



**ARROW CAPITAL CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

31 de diciembre de 2015

**(Con el Informe de los Auditores Independiente  
del 20 de febrero de 2016)**

Panamá 25 de enero de 2016

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
 Ciudad.-

**Ref.: Fideicomiso de Garantía Gtía-121-13 de la Emisión de Bonos Arrow Capital Corp.**

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos corporativos por **US\$150,000,000.00** realizada por **ARROW CAPITAL CORP.** y garantizada la Serie A por el fideicomiso GTIA-121-13, certifica al 31 de diciembre de 2015, la siguiente información a saber:

- I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de US\$63,919,236.38; de los cuales la suma de US\$719,236.38 se encuentra registrada en los activos del fideicomiso y la suma de US\$63,200,000.00 están conformados por bienes hipotecados al fideicomiso.
- II. El desglose de la composición de los bienes Fideicomitados es el siguiente;
  1. Cuentas bancarias y bienes hipotecados al fideicomiso:

Tipo de Garantía	No. Operación	Monto a la fecha	Descripción	Avaluadora	Fecha de del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00627-9	164,290.06	Cuenta de Concentración		
Cuenta de Ahorros	50-333-00628-5	554,946.32	Cuenta de Reserva / reserva de 3 mensualidades para cubrir los aportes a capital e intereses		
Hipotecas		16,700,000.00	Hipoteca sobre 20 Fincas bienes inmuebles (Avalúo),	Panamericana de Avalúos, S.A	24-abr-12
Hipotecas		21,000,000.00	Hipoteca sobre 11 Fincas bienes inmuebles (Avalúo),	Malloi & Mallo Avalúos	10-oct-12
Hipotecas		25,500,000.00	Hipoteca sobre 3 Fincas bienes inmuebles (Avalúo),	Malloi & Mallo Avalúos	12-dic-14
		<b>63,919,236.38</b>			

Las fincas hipotecadas garantizan las obligaciones hasta por la suma de US\$40,000,000.00, según se detalla en la Escritura Pública No.3,676 de 20 de marzo de 2013 y escritura 14,516 del 10 de octubre 2013.

2. Otras garantías:

- Cesión de los cánones de arrendamiento celebrado sobre las fincas hipotecadas al Fideicomiso de propiedad de los Garantes, las sociedades Mazalbrook Properties, S.A., Mabrook Properties, S.A. y Cuatro Cuadras Investment Corp.
- III. El detalle del título emitido correspondiente a estos bonos es Bonos Corporativos, y el monto autorizado para esta emisión asciende a la suma de US\$150,000,000.00 de los cuales este fideicomiso garantiza US\$40,000,000.00 de la Serie A.
- IV. Esta emisión de bonos corporativos está aprobada mediante la Resolución (es) de registro y autorización para oferta pública SMV No.7-13 de 10 de enero de 2013 y su enmienda autorizada mediante Resolución No. 215-13 de 13 de junio de 2013 y Resolución SMV No. 534-15 de 25 de agosto de 2015.
- V. El patrimonio administrado por el fiduciario, que se detalle en la sección I y II que garantizan esta emisión de Bonos, cubre las series A.
- VI. La cobertura que se detalla en el Prospecto Informativo es del 135%, y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación, es de 160%; por lo que la relación de cobertura es de 25% arriba de lo requerido, por lo que la obligación se encuentra debidamente cubierta.

Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno

Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega

VP de Fideicomiso



Panamá 27 de enero de 2016

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
 Ciudad.-

**Ref.: Fideicomiso GTIA-131-13 de la Emisión de Bonos Arrow Capital Corp.**

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos corporativos por **US\$150,000,000.00** realizada por **ARROW CAPITAL CORP.**, certifica al 31 de diciembre de 2015, la siguiente información a saber:

- I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de US\$61,371,766.48; de los cuales la suma de US\$ 1,214,766.48 se encuentra registrada en los activos del fideicomiso y la suma de US\$60,157,000.00 están conformados por bienes hipotecados al fideicomiso.
- II. El desglose de la composición de los bienes Fideicomitados es el siguiente;
  1. Cuentas bancarias y bienes hipotecados al fideicomiso:

No. Operación	Tipo de Garantía	Monto a la fecha	Descripción	Avaluadora	Fecha de del Avalúo
50-333-00724-4	Cuenta de Ahorros	1,010,695.38	Cuenta de Reserva		
50-333-00723-8	Cuenta de Ahorros	204,071.10	Cuenta de Concentración		
	Hipotecas	14,500,000.00	Finca #28649 de Tova Properties, S.A.		
	Hipotecas	7,950,000.00	Finca #45828 de John Investment, Corp.	Mallol & Mallol Avalúos	05-jul-13
	Hipotecas	4,100,000.00	Fincas #31965, 31966, 31967 de Vista Caico, S.A.	Mallol & Mallol Avalúos	26-jul-13
	Hipotecas	32,250,000.00	Finca #172390 de Cargo Center Investment, Corp.	Mallol & Mallol Avalúos	23/08/2013- 22/09/2014
	Hipotecas	1,357,000.00	Fincas #57083, 57085, 57111, 57109 de Inmobiliaria Bettycel, S.A.	Mallol & Mallol Avalúos	10-jul-13
		<b>61,371,766.48</b>			

Las fincas hipotecadas al fideicomiso garantizan obligaciones hasta por la suma de US\$42,000,000.00, según se detalla en la Escritura Pública No.3203 del 11 de febrero de 2014.

2. Otras garantías:

- Cesión de los cánones de arrendamiento celebrado sobre las fincas hipotecadas al Fideicomiso de propiedad de los Garantes, de las sociedades Vista Caico, S.A., Tova Properties, S.A., John Investment, Corp. y Cargo Center Investment, Corp.

- III. El detalle del título emitido correspondiente a estos bonos es Bonos Corporativos, y el monto autorizado para esta emisión asciende a la suma de US\$150,000,000.00 de los cuales este fideicomiso garantiza US\$34,000,000.00 de la Serie C y US\$8,000,000.00 de la Serie E.
- IV. Esta emisión de bonos corporativos está aprobada mediante la Resolución (es) de registro y autorización para oferta pública SMV No.7-13 de 10 de enero de 2013 y su enmienda autorizada mediante Resolución No. 215-13 de 13 de junio de 2013 y Resolución SMV No. 534-15 de 25 de agosto de 2015.
- V. El patrimonio administrado por el fiduciario, que se detalla en la sección I y II que garantizan esta emisión de Bonos, cubre las series C y E.
- VI. La cobertura que se detalla en el Prospecto Informativo es del 135%, y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación, es de 146%; por lo que la relación de cobertura es de 11% arriba de lo requerido, por lo que la obligación se encuentra debidamente cubierta.

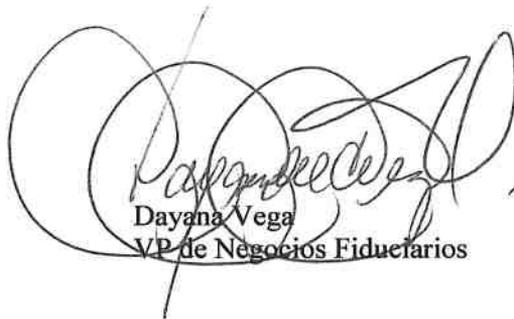
Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega  
VP de Negocios Fiduciarios



## ESTADOS FINANCIEROS E INFORMACION ADICIONAL

**Nombre de la Empresa:** ARROW CAPITAL CORP

**Período Fiscal:** 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**Dirección:** Calle 50 y Aquilino de la Guardia  
Ciudad de Panamá, República Panamá

**Teléfonos:** 228 - 2222 / Fax 211 - 0853

### DIRECTORES Y DIGNATARIOS:

**Presidente:** José Eskenazi

**Tesorero:** Linabel Eskenazi de Missrie

**Secretario:** Jack Eskenazi

**Gerente General:** -----

**Representante Legal:** José Eskenazi

**Números de Empleados:** No tiene

### CERTIFICADO POR EL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO:

Héctor L. Álvarez M.  
Nombre

8-199-1959  
Cédula

7345  
C.P.A.

Firma

**ARROW CAPITAL, CORP.**

**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**

**FORMULARIO 1N-A**

**PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1, DEL 08 DE  
JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO NO.18-00, DEL 11 DE  
OCTUBRE DE 2,000.**

**31 DE DICIEMBRE DE 2015**



**ARROW CAPITAL CORP.**

**Razón Social del Emisor: ARROW CAPITAL CORP.**

**Valores Registrados: BONOS CORPORATIVOS  
\$150,000,000.00**

**Resolución: SMV N° 07-13 del 10 de Enero de 2013**

**Teléfono: 228-2222      Fax: 211-0853**

**Dirección: Calle 50 y Aquilino de la Guardia  
Ciudad de Panamá, República de Panamá**

**Correo electrónico: [legal@tova.com.pa](mailto:legal@tova.com.pa)**

## I PARTE

### 1. INFORMACION DE LA COMPAÑIA

#### A. HISTORIA Y DESARROLLO

ARROW CAPITAL, CORP., es una sociedad anónima organizada y constituida en la República de Panamá, según Escritura Pública N° 16,989 de fecha 20 de septiembre de 2012 de la Notaria Primera del Circuito de Panamá, según consta en la Ficha 781448, Documento 2250655 de la Sección Mercantil del Registro Público. ARROW CAPITAL CORP, inició sus operaciones en el mes de septiembre de 2012. La Empresa fue autorizada para operar en la Bolsa de Valores en la República de Panamá mediante la Resolución SMV N°07-13 de 10 de enero de 2013 expedida por la Comisión Nacional de Valores, de esta forma se convirtió en empresa pública.

La Empresa se encuentra ubicada en Calle 50 y Aquilino de la Guardia, Edificio Grupo Tova, Planta baja Teléfono 228-2222 y fax 211-0853. El correo electrónico es [legal@tova.com.pa](mailto:legal@tova.com.pa)

#### B. PACTO SOCIAL Y ESTATUS

El pacto social estipula que la empresa tendrá por objeto dedicarse a la construcción, urbanización, arrendamiento, administración, compra y venta y alquiler de bienes inmuebles. Podrá así mismo dedicarse a cualquier negocio lícito aunque no sea semejante a ninguna de las actividades especificadas en este Pacto Social o en sus reformas. Para el desarrollo de su objeto social la compañía podrá constituir y aceptar hipotecas, arrendamientos y gravámenes de toda clase, tomar dinero en préstamo y contraer en relación con sus negocios o para cualquier objeto lícito, emitir bonos, pagarés, letras de cambios y otros documentos de obligaciones pagaderos en determinadas fechas o pagaderos al ocurrir un suceso determinado ya sea con garantía hipotecaria o sin garantía por dineros prestados o en pagos de dineros adquiridos o por cualquier causa legal.

El Pacto Social establece que la Junta Directiva se compondrá de tres (3) miembros. La junta de Accionistas en ejercicio de sus funciones podrá elegir a la Junta Directiva o Directores en sesión ordinaria anual. No es necesario que los Directores sean accionistas.

La Junta de Accionistas es la máxima autoridad de la sociedad y tendrá entre sus funciones las que la Ley le otorgue. Pero bajo ninguna circunstancia podrá por voto de mayoría, privar a los accionistas de sus derechos adquiridos. Las sesiones de la Junta de Accionistas se podrán celebrar en Panamá o en el extranjero. Cada suscriptor conviene en tomar una (1) acción.



### **C. DESCRIPCION DEL NEGOCIO**

ARROW CAPITAL CORP., es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin de servir como Emisor de los Bonos, no cuenta con operaciones importantes que pudiesen representar una fuente de repago adicional. ARROW CAPITAL CORP. se dedica al negocio de extender facilidades financieras de crédito a empresas afiliadas, las cuales se dedican al negocio de arrendamiento de locales comerciales a la empresa TOVA, S.A.

### **D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**

ARROW CAPITAL CORP. no cuenta con una organización administrativa pues es una compañía de tenencia.

### **E. EQUIPO, MOBILIARIO Y MEJORAS**

ARROW CAPITAL CORP. (El Emisor), no cuenta con equipo, mobiliario y mejoras a la fecha.

### **F. INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS, ETC.**

La empresa no ha invertido suma material en la investigación y desarrollo de patentes hasta la fecha.

### **G. INFORMACION SOBRE TENDENCIAS**

Por el tamaño y los tipos de productos que se ofrecen, la empresa considera que el nivel de tecnología es el adecuado para los servicios que se prestan.

## 2. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

### A. LIQUIDEZ

Para el año correspondiente al 31 de diciembre de 2015, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/. 1,935,482 y representa el 1.30% del total de activos de la empresa, y mantiene un comportamiento de disminución en un 15.52% en comparación con el año anterior. El efectivo representó B/. 1,935,482 o sea un 1.30%, representando los préstamos por cobrar el 98.70%, o sea el eje de la empresa. El total de activos asciende a B/. 149,422,760

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/. 149,470,702; los pasivos corrientes ascienden a B/. 960,652, el cual representa 0.64% del total de pasivos. De este monto los intereses por pagar representan B/. 960,652 o ósea un 0.64% del total de pasivo, reflejando 26.50% de disminución en comparación al año anterior. Las cuentas por pagar a partes relacionadas representan 0.007% del total de pasivos.

La razón corriente es de 2.01 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 de arrendamiento de inmuebles (locales comerciales) a la empresa relacionada Tova, S.A.

Véase Nota # 2 de los estados financieros.

### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Durante el presente año los gastos en su totalidad alcanzaron B/. 53,210 lo que representa un 88% de incremento del total del año anterior, correspondiendo a gastos generales y administrativos en su totalidad. Se registró una pérdida de B/. 53,210 en el presente período, motivado por los gastos legales y de Supervisión de la SMV.

### D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

Las perspectivas para este año las consideramos buenas. La empresa recibió autorización para la emisión de Bonos Corporativos por un valor de \$ 150.000.000, según resolución SMV N° 07-13 del 10 de enero de 2013. A la fecha de los Estados Financieros la empresa mantiene valores emitidos y en circulación por \$ 148,500,000. En relación al recobro futuro de los valores emitidos, estos se encuentran garantizados.

Véase Nota # 2 de los estados financieros.



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

La empresa recibió con fecha de expedición del 06 de mayo de 2015 la emisión de los Bonos serie "F" por un valor de B/. 30,000,000.00 por parte de Global Financial Funds Corp. Estos bonos de la Serie "F" están garantizados por un fideicomiso de garantía y respaldadas por el crédito general del emisor. Ya se encuentran emitidas todas las series de bonos de la emisión de B/. 150,000,000.00

### **3. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**

#### **A. IDENTIDAD DE DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS Y ADMINISTRADORES**

La Junta Directiva de la empresa está integrada por las siguientes personas:

##### **JOSE ESKENAZI**

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de nacimiento:	14 de Junio de 1960
Email:	joey@tova.com.pa
Teléfono:	228-2222

**Presidente:** funge como Vicepresidente de TOVA, S.A., empresa con muchísimos años en el mercado dedicada al comercio al por menor de mercancía seca en general, participa activamente como colaborador en la Fundación Beit Avot, fundación de interés privado pero con fines sociales enfocada a prestar ayuda a personas de la tercera edad, brinda asesoría comercial a una serie de compañías con proyección internacional radicadas en Zona Libre de Colón, fue Presidente de las Juntas Directivas de varios Centros Comerciales del país tales como El Centro Comercial Los Andes y el Centro Comercial Los Pueblos Juan Díaz, también es director y dignatario de inmobiliarias donde participa activamente como Presidente y Representante Legal.



**LINABEL ESKENAZI DE MISSRIE**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 10 de julio 1967  
Email: linabel@tova.com.pa  
Teléfono: 228-2222

**Tesorera:** Se desempeña como una alta ejecutiva de TOVA, S.A. negocio familiar, realizó estudios en University Of Miami, es miembro honorario vitalicio de la Asociación de Damas Judías Panameñas (Wizo), también colabora con la organización Salvation Army dedicada a brindar ayuda a personas con discapacidades especialmente que carecen de visión.

**JACK ESKENAZI**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 7 de mayo de 1957  
Email: jacky@tova.com.pa  
Teléfono: 228-2222

**Secretario:** CEO de Tova, S.A., Presidente y miembro de la Junta Directiva de la Sinagoga Shevet Ahim, miembro de la Asociación de Comerciantes de Panamá (Cámara de Comercio, industria y Agricultura de Panamá), fue Presidente de la Junta Directiva del Instituto Alberto Einstein, actuó como Presidente de la Organización B'NAI B'RITH DE PANAMA pero en la actualidad se mantiene como miembro honorario, también es director y dignatario de un grupo de compañías inmobiliarias donde participa activamente en calidad de Secretario.

**B. ASESORES LEGALES**

La firma de abogados (INFANTE & PEREZ ALMILLANOS), con domicilio en calle 50 y calle 74 San Francisco, PH. 909 pisos 14 y 15 son asesores legales externos de ARROW CAPITAL CORP.

Para la emisión de los bonos corporativos, La Firma FORENSE ADAMES DURAN ALFARO LOPEZ (“ADURAL”), fungieron como asesores legales externos.

### **C. AUDITORES**

Los auditores externos de la empresa son la firma KRESTON ALVAREZ & CARRASCO, con oficinas en Vía Ricardo J. Alfaro, Edificio Century Tower, teléfono: 236-4621 y número de fax: 236-1211. Contacto principal Héctor L. Álvarez M.

### **D. COMPENSACION**

Durante el año 2015, la empresa no pagó en concepto de compensación a sus Directivos.

### **E. EMPLEADOS**

La empresa no mantiene personal o fuerza laboral contratada.

#### **Persona Controladora**

No se aplica para la empresa ya que no hay Personas o Accionistas que controlen la Empresa

#### **Cambios en el control accionario:**

No hay cambios en el control accionario que incidan significativamente en el control de la empresa.

## **4. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIADAS**

Hasta la fecha no se ha dado operaciones de ingresos, costos y gastos con partes relacionadas.

#### **CLIENTES:**

Como hemos mencionado en puntos anteriores la sociedad ARROW CAPITAL, CORP. Es solamente una compañía de tenencia por ende no cuenta con clientes directos.

## 5. TRATAMIENTO FISCAL

La empresa tributa impuestos sobre la renta en base al 25%, según la ley 8 del 15 de marzo de 2010.

Los dividendos distribuidos o acreditados a los tenedores de las acciones causarán un impuesto de dividendos de diez por ciento (10%) en la medida en que dichos dividendos provengan de ingresos de fuente panameña y no correspondan a ingresos exentos o ingresos por dividendos.

## 6. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

Resumen de la Estructura de capitalización.

A continuación se presenta una tabla con los valores emitidos y en circulación.

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD DE VALORES EMITIDOS Y EN CIRCULACION	LISTADO BURSATIL	CAPITALIZACION BURSATIL (en B/.)
BONOS CORPORATIVOS	148,500,000	ARROW CAPITAL, CORP	148,500,000

Para el año 2015, los valores emitidos y en circulación se incrementaran en B/.30,000,000 quedando el valor en valores emitidos y en circulación y capitalización bursátil en valor de B/.148,500,000.

Véase punto # 2-D; análisis de perspectivas.



**II PARTE**  
**ARROW CAPITAL CORP.**  
**RESUMEN FINANCIERO**

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	AÑO 2015	AÑO 2014
Ingresos por intereses	-	-
Ingresos por comisión y otros	-	-
Gastos por Intereses	-	-
Gastos de Operación	53,210	3,532
Pérdida	53,210	3,532
Acciones emitidas y en circulación	1,000	1,000
Utilidad o Pérdida por acciones	(53.2)	(3.5)
Utilidad o Pérdida del periodo	53,210	3,532

BALANCE GENERAL	AÑO 2015	AÑO 2014
Activos Corrientes	1,935,482	2,291,175
Prestamos por Cobrar	147,487,278	118,281,907
Activos Totales	149,422,760	120,573,082
Pasivos Corrientes	960,652	1,307,764
Pasivos a Largo Plazo	148,510,050	119,260,050
Deuda Total	149,470,702	120,567,814
Capital Pagado	10,000	10,000
Deficit	(57,942)	(4,732)
Patrimonio de los accionistas	(47,942)	5,268

RAZONES FINANCIERAS:	AÑO 2015	AÑO 2014
Activo corriente/ Pasivo corriente	2.01	1.75
Deuda Total / Patrimonio	(3,118)	22,887
Prestamos/Activos Totales	98.70%	98.10%
Activo Totales/ Deuda Total	1.00	1.00



**III PARTE**

**Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015**



**ARROW CAPITAL CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

31 de diciembre de 2015

**(Con el Informe de los Auditores Independiente  
del 20 de febrero de 2016)**

**ARROW CAPITAL CORP.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2015 e Informe**  
**de los Auditores Independientes.**

<b>INDICE DEL CONTENIDO</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1-2
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultados Integrales	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7-21

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Accionistas y Junta Directiva de  
**Arrow Capital Corp.**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Arrow Capital Corp. (La “Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la administración por los Estados Financieros**

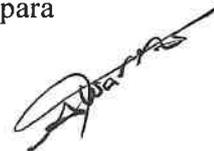
La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine, es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad de los Auditores**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.



## **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrow Capital Corp., al 31 de diciembre de 2015, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

## **Énfasis de Asuntos**

La Empresa es miembro de un grupo de compañías relacionadas y como se revela en los estados financieros, tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del Grupo. Debido a estas relaciones, es posible que los términos de dichas transacciones sean diferentes a aquellas que pudieran resultar de transacciones con entidades sin ninguna relación.

Estos estados financieros individuales han sido preparados para mostrar por separado la posición financiera y los resultados de la Empresa.

  
20 de febrero de 2016  
Panamá, República de Panamá

**ARROW CAPITAL CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****31 DE DICIEMBRE 2015****(CIFRAS EN BALBOAS)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Efectivo en bancos	4	1,479	2,524
Prestamos por cobrar	5,6	147,487,278	118,281,907
Fondo fiduciario de reserva	7	1,934,003	2,288,651
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u>149,422,760</u>	<u>120,573,082</u>
<b>PASIVOS Y POSICION</b>			
<b>PASIVOS</b>			
Intereses por pagar		960,652	1,307,015
Cuentas por pagar accionistas	6	10,050	10,050
Bonos por pagar	2	148,500,000	119,250,000
Cuentas por pagar otros		-	749
Total de pasivos		<u>149,470,702</u>	<u>120,567,814</u>
<b>POSICION</b>			
Capital en acciones: autorizadas 1000 acciones nominativas con un valor nominal de B/.10 cada una, emitidas y en circulación 1000 acciones		10,000	10,000
Deficit acumulado		<u>(57,942)</u>	<u>(4,732)</u>
Total Posición		<u>(47,942)</u>	<u>5,268</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y POSICION</b>		<u>149,422,760</u>	<u>120,573,082</u>

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



**ARROW CAPITAL CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(CIFRAS EN BALBOAS)**

---

	Notas	2015	2014
INGRESOS DEVENGADOS:			
Intereses ganados		-	-
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	9	<u>(53,210)</u>	<u>(3,532)</u>
PERDIDA EN OPERACIONES		(53,210)	(3,532)
INTERESES PAGADOS		<u>-</u>	<u>-</u>
PERDIDA NETA		<u>(53,210)</u>	<u>(3,532)</u>

El estado de resultado integral debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

*Handwritten signature or mark*

**ARROW CAPITAL CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION  
AÑO TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(CIFRAS EN BALBOAS)**

	<u>Capital en acciones</u>	<u>Deficit acumulado</u>	<u>Total Posición accionistas</u>
BALANCE AL 1° DE ENERO DE 2014	10,000	(1,200)	8,800
PERDIDA NETA		<u>(3,532)</u>	<u>(3,532)</u>
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	10,000	(4,732)	5,268
PERDIDA NETA	-	<u>(53,210)</u>	<u>(53,210)</u>
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	<u>10,000</u>	<u>(57,942)</u>	<u>(47,942)</u>

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

**ARROW CAPITAL CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(CIFRAS EN BALBOAS)**

	2015	2014
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Pérdida neta	(53,210)	(3,532)
<b>Cambios en los activos y pasivos operativos:</b>		
Prestamos por cobrar	(29,205,371)	(24,835,678)
Fondo fiduciario de reserva	354,648	(1,214,977)
Intereses por pagar	(346,363)	770,571
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de operación</b>	<u>(29,250,296)</u>	<u>(25,283,616)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Bonos por pagar	29,250,000	25,250,000
Cuentas por pagar otros	(749)	749
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento</b>	<u>29,249,251</u>	<u>25,250,749</u>
DISMINUCION NETO DE EFECTIVO	(1,045)	(32,867)
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	<u>2,524</u>	<u>35,391</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	<u>1,479</u>	<u>2,524</u>

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



# **ARROW CAPITAL CORP.**

(Panamá, República de Panamá)



## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**(CIFRAS EN BALBOAS)**

---

### **1. INFORMACION 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 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**

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Sr. José Eskenazi el 20 de febrero de 2016

## 2. EVENTOS RELEVANTES

### EMISION 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 seis series, son los siguientes:

#### SERIE A

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:	Cuarenta Millones de Balboas (B/.40,000,000.00).
Plazo:	Diez años (15 de enero de 2023)
Tasa de interés:	Cinco punto trescientos setenta y cinco por ciento anuales (5.375%) los tres primeros años. Cinco punto cincuenta por ciento anuales (5.50%) los siguientes tres años. LIBOR a tres meses, más dos punto setenta y cinco (2.75%) con un mínimo de cinco punto cincuenta por ciento (5.50%).
Pagos	Abono anuales a capital a partir del sexto año, el sexto año se abonara 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.
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 Seria 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:	Diez años (6 de febrero de 2023)
Tasa de interés:	Doce por ciento anuales (12%)
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.



### SERIE C

Fecha de emisión:	04 de diciembre de 2013
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:	Treinta y Cuatro Millones de Balboas (B/.34,000,000.00).
Plazo:	Diez años (04 de Diciembre de 2023).
Tasa de interés:	La tasa de intereses de los Bonos Serie C, será de cinco punto veinticinco por ciento (5.25%) los primeros tres años, de cinco punto cincuenta por ciento (5.50%) los siguientes tres años, y Libor tres meses más de dos punto setenta y cinco por ciento (2.75%) con un mínimo de seis por ciento (6.00%) durante los últimos cuatro años.
Pagos	El pago de capital de los Bonos de la serie C se efectuará trimestralmente contados a partir de la fecha de la oferta pagos a capital de \$187,500.00 cuatro (4) veces al año del primer año 1 al año sexto (6to), y pagos anuales por \$7,375,000.00 durante los años 7 al año 10, con una cuota final en la fecha de vencimiento o a 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 y Garantía:	<p>Los Bonos de la serie C serán respaldados por el crédito general del Emisor, y estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía y Administracion cuyo propósito principal será garantizar el pago del capital e intereses de los Bonos Serie C. Se declara que el Fideicomiso de Administracion y Garantía también garantizará capital e intereses de los Bonos Serie D que el Emisor emita, de tiempo en tiempo.</p> <p>Inicialmente, el Fideicomiso de Administracion y Garantía contendrá los siguientes activos:</p> <p>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 la propiedad Horizontal, Provincia de Panamá del Registro Público, Propiedad de John Investment Corp; 31965,31966, 31697 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</p>

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.

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, Provincia de Panamá, del registro Público, 172390 inscrita al Rollo 28269, Documento 1 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, al Registro Publico 57083, 57085, 57111 y 57109, todas inscritas al documento 413894 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, emitida 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 constituidas 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 depositaran 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, será inferior al ciento treinta y cinco por ciento (135%) del monto emitido y en circulación 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.

**SERIE D**

Fecha de emisión: 08 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 (08 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 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. 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 y Garantía: Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.

**SERIE E**

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: Ocho Millones de Balboas (B/.8,000,000.00).  
Plazo: Diez años (20 de Noviembre de 2024).  
Tasa de interés: Seis por ciento (6%) anuales.  
Pagos: Abonos trimestrales a los intereses pagaderos los 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 utilizaran los días transcurridos en el período y una base de trescientos sesenta (360) días (días transcurridos/360).  
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.

Respaldo de la emisión y  
Garantía:

Crédito General del Emisor, Arrow Capital Corp.

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.

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, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de la sociedad **TOVA PROPERIES, 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, 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 joyas construidas sobre las Fincas.

La cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamientos 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 algunas 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:	06 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 años (04 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 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 cancelado 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 parcialmente 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 y  
Garantía:

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. De la cual se cobró una parte en el 2014.

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 ha acordado dar en garantía dos fincas adicionales las 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. o Fondos Financieros Globales en calidad de Fiduciario.

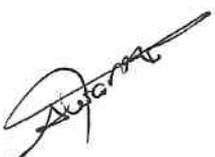


### 3. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVA

- a. **Base de presentación** - Estos estados financieros han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera. La preparación de los estados financieros de acuerdo a la Normas Internacionales de Información Financiera, requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se revelan en la Nota C
- b. **Moneda Funcional** - Los registros de la Empresa 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.
- c. **Estimaciones de contabilidad y juicios críticos** - En los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, se ha utilizado estimaciones realizadas por la alta administración de la Empresa, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella. Básicamente estas estimaciones se refieren a: Provisión para intereses por pagar. Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre de 2015.
- d. **Reconocimiento del ingreso y gasto** – 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; más sin embargo las sociedades garantes aceptan que todos los gastos productos de la emisión de los bonos y los gastos relacionados con el pago de intereses y gastos por la administración de la emisión de los bonos, serán por cuenta de ellas (sociedades garantes).

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

- e. **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.



- f. 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 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 entre 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.
- g. Valor Razonable de Instrumentos Financieros* – Los valores en libros del efectivo, préstamos por cobrar y cuentas por pagar, se aproximan a su valor razonable, debido a los vencimientos a corto plazo de dichos instrumentos. El valor razonable de las obligaciones por pagar al 31 de diciembre de 2015, se aproxima al valor actual de los mismos.
- h. Instrumentos financieros* - Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera 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, 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 patrimoniales y pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de 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:

	2015	2014
Efectivo		
Cuenta corriente:		
Global Bank Corporation	<u>1,479</u>	<u>2,524</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. PRESTAMOS POR COBRAR

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

	2015	2014
Préstamos	147,487,278	118,281,907
Menos:		
Provisión para posibles préstamos incobrables	-	-
Intereses y comisiones descontados no devengados	-	-
Total	<u>147,487,278</u>	<u>118,281,907</u>

Los préstamos por cobrar mantienen convenio de pago, con fecha de vencimiento a los años 2023 y 2033, y no ha causado intereses durante el periodo terminado el 31 diciembre de 2015.

## 6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Activos	Partes Relacionadas	
	2015	2014
<u>Préstamos por Cobrar</u>		
Cargo Center Investment, Corp.	28,561,377	7,856,621
Conéctate, S.A.	1,090	-
Cuatro Cuadras Investment, Corp	4,696,580	3,907,638
Inmobiliaria Bettycel, S.A.	5,379,157	3,330,157
Inversiones Toar, S.A.	10,164	-
Izaneksedos, S.A.	27,609	-
John Investment, Corp.	17,640,031	16,425,763
Mabrook Properties, S.A.	7,509,034	7,506,557
Mazalbrook Properties, S.A.	9,292,151	7,658,755
Metro Store Properties, S.A.	23,268	-
Net Capital Corp.	40,166,209	40,256,209
Samybet, S.A.	865	-
Tova Properties, S.A.	15,508,444	14,498,176
Vista Caico, S.A.	18,671,299	16,842,031
Total	<u>147,487,278</u>	<u>118,281,907</u>
Pasivos	2015	2014
Cuentas por pagar - accionistas	<u>10.050</u>	<u>10.050</u>

### Transacciones entre partes Relacionadas

Como consecuencia de las transacciones entre partes relacionadas, los estados de resultados integrales, no reflejan 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 año terminado el 31 diciembre de 2015.

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 "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, 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 gastos 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 de intereses que El Fideicomitente deba realizar en virtud de Los Bonos.

Siempre manteniendo el balance requerido para cubrir los próximos (3) meses de pago de intereses de los Bonos.



## 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 tres últimos periodos 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 arrastre 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 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%.

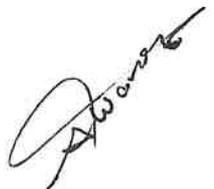
De acuerdo a la Legislación Fiscal Panameña vigente estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y que además sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado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

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los tenedores de los bonos causaran 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**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Impuestos	2,142	476
Comisiones	9,402	-
Servicios Profesionales	10,500	2,675
Publicidad	2,856	-
Cuota de Mantenimiento	721	150
Cargos Bancarios	134	21
Tasa de Supervisión SMV	23,850	-
Gastos misceláneos	3,605	210
<b>Total</b>	<u><u>53,210</u></u>	<u><u>3,532</u></u>



\* \* \* \* \*

#### IV PARTE

### CERTIFICACIONES DEL EMISARIO

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicometido, en el caso de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de valores de Panamá se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. VER ADJUNTO.

#### V PARTE

### DIVULGACION

Este informe de Actualización 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](http://www.supervalores.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com))

#### FIRMAS

José Eskenazi  
Representante Legal

-----DECLARACION NOTARIAL JURADA-----

-- En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiocho (28) días del mes de Marzo del año dos mil dieciséis (2016), ante mí **Licenciado NATIVIDAD QUIROS AGUILAR, NOTARIO PUBLICO CUARTO DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMA**, con cédula de identidad personal número dos - ciento seis - mil setecientos noventa (2-106-1790), compareció personalmente **Jose Eskenazi**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal seis - cincuenta y tres - ochocientos setenta y cuatro (6-53-874), Presidente y Representante Legal, **Jack Eskenazi**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal seis - cuarenta y siete - mil quinientos cincuenta y uno (6-47-1551), Secretario y **Linabel Eskenazi de Missrie**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, con cédula de identidad personal seis - sesenta y uno - ochocientos cincuenta (6-61-850), tesorera de la sociedad Arrow Capital Corp, inscrita en el Registro Público a ficha: siete ocho uno cuatro cuatro ocho (781448), documento: dos dos cinco cero seis cinco cinco (2250655), personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo sostenido entre Arrow Capital y la Superintendencia de Valores, de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente: -- A. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente al período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.---B.- Que a sus juicios los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas, sobre los hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deben 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 dichos informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias a las que fueran hechas.---C.-Que a sus juicios los Estados Financieros anuales y cualquiera otra información financiera incluida en los mismos, representa razonablemente y en todos los aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad Arrow Capital Corp., para el período correspondiente del 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015.--- D. Que los firmantes, Jose Eskenazi, Jack Eskenazi y Linabel E. de Missrie, son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la empresa Arrow Capital Corp., han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de Importancia sobre Arrow Capital Corp., sean hechas de su conocimiento particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.---E. Han evaluado la efectividad de los controles Internos de la sociedad Arrow Capital Corp., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.---F. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.---G.- Que cada uno de

279900

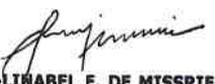
los firmantes ha revelado a los auditores de A&C Alvarez y Carrasco, Firma Miembro de Kreston Internacional, Ltd., lo siguiente:-- G.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de Arrow Capital Corp., para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los auditores cualquier debilidad existentes en los controles internos. -- G.2 Cualquier fraude, de importancia o no que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo de ejecución de controles internos de **ARROW CAPITAL CORP.**—H.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos, la existencia o no de cambios significativos de los controles internos de **ARROW CAPITAL CORP.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas, con respecto a deficiencia o debilidades dentro de la empresa. -- Leída como le fue esta declaración al compareciente en presencia de los Testigos Instrumentales **JOSE MACIAS**, con cédula de identidad personal número ochocuatrocientos- quinientos cincuenta (8-400-550) y **CARLOS ETIENNE**, portador de la cédula de Identidad personal número ocho-quinientos uno-ciento cuarenta y dos (8-501-142); ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia la firman todos juntos con los testigos antes mencionados, por ante mí, el Notario que doy fe. -----

  
-----  
**JOSE ESKENAZI**

  
-----  
**JACK ESKENAZI**

-----  
**PRESIDENTE**

-----  
**SECRETARIO**

  
-----  
**LINABEL E. DE MISSRIE**

-----  
**TESORERA**

  
-----  
**JOSE MACIAS**

  
-----  
**CARLOS ETIENNE**  
  
  
Notario Público Cuarto.