

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 31 de diciembre 2020

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999
Y EL ACUERDO No.18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000

Razón Social del Emisor:	ARROW CAPITAL CORP.
Valores Registrados:	BONOS CORPORATIVOS B/.150,000,000.00
Resolución:	SMV N° 07-13 del 10 de enero de 2013
Valores Registrados:	BONOS CORPORATIVOS B/.500,000,000.00
Resolución:	SMV N° 11-16 del 13 de enero de 2016
Teléfono:	228-2222 Fax: 211-0853
Dirección:	Calle 50 y Aquilino de la Guardia Ciudad de Panamá, República de Panamá
Persona de contacto:	Marixenia Polo
Correo electrónico:	legal@tova.com.pa

I PARTE

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020, la Empresa registró activos circulantes por un monto de B/. 2,379,354 los cuales representan el 1.19% del total de los activos de la Empresa. El efectivo representó B/. 2,379,354.

Las cuentas por cobrar representan el 98.81%, es decir, el eje de la Empresa. El total de activos asciende a B/. 200,643,979.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/. 200,753,649. Los pasivos corrientes ascienden a B/. 408,774 el cual representa el 0.20% del total de pasivos, los mismos corresponden a intereses por pagar.

La razón corriente es de 5.82 veces.

B. RECURSOS DE CAPITAL

La Empresa fue capitalizada por una suma de B/.10,000 y su relación de patrimonio/activo es 0.01%. Esta Empresa fue creada con el propósito único de servir como Emisor de Bonos, y su actividad de negocio es extenderle facilidades de crédito a empresas relacionadas; las cuales tienen como negocio el arrendamiento de inmuebles (locales comerciales) a la Empresa relacionada, Tova, S.A.

Véase Nota # 2 de los estados financieros interinos.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020, Arrow Capital Corp., generó una ganancia neta de B/. 41,893 correspondiente a intereses ganados en las cuentas de plazo fijo y a distintos gastos generados de comisiones y honorarios.

Se debe tomar en consideración que la Emisora no cuenta con operaciones importantes, ya que fue creada con el único propósito de servir de vínculo con las empresas relacionadas.

D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

Las perspectivas para este año las consideramos favorables. La Empresa emitió la totalidad de los bonos autorizados en la emisión de Bonos Corporativos por un valor de B/. 150,000,000 según resolución SMV N° 07-13 del 10 de enero de 2013.

Se emite una nueva Oferta Pública del Programa de Bonos Corporativos hasta la suma de B/. 500,000,000 debidamente autorizada mediante la Resolución SMV N°11-2016 de 13 de enero de 2016, expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Producto de esta nueva oferta se emiten Bonos Serie A y B respectivamente por la suma de B/. 10,000,000 los Bonos de la Serie C por la suma de B/. 12,000,000 los Bonos de la Serie D por la suma de B/. 30,000,000 los Bonos de la Serie E por la suma de B/. 25,000,000 los Bonos de la Serie F por la suma de B/. 13,000,000 los Bonos de la Serie G por B/. 10,000,000 los Bonos de la Serie H por la suma de B/. 5,000,000 y los Bonos de la Serie I por la suma de B/. 20,000,000 cada uno del programa de Bonos Rotativos Corporativos.

A la fecha de los Estados Financieros Interinos, la Empresa mantiene valores emitidos y en circulación por B/. 197,993,750 en relación con el recobro futuro de los valores emitidos. Estos se encuentran garantizados.

Véase Nota # 2 de los estados financieros interinos.

El emisor a futuro espera continuar operando bajo el mismo sistema, extendiendo facilidad a las empresas relacionadas con el producto de las emisiones.

II PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros interinos para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020, se adjuntan en el Anexo No. 1.

III PARTE CERTIFICACIÓN DEL EMISARIO

Según Escritura Pública No. 14,709 del 21 de diciembre de 2012 y Escritura Pública No. 1506 del 21 de enero de 2014, respectivamente, se constituye contratos de Fideicomiso, en el cual Global Financial Funds Corp., actuará como Fiduciario. Se adjunta el Anexo No. 2.

Según Escritura Pública N°9,100 del 14 de julio de 2016, se constituye contratos de Fideicomiso, en el cual Global Financial Funds Corp., actuará como Fiduciario.

IV 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 de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com)



JOSE ESKENAZI
Representante Legal



ARROW CAPITAL CORP.

**Estados Financieros Interinos para el periodo de doce meses terminados el
31 de diciembre 2020**

ARROW CAPITAL CORP.

Estados Financieros Interinos para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020.

ÍNDICE DEL CONTENIDO

	Páginas
Informe de los Estados Financieros Interinos	1
Estado de Situación Financiera Interino	2
Estado de Resultados Integrales Interino	3
Estado de Cambios en la Posición de Accionistas Interino	4
Estado de Flujos de Efectivo Interino	5
Notas a los Estados Financieros Interinos	6-33

Informe de Estados Financieros Interinos

Hemos preparado los estados financieros interinos de ARROW CAPITAL, CORP., que comprenden el Estado de Situación Financiera Interino para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020, Estado de Resultados Integrales Interino, Estado de Cambios en la Posición de Accionistas Interino y Estado de Flujos de Efectivo Interino por el periodo de doce meses terminados en esa fecha, y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de la Empresa.

Bajo nuestra responsabilidad, hemos preparado y presentado razonablemente estos estados financieros interinos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libre de errores significativos, ya sea debido a fraude o error; así como aplicar políticas de contabilidad apropiadas.

En nuestra opinión, los estados financieros interinos antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de ARROW CAPITAL, CORP. al 31 de diciembre de 2020 y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 11 de febrero de 2021.


José Eskenazi
Representante Legal

Marixenia L. Polo
Marixenia Polo
Contador Público
Licencia 7502

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

ARROW CAPITAL CORP.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERINO
POR EL PERIODO TRIMESTRAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(CIFRAS EN BALBOAS)

Activos	Notas	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Efectivo en bancos	4	22,922	14,272
Cuentas por cobrar	5	198,264,625	200,352,055
Fondo fiduciario de reserva	7	2,356,432	2,191,499
Total de activos		200,643,979	202,557,826
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Cuentas por pagar proveedores		-	5,008
Intereses por pagar		408,774	1,016,787
Cuentas por pagar accionistas	6	-	15,053
Bonos por pagar	2	197,993,750	199,500,000
Otros pasivos no corrientes		2,351,125	2,172,541
Total de pasivos		200,753,649	202,709,389
Patrimonio			
Capital en acciones: autorizadas 1,000 acciones nominativas con un valor nominal de B/. 10 cada una, emitidas y en circulación 1,000 acciones		10,000	10,000
Déficit acumulado		(119,670)	(161,563)
Total de patrimonio		(109,670)	(151,563)
Total de pasivos y patrimonio		200,643,979	202,557,826

El estado de situación financiera interino debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros interinos.

ARROW CAPITAL CORP.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES INTERINO
POR EL PERIODO TRIMESTRAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(CIFRAS EN BALBOAS)

	Nota	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Ingresos devengados			
Intereses ganados		94,018	93,677
Gastos generales y administrativos	9	<u>52,125</u>	<u>91,587</u>
Utilidad neta		<u>41,893</u>	<u>2,090</u>

El estado de resultados integrales interino debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros interinos.



ARROW CAPITAL CORP.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS INTERINO
POR EL PERIODO TRIMESTRAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(CIFRAS EN BALBOAS)

	<u>Capital en acciones</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	(163,653)	(153,653)
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>2,090</u>	<u>2,090</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	10,000	(161,563)	(151,563)
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>41,893</u>	<u>41,893</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>10,000</u>	<u>(119,670)</u>	<u>(109,670)</u>

El estado de cambios en la posición de los accionistas interino debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros interinos.

ARROW CAPITAL CORP.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERINO
POR EL PERIODO TRIMESTRAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(CIFRAS EN BALBOAS)

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Actividades de operación:		
Utilidad neta	41,893	2,090
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
Préstamos por cobrar	2,087,430	(9,244,459)
Fondo fiduciario de reserva	(164,933)	(10,467)
Intereses por pagar	(608,013)	(1,665,209)
Otros pasivos no corrientes	178,584	2,172,541
	<u>1,534,961</u>	<u>(8,745,504)</u>
Actividades de financiamiento:		
Bonos por pagar	(1,506,250)	8,750,000
Cuentas por pagar accionistas	(15,053)	(12,000)
Cuentas por pagar otros	(5,008)	4,708
	<u>(1,526,311)</u>	<u>8,742,708</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo	8,650	(2,796)
Efectivo al inicio del periodo	<u>14,272</u>	<u>17,068</u>
Efectivo al final del periodo	<u>22,922</u>	<u>14,272</u>

El estado de flujos de efectivo interino debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros interinos.

**ARROW CAPITAL CORP.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS
POR EL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(CIFRAS EN BALBOAS)**

1. INFORMACIÓN GENERAL

Arrow Capital Corp., (la Empresa) está constituida en la República de Panamá, según Escritura Pública N° 16,989 de fecha 20 de septiembre de 2012, en la Notaria Pública Primera del Circuito Notarial de Panamá, e inscrita a la Ficha 781448, Documento 2250655 de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público de la República de Panamá.

Arrow Capital Corp. fue constituida para servir como vehículo jurídico, cuya finalidad será la emisión de una serie de bonos de deuda corporativa en el mercado público de valores, por lo que no tiene operaciones comerciales en un mercado específico.

A la fecha, el Emisor no cuenta con normas de gobierno corporativo.

Sus oficinas principales están ubicadas en Calle 50 y Aquilino de la Guardia, Edificio GRUPO TOVA.

La Junta Directiva de la Sociedad está conformada de la siguiente manera:

Presidente:	José Eskenazi
Tesorero:	Linabel Eskenazi de Missrie
Secretario:	Jack Eskenazi
Representante Legal:	José Eskenazi

Autorización para la emisión de los estados financieros interinos:

Los estados financieros interinos fueron autorizados para su emisión por el Sr. José Eskenazi el día 11 de febrero de 2021.

2. EVENTOS RELEVANTES

EMISIÓN DE BONOS

La Empresa obtuvo una autorización para la Emisión Pública de Bonos Corporativos, mediante la Resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, SMV-07-13 de 10 de enero de 2013. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la emisión de los Bonos Corporativos, los cuales han sido emitidos en quince series, son los siguientes:

SERIE A¹

Fecha de emisión:	18 de enero de 2013
Monto:	Cuarenta Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 40,000,000.00)
Bonos por pagar:	Cero (B/.00.00) fue redimida anticipadamente la suma de B/. 40,000,000.00 millones de la serie A. Plazo: Diez años (15 de enero de 2023) Tasa de interés: Cinco puntos trescientos setenta y cinco por ciento anuales (5.375%) los tres primeros años. Cinco puntos cincuenta por ciento anuales (5.50%) los siguientes tres años. LIBOR a tres meses, más dos puntos setenta y cinco (2.75%) con un mínimo de cinco puntos cincuenta por ciento (5.50%).
Pagos:	Abonos anuales a capital a partir del sexto año, el sexto año se abonará B/. 2,500,000 y durante los años séptimo al décimo abonos anuales de B/. 9,375,000. Intereses serán pagados trimestralmente hasta fecha de vencimiento o fecha de redención.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.

¹ El día 27 de junio de 2018 fue redimida anticipadamente la suma de B/. 40,000,000.00 millones de la serie A.

Garantía:

Los Bonos Serie A están garantizados por un fideicomiso irrevocable de garantía suscrito con Global Financial Funds Corp, constituido por medio de Escritura Pública No.14,709 de 21 de diciembre de 2012 otorgada ante la Notaria Octava del Circuito.

El Fideicomiso está compuesto de los siguientes bienes:

Primera hipoteca y anticresis sobre las fincas 60082, 60081, 60108, 60109, 60110, 60111, 60112, 60113, 60114, 60115, 60116, 60117, 60118, 60119, 60120, 60121, 60122, 60123, 60124, 60125 de Cuatro Cuadras Investment Corp., también sobre las fincas 77560, 77561, 77562 de Mazalbrook Properties, S.A., y las fincas 65731, 65732, 65733, 65734, 65735, 65736, 65737, 65738, 59941, 65748, 59944 de Mabrook Properties, S.A.

En ningún momento el valor de las fincas será inferior al 135% de los Bonos Serie A. Los aportes en pagarés, u otros documentos negociables, producto de préstamos, deberán tener un valor nominal que cubra el 125% del valor nominal de los bonos emitidos y en circulación.

Las fincas dadas en garantía son propiedad de sociedades afiliadas del Emisor, las cuales serán fideicomitente garante de la emisión.

Cesión de las pólizas de seguro de las mejoras sobre las fincas otorgadas en garantías, emitidas por una compañía aceptable al Fiduciario y que cubra no menos del 80% del valor de dichas mejoras.

Cesión total de los flujos de los alquileres de las fincas dadas en garantía.

Una cuenta reserva que deberá contar por lo menos con una suma igual a tres (3) mensualidades de pago de intereses de los Bonos y una Cuenta de Concentración en donde se depositan en dicha cuenta los fondos provenientes de la cesión de los Cánones de Arrendamiento mensualmente y cualesquiera otros fondos que El Fideicomitente aporte al Fideicomiso, y los fondos pagados al Emisor y/o a cualquiera de los garantes en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de los tenedores registrados

SERIE B

Fecha de emisión:	6 de febrero de 2013
Monto:	Veinte Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 20,000,000.00)
Bonos por pagar:	Veinte Millones de Balboas (B/. 20,000,000.00)
Plazo:	Veinte años (6 de febrero de 2033)
Tasa de interés:	Doce por ciento (12%) anuales
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.

SERIE C²

Monto:	Treinta y Cuatro Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 34,000,000.00)
Bonos por pagar:	Cero (B/.00.00). Fue redimida anticipadamente la suma de B/.34,000,000.00 millones de la serie C.
Plazo:	Diez años (4 de diciembre de 2023)
Tasa de interés:	Cinco puntos veinte y cinco por ciento (5.25%) anuales los tres primeros años. Cinco puntos cincuenta por ciento anuales (5.50%) los siguientes tres años. LIBOR a tres meses, más dos puntos setenta y cinco por ciento (2.75%) con un mínimo de seis por ciento (6.00%) durante los últimos cuatro años.
Pagos:	Abono trimestrales contados a partir de la fecha de oferta, pagos a capital de B/. 187,500.00 cuatro (4) veces al año del primer (1er) año al año sexto (6to.),

² El día 20 de noviembre de 2019 fue redimida anticipadamente por la suma de B/.34,000,000.00 millones la serie C.

y pagos anuales por B/. 7,375,000.00 durante los años 7 al año 10, con una cuota final en la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención anticipada (de haberla) de la respectiva serie de los Bonos de la Serie C por el saldo insoluto de la serie.

Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.

Garantía: Los Bonos Serie A están garantizados por fideicomiso de Garantía y Administración cuyo propósito principal es el pago del capital e intereses de los Bonos Serie C.

El Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración suscrito con Global Financial Funds Corp, fue constituido por medio de Escritura Pública No.1,506 de 21 de enero de 2014 otorgada ante la Notaria Cuarta del Circuito.

Inicialmente, el Fideicomiso de Administración y Garantía contendrá los siguientes activos:

La primera hipoteca y anticresis de las fincas 28649 inscrita al Tomo 697 y Folio 122 de la Sección de Propiedad de la Provincia de Panamá, del Registro Público propiedad de la sociedad Tova Properties, S.A, 45828 inscrita al Rollo 8118 Documento 1, Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de John Investment, Corp. 31965, 31966, 31967 todas inscritas al Rollo 28269, Documento 1, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de Vista Caico, S.A. 172390 inscrita al Rollo 28269, Documento 1 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de Cargo Center Investment, Corp. 57083, 57085, 57111 y 57109, todas inscritas al Documento 413894 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de Inmobiliaria Bettycel, S.A.

Las fincas dadas en garantía son propiedad de sociedades afiliadas del Emisor, las cuales serán fideicomitente garante de la emisión.

Cesión de las pólizas de seguro de las mejoras que actualmente existan o en un futuro se incorporen sobre las fincas otorgadas en garantías, emitidas por una compañía aceptable al Fiduciario y que

cubra no menos del 80% del valor de reposición de dichas mejoras.

Cesión total de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento de las fincas dadas en garantía.

Una cuenta reserva que deberá contar por lo menos con una suma igual a tres (3) mensualidades de pago de intereses de los Bonos y una Cuenta de Concentración en donde se depositan en dicha cuenta los fondos provenientes de la cesión de los Cánones de Arrendamiento mensualmente y cualesquiera otros fondos que El Fideicomitente aporte al Fideicomiso, y los fondos pagados al Emisor y/o a cualquiera de los garantes en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de los tenedores registrados.

SERIE D

Fecha de emisión:	8 de enero de 2014
Monto:	Dieciocho Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 18,000,000.00)
Bonos por pagar:	Dieciocho Millones de Balboas (B/. 18,000,000.00)
Plazo:	Diecinueve años (8 de enero de 2033)
Tasa de interés:	Doce por ciento (12%) anuales
Pagos:	Abonos trimestrales contados a partir de la fecha de oferta, Sujeto al cumplimiento de la condición especial (serie subordinada). El cumplimiento de la Serie Subordinada no garantiza el pago de intereses trimestrales de la Serie Subordinada, decisión que queda al completo criterio del Emisor. El capital será repagado con un solo abono por el monto total en la fecha de vencimiento, luego de que haya sido cancelada su totalidad la Serie A y la Serie C o cualquier otra serie emitida que contenga garantía hipotecaria que no sea subordinada.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp

SERIE E³

Fecha de emisión:	20 de noviembre de 2014
Monto:	Ocho Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 8,000,000.00)
Bonos por pagar:	Cero (B/. 00.00). Fue redimida anticipadamente la suma de B/. 8,000,000.00 millones de la serie E.
Plazo:	Diez años (20 de noviembre de 2024)
Tasa de interés:	Seis por ciento (6%) anuales.
Pagos:	<p>Abonos trimestrales a los intereses pagaderos días 20 de febrero, mayo, agosto y noviembre hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención anticipada (de haberla), lo que ocurra primero. Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en el período y una base de trescientos sesenta (360) días (días transcurridos/360).</p> <p>El pago de capital de los Bonos de la Serie E se efectuará a través de un solo abono a capital en la fecha de vencimiento.</p>
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.
Garantía:	<p>Los Bonos de la Serie E serán respaldados por el crédito general del Emisor y estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía y Administración cuyo propósito principal será garantizar el pago del capital e intereses de los Bonos Serie C y E. Se declara que el Fideicomiso de Administración y Garantía también garantizará el capital e intereses de los Bonos Serie E que el Emisor emita, de tiempo en tiempo.</p> <p>Inicialmente, el Fideicomiso de Administración y Garantía</p>

³ El día 20 de noviembre de 2019, fue redimida anticipadamente por la suma de B/.8,000,000.00 millones la serie E.

Contendrán los siguientes activos:

La primera hipoteca y anticresis de las Fincas 28649 inscrita al Tomo 697 y Folio 122 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de la sociedad TOVA PROPERTIES, S.A., 45828 inscrita al Rollo 8118, Documento 1, Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de JOHN INVESTMENT, CORP., 31965, 31966, 31967 todas inscritas al Rollo 28269, Documento 1, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de VISTA CAICO, S.A. 172390 inscrita a Rollo 28269, Documento 1 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, Propiedad de CARGO CENTER INVESTMENT, CORP. 57083, 57085, 57111 y 57109, todas inscritas al documento 413894 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de INMOBILIARIA BETTYCEL, S.A., en adelante las "Fincas". La cesión de la póliza de seguros sobre las mejoras que actualmente existan o en un futuro se incorporen en las Fincas 28649 inscrita al Tomo 697 y Folio 122 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, 45828 inscrita al Rollo 8118, Documento 1, Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, 31965, 31966, 31967 todas inscritas al Rollo 28269, Documento 1, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, 172390 inscrita a Rollo 28269, Documento 1 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, 57083, 57085, 57111 y 57109, todas inscritas al documento 413894 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público emitidas por una compañía que sea aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las Fincas.

La cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de

arrendamiento que hayan sido cedido mediante el Contrato de Cesión de Cánones de arrendamiento los cuales se depositarán en una Cuenta de concentración con el Agente Fiduciario; y Cuenta de Concentración y Cuenta de Reserva salvo que se obtenga el consentimiento de una Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de la Emisión (Tenedores Registrados que representen el setenta y cinco por ciento (75%) del valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación en la fecha determinada), el Emisor no podrá liberar las Fincas dadas en garantía de esta Emisión. No obstante, la generalidad de lo anterior, el Emisor con la anuencia del Agente Fiduciario podrá reemplazar alguna de las Fincas, así como adicionar nuevos Fideicomitentes, de tiempo en tiempo. En ningún momento el valor de mercado de las Fincas, según avalúo aceptable al Fiduciario.

SERIE F

Fecha de Emisión:	6 de mayo de 2015
Monto:	Treinta Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 30,000,000.00)
Bonos por pagar:	Treinta Millones de Balboas (B/. 30,000,000.00).
Plazo:	Veinte 20 años (6 de mayo de 2035)
Tasa de Interés:	La tasa de interés será de doce (12.00%) por ciento anual fija.
Pagos:	Trimestralmente los días 6 de agosto, noviembre, febrero y mayo de cada año hasta su fecha de vencimiento, sujeto al cumplimiento de la Condición Especial de la Serie F (Serie Subordinada). El cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada no garantiza el pago de intereses trimestrales de la Serie Subordinada, decisión que queda al completo criterio del Emisor. Aquellos intereses que no hayan sido cancelados no

acumularán intereses adicionales y serán debidamente cancelados a partir de la próxima Fecha de Pago en que el Emisor esté en cumplimiento de la Condición Especial de la Serie F (Serie Subordinada) o, a más tardar en la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada de la Serie F (Serie Subordinada). Será repagado con un solo abono por el monto total en la Fecha de Vencimiento, luego de que haya sido cancelada en su totalidad la Serie A, C y E o cualquier otra serie emitida que contenga garantía hipotecaria que no sea subordinada. Los Bonos de la Serie F podrán ser redimidos parcial o totalmente una vez se haya cancelado en su totalidad el Saldo Insoluto de los Bonos de la Serie A, C y E o cualquier otra serie emitida que contenga garantía hipotecaria que no sea subordinada. No aplicará ninguna penalidad de prepago por redención anticipada de la Serie B, D o F. (Series Subordinadas). En caso de redención anticipada, la misma debe hacerse en una fecha designada como Fecha de Pago. Para cualquier período de interés el Emisor sólo podrá pagar los intereses correspondientes a la Serie Subordinada total o parcialmente en sus respectivas Fechas de Pago, de tener los fondos líquidos suficientes luego de que se haya pagado o realizado los siguientes gastos o pagos, en el siguiente orden de prioridad; a) Que se haya cancelado la totalidad del servicio de deuda correspondiente al período en mención de la Serie A, C y E o cualquier otra serie emitida que contenga garantía hipotecaria que no sea subordinada.; b) Gastos operativos.

Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor Arrow Capital Corp.

MODIFICACIONES DE GARANTIA A BONOS SERIE A

El día 13 de marzo 2013, se suscitó un incendio en las fincas No.77560, 77561, 77562 de propiedad de la sociedad Mazalbrook Properties, S.A., sociedad garante de la oferta pública de bonos corporativos de la Serie A efectuada por el emisor, y hasta la fecha del presente informe los daños fueron cuantificados y la Compañía de Seguros ACE Seguros, reconoció el valor acordado de B/. 9,450,000 según Póliza # 216.

Las fincas en mención constituyen uno de los bienes inmuebles dados en garantía al Contrato de Fideicomiso que garantiza cumplimiento de los términos y condiciones de los Bonos Serie A hasta por el monto de B/. 40,000,000 por lo que, en aras de cumplir cabalmente con los términos y condiciones de la referida emisión, el emisor acordó dar en garantía dos fincas adicionales los números 382966 y 383179 propiedad de Westland Store Properties, S.A., de forma tal que la misma cubra en un 135% la totalidad de los Bonos Corporativos de la Serie A del Emisor.

Desde el 24 de septiembre de 2015, Mazalbrook Properties, S.A., vuelve a ser Garante Hipotecario según escritura No. 11,406, celebrando un contrato de hipoteca y anticresis con Global Financial Funds Corp. en calidad de Fiduciario.

NUEVA EMISIÓN DE BONOS:

La Empresa obtuvo una autorización para la Emisión Pública de Bonos Corporativos, mediante la Resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, SMV-11-16 de 13 de enero de 2016. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la emisión de los Bonos Corporativos, los cuales han sido emitidos en cinco series, son los siguientes:

SERIE A

Fecha de emisión:	3 de junio de 2016
Monto:	Diez Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil Balboas cada uno (B/. 10,000,000.00)
Bonos por pagar:	Siete Millones Setecientos Cincuenta Mil Balboas (B/. 7,750,000.00)
Plazo:	Cinco años (3 de junio de 2021)
Tasa de Interés:	Tasa Fija 5.30%
Pagos de Intereses:	Los Intereses de los Bonos de la Serie A serán pagados trimestralmente los días 15 de los meses de mayo, agosto, noviembre y febrero de cada año y hasta la fecha de vencimiento o la Fecha de Redención anticipada (de haberla), lo que ocurra primero.

Pagos de Capital: Se efectuarán veinte (20) pagos trimestrales consecutivos a capital a partir de la fecha de emisión, y un pago final por el saldo insoluto de capital en la fecha de vencimiento los días 15 de los meses de mayo, agosto, noviembre y febrero de cada año y hasta la fecha vencimiento o la Fecha de Redención anticipada (de haberla) lo que ocurra primero.

Respaldo de la Emisión: Crédito General, Arrow Capital Corp.

Garantía: Los Bonos de la Serie A están garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía y Aceptación de Primera Hipoteca y Anticresis a favor de los Tenedores Registrados de sus Bonos Corporativos de la Serie A. Este instrumento tendrá como Objetivo garantizar el repago del capital invertido en dichos Bonos De la Serie A, así como el pago de los intereses sobre la inversión De capital. Existe la posibilidad que este Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Primera Hipoteca y Anticresis Pueda, eventualmente, garantizar otras Series del Programa Rotativo del Emisor siempre y cuando se cumplan las condiciones Financieras aplicables.

SERIE B

Fecha de la Emisión: 5 de agosto de 2016

Monto de la Serie: Diez Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 10,000,000.00)

Bonos por pagar: Siete Millones Setecientos Cincuenta Mil Balboas (B/. 7,750,000.00)

Plazo: Cinco años (5 de agosto de 2021)

Tasa de Interés: Tasa fija 5.30%

Pagos de Intereses: Los intereses de los Bonos de las Series B serán pagados Trimestralmente los días 15 de los meses

de mayo, agosto y febrero de cada año y hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención anticipada (de haberla) lo que ocurra primero.

Pagos de Capital:

Se efectuarán veinte (20) pagos trimestrales consecutivos a Capital a partir de la fecha de emisión y un pago final por el saldo Insoluto de capital en la fecha de vencimiento los días 15 de los meses de mayo, agosto, noviembre y febrero de cada año y siendo el último pago en la fecha de vencimiento o la Fecha de Redención anticipada (de haberla).

Respaldo:

Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.

Garantía:

Los Bonos de la Serie B, están garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía y Aceptación de Primera Hipoteca y Anticresis a favor de los Tenedores Registrados de sus Bonos Corporativos tanto de la Serie A como de las Otras Series Garantizadas en este caso los Bonos de las Serie B. La garantía Fiduciaria de ambas Series, aunque garantizadas bajo un solo Instrumento fiduciario, cumplen cada una con sus condiciones Financieras aplicables. Este instrumento tendrá como objetivo garantizar el repago del Capital invertido en dichos BONOS DE LA SERIE B, así como el Pago de los intereses sobre la inversión de capital. Existe la Posibilidad que el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Primera Hipoteca de Anticresis pueda Eventualmente, garantizar otras Series A y B siempre y cuando se Cumplan las condiciones financieras aplicables.

SERIE C

Fecha de la Emisión:

16 de noviembre de 2016

Monto de la Serie:

Doce Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 12,000,000.00)

Bonos por pagar:

Doce Millones de Balboas (B/. 12,000,000.00)

Plazo:	Veinte (20) años a partir de la Emisión, es decir 16 de noviembre de 2036.
Tasa de Interés:	Tasa fija 12.0%
Pagos de Intereses:	Los intereses de los Bonos de las Series C serán pagados Trimestralmente los días 15 de febrero, mayo, agosto y noviembre, sujeto al cumplimiento de la Condición Especial de la Serie C (Serie Subordinada No Garantizada).
Pagos de Capital:	Será repagado con un solo abono por el monto total en la Fecha de Vencimiento.
Respaldo:	Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.
Garantía:	Los Bonos de la Serie C, no tienen garantías.

SERIE D

Fecha de la Emisión:	27 de junio de 2018
Monto de la Serie:	Treinta Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 30,000,000.00)
Bonos por pagar:	Veintinueve Millones Setecientos Setenta y Cinco Mil Balboas (B/. 29,775,000.00)
Plazo:	Diez (10) años a partir de la Emisión, es decir 27 de junio de 2028
Tasa de Interés:	Los primeros (5) años a saber del 2018 al 2023, una tasa variable de libor de 3M más 2.75%, teniendo como mínimo una tasa de 5.75% y máximo 8.0% A partir del año 2024 y hasta su vencimiento, una tasa variable de libor 3M más 3.0 % con un mínimo de 6.0%
Pagos de Intereses:	Los intereses de los Bonos de las Series D serán pagados Trimestralmente los días 15 de enero,

abril, julio y octubre, de cada año y hasta la fecha de vencimiento o la fecha de redención anticipada, de existir tal o, lo que ocurra primero.

Pagos de Capital:

Pagos de Capital trimestrales consecutivos a partir de la finalización del periodo de Gracia a saber, los años 1 y 2 de la Emisión de estas series, y un pago final por el saldo insoluto de capital en la fecha de vencimiento los 15 de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año y hasta que la fecha de vencimiento o la fecha de redención anticipada, de existir tal, lo que ocurra primero de conformidad a la tabla de amortización descrita más adelante.

Respaldo:

Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.

Garantía:

El Contrato Irrevocable de Fideicomiso de Garantía, Administración y Aceptación de Primera Hipoteca y Anticresis a favor de los tenedores registrados de los Bonos de las Series D, E y aquellas otras Series que – de tiempo en tiempo- el Emisor del PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS GARANTIZADOS utilice para garantizar el repago de capital y pago de intereses con el PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, a saber:
Garantía: 12 Fincas, ubicadas en la 24 de diciembre, con una superficie de terreno de 1,839.24 mt², propiedad de la compañía Inversiones 24 de Noviembre, S.A. Edificio de siete (7) plantas ubicada en Calle 50, a pocos metros de Avenida Aquilino de la Guardia, con una superficie del terreno de 2,320.48 mt², propiedad de la compañía Tovados Properties, S.A. GTIA-121-13 (Serie A), ubicación en “tiendas varias”, superficie de terreno 26,725.00 mt².

SERIE E

Fecha de la Emisión:	27 de junio de 2018
Monto de la Serie:	Veinticinco Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 25,000,000.00)
Bonos por pagar:	Veinticuatro Millones Ochocientos Doce Mil, Quinientos Balboas (B/. 24,812,500.00)
Plazo:	Quince (15) años a partir de la Emisión, es decir 27 de junio de 2033
Tasa de Interés:	Los primeros tres (3) años tasa fija de 6.25%, Años 4 al 5 tasa fija de 6.50% Años 6 al 7 6.75% Años 8 al 15 Libor 3M + 3.25% con piso de 6.75%
Pagos de Intereses:	Los intereses serán pagados de forma trimestral, los días 15 de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año y hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención anticipada, de existir tal, lo que ocurra primero.
Pagos de Capital:	Pagos de capital trimestrales consecutivos a partir de la Fecha de Finalización del Período de Gracia, a saber los años 1 y 2, y un pago final por el saldo insoluto de capital en la Fecha de Vencimiento los días 15 de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año y hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención anticipada, de existir tal, lo que ocurra primero de conformidad a la Tabla de Amortización que se detalla más adelante.
Respaldo:	Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.
Garantía:	La Sociedad establecerá un Contrato Irrevocable de Fideicomiso de Garantía, Administración y Aceptación de Primera Hipoteca y Anticresis con las fincas desglosadas debajo a favor de los

Tenedores Registrados de sus Bonos Corporativos de la Serie E y de la Serie D. Este instrumento tendrá como objetivo garantizar el repago del capital invertido en dichos Bonos de la Serie E, así como el pago de los intereses sobre la inversión de capital: Garantía: 12 Fincas, ubicadas en la 24 de Diciembre, con una superficie de terreno de 1,839.24 mt², propiedad de la compañía Inversiones 24 de Noviembre, S.A. Edificio de siete (7) plantas ubicada en Calle 50, a pocos metros de Avenida Aquilino de la Guardia, con una superficie del terreno de 2,320.48 mt², propiedad de la compañía Tovados Properties, S.A. GTIA-121-13 (Serie A), ubicación en “tiendas varias”, superficie de terreno 26,725.00 mt².

SERIE F

Fecha de la Emisión:	27 de septiembre de 2019
Monto de la Serie:	Trece Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 13,000,000.00)
Bonos por pagar:	Trece Millones de Balboas (B/. 13,000,000.00)
Plazo:	Siete (7) años a partir de la Emisión, es decir 27 de septiembre de 2026.
Tasa de Interés:	Los primeros cinco (5) años tasa fija de 6.%, Años 6 al 7, la tasa de interés es Libor 3 meses, más 3%, teniendo como tasa de interés mínima igual al 6%.
Pagos de Intereses:	Los intereses serán pagados de forma trimestral, los días 15 de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año y hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención anticipada, de existir tal, lo que ocurra primero.

Pagos de Capital:	El capital será pagado como un balloon payment o pago completo del capital a la fecha emitido y en circulación en la fecha de vencimiento, a saber el 27 de septiembre de 2026.
Redención Anticipada:	A partir del año tres (3) podrán ser redimidos sin penalidad de forma total o parcial quince (15) días antes de su vencimiento sin penalidad (al 100% de su costo amortizado a la fecha de redención). El plazo para computar los años en cuanto a la redención anticipada se refiere a la fecha de emisión.
Respaldo:	Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.
Garantía:	El Contrato Irrevocable de Fideicomiso de Garantía, Administración y Aceptación de Primera Hipoteca y Anticresis identificado por el fiduciario bajo el número GTIA-187-18, garantizará, también, el repago de capital y pago de intereses de los Bonos de la serie F.

SERIE G

Fecha de la Emisión:	20 de noviembre de 2019
Monto de la Serie:	Diez Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 10,000,000.00)
Bonos por pagar:	Nueve Millones, Novecientos Treinta y Siete Mil, Quinientos Balboas (B/. 9,937,500.00)
Plazo:	Diez (10) años a partir de la Emisión, es decir 20 de noviembre de 2029.
Tasa de Interés:	Años 1-2: tasa fija de 5.75% Años 3-10: Tasa variable, a saber: Libor 3 meses, más 2.625%, con una tasa de interés mínima de 5.0% hasta una tasa de interés máxima de 7.50%.

Pagos de Intereses:

Los intereses serán pagados de forma trimestral, los días 15 de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre mientras los bonos de la Serie "G" se encuentren emitidos y en circulación, debido ya sea llegada la fecha de vencimiento o Fecha de Redención, de existir tal, lo que suceda primero.

Pagos de Capital:

El capital total de los bonos de la serie "G" será pagadero de forma trimestral, los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre hasta que el capital propio de los bonos de la serie "G" no se encuentre emitido ni en circulación.

Período Anual (Año)	Monto %
1	0
2-3	0.625
4-5	0.875
6-8	1.25
9	8.125
10	10.125

Redención Anticipada:

Los Bonos de la Serie "G" no podrán ser redimidos total o parcialmente durante los tres (3) primeros años contados a partir de su fecha de emisión. A partir del año tres (3) podrán ser redimidos sin penalidad de forma total (al 100% de su costo amortizado a la fecha de redención). El plazo para computar los años en cuanto a redención anticipada se refiere a la fecha de emisión.

Respaldo:

Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.

Garantía:

Los Bonos de la Serie "G" del programa rotativo de Bonos Corporativos Garantizados del Emisor estarán garantizados en cuanto al repago de capital y pago de intereses mediante el patrimonio Fideicomitido del contrato irrevocable de Fideicomiso, aceptación de la Primera Hipoteca

de Garantía y Administración, identificado como Contrato de Fideicomiso No.GT-187-18.

SERIE H

Fecha de la Emisión:	20 de noviembre de 2019
Monto de la Serie:	Cinco Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 5,000,000.00)
Bonos por pagar:	Cuatro Millones, Novecientos Sesenta y Ocho Mil, Setecientos Cincuenta Balboas (B/. 4,968,750.00)
Plazo:	Quince (15) años a partir de la Emisión, es decir 20 de noviembre de 2034.
Tasa de Interés:	Años 1-2: tasa fija de 6.00% Años 3-15: Tasa variable, a saber: Libor 3 meses, más 2.75%, con una tasa de interés mínima de 5.25% hasta una tasa de interés máxima de 7.75%.
Pagos de Intereses:	Los intereses serán pagados de forma trimestral, los días 15 de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre mientras los bonos de la Serie "H" se encuentren emitidos y en circulación, debido ya sea llegada la fecha de vencimiento o Fecha de Redención, de existir tal, lo que suceda primero.
Pagos de Capital:	El capital total de los bonos de la serie "H" será pagadero de forma trimestral, los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre hasta que el capital propio de los bonos de la serie "H" no se encuentre emitido ni en circulación.

Período Anual (Año)	Monto %
1	0
2-3	0.625
4-5	0.875
6-10	1.25
11-12	1.50
13-14	3.875
15	5

Redención Anticipada:

Los Bonos de la Serie “H” no podrán ser redimidos total o parcialmente durante los tres (3) primeros años contados a partir de su fecha de emisión. A partir del año tres (3) podrán ser redimidos sin penalidad de forma total (al 100% de su costo amortizado a la fecha de redención). El plazo para computar los años en cuanto a redención anticipada se refiere a la fecha de emisión.

Respaldo:

Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.

Garantía:

Los Bonos de la Serie “H” del programa rotativo de Bonos Corporativos Garantizados del Emisor estarán garantizados en cuanto al repago de capital y pago de intereses mediante el patrimonio Fideicomitido del contrato irrevocable de Fideicomiso, aceptación de la Primera Hipoteca de Garantía y Administración, identificado como Contrato de Fideicomiso No.GT-187-18.

SERIE I

Fecha de la Emisión:

20 de noviembre de 2019

Monto de la Serie:

Veinte Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 20,000,000.00)

Bonos por pagar:

Veinte Millones de Balboas (B/. 20,000,000.00)

Plazo:

Diez (10) años a partir de la Emisión, es decir 20 de noviembre de 2029.

Tasa de Interés:

Tasa de interés fija, a saber, una rata de 6.25% anual.

Pagos de Intereses:	Los intereses serán pagados de forma trimestral, los días 15 de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre mientras existan bonos de la Serie "I" emitidos y en circulación.
Pagos de Capital:	El capital invertido en los bonos de la serie "I" será pagadero en un solo pago global ("ballon global payment") en la fecha de vencimiento o fecha de redención anticipada de los bonos de la serie "I", lo que suceda primero.
Redención Anticipada:	Los Bonos de la Serie "I" no podrán ser redimidos total o parcialmente durante los tres (3) primeros años contados a partir de su fecha de emisión. A partir del año tres (3) podrán ser redimidos sin penalidad de forma total (al 100% de su costo amortizado a la fecha de redención). El plazo para computar los años en cuanto a redención anticipada se refiere a la fecha de emisión.
Respaldo:	Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.
Garantía:	Los Bonos de la Serie "I" del programa rotativo de Bonos Corporativos Garantizados del Emisor estarán garantizados en cuanto al repago de capital y pago de intereses mediante el patrimonio Fideicomitido del contrato irrevocable de Fideicomiso de Garantía y administración y de aceptación de la Primera y anticresis, identificado como contrato de Fideicomiso No.GT-187-18.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

- a. Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros interinos fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información

Financiera (NIIF's). La información contenida en los estados financieros interinos adjuntos es responsabilidad de la administración de la Empresa.

- b. Base de presentación** - Los estados financieros interinos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, sobre la base del costo histórico.
- c. Moneda Funcional** - Los registros de la información Financiera están expresados en balboas (B/.) la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

d y e. Reconocimiento del ingreso y gastos - Los ingresos y gastos relacionados con la emisión de los bonos, se encuentran amparados por un acuerdo privado para la emisión de bonos y garantía de la emisión, en donde la sociedad emisora acepta que fue constituida únicamente con el propósito especial de servir como fuente de distribución de documentos y contabilización de las operaciones de emisión de bonos; sin embargo las sociedades garantes aceptan que todos los gastos productos de la emisión de los bonos y los gastos productos de la emisión de los bonos relacionados con el pago de interés y gastos por la administración de la emisión de bonos, serán por cuenta de ellas (sociedades garantes).

Manifiesta el acuerdo privado que para que el efecto fiscal se aplique, todas las transacciones correspondientes a la emisión y colocación de los títulos costos y gastos, deben ser cancelados o registrados por la sociedad emisora y una vez estos deben ser trasladados a las sociedades garantes, mediante reembolsos, al costo, sin que produzca entre ellas utilidades o pérdidas.

- f. Impuestos sobre la Renta** – El impuesto sobre la renta del año comprende el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados integrales de operaciones del año corriente. El impuesto sobre la renta corriente se refiere al impuesto estimado por pagar sobre los ingresos gravables del año, utilizando la tasa vigente a la fecha.
- g. Deterioro de Activos no Financieros** – Los valores en libros de los activos no financieros de la entidad son revisados a la fecha del estado de situación financiera interino para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce su pérdida por deterioro igual a la diferencia ante el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida de deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el Estado de Resultados Integrales Interino.

- h. **Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera interno cuando éste se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.
- i. **Efectivo y equivalente de efectivo** - Para propósito del estado de flujos de efectivo interino, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales a tres meses o menos.
- j. **Préstamos por cobrar** - Los préstamos por cobrar concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro neto de intereses descontados y comisiones no devengadas. Los préstamos que resultan incobrables son cargados directamente al gasto.
- k. **Instrumento de capital** – Los instrumentos de capital son registrados cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión.
- l. **Patrimonio y pasivos financieros** - Los instrumentos de patrimonio y pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

4. EFECTIVO DEPOSITADO EN BANCOS

Comprenden efectivo en banco y depósitos a corto plazo mantenidos por la Empresa para la función de tesorería. El valor en libros de estos activos se aproxima al valor razonable:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Efectivo en Global Bank	<u>22,922</u>	<u>14,272</u>

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos propiedad de la empresa está limitado, debido a que los fondos se encuentran depositados en instituciones bancarias reconocidas.



5. PRÉSTAMOS POR COBRAR

El detalle de los préstamos por cobrar al 31 de diciembre de 2020, son presentados a continuación:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Préstamos por Cobrar	198,264,625	200,352,055
Menos:		
Provisión para posibles préstamos incobrables		
Interés y comisiones descontados no devengados	_____ -	_____ -
Total	<u>198,264,625</u>	<u>200,352,055</u>

Los préstamos por cobrar mantienen convenio de pago, con fecha de vencimiento a los años 2021, 2026, 2028, 2029, 2033, 2034, 2035 y 2036 respectivamente, y no han causado intereses durante el período trimestral terminado el 31 de diciembre de 2020.

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Cargo Center Investment, Corp.	11,770,625	11,780,043
Conéctate, S.A.	2,040,000	2,040,000
Cuatro Cuadras Investment, Corp.	25,062,500	25,118,000
Inmobiliaria Bettycel, S.A.	5,379,000	5,379,000
Inversiones 24 De Noviembre, S.A.	13,567,000	13,600,000
Inversiones Toar, S.A.	13,798,875	14,278,875
John Investment, Corp.	16,045,875	16,074,129
Mabrook Properties, S.A.	24,532,500	24,648,000
Mazalbrook Properties, S.A.	24,880,500	24,996,000
Metro Store Properties, S.A.	10,990,000	11,963,013
Samybet, S.A.	2,580,000	2,580,000
Tova Properties, S.A.	13,951,875	14,035,269
Tovados Properties, S.A.	16,645,000	16,678,000
Vista Caico, S.A.	<u>17,020,875</u>	<u>17,181,726</u>
Total	<u>198,264,625</u>	<u>200,352,055</u>

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El estado de situación financiera interino incluye partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Cuentas por Pagar Accionistas	_____ -	_____ <u>15,053</u>
Total	_____ -	_____ <u>15,053</u>

Transacciones entre partes Relacionadas

Como consecuencia de las transacciones entre partes relacionadas, el estado de resultados integrales interino no refleja transacciones de ingresos y gastos entre partes relacionadas.

El saldo acreedor a accionistas no tiene convenio de pago, fecha de vencimiento, ni devengó intereses durante el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020.

La administración considera que el valor en libros se aproxima a su valor razonable.

7. FONDO FIDUCIARIO DE RESERVA

El Fondo Fiduciario de Reserva se compone de la cuenta de Ahorros que el Fiduciario mantiene en Global Bank Corporation, denominada la "Cuenta de Concentración. Para depositar en dicha cuenta los fondos provenientes de la cesión de los Cánones de Arrendamiento que recibe trimestralmente y cualesquiera otros fondos que El Fideicomitente aporte al Fideicomiso.

Esta cuenta de concentración es utilizada por el Agente Fiduciario para realizar los pagos que corresponden a comisiones de Agente de Pago, Registro y Transferencia, y Fiduciario o cualquier otra comisión o gasto previamente acordado y relacionado con la emisión.

También se utiliza para transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas necesarias para cubrir los pagos de intereses y capital de los Bonos y en caso de que sea necesario transferir a la Cuenta de Reserva los montos necesarios para cubrir el Balance Requerido en la Cuenta de Reserva.

Por otra parte, incluye una segunda cuenta de ahorros en Global Bank Corporation que constituye la “Cuenta de Reserva”, a la cual El Fiduciario remite mensualmente, producto de los fondos contenidos en la Cuenta de Concentración, las sumas correspondientes a los aportes mensuales a intereses que El Fideicomitente deba realizar por virtud de Los Bonos. Siempre manteniendo el balance requerido para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de intereses de los Bonos.

Los fondos en la Cuenta de Reserva podrán ser invertidos en cuentas de ahorro, depósito a plazo fijo y/o en títulos valores líquidos que sean aceptables al Emisor y el Agente Fiduciario.

8. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Empresa están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los períodos fiscales, según regulaciones vigentes.

Durante el año 2010 se modificaron las regulaciones fiscales en la República de Panamá, por lo cual el gasto de impuesto sobre la renta corriente debe ser registrado a una tasa del 25% sobre la renta neta gravable en base al monto que resulte mayor entre:

- La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción y los arrastres de pérdidas legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional.
- La renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables del contribuyente, el 95.33% (este cálculo se conocerá como el cálculo alternativo del impuesto sobre la renta).

Si al momento de practicar el cálculo para determinar el impuesto sobre la renta, la Empresa determinara que incurrirá en pérdida, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta. Igual solicitud podrá presentar el contribuyente, cuya tasa efectiva del impuesto sobre la renta exceda el 25%.

De acuerdo a la Legislación Fiscal Panameña vigente estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y que además sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los tenedores de los bonos causarán un impuesto sobre la renta del 5%, el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

En cuanto al impuesto sobre la renta con respecto a ganancias de capital, según el artículo 334 del texto único del Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No.18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 2 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario.

9. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Cargos y Comisiones Bancarias	25,035	20,056
Gastos Legales y Notariales	23	75
Impuestos	5,022	3,519
Servicios Profesionales	18,620	64,703
Mantenimiento de Bonos	3,425	2,004
Gastos Varios	<u>0</u>	<u>1,230</u>
Total	<u>52,125</u>	<u>91,587</u>
