrar		(355,833)	(44,806)
Intereses por pagar		355,833_	44,806
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de			
operación		(466)	20,075
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Depósitos en fideicomisos		-	740,312
Préstamos por cobrar partes relacionadas		(9,881)	4,614,665
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de			
inversión		(9,881)	5,354,977
Elujos do Efectivo nos Actividades de Cinanciamiento			
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento Bonos pagados			(6 600 126 <u>)</u>
Bonos emitidos			(6,682,136) 1,300,000
Cuentas por pagar - accionistas		14,001	21,000
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de		14,001	21,000
financiamiento		14,001	(5,361,136)
manoamonto		14,001	(0,001,100)
Aumento neto del efectivo		3,654	13,916
Efectivo al inicio del año		15,803	1,887
Efectivo al final del año	4	19,457	15,803



Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

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

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

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

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

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 29 de enero de 2024.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

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

Declaración de cumplimiento

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

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Base de preparación

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

Moneda funcional y de presentación

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

Instrumentos financieros

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Medición posterior

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

Deterioro

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

d d

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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

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

Activos financieros

La compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Efectivo

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

Préstamos por cobrar compañías relacionadas

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

A

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Deterioro de instrumentos financieros

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

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

Pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Bonos por pagar

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

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

<u>Intereses</u>

Los intereses son reconocidos con base en los acuerdos establecidos, tomando en consideración el saldo del valor principal y la tasa de interés aplicable. Se pagan y se registran trimestralmente con los fondos provenientes de los alquileres de las compañías relacionadas.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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

Cambios en las políticas contables

- La Compañía han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2023 o fechas posteriores.
 - Información a revelar sobre políticas contables Modificaciones a la NIC 1 y de la Declaración de práctica No.2 de las NIIF.

La modificación a la NIC 1 Presentación de los estados financieros tiene como objetivo ayudar a las entidades a facilitar información más útil sobre sus políticas contables, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el de que revelen sus políticas contables "materiales", y añadiendo orientaciones sobre la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de práctica No.2 de las NIIF Juicios de materialidad para proporcionar quías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios las estimaciones contables se aplican prospectivamente transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al periodo actual.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento, y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en el saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.

 Implementación global de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE – Modificaciones a la NIC 12

El IASB realizó modificaciones de alcance limitado a la NIC 12 que proporcionan una excepción temporal para no reconocer y revelar los impuestos diferidos que surgen de la adopción local y global de las reglas del modelo del Segundo Pilar BEPS publicada y parcialmente promulgada por la OCDE, incluida la ley complementaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

Las modificaciones deben aplicarse de forma inmediata, sujeto a cualquier proceso de aprobación local, y de forma retrospectiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Sin embargo, las revelaciones sobre la exposición conocida o razonablemente estimable a las reglas del modelo del Segundo Pilar solo se requieren para los períodos de reporte anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y no es necesario realizarlos en los informes financieros intermedios para los períodos intermedios que terminan el 31 de diciembre de 2023 o antes.

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

5

A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

- NIC 1 Presentación de estados financieros (Enmienda Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIF 16 Arrendamientos (Enmienda Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 Instrumentos financieros (Enmienda Acuerdos de financiamiento con proveedores).
- NIIF 10 Estados financieros consolidados y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIC 21 Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).

4. Efectivo

El efectivo está compuesto por B/. 19,457 mantenido en Metrobank, S.A.

5. Préstamos por cobrar compañías relacionadas

	2023	2022
Préstamos:		
Metmol, S.A.	6,539,670	6,172,260
Chirimall, S.A.	4,206,228	4,046,978
Westmol, S.A.	3,752,914	3,556,228
Absam, S.A.	3,202,108	4,088,676
Samabra, S.A.	1,468,818	1,396,659
Beytar, S.A.	687,589	650,223
Moledet, S.A.	660,590	620,891
Kesef Compañy, S.A.	324,373	300,493
	20,842,290	20,832,408



Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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

Adicionalmente para cancelar cuentas por pagar a sociedades relacionadas y accionistas.

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

Tipo	2023	2022
Bonos Serie B - Vence 2028		
Saldo por cobrar	20,000,000	20,000,000
Intereses por cobrar traspasados	355,832	355,832

6. Bonos por pagar

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

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

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

A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

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

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

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

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

The second secon

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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

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

Los bonos de las Series "B" tendrán un vencimiento de 15 años contados a partir de la fecha de oferta de la Serie, es decir, el 26 de julio de 2013 para ambas series, son presentados menos los costos de emisión, los cuales serán amortizados al término de duración de la deuda.

Los bonos de la serie A estaban garantizados con:

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

- Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles propiedad de Absam, S.A.; Moledet, S.A., Kesef Company, S.A., Samabra, S.A., Metmol, S.A., Beytar, S.A. y Westmol, S.A. cuyo valor de mercado determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de pago, Registro y Transferencia, represente en todo momento al menos ciento veinticinco (125%) del Saldo Insoluto a Capital de los bonos emitidos y en circulación compuesto por 33 fincas con un área total de 61,718.38 hectáreas (has.) con un valor de mercado aproximado de B/.132,448,400 según avalúo de la empresa Avalúo e Inspecciones del Istmo, S.A. en enero de 2023.
- Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos mediante contrato de cesión de cánones de arrendamiento, provenientes de los contratos de Arrendamientos celebrados por el Fideicomitentes Garantes (en calidad de arrendadores) con Shalom, S.A. (en calidad de arrendatario) sobre los bienes inmuebles y propiedades estratégicas los cuales se depositarán en una cuenta de Concentración de Fideicomiso.
- El efectivo disponible en la cuenta Concentración y la Cuenta Reserva.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras de bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración el cual deberá cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de las propiedades. Las pólizas de seguro deberán ser expedidas por una compañía de seguros aceptada por el Fiduciario.
- Stanb by letter of credit emitida por Metrobank, S.A. hasta por un millón de dólares americanos (USD1,000,000) garantizando el aporte de accionistas para cumplir con los pagos trimestrales de los bonos de la serie A.

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

	2023	2022
Bonos Serie "B"	20,000,000	20,000,000
Porción no corriente	20,000,000	20,000,000
1 Official tio contente	20,000,000	20,000,000

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

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

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

- Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia.
- Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos.
- Modificar directa o indirectamente, la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio de Control accionario.
- Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de los bienes Inmuebles y las Propiedades Estratégicas, salvo las Garantías permitidas.



Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Otorgar los bienes inmuebles y las Propiedades estratégicas, en garantía ("negative pledge"), lo cual incluye garantizar o ceder futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro usual del negocio y salvo Garantías permitidas.
- Otorgar préstamos ni permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores, afiliadas, o terceros que no resulten del curso normal del período.
- El emisor no podrá adquirir cualquier endeudamiento adicional.

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

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

7. Cuentas por pagar - accionistas

Las cuentas por pagar accionistas no contemplan un plan definido de pagos, no causan intereses y no tienen vencimiento. Estas cuentas corresponden aportes de los accionistas para cubrir gastos operativos en el período.

8. Acciones de capital

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

X

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

9. Impuesto sobre la renta

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

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

10. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

2023		2022	
Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
19,457	19,457	15,803	15,803
20,842,290	20,842,290	20,832,410	20,832,410
20,861,747	20,861,747	20,848,213	20,848,213
20,000,000 20,000,000	17,760,911 17,760,911	20,000,000 20,000,000	17,760,911 17,760,911
	Valor en libros 19,457 20,842,290 20,861,747 20,000,000	Valor en libros Valor razonable (Nivel 3) 19,457 19,457 20,842,290 20,842,290 20,861,747 20,861,747 20,000,000 17,760,911	Valor en librosValor razonable (Nivel 3)Valor en libros19,45719,45715,80320,842,29020,842,29020,832,41020,861,74720,861,74720,848,21320,000,00017,760,91120,000,000

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

3

of

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

11. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Los bonos actualmente no se cotizan en un mercado activo.

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

d) Riesgo de tasa de interés

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



V Parte ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO No Aplica VII Parte
DECLARACION JURADA



REPÚBLICA DE PANAMÁ PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Lieda. Novma Martenis Velasco C.

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELS.: 223-9423 223-4258 CAMPO ALEGRE EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ Fax: 223-9429

COPIA

Sábados 9;00 am a 12:00 pm

ESCRIT	URA N°	DEI	DE	DE 20
HORARIO: Lunes a Viernes 8:00 am a 5:00 pm	POR LA CUAL:	DECLARACI	ón Jurada	_

K

THE PANAMA THE SECOND OF THE S

REPÚBLICA DE PANAMÁ PAPEL NOTARIAL







≋00008.00

NP0086

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

_____DECLARACIÓN JURADA-----Comparecieron ante mí, licenciada NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta- trescientos treinta y ocho (8-250-338), por este medio los señores ABRAHAM ASSIS, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad personal número N-quince-trescientos veintinueve (N-15-329); SAMUEL ASSIS ABADI, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y siete-mil quinientos noventa y tres (8-757-1593) y JUAN GUILLERMO JIMENEZ AMBULO, varón, panameño, mayor de edad, casado, contador, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos cuarenta y cinco-dos mil cuatrocientos cincuenta y siete (8-745-2457), en cumplimiento con Acuerdo número ocho-dos mil (8-2000) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) (Modificado por el Acuerdo número diez-dos mil uno (10-2001) de diecisiete (17) de agosto de dos mil uno (2001), el Acuerdo número siete-dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) y el Acuerdo tres-dos mil cinco (3-2005) de treinta y uno (31) de marzo de dos mil cinco (2005) sobre la entrega de los Estados Financieros auditados anuales del emisor ABSA FINANCIAL CORP. certificamos lo siguiente:----a.Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés b.Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron

A

c.Que a nuestro juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la persona registrada o sujeta a reporte, para el período correspondiente.d.Que los firmantes:----d.1.Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;----d.2.Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre la persona registrada o sujeta a reporte y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.----d.3.Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.----d.4.Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones a esa fecha,----e.Que cada uno firmantes ha revelado a los auditores de la persona registrada o sujeta a reporte y al comité de auditoría (o a quien cumpla funciones equivalentes) lo siguiente:----e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la persona registrada o sujeta a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. ----e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte.----f.Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte, o cualesquiera otros factores que







REPÚBLICA DE PANAMÁ







NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.---Leída como le fue a los comparecientes, en presencia de los testigos instrumentales SIMIÓN RODRIGUEZ BONILLA, varón, panameño, soltero, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200) y ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ, varón, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos ochenta y seis -seiscientos siete (8-486-607), ambos vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme y la firman todos, para constancia ante mí, la Notaria, que doy fe.--

ABRAHAM ASSIS

DUODECHAP

PRESIDENTE/DIRECTOR/GERENTE GENERAL

SAMUEL ASSIS ABADI

TESORERO/DIRECTOR

GUERREL RODRIGUEZ

JUAN GUILLARMO JIMEN BUI
DIRECTOR FINANCIERO

SINION RODRIGUEZ BONILLA

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

A