Trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2023

Razón Social del Emisor: **Absa Financial Corp.**

Valor Registrado: **Bonos Corporativos por la suma de hasta US$60,000,000.00 en dos tipos de serie. Serie A, (Garantizada) y Serie B (No garantizada), (Resolución SMV No. 274-13 de fecha 18 de julio de 2013)**

Número de teléfono del Emisor: **Teléfono: 225-2222**

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

Nombre de la personal de contacto del emisor: **Odalys Reyna**

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

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

Absa Financial Corp.

Contenido del informe de actualización trimestral
Terminado el 30 de Septiembre de 2023

		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$)	30-sep-23	30-jun-23	31-mar-23	31-dic-22
Efectivo	5,895	6,206	9,206	15,803
Intereses por cobrar	361,667	355,833	344,167	355,833
Capital de trabajo	5,895	6,206	9,206	15,803
Razón corriente	1.02	1.02	1.03	1.04

El trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2023, el capital de trabajo del Emisor, resultó positivo en B/.5,895

B. - Recursos de capital

En dolares americanos (US$)	30-sep-23	30-jun-23	31-mar-23	31-dic-22
Deuda - Bonos por pagar	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
Patrimonio	673,525	673,525	673,525	673,552
Total de recursos de capital	20,673,525	21,204,019	20,673,525	20,673,552
Apalancamiento (T.Pasivo/Patrimonio)	30.49	30.48	30.46	30.48

La deuda bonos por pagar se mantiene hasta su vencimiento en el año 2028.

C. - Resultado de las operaciones

En dolares americanos (US$)	30-sep-23	30-jun-23	31-mar-23	31-dic-22
Ingresos financieros	1,598,333	1,061,667	525,000	2,333,526
Gastos generales y administrativos	(27)	(27)	(27)	(991)
Costo financiero	(1,598,333)	(1,061,667)	(525,000)	(2,312,460)
Utilidad neta	(27)	(27)	(27)	20,075

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.

D. - Perspectivas

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

II Parte:

Estados Financieros Interinos del Emisor correspondiente al Trimestre Terminado el 30 de Septiembre de 2023 – Anexo A

III Parte:

Estados Financieros interinos del Fideicomiso de Administración y Garantía correspondiente
Trimestre Terminado el 30 de Septiembre de 2023

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)

Samuel Assis
Director

II - Parte

Anexo A –

Estados Financieros Interinos del Emisor

Absa Financial, Corp.

30 de Septiembre de 2023
Contenido

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

Informe de los Estados Financieros

Hemos preparado los Estados Financieros interinos adjuntos de Absa Financial, Corp. (No Auditados) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de Septiembre de 2023, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas, de acuerdo a la información que contienen los registros de contabilidad de la Empresa.

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

Con base en la información y registros de contabilidad de la Empresa utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros mencionados, nada ha surgido a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera al 30 de Septiembre de 2023, que se acompaña requieran de ajustes importantes para que estén presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Panamá, 27 de octubre de 2023.

Samuel Assis
Director

Juan Jiménez
Contador Público Autorizado
Licencia No.0459-05

ABSA Financial Corp.

Estado de situacion financiera
30 de Septiembre de 2023
(En balboas)

Activos	Notas	30 de Septiembre de 2023 (No auditado)	31 de Diciembre de 2022 (No auditado)
Activos corrientes:			
Efectivo	4	5,895	15,803
Intereses por cobrar		361,667	355,833
Total de activos corrientes		367,562	371,636
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar - partes relacionadas	5	20,842,290	20,832,409
Total de activos		21,209,852	21,204,045
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Intereses por pagar		361,667	355,833
Total pasivo corriente:		361,667	355,833
Pasivo no corriente:			
Bonos por pagar a largo plazo	6	20,000,000	20,000,000
Cuentas por pagar a accionistas	7	174,661	174,661
Total de pasivos no corrientes		20,174,661	20,174,661
Total de pasivos		20,536,327	20,530,494
Patrimonio:			
Capital en acciones	8	10,000	10,000
Utilidades retenidas		663,525	663,551
Total de patrimonio		673,525	673,551
Total de pasivos y patrimonio		21,209,852	21,204,045

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

ABSA Financial Corp.

Estado de resultados
Por los nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2023
(En balboas)

	Para los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de		Por los Tres meses terminados al 30 de Septiembre	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
	(No auditado)	**(No auditado)**	**(No auditado)**	**(No auditado)**
Ingresos				
Intereses sobre depósitos en fideicomiso	-	21,001	-	2,299
Intereses ganados	1,598,333	1,781,627	536,667	560,995
Total de ingresos	1,598,333	1,802,628	536,667	563,294
Gastos				
Intereses pagados	(1,598,333)	(1,781,627)	(536,667)	(560,995)
Gastos generales y administrativos	(27)	(478)	-	(11)
Total de gastos	(1,598,360)	(1,782,105)	(536,667)	(561,006)
Utilidad neta	(27)	20,523	-	2,288

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

ABSA Financial Corp.

Estado de cambio en el patrimonio
30 de Septiembre de 2023
(En balboas)

	Para los nueve meses terminado el 30 de Septiembre de					
	2023			2022		
	Capital en acciones	Utilidades retenidas	Total	Capital en acciones	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 1 de enero	10,000	663,552	673,552	10,000	643,477	653,477
Utilidad neta	-	(27)	(27)	-	20,523	20,523
Saldo al 30 de Junio (No auditado)	10,000	663,525	673,525	10,000	664,000	674,000

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

Absa Financial, Corp.

Estado de flujo de efectivo
30 de Septiembre de 2023
(En balboas)

	Para los nueve meses terminado el 30 de Septiembre de	
	2023	**2022**
	(No auditado)	**(No auditado)**
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	(27)	20,523
Cambios netos en activos y pasivos:		
Intereses por cobrar	(5,834)	38,972
Intereses por pagar	5,834	(38,972)
Cuentas por pagar	-	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(27)	20,523
Flujo de efectivo en Actividades de inversión		
Depósitos en fideicomiso	-	718,504
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversic	-	718,504
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Bonos por pagar	-	(5,382,136)
Préstamos por cobrar partes relacionadas	(9,881)	4,625,365
Cuentas por pagar accionistas	-	21,000
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(9,881)	(735,771)
(Disminución) Aumento neto de efectivo en bancos	(9,908)	3,256
Efectivo en bancos al inicio del año	15,803	1,887
Efectivo en bancos al final del periodo	5,895	5,143

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)

Cambios en las políticas contables

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

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

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

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

- NIIF 3 – Combinaciones de negocios.

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

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

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

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

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

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 2023.

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

4. Efectivo

	30 de Septiembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Metrobank, S. A. - a la vista	5,895	15,803

5. Préstamos por cobrar – partes relacionadas

	30 de Septiembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Moledet, S. A.	660,590	620,891
Kesef Company, S.A.	324,372	300,493
Beytar, S. A.	687,589	650,223
Samabra, S. A.	1,468,818	1,396,659
Absam, S. A.	3,202,108	4,088,676
Metmol, S. A.	6,539,670	6,172,260
Westmol, S. A.	3,752,914	3,556,228
Chirimall, S. A.	4,206,229	4,046,979
Total	20,842,290	20,832,409

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.

6. Bonos por pagar

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

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

A continuación los bienes y garantías que forman parte del fideicomiso de garantías serie A al 30 de septiembre de 2023, 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
- Cancelados anticipadamente el 15 de julio de 2022.

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

- Causan una tasa de interés fija de 10.5% anual

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

Garantía.

- Los bonos de la serie A están garantizados con:

  ✓ Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles abajo detallados de propiedad de Absam, S. A., Moledet, S. A., Kesef Company, S. A., Samabra, S. A., Metmol, S. A., Beytar, S. A., y Westmol, S. A., cuyo valor de mercado determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de pago, Registro y Transferencia, represente en todo momento al menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a Capital de los bonos emitidos y en circulación.

  ✓ Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos mediante contrato de cesión de cánones de arrendamiento, provenientes de los contratos de Arrendamientos Celebrados por el Fideicomitentes Garantes (En calidad de arrendadores) con Shalom, S. A. y (en calidad de arrendatario) sobre los bienes inmuebles y propiedades estratégicas los cuales se depositarán en una cuenta de concentración de Fideicomiso.

- ✓ El efectivo disponible en la cuenta de Concentración y la cuenta de Reserva.
- ✓ El endoso de las pólizas de seguros sobre las mejoras de bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración el cual deberá cubrir en todo momento un mínimo de ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de las propiedades. Las pólizas de seguros deberán ser expendidas por una compañía de seguro aceptada por el Fiduciario.
- ✓ Stand by letter of credit emitida por Metrobank , S. A. hasta por un millón de dólares americanos (US$1,000,000) garantizando el aporte de accionistas para cumplir con los pagos trimestrales de los bonos de la serie A

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

	30 de Septiembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Bonos Serie "A"	-	-
Bonos Serie "B"	20,000,000	20,000,000
	20,000,000	20,000,000
Menos: Costos por emisión de bonos	-	-
Sub-total	20,000,000	20,000,000
Porción corriente	-	-
Porción No corriente	20,000,000	20,000,000

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

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

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

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

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

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

7. Cuentas por pagar – accionistas

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

8. Acciones comunes

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

9. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

	30 de Septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	5,895	5,895	15,803	15,803
Préstamos por cobrar	20,000,000	20,000,000	20,832,409	20,832,409
Total	20,005,895	20,005,895	20,848,212	20,848,212
Pasivos:				
Bonos por pagar	20,000,000	17,460,857	20,000,000	17,760,912

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. 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 15 de julio de 2022.

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.

III PARTE

Anexo B

Estados Financieros Interinos del Fiduciario Garantes o Fiador

N/APLICA

IV-PARTE

Anexo C

Certificación del Fiduciario

N/APLICA