

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE
VALORES**

**ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 2**

**FORMULARIO IN-T
INFORME DE
ACTUALIZACION
TRIMESTRAL**

Trimestre terminado el 30 de junio 2013

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes, located in the bottom right corner of the page.

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

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 279-9000, Fax

DIRECCION DEL EMISOR: Calle Harry Eno, Urb. Los Ángeles, Betania, Edificio Inversiones Farmalex

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: jjvansice@arrocha.com

6

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, stylized strokes.

2
I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**A Liquidez**

Miles de US\$	30-06-2013	31-03-2013
Activo Circulante	5,595,621	3,701,805
Pasivo Circulante	17,827,793	16,031,331
Razón Corriente	0.32	0.23

En el trimestre terminado el 30 de junio de 2013, la liquidez de **Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y Subsidiaria** mejoro principalmente por el aumento de los ingresos producto de los alquileres generados por nuevos locales, así como las inversiones que realiza el Emisor en la adquisición de otros locales.

B Recurso de Capital

Miles de US\$	30-06-2013	31-03-2013
Deuda Financiera	41,570,232	35,443,570
Patrimonio	80,169	192,387
Total de Recursos de Capital	41,768,223	35,752,779
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	518.53	184.23

En el trimestre terminado el 30 de junio de 2013, el patrimonio de **Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y Subsidiaria** se incremento en US\$106,059 mil, producto de la utilidad neta del periodo.

C Resultado de las Operaciones

Miles de US\$	30-06-2013	31-03-2013
Total de Ingresos por Alquiler	713,000	567,000
Gastos Generales y Amisnistrativos	241,313	97,966
Depreciación	252,196	36,362
Gastos Financieros	331,709	282,621
Cambio de Valor Propiedad de Inversión	0.00	0.00
Utilidad en Operación	(112,218)	150,051
Area Arrendada Aproximadamente	28,422	20,418
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio Por Metro Cuadrado	25.09	27.77

En el trimestre terminado el 30 de junio de 2013, la liquidez de **Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y Subsidiaria** genero una pérdida neta de US\$112,218 mil debido a los gasto de emisión de bonos y el aumento en depreciación. Los niveles de ingresos por alquiler aumentaron debido a los a los dos nuevos locales Clayton y Westland Mall.

D Perspectivas

Aunque **Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y Subsidiaria** mantienen contratos de arrendamiento renovables automáticamente por periodos iguales, con aumentos anuales pactados, sus perspectivas de crecimiento dependerá del desempeño económico de Panamá y sobretodo del mercado de arrendamiento de locales comerciales a grandes empresas nacionales.

II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

Al cierre del cuarto trimestre no hay hechos o cambios relevantes que revelar.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del trimestre para el cual reporta y de los tres trimestres anteriores.

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-06-2013	TRIMESTRE ANTERIOR 31-03-2013
Ventas o Ingresos Totales	713,000	567,000
Margen Operativo	0.14	0.23
Gastos Generales y Administrativos	825,218	416,949
Utilidad o Pérdida Neta	(112,218)	150,051
Acciones emitidas y en circulación	1,000	1,000
Utilidad o Pérdida por Acción	0	0
Depreciación y Amortización	252,196	36,362
Utilidades o pérdidas no recurrentes		

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-06-2013	TRIMESTRE ANTERIOR 31-03-2013
Activo Circulante	5,595,621	3,701,805
Activos Totales	41,570,232	32,048,307
Pasivo Circulante	17,827,793	16,031,331
Deuda a Largo Plazo	23,742,439	19,412,239
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	1,000	1,000
Utilidades Retenidas	79,169	191,387
Patrimonio Total	80,169	192,387
RAZONES FINANCIERAS:		
Dividendo/Acción	0	0
Deuda Total/Patrimonio	17,828,079	16,031,432
Capital de Trabajo	(12,232,162)	(12,329,526)
Razón Corriente	0.31	0.23
Utilidad Operativa/Gastos financieros	0.17	0.40

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

**IV PARTE
CERTIFICACIÓN
DEL FIDUCIARIO**

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomiso en el caso de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. VER ANEXO 2

**V PARTE
DIVULGACION**

El emisor divulgará esta información, enviando copia de los mismos a los tenedores de los Bonos.



JUAN JOSÉ VANSICE
Representante Legal

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y Subsidiarias

Estados Financieros Consolidados por el año terminado al
30 de junio de 2013 e Informe del Auditor Interno al 06 de
septiembre de 2013



Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y Subsidiarias

**Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros Consolidados por el año
terminado el 30 de junio de 2013**

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancias o pérdidas	3
Estado consolidado de cambios en el posición de los accionistas	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 16



Junta Directiva
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y su subsidiaria
Panamá, Rep. de Panamá

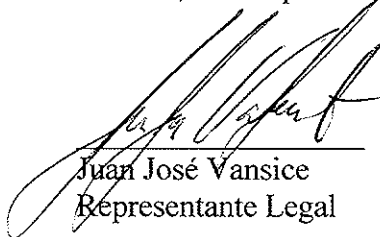
Informe de Estados Financieros Consolidados Internos

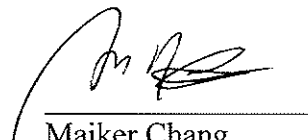
Hemos preparado los Estados Financieros Consolidados internos (No auditados) que se acompañan de Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y sus subsidiarias (el Grupo) que comprenden el balance general consolidado interino al 30 de junio de de 2013 el estado consolidado de resultados interno, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el periodo terminado el 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 contable del Grupo.

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

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados interinos antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y sus subsidiarias al 30 de junio de 2013, y su desempeño financiero y flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha de conformidad con las normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 6 de septiembre de 2013


Juan José Vansice
Representante Legal


Maiker Chang
Contador Público Autorizado
Licencia No.2335

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

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

30 de junio de 2013

(En balboas)

	Notas	2013	2012
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	3	511,598	86,729
Cuentas por cobrar otras		<u>112,391</u>	<u>3,988</u>
Total de activos corrientes		623,989	90,717
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	5	36,054,780	18,578,686
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	4,807,737	996,057
Gastos pagados por adelantado		<u>163,895</u>	<u>-</u>
Total de activos no corrientes		<u>41,026,412</u>	<u>19,574,743</u>
Total de activos		<u>41,650,401</u>	<u>19,665,460</u>
Pasivos y posición de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Financiamiento recibido	7	8,773,513	4,821,951
Cuentas por pagar	6	214,403	25,200
Impuesto sobre la renta por pagar		<u>47,797</u>	<u>14,775</u>
Total de pasivos corrientes		9,035,713	4,861,926
Pasivos no corrientes			
Financiamiento recibido	7	14,113,862	5,686,751
Bonos por pagar	8	9,628,577	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4	8,792,080	6,761,753
Cuentas por pagar accionistas	4	<u>-</u>	<u>2,377,371</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>32,534,519</u>	<u>14,825,875</u>
Total de pasivos		41,570,232	19,687,801
Posición de los accionistas			
Acciones comunes		1,000	1,000
Utilidades no distribuidas		<u>79,169</u>	<u>(23,341)</u>
Total de posición de los accionistas		<u>80,169</u>	<u>(22,341)</u>
Total de pasivo y posición de los accionistas		<u>41,650,401</u>	<u>19,665,460</u>

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

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de ganancias o pérdidas Por el año terminado el 30 de junio de 2013 (En balboas)

	Notas	2013	2012
Ingresos:			
Alquileres	4	<u>2.263,000</u>	<u>1.080,000</u>
Gastos:			
Intereses		1,078,801	776,597
Depreciación	5	361,282	145,878
Otros		<u>638,222</u>	<u>63,858</u>
Total de gastos		<u>2.078,305</u>	<u>986,333</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta		184,695	93,667
Impuesto sobre la renta	9	<u>78,636</u>	<u>29,571</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>106,059</u>	<u>64,096</u>

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

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en posición de los accionistas Por el año terminado el 30 de junio de 2013 (En balboas)

	Acciones Comunes	Déficit acumulado	Total de posición de los accionistas
Saldo al 30 de junio de 2011	1,000	(87,320)	(86,320)
Impuesto complementario		(117)	(117)
Pérdida neta del año	<u>-</u>	<u>64,096</u>	<u>64,096</u>
Saldo al 30 de junio de 2012	1,000	(23,341)	(22,341)
Impuesto complementario		(3,549)	(3,549)
Utilidad neta del año	<u>-</u>	<u>106,059</u>	<u>106,059</u>
Saldo al 30 de junio de 2013	<u>1,000</u>	<u>79,169</u>	<u>80,169</u>

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

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo Por el año terminado el 30 de junio de 2012 (En balboas)

	Nota	2013	2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad (pérdida) neta del año		106,059	64,096
Ajustes por:			
Depreciación	5	361,282	145,878
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar varias		(108,403)	3,996
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		189,203	(34,400)
Gasto pagados por adelantado		(163,895)	
Impuesto sobre la renta por pagar		<u>33,022</u>	<u>14,775</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>417,268</u>	<u>194,345</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Adiciones de edificio y construcciones en proceso y efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	5	<u>(17,837,376)</u>	<u>(9,411,644)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Financiamiento recibido, neto de pagos		12,378,673	(276,118)
Bonos por pagar		9,628,577	
Cuentas por cobrar - partes relacionadas		(3,811,680)	2,670,792
Cuentas por pagar - partes relacionadas		2,030,327	4,445,371
Cuentas por pagar accionistas		(2,377,371)	2,377,371
Impuesto complementario		<u>(3,549)</u>	<u>(117)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>17,844,977</u>	<u>9,217,299</u>
Aumento neto de efectivo		424,869	-
Efectivo al inicio del año		<u>86,729</u>	<u>86,729</u>
Efectivo al final del año		<u>511,598</u>	<u>86,729</u>

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

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2013

(En balboas)

1. Información general

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias (el “Grupo”), es una sociedad constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.9962 del 9 de junio 2006. Su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles.

Las oficinas principales del Grupo están localizadas en el Centro Industrial de la Urbanización Los Ángeles, en la ciudad de Panamá.

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A., posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Acelin, S.A., Arroalbro, S. A., Arrochi, S.A, Arroeste, S.A. y Centennial Real State, S.A., Bodega Chitre, S. A., Galtes Holding Inc., Molise Properties Inc., Arrovista, S. A

A continuación se describen cada una de las subsidiarias de Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A y las actividades que éstas desarrollan:

- Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A. sociedad constituida el 13 de junio de 2006 bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es la de arrendamiento de inmuebles.
- Acelin, S. A. sociedad constituida el 6 de octubre de 1998 bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es la de arrendamiento de inmuebles.
- Arroalbro, S. A. sociedad constituida el 7 de agosto 2008 bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es la de arrendamiento de inmuebles.
- Arrochi, S. A. sociedad constituida el 7 de agosto 2008 bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es la de arrendamiento de inmuebles.
- Arroeste, S. A. sociedad constituida el 7 de agosto 2008 bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es la de arrendamiento de inmuebles.
- Centennial Real State, S. A sociedad constituida el 29 de noviembre de 2005 bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es la de arrendamiento de inmuebles.
- Bodega Chitre, S. A. sociedad constituida el 18 de abril de 2011 bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es la de arrendamiento de inmuebles.
- Galtes Holding Inc. sociedad constituida el 27 de diciembre de 2012 bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es la de arrendamiento de inmuebles.

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2013

(En balboas)

- Molise Properties Inc. sociedad constituida 6 de diciembre de 2010 bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es la de arrendamiento de inmuebles.
- Arrovista, S. A. sociedad constituida el 9 de junio de 2011 bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es la de arrendamiento de inmuebles.



Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2013

(En balboas)

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

2.1 Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición

Emitida en noviembre 2009 y enmendada en octubre 2010 introduce nuevos requerimientos para la clasificación, medición y para dar de baja a los activos financieros y pasivos financieros.

- NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados

Reemplaza las partes de la NIC 27 - Estados Financieros Consolidados y Separados que tratan de los estados financieros consolidados. La SIC-12 Consolidación – Entidades de Cometido Específico se ha retirado al emitirse la NIIF 10.

- NIIF 11 - Negocios Conjuntos

Reemplaza a la NIC 31 – Participación en Negocios Conjuntos. Bajo la NIIF 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o joint ventures, en función de los derechos y obligaciones de las partes en los acuerdos.

- NIIF 12 - Revelaciones de Intereses en Otras Entidades

Es una norma de revelación aplicable a las entidades que tienen intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas.

- NIIF 13 - Medición del Valor Razonable

Establece una única fuente de orientación para la medición del valor razonable y las revelaciones sobre la medición del valor razonable.

La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable, y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable.

2.2 Enmiendas a las NIIF's que afectan el período actual:

- Enmiendas a NIC 1 - Presentación de Partidas de Otros Ingresos Integrales

Las enmiendas a la NIC 1 retienen la opción de presentar ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, ya sea en un solo estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las enmiendas a la NIC 1 requieren revelaciones adicionales que deberán hacerse en la sección de otros resultados integrales de tal manera que las partidas de otros resultados integrales se agrupen en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a ganancias o pérdidas; y (b) las partidas que serán reclasificadas posteriormente a ganancias o pérdidas cuando se cumplan determinadas condiciones. Se requiere que el impuesto sobre la renta sobre partidas de otros resultados integrales se asignen sobre la misma base.

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2013

(En balboas)

Las enmiendas a NIC 1 son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de julio 2012. La presentación de las partidas de otros resultados integrales se modificará en consecuencia cuando se apliquen las modificaciones en los ejercicios futuros.

- Enmiendas a NIC 12- Impuesto diferido: recuperación de activos subyacentes

Las enmiendas a la NIC 12 establece una excepción a los principios generales establecidos en la NIC 12 de que la medición de activos por impuestos diferidos y pasivos por impuestos diferidos deberían reflejar las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera recuperar el importe en libros de un activo. Específicamente, bajo las enmiendas, las propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable de conformidad con la NIC 40 Propiedades de Inversión se supone que debe recuperarse mediante la venta para efectos de la medición de impuestos diferidos, a menos que la presunción sea refutada en determinadas circunstancias. Las enmiendas a la NIC 12 son efectivas para períodos anuales que iniciaron en o después del 1 de enero de 2012.

La NIIF 9 será efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2015 el resto de las normas serán efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013. Su aplicación anticipada es permitida siempre que todas estas cinco normas se apliquen anticipadamente al mismo tiempo.

La Administración prevé adoptar la NIIF 9 para el período anual que inicia del 1 de julio de 2016 y adoptar el resto de las Normas detalladas anteriormente, para los períodos anuales que comienzan al 1 de julio de 2014. La aplicación de las nuevas normas podría afectar los montos reportados en los estados financieros consolidados y resultar en revelaciones más amplias en los estados financieros consolidados.

2. Políticas de contabilidad significativas

Las principales políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera se presentan a continuación:

2.1 Base de presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados en una base de costo histórico.

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2013

(En balboas)

2.2 Principios de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias: Acelin, S. A., Arroalbro, S.A., Arrochi, S.A., Arroeste, S.A., Centennial Real State, S.A., Bodega Chitre, S. A., Galtes Holding Inc., Molise Properties Inc., Arrovista, S. A.

Las subsidiarias son controladas desde la fecha en que la Compañía matriz obtiene control hasta el momento en que el control termina. El control se obtiene desde el momento en que la Compañía tiene el poder de dirigir las políticas financieras y de operación para obtener beneficios de sus actividades. Todos los saldos y transacciones significativos entre las Compañías han sido eliminados en la consolidación.

2.3 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia el Grupo y puedan ser fácilmente medidos. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento son cumplidos antes de reconocer el ingreso:

Ingresos por Alquileres

Los ingresos por alquileres se reconocen mensualmente en base a los cánones pactados, mediante el método de devengado.

2.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son contabilizadas conforme a la NIC 40 – Propiedades de Inversión. Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas. Las propiedades de inversión comprenden lo siguiente:

Terrenos que se tienen para obtener apreciación del capital a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.

Edificios que sean propiedad de la entidad y estén alquilando a través de uno o más arrendamientos operativos.

Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Subsecuente a su reconocimiento inicial, el Grupo ha elegido el modelo de costo para medir las propiedades de inversión aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16.

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2013

(En balboas)

La depreciación se cargan a operaciones utilizando el método de línea recta con base a la vida útil estimada de los activos, tal como se señala a continuación:

Edificios	30 años
Mejoras y edificio	15 años
Mobiliario y equipos	5, 10 y 15 años

2.5 Deterioro de activos a largo plazo

En la fecha de cada estado consolidado de situación financiera, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Un activo intangible con una vida útil indefinida es sometido a una prueba de deterioro de valor una vez al año.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos de efectivo futuros estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Al 30 de junio de 2013, la Administración no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

2.6 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son registradas al costo, que es el valor razonable de la contraprestación recibida, para ser pagadas en el futuro.

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2013

(En balboas)

2.7 Préstamos

Los préstamos son inicialmente reconocidos al valor razonable y subsecuentemente medidos bajo el método de costo. Los intereses son reconocidos en el estado consolidado de ganancias o pérdidas bajo el método de devengado.

2.8 Efectivo

El efectivo está presentado a su valor realizable en el estado consolidado de situación financiera. Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo comprende los depósitos a la vista en banco.

2.9 Unidad monetaria

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. El dólar (US\$) circula y es de libre cambio en la República de Panamá.

3. Efectivo

Los saldos se detallan a continuación:

	2013	2012
Efectivo		
Efectivo	374,098	86,729
Restringido por el posible pago por mora	137,500	-
	<u>511,598</u>	<u>86,729</u>

4. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	2013	2012
Estado consolidado de situación financiera:		
Activos		
Cuentas por cobrar	<u>4,807,737</u>	<u>996,057</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar	<u>8,792,080</u>	<u>6,761,753</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>-</u>	<u>2,377,371</u>
Estado consolidado de ganancias o pérdidas:		
Ingresos		
Alquiler comercial	<u>2,263,000</u>	<u>1,080,000</u>

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2013

(En balboas)

Las cuentas por cobrar corresponden a alquileres pendientes de cobro. Las cuentas por pagar corresponden principalmente a fondos recibidos de otras entidades del Grupo principalmente para gastos de organización y construcción en proceso. Estos saldos no tienen fecha de vencimiento, no devengan intereses ni sobre ellos existe algún tipo de garantía específica.

5. Propiedades de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 30 de junio se presenta a continuación:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinaria y equipos</u>	<u>Construcciones en proceso</u>	<u>Total</u>
Costo al inicio del año	2,708,313	4,376,336		2,349,836	9,434,485
Adiciones	-	-	-	9,411,644	9,411,644
Costo al 30 de junio de 2012	2,708,313	4,376,336	-	11,761,480	18,846,129
Adiciones	2,933,547	10,458,675	666,861	3,778,292	17,837,375
Costo al 30 de junio de 2013	5,641,860	14,835,011	666,861	15,539,772	36,683,504
Depreciación acumulada al inicio del año	-	121,565		-	121,565
Adiciones	-	145,878		-	145,878
Dep. acumulada al 30 de junio de 2012	-	267,443	-	-	267,443
Adiciones	-	361,281		-	361,281
Dep. acumulada al 30 de junio de 2013	-	628,724		-	628,724
Valor neto en libros 2013	5,641,860	14,206,287	666,861	15,539,772	36,054,780
Valor neto en libros 2012	2,708,313	4,108,893	-	11,761,480	18,578,686

6. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comprenden principalmente otros impuestos pendientes de pago.

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2013

(En balboas)

7. Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar al 30 de junio se detallan a continuación:

	2013	2012
Banco General, S. A.		
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis de bien inmueble, con vencimiento en 1 año.	8,000,000	
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis de bien inmueble, con vencimiento hasta el 2020, pagadero en cuotas mensuales a capital e intereses de B/.54,100.00	5,671,234	5,964,702
Línea de adelanto garantizada con fianza solidaria de Empresas Arrocha, S. A. con vencimiento en diciembre de 2023.	4,522,843	4,544,000
Global Bank Corporation		
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis de bien inmueble, con vencimiento hasta el 2022.	<u>4,693,298</u>	<u>-</u>
	22,887,375	10,508,702
Menos: porción corriente	<u>8,773,513</u>	<u>4,821,951</u>
Porción a largo plazo	<u>14,113,862</u>	<u>5,686,751</u>

La tasa de interés al 30 de junio de 2013 y 2012 fue del 5.00%.

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2013

(En balboas)

8. Bonos por pagar

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A., efectuó una emisión de Bonos Corporativos. El detalle de la emisión es el siguiente.

	2013	2012
Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A.		
Emisión Pública de Bonos Corporativos		
Oferta pública de Bonos Corporativos, por un valor nominal de hasta B/.10,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, Los Bonos fueron ofrecidos a partir del 31 de mayo de 2013 y su vencimiento será del 31 de mayo de 2020. Los Bonos pagaran intereses los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año (cada uno un "día de Pago") hasta la Fecha de Vencimiento. El pago a capital de los Bonos se realizará mediante un (1) único pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos más intereses en la Fecha de Vencimiento.		
Total de bonos por pagar	<u>10,000,000</u>	<u>-</u>
Menos: costos de financiamiento diferidos, netos	<u>371,423</u>	<u>-</u>
Total de bonos por pagar, neto	<u>9,628,577</u>	<u>-</u>

9. Impuesto sobre la renta

La conciliación de la renta neta gravable con la utilidad antes de impuesto sobre la renta según los estados financieros consolidados se presenta a continuación:

	2013	2012
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	<u>203,659</u>	<u>93,667</u>
Impuesto sobre la renta calculado a la tasa impositiva vigente del 25%	78,636	23,417
Efecto de pérdida de subsidiarias	-	-
Gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>6,154</u>
Impuesto sobre la renta	<u>78,636</u>	<u>29,571</u>

Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2013

(En balboas)

En el mes de febrero de 2005, la Ley 6 introdujo un método alternativo para calcular el impuesto sobre la renta (CAIR) que determina el pago del impuesto basado en cálculos presuntos. Esta presunción asume que la renta neta del contribuyente será de 4.67% de su renta bruta. Por consiguiente, este método afectará adversamente a los contribuyentes en situaciones de pérdida o con márgenes de ganancia por debajo de 4.67%. Sin embargo, la Ley 6 permite que estos contribuyentes soliciten a la Dirección General de Ingresos de Panamá la no aplicación de este método.

En Gaceta Oficial No.26489-A, referente a la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR). Para las empresas generales el Artículo 699 expresa que a partir del 1 de enero de 2010 la tasa de impuesto será 27.5%; 2011 y siguientes 25%.

Mediante la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 queda eliminado el método denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) y lo sustituye con la tributación presunta del Impuesto sobre la Renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

* * * * *

Panamá, 03 de Julio de 2013

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

**Ref.: Fideicomiso de Garantía de la Emisión de
Bonos de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.**

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\$100,000,000.00** realizada por **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**, certifica que al 30 de Junio de 2013, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías.

1. Cuentas de depósitos en Global Bank Corp.:

Nombre de la cuenta	Monto
Cuenta de Concentración	\$ 108,452.66
Cuenta de Reserva	\$137,630.65

2. Fianzas solidarias de Arroeste, S.A., Acelin, S.A., Centennial Real State, S.A., Arroalbro, S.A., Arrochi, S.A., Arrovista, S.A., Bodega Chitre, S.A., Galtes Holding Inc. y Molise Properties, S.A. para garantizar el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. de la Emisión Pública de Bonos por US\$100,000,000.00.
3. Cesión de arrendamiento de la sociedad Arroeste, S.A.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

Global Financial Funds Corp.



Yuriko Uno
Gerente de Fideicomisos – Operaciones