

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No.1

Modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No. 8-2004 de 20 de diciembre de 2004

FORMULARIO IN-A
INFORME ACTUALIZACION ANUAL

Año terminado al 30 de junio de 2016

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. y Subsidiaria

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos – Resolución SMV Nc. 184-13 del 20 de mayo de 2013.

Bonos Subordinados – Resolución SMV No. 280-15 de 20 de mayo de 2015

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

DIRECCION DEL EMISOR: Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Enc. Edificio Arrocha

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: jivansice@arrocha.com



I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo NO. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA**A. Historia y Desarrollo de la Solicitante**

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 9962 del 09 de junio de 2006, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita a la Ficha 529047, Documento 966466, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público. Su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles.

Las oficinas principales del Grupo están localizadas en Urbanización Industrial, Los Angeles, Calle Harry Eno, ciudad de Panamá.

Con fecha 06 de febrero de 2015, Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. adquirió el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Un bay Corp., la cual fue constituida el 03 de junio de 2014, bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles.

Unibay Corp., es dueña de las siguientes fincas:

Finca	Ubicación
94619	P.H. Centro Comercial Global Bank Gallery
54323	P.H. Centro Comercial Plaza Villa Lucre
60158	P.H. Centro Comercial Plaza Colon, 4 Altos.
52343	P.H. Centro Comercial La Doña
52342	P.H. Centro Comercial La Doña
26156	Calle 50, Provincia de Panamá
25972	Calle 50, Provincia de Panamá
322103	PH Plaza Revilla-Chiriquí
23850	P.H. Centro Comercial Plaza Tocumén, Modulo B
383016	P.H. Centro Comercial Westland Mall, Los Pueblos

Las sociedades están constituidas de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y conforman un grupo privado dedicado a la inversión en propiedades principalmente locales comerciales, para arrendamiento en la República de Panamá.

Según escritura pública No. 13030 con fecha 17 de diciembre de 2014, se protocolizó el Convenio de Fusión por absorción entre Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y las siguientes subsidiarias: Acelin S.A., Arrochi, S.A., Arroalbro, S.A., Arroeste, S.A., Centennial Real State, S.A., Arrovista, S.A., Galtes Holding Inc., Bodega Chitré, S.A., y Molise Properties, S.A.

Presentamos las fincas que Inversiones Inmobiliarias Arrocha mantiene al 30 de junio del 2016:

Fincas	Ubicación
50498-8707	12 de octubre
90641-8720	Albrook Mall
340025-4501	Chiriqui
340026-4501	Chiriqui
340027-4501	Chiriqui
340029-4501	Chiriqui
3635-8706	Bella Vista
272830-8720	Centenario
383182-8001	Westland Mall
382969-8001	Westland Mall
452709-8A03	PH Villa Lucre Mall
428094-8720	Clayton
F6006415	Bodega Chitré
446706-8602	Costa Verde
446707-8602	Costa Verde
446689-8602	Costa Verde
239891-8712	Costa del Este
249254-8712	Costa del Este
62622-8712	Costa del Este
473580-9901	PH Boulevard Santiago

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social y los Estatutos de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. incluyen las siguientes características:

El pacto social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios. De acuerdo al pacto social, la Junta Directiva deberá estar compuesta de no menos de tres (3) ni más de seis (6) miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta General de Accionistas. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir Directores, los accionistas podrán por resolución, determinar el número de Directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva y la misma podrá llevarse a cabo en la República de Panamá o en cualquier otro lugar. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación de la sociedad.

C. Descripción del Negocio

El emisor se dedica al arrendamiento de inmuebles, el cual consiste en ser propietaria de las fincas sobre las cuales se han construido o se construirán locales comerciales, administrados por dicha sociedad. Esto conlleva el control de las Fincas y el manejo de su financiamiento y capital. Los pagos de ciertos arrendamientos generados son cedidos el Fideicomiso de Garantía como lo exige el prospecto informativo para el repago de la Emisión.

A continuación, se muestran los locales comerciales de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria al 30 de junio de 2016

Clientes	Ubicación	Mts2	Alquiler Mensual	Alquileres por Mts2	% de Ingresos
Farmacia Arrocha S.A	Santiago	7,646	50,000	6.54	4.77%
Farmacia Arrocha S.A	Clayton	800	25,000	31.25	2.39%
Farmacia Arrocha S.A	Villa Lucre	5,228	190,000	36.34	18.14%
Farmacia Arrocha S.A	Costa del Este	1,244	135,000	108.55	12.89%
Farmacia Arrocha S.A	Costa Verde	1,606	29,000	18.06	2.77%
Farmacia Arrocha S.A	Albrook Mall	6,720	132,000	19.64	12.60%
Farmacia Arrocha S.A	Chiriquí	8,900	132,000	14.83	12.60%
Farmacia Arrocha S.A	Centenario	4,800	132,000	27.50	12.60%
Farmacia Arrocha S.A	Westland Mall	7,202	48,000	6.66	4.58%
Farmacia Arrocha S.A	12 de Octubre	4,960	132,000	26.61	12.60%
Panameña de Helados-Gelarti	F-Sur Chiriquí	123	3,690	30.00	0.35%
Banesco S.A.	CC La Doña	200	6,033	30.17	0.58%
Franquicias Panameñas, S.A.	Plaza Tocumén	80	1,200	15.00	0.11%
Bavarian Gustapan S.A.	Plaza Tocumén	160	2,500	15.63	0.24%
Supreme Services Panamá No.3-Subway	Calle 50	150	5,081	33.87	0.49%
Panamá Speciality-Café Maritanos	Calle 50	59	2,022	34.26	0.19%
Operadora Panamáx-Dominos Pizza	Calle 50	200	10,000	50.00	0.95%
Operadora Panamáx-Dominos Pizza	Colón 4 Altos	207	5,000	24.15	0.48%
Global Bank Corp.	Villa Lucre	256	5,122	20.00	0.49%
Panameña de Helados-Gelarti	Plaza Revilla Chiriquí	123	2,000	16.28	0.19%
PH Centro Comercial Global Bank Gallery	Brisas del Golf	100	0	0.00	0.00%
Mezanine-Calle 50	Calle 50	200	0	0.00	0.00%
Calle 50	Calle 50	100	0	0.00	0.00%
PH Centro Comercial Westland Mall	Westland Mall	97	0	0.00	0.00%
		51161	1,047,648	20.48	100%

De los aproximadamente 51,161mt2 disponibles para alquilar en estos momentos, el 96% está contratado con Farmacias Arrocha, siendo nuestro cliente interno, a un precio promedio de \$20.47 mt2.

Los Contratos de Arrendamiento para nuestros clientes internos, deberán cumplir en todo momento con las siguientes condiciones:

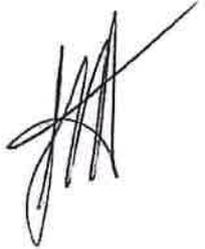
- a. Tener un plazo mínimo de 10 años.
- b. Canon pagadero de forma mensual.
- c. Solo podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades de común acuerdo entre las partes, para una mejora (para el Arrendador en cuestión) en las condiciones pactadas originalmente y en ningún caso en perjuicio del bono habiente, lo cual deberá ser debidamente notificado al Agente Fiduciario;
- d. Deberán contener una cláusula que prohíba la terminación anticipada del contrato por un periodo pre establecido de al menos tres (3) años a partir de su firma.
- e. Mantener en todo momento una Cobertura de Flujos proveniente de los Cánones de Arrendamiento mayor a 1.0 veces los intereses y capital amortizable, si fuese el caso, calculada en base a los últimos doce (12) meses.

De cancelarse alguno de los contratos antes del plazo estipulado en cada uno, el Arrendatario deberá pagar una penalidad de acuerdo a lo siguiente: (i) entre el año 3 y 5 una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato hasta el quinto año, con un mínimo de 12 meses de arrendamiento, y (ii) durante los años 6 al 10 una penalidad equivalente a los cánones de arrendamiento correspondientes a 12 meses siguientes a la fecha de cancelación anticipada

Los fondos pagados en concepto de penalidades serán depositados por los Arrendadores en la Cuenta de Reserva y se mantendrán en esta cuenta hasta tanto los Arrendadores logren remplazar el Contrato de Arrendamiento cancelado por otro u otros que mantengan un canon de arrendamiento igual o mayor al dejado de percibir. Una vez se remplace el Contrato de Arrendamiento, la penalidad será traspasada a la cuenta que el Emisor así le notif que al Agente Fiduciario.

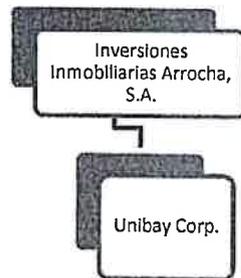
Esta penalidad no aplicará si el Emisor vende las Fincas o recibe fondos en concepto de indemnizaciones provenientes de pólizas de seguros que conlleven a la cancelación de los Contratos de Arrendamiento antes del plazo estipulado; y redime parcial y anticipadamente los Bonos producto de dicha venta o producto de los fondos provenientes en concepto de las indemnizaciones recibidas de las pólizas de seguro.

- f. Penalidades por cuotas atrasadas;
- g. Especificar que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, de impuestos y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario o por el arrendador;
- h. Cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de contratos o que sean requeridas por el Agente de Pago, Registro y Transferencia.



D. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura del emisor al 30 de junio del 2016



E. Propiedades de Inversión

Los activos principales de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., y su subsidiaria son los edificios y terrenos que componen las propiedades de inversión.

De acuerdo a la Nota 3.6 de los Estados Financieros Auditados al 30 de junio de 2016, Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., y Subsidiaria clasifica los edificios y terrenos propiedades de inversión, según la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 "Propiedad de inversión". Como lo permite la norma. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo.

El movimiento de las propiedades de inversión durante el año terminado al 30 de junio de 2016, se detallan a continuación:

(En Balboas)	2016	2015
Saldo al inicio del año	72,817,743	37,612,326
Adquisiciones	4,771,757	30,916,264
Valor Razonable en Adquisición	0	5,955,000
Depreciación	2,453,740	1,705,847
Saldo al final del año	75,135,760	72,817,743

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc

La compañía no mantiene inversiones significativas en tecnología e investigaciones y desarrollo a la fecha.

G. Información sobre tendencias

Según datos obtenidos por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe(CEPAL), la región deberá enfrentar en 2016 diversos escenarios y riesgos de la economía mundial, que sin duda condicionarán su desempeño económico. Panamá encabeza el crecimiento regional, como una de las economías más dinámicas, con un crecimiento estimado de un 5.9 % para el 2016.

Este crecimiento da como resultado que el sector inmobiliario se desarrolle de forma dinámica en nuestro país, siendo la construcción uno de los pilares de nuestro crecimiento, lo cual es muy positivo para nuestro desempeño.

II ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Líquidez

(En Balboas)	2016	2015
Activo Corriente	7,855,782	9,291,194
Pasivo Corriente	2,623,791	4,858,437
<u>Razón Corriente</u>	<u>2.99</u>	<u>1.91</u>

La liquidez de Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y Subsidiaria al 30 de junio de 2016, refleja una disminución en sus activos corrientes de 15% y en su pasivos corrientes de 46%, se observa un capital de trabajo de B/5.2 millones.

El activo circulante está conformado por depósitos por B/. 3.3 millones, fideicomiso por \$ 2.5 millones y cuenta por cobrar por \$1.9 millones.

El pasivo circulante disminuyó en un 46%, ésta conformado por bonos por pagar y cuentas por pagar.

La razón corriente mejoró en un 56% en comparación con el año anterior, debido a la redención anticipada de la serie C de bonos corporativos.

B. Recursos de Capital

(En Balboas)	2016	2015
Deuda por Pagar	84,932,628	85,762,905
Patrimonio	2,938,164	3,541,448
Total de Recursos de Capital	<u>87,870,792</u>	<u>89,304,353</u>
<u>Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)</u>	<u>28.91</u>	<u>24.22</u>

El recurso de capital de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y Subsidiaria al 30 de junio de 2016, refleja una disminución en su patrimonio de 17% en comparación con el período anterior, debido a la distribución de dividendos declarados a junio 2016.

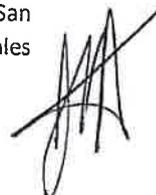
C. Resultados de las Operaciones

(En Balboas)	2016	2015
Ingresos por Alquiler	12,462,522	8,700,927
Otros Ingresos-Intereses Ganados	51,169	19,075
	12,553,691	8,720,002
Gastos Generales y Administrativos	1,156,685	1,207,870
Depreciación	2,455,740	1,705,847
Gastos Financieros	5,507,458	3,164,883
Cambio de Valor Propiedad de Inversión	-	-
Utilidad Antes de Impuesto	3,432,808	2,641,402
Impuesto	744,342	755,493
Utilidad Neta	2,688,466	1,885,909
Area Arrendada Aproximadamente	51,161	51,225
Porcentaje de Ocupación	100%	100%
Arrendamiento Promedio Por Metro Cuadrado	244	170

El periodo terminado el 30 de junio de 2016, las operaciones de Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y Subsidiaria generó una utilidad neta de B/.2.7 millones. Los niveles de ingresos por alquiler tuvieron un considerable aumento durante el periodo, con un cien (100%) de ocupación.

D. Análisis de Perspectivas

El crecimiento económico del sector inmobiliario depende de la demanda de locales comerciales, oficinas y viviendas, esto da como resultado un dinamismo en esta actividad, y origina nuevas fuentes de empleo, que es importante para el progreso del país. En la actualidad hemos logrado colocarnos en zonas estratégicas y con perspectivas de alto crecimiento comercial como lo es: Avenida 12 de octubre, Albroom Mall, Centennial Park, Westland Mall, Clayton, Costa Verde, Costa del Este, PH Boulevard Santiago y Villa Lucre Mall, además de nuevos proyectos ubicados en los siguientes centros comerciales; Signature Plaza-Brisas del Golf-San Miguelito, Terrazas Coronado, Terrazas Sabanitas, Mareas Mall-Rio Hatc, PH F-507-Chiriquí, los cuales aportan nuevos ingresos para el 2017.



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

A. Identidad, Funciones y otra Información Relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Ninguna persona indicada en este apartado ha sido designada en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

Bolívar Vallarino Strunz Director y Presidente
Cédula: 8-226-1609
Fecha de Nacimiento: 14 de abril de 1949
Nacionalidad: panameña
Dirección Comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno, Edificio Arrocha
Apartado Postal: 0834-00617
Correo Electrónico: bolivar.vallarino@arrocha.com
Teléfono: (507) 279-9000
Fax: (507) 236-0687

El Sr. Vallarino Strunz realizó sus estudios en el Colegio Militar Leoncio Prado, en Lima, Perú y actualmente se desempeña como Director Ejecutivo de Empresa Arrocha S.A., empresa fundada en 1935 conocida principalmente por la venta de medicamentos. Forma parte de la Junta Directiva de Global Bank Corporation.

Responsabilidades: no tiene funciones administrativas y participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Presidente.

Nicolás Vallarino Arrocha Director y Tesorero
Cédula: 8-413-714
Fecha de Nacimiento: 25 de agosto de 1972
Nacionalidad: panameña
Dirección Comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno, Edificio Arrocha
Apartado Postal: 0834-00617
Correo Electrónico: nvallarino@arrocha.com
Teléfono: (507) 279-9000
Fax: (507) 236-0687

Alto ejecutivo de Farmacias Arrocha, S.A., negocio familiar donde se ha desarrollado profesionalmente, y en donde actualmente es el responsable de la estrategia de Marketing y Compras de la empresa. El Sr. Vallarino estudió Finanzas en Saint Joseph's University en los Estados Unidos y posteriormente obtuvo su Master of Business Administration en INCAE Business School.

Responsabilidades: no tiene funciones administrativas y participa como miembro de la Junta Directiva del emisor en calidad de tesorero.

Juan José Vansice Arrocha Director y Secretario
Cédula: 8-489-913
Fecha de Nacimiento: 30 de septiembre de 1975
Nacionalidad: panameña



Formulario IN-A

Dirección Comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno, Edificio Arrocha
Apartado Postal: 0834-00617
Correo Electrónico: jjvansice@arrocha.com
Teléfono: (507) 279-9000
Fax: (507) 236-0687

Curso estudios superiores en Finanzas y Mercadeo en University of Miami. Se ha desarrollado profesionalmente durante su carrera en distintas posiciones dentro de la empresa Farmacias Arrocha, S.A. Actualmente se desempeña como responsable de Administración y Finanzas
Responsabilidades: Tiene funciones administrativas y participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Secretario.

Melissa Vansice Arrocha Directora y Vice-Presidenta
Cédula: 8-309-206
Fecha de Nacimiento: 9 de mayo de 1969
Nacionalidad: panameña
Dirección Comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno, Edificio Arrocha
Apartado Postal: 0834-00617
Correo Electrónico: melssa@arrocha.com
Teléfono: (507) 279-9000
Fax: (507) 236-0687

Curso estudios superiores en Administración de Empresas en Maryland University e hizo una Maestría en University of Miami.
Responsabilidades: Participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de Vice-Presidenta.

2. Empleados de importancia y asesores

El emisor cuenta con (3) tres colaboradores quienes se encargan de las tareas contables y administrativas.

3. Asesores Legales

Alfaro, Ferrer & Ramírez (AFRA), con domicilio en el Edificio Afra, Ave. Samuel Lewis y Calle 54, Ciudad de Panamá; Teléfono: 263-9355 y Fax 263-7214; actuó como asesor legal del Emisor. Presentamos datos del contacto en AFRA:

Contacto Principal: María Alejandra Cargiulo V.
Dirección Comercial: Ave. Samuel Lewis y Calle 54, Ciudad de Panamá
Apartado Postal: 0816-06904
Correo Electrónico: mcargiulo@afra.com
Página Web: www.afra.com
Teléfono: (507) 263-9355
Fax: (507) 263-7214



4. Auditores Externos

El auditor externo del Emisor es la firma Deloitte, con dirección en Costa del Este, Edificio Torre Banco Panamá, Avenida Boulevard y La Rotonda, Pisos 10, 11 y 12, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono (507) 303 4100, Fax (507) 269 2386 y correo electrónico dmosquera@deloitte.com, ravalenzuela@deloitte.com

4.1 Auditor Interno

El Licenciado Maiker Chang, es el auditor interno del Emisor, ésta domiciliado en Los Angeles, corregimiento de Betania, Panamá, República de Panamá, con teléfono (507) 275 9000 y correo electrónico mchang@arrocha.com

5. Designación por acuerdos o entendimientos

A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado de la Compañía ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores de la Compañía. No existe contrato formal de prestación de servicios entre la Compañía y sus Directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., no reciben compensación alguna, ni en efectivo, ni en especie, ni les reconoce beneficios adicionales.

C. Prácticas de la Directiva

El Pacto Social de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. no contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios. Los mismos han ejercido sus cargos desde las fechas que se indican a continuación:

Nombre	Fecha de elección
Bolívar Vallarino	09 de junio de 2006
Nicolás Vallarino	09 de junio de 2006
Juan José Vansice	09 de junio de 2006
Melissa Vansice	09 de junio de 2006
Juan David Vansice	09 de junio de 2006
Marisol Vallarino	09 de junio de 2006

D. Empleados

El emisor cuenta con (3) tres colaboradores quienes se encargan de las tareas contables y administrativas.



E. Propiedad Accionaria

El Emisor es una empresa que cuenta con dos accionistas que controlan el 100% de sus acciones.

GRUPO DE EMPLEADOS	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN	NUMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS
Directores, Dignatarios, Ejecutivos, y Administradores	0	0	0	0
Otros Empleados	0	0	0	0

IV ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

El Emisor es propiedad directa de dos fundaciones de interés privado, las cuales cada una posee 250 acciones del total de 500 autorizadas y ejercen control sobre el mismo. A la fecha de este informe, no existe arreglo alguno que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

- B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.
La composición accionaria del Emisor es la siguiente:

GRUPO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONES	% DEL NUMERO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NUMERO DE ACCIONISTAS
1-500	500	100	2	100%
501-1000				
1001-2000				
2001-5000				
5001-7500				
7501-10000				
10001-50000				
50001-				
TOTALES	500	100%	2	100%

- C. Persona Controladora: Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., es propiedad directa de dos fundaciones de interés privado, las cuales ejercen control.
- D. Cambios en el control accionario: Al 30 de junio de 2016, no se había producido ningún cambio en el control de la propiedad efectiva del capital accionario de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. de la composición accionaria del emisor.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Los locales comerciales **construidos** sobre las Fincas propiedad de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A, son arrendados a las empresas relacionadas al Emisor, las cuales se dedican al negocio de comercio al por menor a través de la operación de diversas farmacias.

	2016	2015
Cuentas por pagar - Relacionadas		
Activos		
Cuentas por cobrar - relacionadas	B/. <u>1,959,225</u>	B/. <u> </u>
Pasivos		
Cuentas por pagar - relacionadas	B/. <u>1,151,146</u>	B/. <u>1,357,536</u>
Ingresos por Alquiler		
Farmacia Arrocha, S. A.	B/. <u>12,060,000</u>	B/. <u>8,647,100</u>

- B. Interés de Expertos y Asesores:** Ninguna de las personas que brindan servicios relacionados al proceso del registro de los valores son partes relacionadas de la Compañía.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en la Ley de Valores:

Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital: Conforme lo establecido por el artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999 (la Ley de Valores) y en la Ley No. 18 de 20016 (La Ley 18), 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. Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley 18, el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%). El comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de los diez (10) días posteriores a la fecha de retención. El vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total de impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses: El artículo 335 del Texto Único de la Ley de Valores prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, 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 Registrados causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%), el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

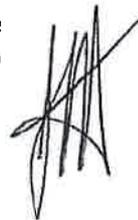
Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

Exoneración de Responsabilidad: Queda entendido que el Emisor y el Agente Fiduciario no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 y sus modificaciones y la Ley de Valores, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

LEY APLICABLE

La oferta pública de Bonos de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá, en especial al Texto Único de la Ley de Valores y a los Acuerdos, Opiniones y Circulares que expida la Superintendencia del Mercado de Valores relativos a esta materia.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, vertical and diagonal strokes, located on the right side of the page.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION**A. Resumen de la Estructura de Capitalización**

1. Acciones y títulos de participación

Al 30 de junio de 2016, el Emisor tenía un capital autorizado de quinientas (500) acciones sin valor nominal.

El detalle de la composición accionaria del Emisor a la Fecha de Oferta se presenta a continuación:

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas y Pagadas	Valor Nominal	Capital Pagado
Acciones comunes	500	500	no tienen valor nominal asignado	US\$1,000
Menos: Acciones en tesorería	-	-	-	-
Total	500	500	no tienen valor nominal asignado	US\$1,000

2. Títulos de Deuda

Tipo de valor y clase	Serie	Vencimiento	Registro y listado Bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos Corporativos	A	31/05/2020	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	10,000,000
Bonos Corporativos	B	27/09/2023	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	18,000,000
Bonos Corporativos	D	18/09/2021	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	14,000,000
Bonos Corporativos	E	05/02/2020	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	6,500,000
Bonos Corporativos	F	30/06/2023	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	10,000,000
Bonos Corporativos	G	20/05/2021	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	10,000,000
Bonos Corporativos	H	17/06/2023	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	10,000,000
Bonos Corporativos Subordinados	A	28/05/2035	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	11,000,000

B. Descripción y Derecho de los Títulos

1. Capital Accionario. El capital accionario cuenta con 500 acciones sin valor nominal el cual se encuentra emitido a 100% a favor de 2 fundaciones de interés privado.
2. Títulos de participación: La sociedad no mantiene título de participación.
3. Títulos de Deuda: Presentamos los términos y condiciones de los Bonos Corporativos y Bonos Corporativos Subordinados de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., que fueron ofrecidos en venta a través de la Bolsa de Valores de Panamá, según Suplementos al Prospecto Informativo, en las siguientes fechas: 28 de mayo de 2013; 24 de septiembre de 2013, 25 de septiembre de 2013; 16 de septiembre de 2014; 03 de febrero de 2015; 26 de mayo de 2015; 26 de junio de 2015; 18 de mayo de 2016 y 15 de junio de 2016.

Bonos Corporativos

Serie	A
Fecha de Emisión	31 de mayo de 2013
Monto:	Diez Millones (US\$10,000,000.00)
Tasa de Interés	Fija 5.5%
Plazo	7 años
Vencimiento	31 de mayo de 2020
Ocupación de Redención	No se pueden redimir los 2 primeros años luego de la fecha inicial de la emisión. Año 3: 102% Año 4: 101% No aplicará penalidad de prepago a partir del año 5.
Pagos de Interés	Los Bonos pagarán 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.
Pago a Capital	A la fecha de vencimiento (Bullet). 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.



Serie	B
Fecha de Emisión	27 de septiembre de 2013
Monto:	Dieciocho Millones (US\$18,000,000.00)
Tasa de Interés	Fija 5.25%
Plazo	10 años
Vencimiento	27 de septiembre de 2023
Ocupación de Redención	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a partir del cuarto año, en base a los términos especificados. Año 4: 102% Año 5: 101% Año 6-10: par%
Pagos de Interés	Los Bonos pagarán intereses trimestralmente 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.
Pago a Capital	El pago a capital de los Bonos se amortizará mediante abonos trimestrales en cada Día de Pago y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos más intereses en la Fecha de Vencimiento.
Serie	C
Fecha de Emisión	30 de septiembre de 2013
Monto:	Veintidós Millones (US\$22,000,000.00)
Tasa de Interés	Año 1-2 Fija 5.0% Año 3-9 Libor 3 meses + 3.50%, con un mínimo de 5.0%
Plazo	9 años
Vencimiento	30 de septiembre de 2022
Ocupación de Redención	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de los dos años y siete meses luego de la fecha inicial de emisión, en base a los términos especificados en el presente Suplemento para la Serie C. Año 3: 102% Año 4: 101% Año 5-9: par%

Pagos de Interés Los Bonos pagarán intereses trimestralmente los días 30 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.

Pago a Capital El pago a capital de los Bonos se realizará de acuerdo al siguiente cronograma: mediante abonos trimestrales en cada Día de pago y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos más intereses en la Fecha de Vencimiento en base al siguiente cuadro:

Año	Pago Trimestral	Pago Anual
1	2.26%	9.03%
2	2.37%	9.49%
3	2.46%	9.86%
4	2.60%	10.40%
5	2.74%	10.97%
6	2.89%	11.57%
7	3.05%	12.21%
8	3.22%	12.88%
9	3.40%	13.59%

Redención anticipada de la totalidad de la serie C No. ARRO050000922C de Bonos Corporativos:

Con fecha 26 de mayo de 2016, la serie C de bonos corporativo correspondiente a Veintidós millones de dólares con 00/100, (B/. 22,000,000); ofrecidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá y emitidos el 30 de septiembre de 2013, redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en la sección III (Descripción de la oferta) del Prospecto Informativo de los Bonos Corporativos y los términos y condiciones de dicha serie C.

Serie D

Fecha de Emisión 18 de septiembre de 2014

Monto: Catorce Millones (US\$14, 000,000)

Tasa de Interés Escalonada de la siguiente manera:
 Año 1: 4.75% Año 5: 5.75%
 Año 2: 5.00% Año 6: 6.00%
 Año 3: 5.25% Año 7: 6.25%
 Año 4: 5.50%

Plazo 7 años

Vencimiento 18 de septiembre de 2021

Ocupación de Redención Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del cuarto año, en base a los términos especificados en el presente Suplemento para la Serie D.
 Año 4: 101%
 Año 5-7: par%

Pagos de Interés Los Bonos pagarán intereses trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.

Pago a Capital A la fecha de vencimiento (Bullet). 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.

Serie E
Fecha de Emisión 05 de febrero de 2015

Monto: Seis Millones Quinientos Mil (US\$5,500,000)

Tasa de Interés Tasa de interés escalonada:
 Año 1: 4.75% Año 4: 5.25%
 Año -2: 4.75% Año 5: 5.25%
 Año 3: 5.25%

Plazo 5 años

Vencimiento 05 de febrero de 2020

Ocupación de Redención Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del tercer año, en base a los términos especificados en el presente Suplemento para la Serie F.
 Año 3-5: par

Pagos de Interés Los Bonos pagarán intereses trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.

Pago a Capital El capital de los bonos se amortizará mediante abonos trimestrales en cada día de pago de acuerdo a la siguiente tabla de amortización.

Año	Pago Trimestral	Pago Anual
1	1.75%	7.00%
2	1.75%	7.00%
3	1.75%	7.00%
4	1.75%	7.00%
5	18.00%	72.00%

Serie	F
Fecha de Emisión	30 de junio de 2015
Monto:	Diez Millones (US\$10,000,000)
Tasa de Interés	6% Fija
Plazo	8 años
Vencimiento	30 de junio de 2023
Ocupación de Redención	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir tercer año, en base a los términos especificados en el presente Suplemento para la Serie F. Año 3-8: par
Pagos de Interés	Los Bonos pagarán intereses tr mestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.
Pago a Capital	Al vencimiento

Serie	G
Fecha de Emisión	20 de mayo de 2016
Monto:	Diez Millones (US\$10,000,000)
Tasa de Interés	5% Fija
Plazo	5 años
Vencimiento	20 de mayo de 2021
Ocupación de Redención	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir tercer año, en base a los términos especificados en el presente Suplemento para la Serie G. Año 3-5: par%
Pagos de Interés	Los Bonos pagarán intereses tr mestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.
Pago a Capital	Al vencimiento



Serie	H
Fecha de Emisión	17 de junio de 2016
Monto:	Diez Millones (US\$10,000,000)
Tasa de Interés	5.75% Fija
Plazo	7 años
Vencimiento	17 de junio de 2023
Ocupación de Redención	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir tercer año, en base a los términos especificados en el presente Suplemento para la Serie H. Año 3-7: par
Pagos de Interés	Los Bonos pagarán intereses trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.
Pago a Capital	Al vencimiento

Bonos Corporativos Subordinados

Serie	A
Fecha de Emisión	28 de mayo de 2015
Monto:	Once Millones (US\$11,000,000)
Tasa de Interés Nominal	12%
Plazo	20 años
Vencimiento	28 de mayo de 2035
Ocupación de Redención	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de la fecha de emisión. En caso de redención anticipada, la misma debe hacerse en una fecha designada como fecha de pago.
Pagos de Interés	Los intereses devengados sobre saldo insoluto a capital, serán pagaderos trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno de dichos días, un "Día de Pago de interés) hasta la Fecha de Vencimiento, o la fecha de redención anticipada.
Pago a Capital	El pago a Capital será realizado en la fecha de vencimiento.



C. Información de Mercado

Listado bursátil: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Símbolo bursátil: ARRO

Precio de cierre: 30 de junio de 2016: 100%

Bonos Corporativos con vencimiento:

- 31 de mayo de 2020.
- 27 de septiembre de 2023
- 18 de septiembre de 2021
- 05 de febrero de 2020
- 30 de junio de 2023
- 20 de mayo de 2021
- 17 de junio de 2023

Bonos Corporativos Subordinados con vencimiento:

- 28 de mayo de 2035

Global Valores S.A.: Casa de Valores y Puesto de Bolsa

Global Bank Corp.: Agente de pago, registro y transferencia

Global Financial Funds: Agente Fiduciario

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres periodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación:

Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios.

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	AÑO QUE REPORTA 2016	AÑO QUE REPORTA 2015	AÑO QUE REPORTA 2014	AÑO QUE REPORTA 2013
Ventas o Ingresos Totales	12,553,691	8,720,002	6,150,419	2,263,000
Gastos Generales y Administrativo	1,159,685	1,207,870	620,876	649,834
Depreciación y Amortización	2,453,740	1,705,847	842,268	361,281
Gastos Financieros	5,507,458	3,164,883	2,501,836	1,067,189
Utilidad en Operaciones	3,432,808	2,641,402	2,185,439	184,696
Utilidad Neta	2,688,466	1,885,909	1,648,419	105,723

BALANCE GENERAL	AÑO QUE REPORTA 2016	AÑO QUE REPORTA 2015	AÑO QUE REPORTA 2014	AÑO QUE REPORTA 2013
Activo Circulante	7,855,782	9,291,194	2,250,694	378,086
Activos Totales	87,870,792	89,304,353	51,907,529	41,486,246
Pasivos Circulantes	2,623,791	4,858,437	4,179,162	8,871,694
Pasivos a Largo Plazo	82,308,837	80,904,468	46,008,316	41,406,413
Capital Social	1,000	1,000	1,000	1,000
Utilidades Retenidas	2,937,164	3,540,448	1,719,051	78,833
Total de Patrimonio	2,938,164	3,541,448	1,720,051	79,833
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Total/Patrimonio	28.91	24.22	29.18	629.79
Capital de Trabajo	5,231,991	4,432,757	(1,928,468)	(8,493,608)
Razón Corriente	2.99	1.91	0.54	0.04
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	0.62	0.83	0.87	0.17

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS ANUALES AUDITADOS

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

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica No, como empresa familiar existe un protocolo que asegura los procedimientos de gobierno del negocio por parte de los miembros de la familia.
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Sí la Junta Directiva supervisa los informes de auditoría, los controles internos y el cumplimiento con las directrices que guían los aspectos financieros, operativos y administrativos de la gestión del Emisor.
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. No
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. No
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. No
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. No como comisiones, pero sí existen directores asignados a la supervisión de cada una de estas áreas.
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. No
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Sí
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. El Emisor no ha adoptado un Código de Ética.



Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. No aplica ya que el Emisor es un grupo privado controlado por una familia
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Sí
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. Sí, a nivel del grupo económico
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Sí, a nivel del grupo económico
	e. Control razonable del riesgo. Sí
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Sí
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Sí
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Sí
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. Sí
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad Seis (6)
	b. Número de Directores Independientes de la Administración Ninguno



	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Ninguno
Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
Comités	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente No
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente No



	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente No
	d. Otros:
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría No
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. No
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No
Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). No aplica
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No aplica
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica

V PARTE

ESTADO FINANCIERO DE GARANTE O FIADOR

No aplica

VI PARTE

DIVULGACION

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



JUAN JOSE WANSICE
Representante Legal

Deloitte.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estados Financieros Consolidados por el año terminado al 30 de junio de 2016 e informe de los auditores Independientes del 16 de septiembre de 2016

"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 Inmobiliarias Arrocha, S. A. y Subsidiaria

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros Consolidados por el año terminado al 30 de junio de 2016

Contenido	Páginas
Informe de Auditores Independientes	1 - 2
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de ganancias o pérdidas	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 – 26
Anexo I - Información de consolidación sobre el estado de situación financiera	
Anexo II - Información de consolidación sobre los estados de ganancias o pérdidas y utilidades retenidas	



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionistas y Junta Directiva
Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria** (el "Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2016, y el estado consolidado de ganancias o pérdidas, estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestra auditoría. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros consolidados no incluyen errores significativos.

Una auditoría comprende aplicar procedimientos para obtener evidencias sobre los montos y las revelaciones expuestas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de que los estados financieros consolidados incluyan errores significativos originados por fraudes o error. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, 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 del Grupo. Así mismo, una auditoría comprende evaluar la apropiada aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la presentación general de los estados financieros consolidados.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria** al 30 de junio de 2016, y sus resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis de Asunto

Tal como se divulga en la nota 4 a los estados financieros consolidados, el Grupo mantiene transacciones y relaciones importantes con partes relacionadas. Debido a la naturaleza de estas relaciones, es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes.



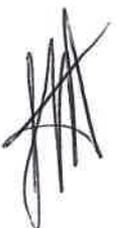
Deloitte

Información de Consolidación

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información de consolidación adjunta al y por el año terminado el 30 de junio de 2016, se presenta para propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados y no para presentar la situación financiera ni los resultados de operaciones y flujos de efectivo de las compañías individuales y no son requeridos como parte de los estados financieros consolidados básicos. Esta información adicional de consolidación es responsabilidad de la Administración del Grupo. La información de consolidación ha sido objeto de los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y, en nuestra opinión, está razonablemente presentada, en todos sus aspectos significativos, con relación a los estados financieros consolidados básicos tomados en conjunto, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

The logo for Deloitte, featuring the word "Deloitte" in a stylized, cursive script font.

16 de septiembre de 2016
Panamá, República de Panamá

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line at the bottom, possibly representing the initials of the auditor.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de situación financiera

30 de junio de 2016

(En balboas)

	Notas	2016	2015
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	3,347,706	6,207,820
Depósitos en fideicomiso	6	2,548,851	3,083,374
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	1,959,225	-
Total de activos corrientes		<u>7,855,782</u>	<u>9,291,194</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	75,135,760	72,817,743
Plusvalía	10	649,360	649,360
Adelantos para adquisición de propiedades	8	4,054,497	6,487,459
Otros activos		175,393	58,597
Total de activos no corrientes		<u>80,015,010</u>	<u>80,013,159</u>
Total de activos		<u>87,870,792</u>	<u>89,304,353</u>
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	9	2,255,000	4,400,000
Cuentas por pagar proveedores y otros		335,599	63,852
Impuesto sobre la renta por pagar		33,192	394,585
Total de pasivos corrientes		<u>2,623,791</u>	<u>4,858,437</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	9	81,157,691	79,546,932
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4	1,151,146	1,357,536
Total de pasivos no corrientes		<u>82,308,837</u>	<u>80,904,468</u>
Total de pasivos		<u>84,932,628</u>	<u>85,762,905</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones comunes		1,000	1,000
Utilidades retenidas		2,937,164	3,540,448
Total de patrimonio de los accionistas		<u>2,938,164</u>	<u>3,541,448</u>
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>87,870,792</u>	<u>89,304,353</u>

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Estado consolidado de ganancias o pérdidas
por el año terminado al 30 de junio de 2016
(En balboas)**

	Notas	2016	2015
Ingresos:			
Alquileres	4	12,462,522	8,700,927
Otros ingresos	4	91,169	19,075
		<u>12,553,691</u>	<u>8,720,002</u>
Gastos:			
Salarios y prestaciones laborales		56,873	-
Intereses		5,507,458	3,164,883
Impuestos		379,612	605,673
Depreciación	7	2,453,740	1,705,847
Honorarios profesionales		186,481	373,599
Seguros		95,628	93,748
Gastos bancarios		210,907	117,301
Otros		230,184	17,549
		<u>9,120,883</u>	<u>6,078,600</u>
Total de gastos			
		<u>9,120,883</u>	<u>6,078,600</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>3,432,808</u>	<u>2,641,402</u>
Impuesto sobre la renta	14	<u>744,342</u>	<u>755,493</u>
Utilidad neta		<u>2,688,466</u>	<u>1,885,909</u>

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas
por el año terminado al 30 de junio de 2016**

(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Utilidades retenidas	Total de patrimonio de los accionistas
Saldo al 30 de junio de 2014		1,000	1,719,051	1,720,051
Impuesto complementario		-	(64,512)	(64,512)
Utilidad neta		-	1,885,909	1,885,909
Saldo al 30 de junio 2015		1,000	3,540,448	3,541,448
Dividendos pagados	13		(3,333,333)	(3,333,333)
Impuesto complementario		-	41,583	41,583
Utilidad neta		-	2,688,466	2,688,466
Saldo al 30 de junio de 2016		1,000	2,937,164	2,938,164

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de flujos de efectivo
por el año terminado al 30 de junio de 2016
(En balboas)

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		2,688,466	1,885,909
Depreciación	7	2,453,740	1,705,847
Gastos de intereses		5,507,458	3,164,883
Impuesto sobre la renta causado		744,342	755,493
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		534,523	(964,401)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar - partes relacionadas		(1,959,225)	2,845,233
Aumento en propiedades de inversión	7	(4,771,757)	(30,916,264)
(Aumento) disminución en otros activos		(861,138)	742,747
Aumento (disminución) en cuentas por pagar		271,747	(8,338)
Disminución en impuesto sobre la renta por pagar		(361,393)	(809,681)
Intereses pagados		(5,507,458)	(3,164,883)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(1,260,695)	(24,763,455)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Efectivo pagado por subsidiaria adquirida	10	-	(2,422,000)
Adelantos para adquisición de propiedades		2,432,962	(2,311,887)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión		2,432,962	(4,733,887)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Amortización de bonos por pagar		(20,634,241)	(91,400,000)
Producto de la emisión de bonos por pagar		20,100,000	128,677,362
Cuentas por pagar - partes relacionadas		(206,390)	(1,639,409)
Dividendos pagados	13	(3,333,333)	-
Impuesto complementario		41,583	(64,512)
Efectivo neto (utilizado) proveniente de las actividades de financiamiento		(4,032,381)	35,573,441
(Disminución) aumento neto del efectivo y depósitos en bancos		(2,860,114)	6,076,099
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año	5	6,207,820	131,721
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	3,347,706	6,207,820

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016
(En balboas)**

1. Información general

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria (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 Inmobiliarias Arrocha, S.A., posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Unibay Corp. Con fecha 6 de febrero de 2015, Inversiones Inmobiliarias, S.A. adquirió el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Unibay Corp. Unibay Corp. fue constituida el 3 de julio de 2014 bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles.

Según Escritura Pública No. 18030 con fecha 17 de diciembre de 2014, se protocolizó el Convenio de Fusión por absorción entre Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y las siguientes subsidiarias: Acelin, S.A, Arrochi, S.A., Arroalbro, S.A., Arroeste, S.A., Centennial Real State, S.A., Arrovista, S.A., Galtes Holding Inc., Bodega Chitré, S.A., y Molise Properties, S.A.

Aspectos regulatorios

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria están reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, creada mediante la Ley No. 67 del 1 de septiembre de 2011.

Mediante Resolución SMV No.164-13 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se resolvió registrar los valores de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. para su oferta pública: Programa rotativo de bonos corporativos hasta por un monto de B/.100,000,000, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Véase Nota 9.

Mediante Resolución SMV No. 280-15 del 20 de mayo de 2015, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se resolvió registrar los valores de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. para su oferta pública: Programa rotativo de bonos corporativos subordinados hasta por un monto de B/.50,000,000, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Véase Nota 9.

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

NIIF's nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha

El Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF's nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

NIIF 9	Instrumentos Financieros
NIIF 15	Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con
Clientes	
Modificaciones a la: NIIF 11	Acuerdos Conjuntos
NIC 19	Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los Empleados



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016**
(En balboas)

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

NIIF 9 - Instrumentos Financieros versión revisada de 2014 y cuya vigencia es para períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2018 o posteriormente:

- Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
- Fase 2: metodología de deterioro; y
- Fase 3: contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 - Contabilidad de Instrumentos Financieros, que reemplazará a la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro; y c) contabilidad de cobertura general.

Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con la NIIF's, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable.

Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).
- Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al (FVTOCI), con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancias o pérdidas.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2016 (En balboas)

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en ganancias o pérdidas, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran disparidad contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a (FVTPL) se presenta como ganancias o pérdidas.

Fase 2: Metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

Provisiones transitorias

La NIIF 9 se encuentra en vigencia para períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posteriores y permite una aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar la NIIF 9 anticipadamente, debe cumplir con todos los requerimientos de la NIIF 9 de manera simultánea, salvo los siguientes:

1. La presentación de las ganancias o pérdidas de valor razonable que se atribuyen a los cambios en el riesgo crediticio de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), los requerimientos para los que una entidad pueda aplicar anticipadamente, sin necesidad de cumplir con otros requerimientos de la NIIF 9; y
2. Contabilidad de cobertura, en los que una entidad puede decidir si continuar aplicando los requerimientos de la contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requerimientos de la NIIF 9.

NIIF 11 - Negocios Conjuntos

NIIF 11 reemplaza NIC 31 - Intereses en Negocios Conjuntos. Bajo la NIIF 11, los acuerdos de negocios conjuntos se clasifican ya sea como operaciones conjuntas o negocios conjuntos de acuerdo a los derechos y obligaciones de las partes en el acuerdo.

NIIF 14 - Cuentas Regulatorias Diferidas

Permite que quienes adoptan por primera vez las NIIF y son elegibles continúen sus anteriores políticas de contabilidad PCGA relacionadas con las tarifas reguladas, con cambios limitados.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016**
(En balboas)

NIF15 - Ingresos de Contratos con los Clientes

La norma proporciona un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo, modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes. La fecha efectiva será para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

NIC 19 - Beneficios a Empleados

Las enmiendas requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurran. Las ganancias o pérdidas actuariales son reconocidas inmediatamente en otros resultados integrales para que los activos o pasivos netos de pensiones reconocidos en el estado consolidado de situación financiera reflejen el valor total del déficit o superávit del plan.

El Grupo no ha aplicado las siguientes NIF's nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han sido aplicadas.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más 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:

3.1 Base de presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico.

3.2 Principios de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y su Subsidiaria: Unibay Corp.

El control se obtiene cuando se cumplen todos los criterios a continuación:

- Tiene poder sobre la inversión,
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

El Grupo reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de votos de una participada, tiene poder sobre la participada cuando los votos son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2016 (En balboas)

- El tamaño de la participación del Grupo del derecho a voto en relación con el tamaño y la dispersión de la tenencia de los tenedores de voto;
- Derecho a voto potenciales mantenidos por el Grupo, otros tenedores de votos u otras partes;
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Algunos factores o circunstancias que indiquen que el Grupo tiene, o no tenga, la actual capacidad para dirigir las actividades relevantes en el momento que las decisiones necesiten ser tomadas, incluyendo los patrones de voto en la reunión previa de junta de accionistas.

Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha en que el Grupo obtiene control hasta el momento en que el control termina. Los resultados de las subsidiarias adquiridas o dispuestas durante el año son incluidos en el estado consolidado de ganancias o pérdidas desde la fecha efectiva de adquisición o desde la fecha efectiva de la disposición, según sea apropiado.

En caso de ser necesario, los ajustes son realizados a los estados financieros consolidados de las subsidiarias para adaptar sus políticas contables del Grupo.

Cambios en la participación del Grupo sobre subsidiarias existentes

Los cambios en la participación del Grupo sobre subsidiarias existentes que no resulten en pérdida de control del Grupo sobre las subsidiarias son contabilizadas como transacciones de patrimonio.

Cuando el Grupo pierde control de una subsidiaria, una utilidad o pérdida es reconocida en ganancias o pérdidas, es calculado como la diferencia entre (i) el conjunto del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de algún interés retenido y (ii) el valor en libros previo de los activos (incluyendo plusvalía, si aplicara), y pasivos de la subsidiaria y alguna participación no controladora. Todos los importes previamente reconocidos en otras utilidades integrales con relación a esa subsidiaria son contabilizados como si el Grupo hubiese directamente dispuesto de los activos o pasivos relacionados de la subsidiaria (ejemplo, reclasificados a ganancias o pérdidas o consideraciones a alguna otra categoría de patrimonio como sea permitido o especificado por las NIIF). El valor razonable de una inversión retenida en una subsidiaria precedente a la fecha cuando el control es perdido es considerado al valor razonable en su reconocimiento inicial para una contabilización subsecuente bajo la NIC 39, cuando sea aplicable, el costo al inicio de la transacción de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

Todos los saldos y transacciones entre el Grupo y su subsidiaria fueron eliminados en la consolidación.

3.3 Plusvalía

La plusvalía representa el exceso del precio de compra sobre el valor razonable de los activos netos adquiridos, resultantes de la adquisición de un negocio.

Toda plusvalía se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo de una entidad y se evalúa por deterioro a ese nivel. La prueba de deterioro requiere que el valor razonable de cada unidad generadora de efectivo se compare con su valor en libros. La plusvalía se presenta el costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro. Las pérdidas por deterioro, de haber alguna, se reflejan en el estado consolidado de ganancias o pérdidas.

La plusvalía no es amortizada, pero es evaluada para deterioro por lo menos una vez al año y cuando haya indicio de posible deterioro.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016**
(En balboas)

3.4 Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera del Grupo cuando éste se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Efectivo y depósitos en bancos - 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 el efectivo en caja y los depósitos a la vista.

Cuentas por pagar - las cuentas por pagar son registradas al costo, que es el valor razonable de la contraprestación recibida, para ser pagada en el futuro.

Bonos por pagar - los bonos por pagar son inicialmente reconocidos a su valor razonable neto de los costos de originación incurridos, Posteriormente los bonos son reconocidos a su costo amortizado bajo el método de interés efectivo.

Deterioro de activos financieros - los activos financieros se evalúan en cada fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si existe evidencia de deterioro. Un activo financiero estará deteriorado si existe evidencia de que como resultado de uno o más eventos ocurridos después de la fecha de reconocimiento inicial, los flujos de efectivo futuros han sido afectados.

Capital en acciones - las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio y están registradas al costo de emisión.

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la sociedad 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.

3.6 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.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016
(En balboas)**

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. Posterior 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.

La depreciación se carga 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

3.7 Deterioro de activos a largo plazo

En la fecha de cada estado consolidado de situación financiera, la sociedad 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 2016, la Administración no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

3.8 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados 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 del estado consolidado de situación financiera.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016
(En balboas)

3.9 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.

3.10 Información comparativa

Algunas cifras del año 2015 fueron reclasificadas para unificar su presentación a la de los estados financieros consolidados del 2016, dichas reclasificaciones no tienen efectos significativos en los estados financieros consolidados.

4. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	2016	2015
Estado consolidado de situación financiera:		
Activos		
Cuentas por cobrar	1,959,225	-
Pasivos		
Cuentas por pagar	1,151,146	1,357,536
Estado consolidado de ganancias o pérdidas:		
Ingresos		
Alquileres	12,060,000	8,647,000
Otros ingresos	66,052	-
	<u>12,126,052</u>	<u>8,647,000</u>

Al 30 de junio de 2016, el Grupo mantiene transacciones y relaciones importantes con partes relacionadas. La cuenta por cobrar se originó por transferencias de fondo enviada a Farmacia Arrocha, S.A. con la finalidad de cumplir obligaciones. Con fecha 11 de julio de 2016, esta cuenta fue cobrada en su totalidad.

Las cuentas por pagar corresponden a transferencias de fondos recibidos de otras empresas del Grupo para realizar pagos a compromisos adquiridos durante el año. Estos saldos no tienen fecha de vencimiento, no devengan intereses, ni sobre ellos existe algún tipo de garantía específica.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016
(En balboas)

5. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2016	2015
Efectivo		
Caja menuda	-	150
Depósitos a la vista	<u>3,347,706</u>	<u>6,207,670</u>
	<u>3,347,706</u>	<u>6,207,820</u>

6. Depósitos en fideicomiso

Al 30 de junio de 2016, la Empresa mantiene cuentas de ahorro en Global Financial Funds, Corp. (Fiduciario) por B/. 2,548,851(2015: B/.3,083,374).

Con fecha 20 de mayo de 2013, se protocolizó el contrato de fideicomiso de garantía entre Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. como Fideicomitente y Global Financial Funds Corp. como fiduciario y las sociedades Arroeste., S.A, Acelin, S.A., Centennial Real State, S.A., Arroalbro, S.A., Arrochi, S.A., Arrovista, S.A., Bodega Chitré, S.A. Galtes Holdings, Inc. y Molise Properties, S.A. como fiadores solidarios. Con fecha 17 de diciembre de 2014, Global Financial Funds, Corp. dio su aprobación para la fusión de las subsidiarias citadas arriba con Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. La finalidad del fideicomiso es servir como medio de pago y garantía de los bonos corporativos. Véase Nota 9.

El contrato de fideicomiso establece que el Grupo debe abrir dos cuentas de ahorro; una "Cuenta de Concentración" utilizada para depositar en dicha cuenta los fondos provenientes de la cesión de los cánones de arrendamiento y cualesquiera otros fondos provenientes de la cesión de los arredramientos. La otra cuenta, "cuenta de reserva" utilizada por el Fiduciario; el cual remitirá mensualmente, producto de los fondos contenidos a la cuenta de concentración, los correspondientes aportes mensuales a capital e intereses que el Fideicomitente debe realizar por virtud de los bonos.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016
(En balboas)

7. Propiedades de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2016, 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	6,523,556	17,882,686	1,649,588	13,027,488	39,083,318
Adiciones	13,092,233	17,824,031	-	-	30,916,264
Valor razonable en adquisición de subsidiaria	5,995,000	-	-	-	5,995,000
Reclasificaciones	-	12,945,823	8,665	(13,027,488)	-
Costo al 30 de junio de 2015	<u>25,610,789</u>	<u>48,652,540</u>	<u>1,73,253</u>	<u>-</u>	<u>75,994,582</u>
Adiciones	-	3,020,136	946,046	805,575	4,771,757
Reclasificaciones	(2,486,296)	1,555,146	93,150	-	-
Costo al 30 de junio de 2016	<u>23,124,493</u>	<u>53,227,822</u>	<u>3,608,449</u>	<u>805,575</u>	<u>80,766,339</u>
Depreciación acumulada al inicio del año	-	1,346,726	124,266	-	1,470,992
Adiciones	-	1,537,797	168,050	-	1,705,847
Depreciación acumulada al 30 de junio de 2015	-	2,884,523	292,316	-	3,176,839
Adiciones	-	2,017,481	436,259	-	2,453,740
Depreciación acumulada al 30 de junio de 2016	-	<u>4,902,004</u>	<u>728,575</u>	<u>-</u>	<u>5,630,579</u>
Valor neto en libros a junio 2016	<u>23,124,493</u>	<u>48,325,818</u>	<u>2,879,874</u>	<u>805,575</u>	<u>75,135,760</u>
Valor neto en libros a junio 2015	<u>25,610,789</u>	<u>45,768,017</u>	<u>1,438,937</u>	<u>-</u>	<u>72,817,743</u>

Al 30 de junio de 2016, las siguientes fincas: 382969, 383182, 34002E, 340026, 340027, 340029, 90641, 50498, 64008, 272830 y 452709 han sido dadas en fideicomiso de garantía para respaldar la emisión de bonos corporativos. Véase Nota 9.

Al 30 de junio de 2016, el valor razonable de las propiedades de inversión es de B/.126,550,000. (2015: B/.120,555,000); el cual se obtuvo a través de avalúos realizado por valuadores independientes no relacionados con el Grupo. Al 30 de junio de 2016, estas propiedades de inversión se encuentran clasificada en nivel 2 de jerarquía de valor razonable.

Al y por el año terminado el 30 de junio de 2015, se reclasificaron adelantos para la compra de propiedades a propiedades de inversión por la suma de B/.8,925,000.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016
(En balboas)

8. Adelantos para la adquisición de propiedades

Al 30 de junio de 2016, los adelantos para la adquisición de propiedades por la suma de B/.4,054,497 (2015: B/. 6,487,459) corresponden a compras de propiedades ubicadas en las provincias de Chiriquí, Coclé, Colón y Panamá Oeste, entre otros, como parte de la estrategia de adquisición de inmuebles del Grupo.

9. Bonos por pagar

Al 30 de junio de 2016, el saldo de los bonos por pagar, neto de los costos de emisión se detalla así:

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bonos corporativos:				
Serie A- emisión may. 2013	5.50%	Mayo 2020	10,000,000	10,000,000
Serie B - emisión sep. 2013	5.25%	Sept. 2023	13,050,000	14,850,000
Serie C - emisión sep. 2013	5.00%	Sept. 2022	-	18,480,456
Serie D - emisión sep. 2014	5.25%	Sept. 2021	14,000,000	14,000,000
Serie E - emisión feb. 2015	4.75%	Feb. 2020	5,931,250	6,386,250
Serie F - emisión jun. 2015	6.00%	Jun.2023	10,000,000	9,900,000
Serie G - emisión may. 2016	5.00%	Mayo 2021	10,000,000	-
Serie H - emisión jun. 2016	5.75%	Junio 2023	10,000,000	-
Bonos corporativos subordinados:				
Serie A - emisión may. 2015	12.00%	May.2035	11,000,000	11,000,000
			<u>83,981,250</u>	<u>84,616,706</u>
Costos de emisión de bonos			(568,559)	(669,774)
			<u>83,412,691</u>	<u>83,946,932</u>
Menos: porción corriente			2,255,000	4,400,000
porción largo plazo			<u>81,157,691</u>	<u>79,546,932</u>

La estructura de vencimiento de los bonos por pagar es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 año	2,255,000	4,400,000
2 a 5 años	48,476,250	22,927,850
Más de 5 años	33,250,000	57,288,856
	<u>83,981,250</u>	<u>84,616,706</u>

La estructura de vencimiento de los bonos por pagar considera los pagos parciales que se realizarán hasta su fecha de vencimiento final.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2016 (En balboas)

El detalle de los costos de emisión diferido se presenta a continuación:

	2016	2015
Saldo neto al inicio del año	669,773	522,286
Adiciones	91,850	238,038
Amortización del año	(108,290)	(90,550)
Redención serie C-bonos corporativos	(84,774)	-
Saldo neto al final del año	<u>568,559</u>	<u>669,774</u>

Bonos corporativos:

El 28 de mayo de 2013, se efectuó la oferta del programa rotativo de bonos corporativos. Los bonos de la emisión tendrán un valor nominal total de hasta B/.100,000,000 moneda curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada sin cupones. Los bonos serán emitidos en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) moneda de curso legal en los Estados Unidos de América o en sus múltiplos, la cual fue estructurada por Global Financial Funds Corp. y aprobada mediante Resolución SMV No.184-13 del 20 de mayo de 2013 por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Emisión de mayo 2013

Con fecha 31 de mayo se realizó la emisión de los bonos serie A por B/.1C,000,000, con tasa de interés fija del 5.25% y con vencimiento el 31 de mayo de 2020.

Emisión de septiembre 2013

Con fecha 27 de septiembre de 2013, se emitió la serie B por B/.18,000,000, con tasa de interés fija del 5.25% y fecha de vencimiento el 27 de septiembre de 2023.

Con fecha 30 de septiembre de 2013, se emitió la Serie C por B/.22,000 000, con tasa de interés del 5% fija hasta el segundo año. A partir del tercer año a Libor 3 meses más 3.50% con un mínimo de 5.00% y fecha de vencimiento del 30 de septiembre de 2022.

Emisión de septiembre 2014

Con fecha 18 de septiembre de 2014, se emitió la Serie D por B/.14,000,000, con tasa de interés escalonada de la siguiente manera: año 1: 4.75%, año 2: 5.00%, año 3: 5.25%, año 4: 5.50%, año 5: 5.75%, año 6: 6.00%, año 7: 6.25% y fecha de vencimiento el 18 de septiembre de 2021.

Emisión de febrero 2015

Con fecha 5 de febrero de 2015, se emitió la Serie E por B/.6,500,000, con tasa de interés escalonada de la siguiente manera: año 1: 4.75%, año 2: 4.75%, año 3: 5.25%, año 4: 5.25%, año 5: 5.25% y fecha de vencimiento el 5 de febrero de 2020.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016**
(En balboas)

Emisión de junio 2015

Con fecha 30 de junio de 2015, se emitió la Serie F por B/.10,000,000, con tasa de interés fija de 6% y fecha de vencimiento el 30 de junio de 2023.

Emisión de mayo 2016

Con fecha 20 de mayo de 2016, se emitió la Serie G por B/.10,000,000 con tasa de interés fija de 5% y fecha de vencimiento el 20 de mayo de 2021.

Emisión de junio 2016

Con fecha 17 de junio de 2016, se emitió la Serie H por B/.10,000,000, con tasa de interés fija de 5.75% y fecha de vencimiento el 17 de junio de 2023.

A continuación, resumen de otros términos y condiciones de la Serie A, B, C, D, E, F, G y H de bonos corporativos emitidos por el Grupo:

- Los intereses devengados sobre saldo insoluto a capital serán pagaderos trimestralmente los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento.
- El pago a capital de los bonos:

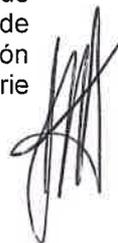
Serie A, se realizará un único pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los bonos más intereses en la fecha de vencimiento. No se pueden redimir los dos primeros años luego de la fecha inicial de la emisión. Año 3: 102%, Año 4: 101%. No aplicará penalidad de prepago a partir del quinto año.

Serie B, se amortizará mediante abonos trimestrales iguales; en cada día de pago y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los bonos más intereses en la fecha de vencimiento. Podrán ser redimidos total o parcialmente, a partir del cuarto año, en base a los términos especificados en el Suplemento para la Serie B.

Serie C, se realizará mediante abonos trimestrales de acuerdo a la tasa de amortización fijada, en cada día de pago y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los bonos más intereses en la fecha de vencimiento. Podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del emisor, a partir de los dos años y siete meses luego de la fecha inicial de emisión, en base a los términos especificados en el Suplemento para la Serie C.

Redención anticipada de la totalidad, de la serie C No.ARRO0500000322C de Bonos Corporativos:

Con fecha 26 de mayo de 2016, la serie C de bonos corporativos correspondiente a Veintidós millones de dólares con 00/100, (B/.22,000,000); ofrecidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá y emitidos el 30 de septiembre de 2013, redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en la sección III (Descripción de la oferta) del Prospecto Informativo de los Bonos Corporativos y los términos y condiciones de dicha serie C.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016**
(En balboas)

Serie D, se realizará un único pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los bonos más intereses en la fecha de vencimiento. Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente a opción del Emisor a partir del cuarto año, en base a los términos especificados, Año 4: 101%, Año 5-7 par.

Serie E, se realizará mediante abonos trimestrales de acuerdo a la tasa de amortización fijada, en cada día de pago y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los bonos más intereses en la fecha de vencimiento. Podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del emisor, a partir del tercer año, en base a los términos especificados en el presente Suplemento de la serie E.

Serie F, el pago a capital será realizada en la fecha de vencimiento. Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor a partir a partir del tercer año, en base a los términos especificados en el presente suplemento para la serie F. Año 3-8 par.

Serie G, el pago a capital será realizada en la fecha de vencimiento. Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor a partir del tercer año, en base a los términos especificados en el presente Suplemento para la serie G. Año 3-5 par.

Serie H, el pago a capital será realizada en la fecha de vencimiento. Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor a partir del tercer año, en base a los términos especificados en el presente Suplemento para la serie H. Año 3-7 par.

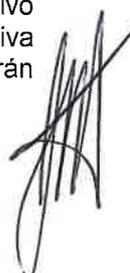
- Los bonos serán emitidos de manera rotativa en tantas series como determine el emisor, cuyo monto, plazo tasas de interés y vencimiento serán determinados según la necesidad del emisor y la demanda del mercado en la fecha de la oferta de cada una de dichas series, y los mismos serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante suplemento al prospecto informativo.

- El programa rotativo ofrece al emisor la oportunidad de emitir nuevos bonos en la medida que exista la disponibilidad según los términos del programa. En ningún momento el saldo insoluto de los bonos en circulación de las series podrá ser superior a los B/.100,000,000.

- La fecha de vencimiento y el cronograma de amortización de capital de cada una de las series a ser emitidas será comunicado mediante suplemento al prospecto informativo a más tardar tres días hábiles antes de la fecha de la emisión de las series a ser ofrecidas.

- Los fondos netos recaudados por la emisión serán utilizados principalmente para otorgar facilidades crediticias a empresas afiliadas del emisor, las cuales comparten accionistas en común con el emisor, pero no consolidan ya que no son subsidiarias del mismo.

- La tasa de interés de cada una de las series será comunicada mediante suplemento al prospecto informativo a más tardar tres días hábiles de la fecha de la emisión de las series correspondientes y de respectiva negociación en la Bolsa de Valores de Panamá. Los intereses pagaderos en día de pago de interés serán calculados en base a un año de 360 días compuesto por 12 meses de 30 días cada uno.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2016 (En balboas)

- Se constituirá un Fideicomiso de Garantía con Global Financial Funds Corp. para beneficio de los tenedores registrados de los bonos, cuyo patrimonio estará constituido principalmente por: primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre las fincas cuyo valor de avalúo represente al menos ciento treinta por ciento (130%) del saldo insoluto de los bonos, cesión de la póliza de seguros de las fincas, emitida por una compañía aseguradora que sea aceptable del Agente Fiduciario y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las fincas y la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento, los cuales se depositarán en la cuenta de concentración del Fideicomiso de Garantía.

Bonos corporativos subordinados:

El 20 de mayo de 2015, se efectuó la oferta pública de bonos corporativos subordinados no acumulativos. Los bonos de la emisión tendrán un valor nominal total de hasta B/.50,000,000. Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa. Los bonos serán emitidos en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) moneda de curso legal en los Estados Unidos de América o en sus múltiplos, emisión debidamente y aprobada mediante Resolución de Asamblea General de Accionistas del 30 de marzo de 2015 y Resolución SMV No.280-15 del 20 de mayo de 2015 por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Emisión de mayo 2015

Con fecha 28 de mayo de 2015, se emitió la Serie A de bonos corporativos subordinados por B/.11,000,000, con tasa de interés nominal por 12.0% y fecha de vencimiento el 28 de mayo de 2035.

A continuación resumen de otros términos y condiciones de la Serie A, de bonos corporativos subordinados emitidos por el Grupo:

Los intereses devengados sobre el saldo insoluto a capital serán pagaderos trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año, cada uno de dichos días un "Día de pago de interés" hasta su fecha de vencimiento o la fecha de redención anticipada.

Pago a capital: el pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento.

Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente a opción del Emisor en cualquier momento a partir de la fecha de emisión. En caso de redención anticipada, la misma debe hacerse en una fecha designada como fecha de pago.

Los bonos de esta emisión constituyen obligaciones generales del Emisor, subordinadas y no garantizadas y sólo están respaldados por el crédito general del Emisor. Ningún activo o bien específico del Emisor ha sido dado en garantía o gravado a favor de los tenedores registrados de los bonos.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016
(En balboas)

10. Adquisición de subsidiaria

Con fecha 6 de febrero de 2015, Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. adquirió el 100% de las acciones de Unibay Corp. por B/.2,422,000. El valor razonable de los activos y los pasivos adquiridos se detalla a continuación:

	6 de febrero de 2015
Activo:	
Propiedades de inversión	5,995,000
Pasivo:	
Cuenta por pagar - parte relacionada	(4,222,360)
Activos netos identificables	1,772,640
Participación en compra del 100% de los activos netos	
Efectivo pagado en la adquisición	2,422,000
Exceso de efectivo en adquisición de subsidiaria	(649,360)

11. Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración del Grupo ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de los instrumentos financieros en el estado de situación financiera:

- *Efectivo y depósitos en bancos* - El valor en libros del efectivo y depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.
- *Fondos en fideicomisos* - El valor en libros de los fondos en fideicomisos se aproxima a su valor razonable por su liquidez a corto plazo.
- *Bonos por pagar* - El valor razonable está de los bonos por pagar basado en cotizaciones de precios de mercado locales.
- *Valor razonable de los instrumentos financieros* - El Grupo mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones.
- La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado del Banco. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:
 - Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos. Este nivel incluye los valores de patrimonio e instrumentos de deudas en las bolsas y mercados de derivados cambiarios como los futuros.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016
(En balboas)

- Nivel 2 - Información aparte de los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3 - Información para el activo y pasivo que no se basan en datos de mercado observables (información no observables). Este nivel incluye inversiones en acciones e instrumentos de deuda con componentes no observables significativos.

11.1 Valor razonable de los activos y pasivos financieros que no se miden a valor razonable de manera constante (pero requieren revelaciones de valor razonable)

El valor en libros y valor razonable los principales activos y pasivos financieros que no se miden a su valor razonable en el estado consolidado de situación financiera del Grupo se resumen a continuación:

	2016		2015	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Depósitos en bancos	3,347,706	3,347,706	6,207,820	6,207,820
Fondos en fideicomiso	2,548,851	2,548,851	3,083,374	3,083,374
Total de activos financieros	5,896,557	5,896,557	9,291,194	9,291,194
Pasivo financiero:				
Bonos por pagar	83,412,691	89,550,000	83,946,933	105,166,999
Total de pasivo financiero	83,412,691	89,550,000	83,946,933	105,166,999

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016
(En balboas)

El valor razonable de los activos y pasivos financieros representa el monto a cobrar y pagar a la fecha de los estados financieros consolidados, dada su naturaleza de corto plazo.

2016	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros:				
Depósitos en bancos	3,347,706	-	3,347,706	-
Fondos en fideicomisos	2,548,851	-	2,548,851	-
Total de activos	5,896,557	-	5,896,557	-
Pasivos corrientes				
Bonos por pagar	89,550,000	-	89,550,000	-
Total de pasivos	89,550,000	-	89,550,000	-
2015	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros:				
Depósitos en bancos	6,207,820	-	6,207,820	-
Fondos en fideicomisos	3,083,374	-	3,083,374	-
Total de activos	9,291,194	-	9,291,194	-
Pasivos corrientes				
Bonos por pagar	105,166,999	-	105,166,999	-
Total de pasivos	105,166,999	-	105,166,999	-

12. Objetivos de la administración de riesgos

Las actividades del Grupo la exponen a una variedad de riesgo de crédito, liquidez y financiamiento. La Administración trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño. La Administración reconoce las condiciones existentes en cada mercado en el que opera y en base a su experiencia y habilidad controla dichos riesgos, siguiendo las políticas aprobadas por el Directorio, como sigue:

Riesgo de crédito

El Grupo está sujeto a una concentración de riesgo de crédito en efectivo y cuentas de ahorros, las cuales están colocadas en instituciones financieras en Panamá. El Grupo, sin embargo, minimiza este riesgo al concertar principalmente con instituciones financieras panameñas que tienen una muy buena calificación crediticia.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016**
(En balboas)

Riesgo de liquidez y financiamiento

La Administración del Grupo, prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas.

13. Dividendos pagados

Mediante Acta de Junta Directiva del día 20 de junio de 2016, se aprobó la distribución de dividendos a los accionistas por la suma de B/.3,333,333 correspondientes a los años 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015.

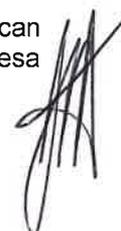
14. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Grupo están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 30 de junio de 2016, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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:

	2016	2015
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	3,432,808	2,641,402
Ingresos no gravables	(15,708)	(71,612)
Gastos no deducibles	12,450	-
Otros cargos	<u>(452,182)</u>	<u>452,182</u>
Base imponible	<u>2,977,368</u>	<u>3,021,972</u>
Impuesto sobre la renta	<u>744,342</u>	<u>755,493</u>

En Gaceta Oficial No.26489-A, se promulgó la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, mediante el cual 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 del 25%.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2016
(En balboas)**

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 (ISR), 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%).

15. Compromisos

Al 30 de junio de 2016, el Grupo mantiene cartas promesas de pago por la suma de B/.3,247,326, relacionadas con futuras adquisiciones de propiedades.

16. Aprobación de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 16 de septiembre de 2016.



	Consolidado	Eliminaciones	Total	Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A.	Unibay, Corp.
Activos:					
Activos corrientes:					
Efectivo y depósitos en bancos	3,347,706	-	3,347,706	3,302,215	45,491
Fondos en fideicomiso	2,548,851	-	2,548,851	2,548,851	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	1,959,225	(4,034,854)	5,994,079	5,994,079	-
Inversión en subsidiaria	-	(2,422,000)	2,422,000	2,422,000	-
Total de activos corrientes	7,855,782	(6,456,854)	14,312,636	14,267,145	45,491
Activos no corrientes:					
Propiedades de inversión	75,135,760	1,772,640	73,363,120	69,456,940	3,906,180
Plusvalía	649,360	649,360	-	-	-
Adelantos para adquisición de propiedades	4,054,497	-	4,054,497	3,687,356	367,141
Otros activos	175,393	(10,000)	185,393	174,903	10,490
Total de activos no corrientes	80,015,010	2,412,000	77,603,010	73,319,199	4,283,811
Total de activos	87,870,792	(4,044,854)	91,915,646	87,586,344	4,329,302
Pasivos y patrimonio					
Pasivos corrientes:					
Bonos por pagar	2,255,000	-	2,255,000	2,255,000	-
Cuentas por pagar proveedores y otros	335,599	-	335,599	282,606	52,993
Impuesto sobre la renta por pagar	33,192	-	33,192	-	33,192
Total de pasivos corrientes	2,623,791	-	2,623,791	2,537,606	86,185
Pasivos no corrientes:					
Bonos por pagar	81,157,691	-	81,157,691	81,157,691	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	1,151,146	(4,034,854)	5,186,000	1,100,197	4,085,803
Total de pasivos no corrientes	82,308,837	(4,034,854)	86,343,691	82,257,888	4,085,803
Total de pasivos	84,932,628	(4,034,854)	88,967,482	84,795,494	4,171,988
Patrimonio de los accionistas:					
Acciones comunes	1,000	(10,000)	11,000	1,000	10,000
Utilidades retenidas	2,937,164	-	2,937,164	2,789,850	147,314
Total de patrimonio de los accionistas	2,938,164	(10,000)	2,948,164	2,790,850	157,314
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	87,870,792	(4,044,854)	91,915,646	87,586,344	4,329,302

Véase Informe de los auditores independientes.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Información de consolidación sobre los estados de ganancias o pérdidas y utilidades retenidas

por el año terminado el 30 de junio de 2016

(En balboas)

Anexo II

	Consolidado	Eliminaciones	Total	Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A.	Unibay, Corp.
Ingresos:					
Alquileres	12,462,522	-	12,462,522	12,082,140	380,382
Otros ingresos	91,169	-	91,169	82,256	8,913
	<u>12,553,691</u>	<u>-</u>	<u>12,553,691</u>	<u>12,164,396</u>	<u>389,295</u>
Gastos:					
Salarios y prestaciones laborales	56,873	-	56,873	56,873	-
Intereses	5,507,458	-	5,507,458	5,507,458	-
Impuestos	379,612	-	379,612	345,251	34,361
Depreciación	2,453,740	-	2,453,740	2,376,802	76,938
Honorarios profesionales	186,481	-	186,481	140,177	46,304
Seguros	95,628	-	95,628	93,289	2,339
Gastos bancarios	210,907	-	210,907	210,792	115
Otros	230,184	-	230,184	179,227	50,957
Total de gastos	<u>9,120,883</u>	<u>-</u>	<u>9,120,883</u>	<u>8,909,869</u>	<u>211,014</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	3,432,808	-	3,432,808	3,254,527	178,281
Impuesto sobre la renta	744,342	-	744,342	699,649	44,693
Utilidad neta	<u>2,688,466</u>	<u>-</u>	<u>2,688,466</u>	<u>2,554,878</u>	<u>133,588</u>

Véase Informe de los auditores independientes.



Panamá 11 de Julio de 2016

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
 Ciudad.-

Ref.: Fideicomiso de Garantía Gtía-127-13 de la Emisión de Bonos 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 al 30 de Junio de 2016, la siguiente información a saber:

El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de **US\$112,048,851.38**; de los cuales la suma de **US\$2,548,851.38** se encuentra registrada en los activos del fideicomiso y la suma de **US\$109,500,000.00** están conformados por bienes hipotecados al fideicomiso.

I. El desglose de la composición de los bienes Fideicomitidos es el siguiente;

1. Cuentas bancarias y bienes hipotecados al fideicomiso:

Tipo de Garantía	Monto	Descripción	Observaciones	Avaladora	Fecha de del Avalúo
Cuenta de Ahorros	2,220.06	50-333-00662-9	Concentración (ingresa arriendos, pagan cap. int, gastos de las fincas)		
Cuenta de Ahorros	2,546,631.32	50-333-00663-5	Reserva (tres meses de pago de int y cap)		
Hipotecas	21,500,000.00	Construcción-Terreno -Finca #382969-8001 y Finca #383182-8001 Según escritura No.11,243 del 26-06-2013	Garantiza hasta por la suma de \$15,154,608	Avalúo A.I.R. Pamamá Avaluos	08-ene-16
Hipotecas	13,500,000.00	Construcción-Terreno Fincas #340025, 340026, 340027, 340029, Según escritura 21 286 del 27-11-2013.	Garantizar hasta por la suma de \$40,920,000	Avalúo A.I.R. Pamamá Avaluos	19-ago-13
Hipotecas	22,500,000.00	Construcción-Terreno Fincas #90641. Según escritura 21,286 del 27-11-2013		Avalúo A.I.R. Pamamá Avaluos	16-ago-13
Hipotecas	11,000,000.00	Construcción-Terreno - Finca #272830. Según escritura 11,338 del 05-08-2014	Garantizar hasta por la suma de \$11,000,000	Avalúo A.I.R. Pamamá Avaluos	16-ago-13
Hipotecas	13,500,000.00	Construcción-Terreno - Fincas #64008 Y 50498, Según escritura 21,287 del 27-11-2013.	Garantizar hasta por la suma de \$13,500,000	Avalúo A.I.R. Pamamá Avaluos	08-jul-13
Hipotecas	10,000,000.00	Construcción-Terreno - Fincas #452709, Según escritura 15,245 del 23-10-2014.	Garantizar hasta por la suma de \$10,000,000	Avalúo A.I.R. Pamamá Avaluos	22-ago-14
Hipotecas	17,500,000.00	Construcción-Terreno - Fincas #473580, Según escritura 13,216 del 18-08-2015	Garantizar hasta por la suma de US\$17,500,000	Avalúo A.I.R. Pamamá Avaluos	29-jun-15
	112,048,851.38				



2. Otras garantías:

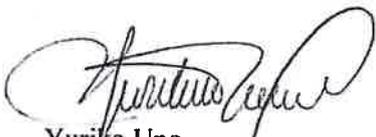
- Cesión de los cánones de arrendamiento a favor del Fiduciario, de la Sociedad Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., la cual absorbió a las Sociedades Arroeste, S.A., Acelin, S.A., Centennial Real State, S.A., Arroalbro, S.A., Arrochi, S.A., Arrovista, S.A., Bodega Chitre, S.A., Galtes Holding Inc. y Molise Properties, S.A., según Escritura Pública No. 18030 del 17 de diciembre de 2014.
- Fianzas solidarias a favor de los Tenedores Registrados, 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., Sociedades absorbidas por Inversiones Inmobiliarias Arrocha, 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.

- II. 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\$100,000,000.00 de los cuales este fideicomiso garantiza US\$10,000,000.00 de la Serie A, US\$18,000,000.00 de la Serie B, US\$14,000,000.00 de la Serie D, US\$6,500,000.00 de la Serie E, US\$10,000,000.00 de la Serie F, US\$10,000,000.00 de la Serie G y US\$10,000,000.00 de la Serie H.
- III. Esta emisión de bonos corporativos está aprobada mediante la Resolución (es) de registro y autorización para oferta pública SMV No. 184-13 de 20 de mayo de 2013.
- IV. El patrimonio administrado por el fiduciario, que se detalla en la sección I y II que garantizan esta emisión de Bonos, cubre las series A, B, D, E, F, G y H.
- V. La cobertura que se detalla en el Prospecto Informativo es del 130%, y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación, es de 152%; por lo que la relación de cobertura es de 22% arriba de lo requerido, por lo que la obligación se encuentra debidamente cubierta.

Sin otro particular, nos despedimos

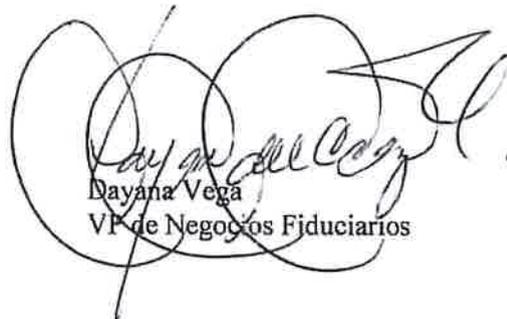
Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriño Uno

Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Negocios Fiduciarios



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

-----DECLARACION NOTARIAL JURADA-----
En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre,
a los diecinueve (19) días del mes de Septiembre del año dos mil dieciséis (2016), ante mí, **RAUL
IVAN CASTILLO SANJUR**, Notario Público Décimo del Circuito Notarial de Panamá, con cédula de
identidad personal número cuatro-ciento cincuenta y siete-setecientos veinticinco (4-157-725)-----
=====

Compareció personalmente, **BOLIVAR VALLARINO STRUNZ**, varón, panameño, mayor de edad,
casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos veintiséis-
mil seiscientos nueve (8-226-1609), en su calidad de Presidente y Gerente General ; **JUAN JOSE
VANSICE ARROCHA**, varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, casado, con cédula de
identidad personal número ocho-cuatrocientos ochenta y nueve- novecientos trece (8-489-913), en su
calidad de secretario y Director Financiero y **NICOLAS VALLARINO ARROCHA**, varón, de
nacionalidad panameña, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número ocho-
cuatrocientos trece- setecientos catorce (8-413-714), en su calidad de Tesorero de la Sociedad
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A., una sociedad anónima organizada de acuerdo a
las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita al folio quinientos veintinueve mil cuarenta
y siete (529047) de la sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, a fin de dar
cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho- dos mil (8-2000) de veintidós (22) de
mayo de dos mil (2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá,
por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente:-----

a. Que como firmante ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al periodo fiscal que
cubre del primero (1) de julio de dos mil quince (2015) al treinta (30) de junio de dos mil dieciséis
(2016).-----

b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre
hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados
en virtud del Decreto ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), sus modificaciones y sus
reglamentos, o que deben ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no
sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

c. Que a sus juicios los Estado Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en
los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los

1 resultados de las operaciones de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**, para el periodo
2 fiscal correspondiente del primero (1) de julio de dos mil quince (2015) al treinta (30) de junio de dos
3 mil dieciséis (2016).-----

4 d. Que como firmante: -----

5 d.1 Son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa. -----

6 d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de
7 importancia sobre **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**, y sus subsidiarias
8 consolidadas, de haberlas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el
9 que los reportes han sido preparados. -----

10 d.3 Han evaluado la efectividad de los contratos internos de **INVERSIONES INMOBILIARIAS**
11 **ARROCHA, S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. ----

12 d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles
13 internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

14 e. Que como firmante ha revelado a los auditores de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA,**
15 **S.A.**:-----

16 e.1 Todas las diferencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles
17 internos que puedan afectar negativamente la capacidad de **INVERSIONES INMOBILIARIA**
18 **ARROCHAS, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera o indicando a los
19 auditores cualquier debilidad que existe en los controles internos.-----

20 e.2 Cualquier fraude de importancia o no que involucre a la administración u otros empleados que
21 ejercen un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **INVERSIONES**
22 **INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**-----

23 f. Que como firmantes han revelados a los auditores externos la existencia o no de cambios
24 significativos en los controles internos de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**, o
25 cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad
26 a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a
27 deficiencias o debilidades de importancia en la empresa.-----

28 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.--

29 Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales **TOMAS VILLARREAL**, con
30 cédula número cuatro-noventa y nueve- mil ochocientos diez (8-99-1810) y **CLIFFORD GILBERTO**

REPUBLICA DE PANAMA
Papel Notarial
1-800

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

BERNARD GORDON, con cédula número uno-diecinueve- mil trescientos diecisiete (1-19-1317),
ambos panameños, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son
hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos
para su constancia, ante mí el notario, que doy fe.-----

BOLIVAR VALLARINO STRUNZ
Presidente y Gerente General

JUAN JOSE VANSICE ARROCHA
Secretario y Director Financiero

NICOLAS VALLARINO ARROCHA
Tesorero

TOMAS VILLARREAL

CLIFFORD BERNARD

RAUL IVAN CASTILLO SANJUR
Notario Público Décimo del Circuito Notarial de Panamá

