

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 2017

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 No. 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 Eno, Edificio Arrocha

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: IIASA@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 Ángeles, Calle Harry Eno, ciudad de Panamá.

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.

Presentamos las fincas que Inversiones Inmobiliarias Arrocha mantiene al 30 de junio del 2017:

Fincas	Ubicación	Fincas	Ubicación
50498-8707	12 de octubre	30181710-8A06	PH Signature Plaza
90641-8720	P.H. Centro Comercial Los Pueblos Albroom	30181711-8A06	PH Signature Plaza
340025-4501	P.H. Centro Comercial Plaza Terronal, David-Chiriquí	30179032-8307	PH Terrazas Coronado
340026-4501	P.H. Centro Comercial Plaza Terronal, David-Chiriquí	30179033-8307	PH Terrazas Coronado
340027-4501	P.H. Centro Comercial Plaza Terronal, David-Chiriquí	30179034-8307	PH Terrazas Coronado
340029-4501	P.H. Centro Comercial Plaza Terronal, David-Chiriquí	13071-8705	PH Edificio Farmalex
3635-8706	Bella Vista	13072-8705	PH Edificio Farmalex
272830-8720	Centennial Park	13073-8705	PH Edificio Farmalex
383182-8001	P.H. Centro Comercial Westland Mall Los Pueblos	13074-8705	PH Edificio Farmalex
382969-8001	P.H. Centro Comercial Westland Mall Los Pueblos	13075-8705	PH Edificio Farmalex

452709-8A03	P.H. Centro Comercial Villa Lucre Mall	13076-8705	PH Edificio Farmalex
428094-8720	P.H. Embassy Club-Clayton	31432-8707	PH Edificio Farmalex
F6006415	Bodega Chitré	30177741-4501	PH Plaza F-507-Chiriquí
446706-8602	PH Boulevard Costa Verde	30177751-4501	PH Plaza F-507-Chiriquí
446707-8602	PH Boulevard Costa Verde	30177752-4502	PH Plaza F-507-Chiriquí
446689-8602	PH Boulevard Costa Verde	30201725-2107	Mareas Mall-Rio Hato
239891-8712	Costa del Este	30201726-2107	Mareas Mall-Rio Hato
249254-8712	Costa del Este	30201727-2107	Mareas Mall-Rio Hato
62622-8712	Costa del Este	30201728-2107	Mareas Mall-Rio Hato
473580-9901	PH Boulevard Santiago	30201729-2107	Mareas Mall-Rio Hato
		30201730-2107	Mareas Mall-Rio Hato

Con fecha 06 de febrero de 2015, Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. adquirió el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Unibay Corp., la cual fue constituida el 03 de julio 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:

Fincas	Ubicación
94619	P.H. Centro Comercial Global Bank Gallery
54323	P.H. Centro Comercial Villa Lucre
60158	P.H. Centro Comercial 4 Altos, Colón
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	Centro Comercial Plaza Tocumen, Moudlo B
383016	P.H. Centro Comercial Westland Mall, Los Pueblos
340030	P.H. Centro Comercial Plaza Terronal, David-Chiriquí.

Con fecha 07 de noviembre de 2016 la sociedad Unibay corp se celebra contrato de compraventa de acciones, con Felipe Motta, S.A., adquiriendo (100) acciones que conforman la totalidad del capital social de la sociedad denominada Pilarina, S.A..

Con fecha 22 de diciembre de 2016, se protocoliza el Convenio de Fusión por Absorción entre Unibay Corp y Pilarina S.A., quedando Unibay Corp. como la sociedad sobreviviente

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.

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.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria al 30 de junio de 2017 posee en su totalidad la suma de 60,142 metros cuadrados alquilables, de esta totalidad se registró una ocupación de un 97%. El 89% está contratado con Farmacias Arrocha S.A, siendo nuestro principal cliente, a un precio promedio de \$14.80 por 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 notifique 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.

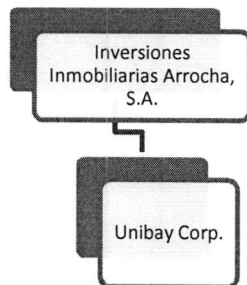
f. Penalidades por cuotas atrasadas;

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 2017



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 2017, 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 2017, se detallan a continuación:

(En Balboas)	2017	2016
Saldo al inicio del año	75,135,760	72,817,743
Adquisiciones	14,744,865	4,771,757
Valor Razonable en Adquisición	-	-
Depreciación	2,676,002	2,453,740
Saldo al final del año	87,204,623	75,135,760

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 2017 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 del producto interno bruto estimado promedio de un 5.5 % para el 2017.

Este crecimiento es mayormente impulsado por la industria de logística y minera lo que da como resultado que los demás sectores se encuentren con un crecimiento un poco menor.

El comercio al detal es nuestra principal fuente de ingreso y hemos notado como ha sido impactado por esta reducción en crecimiento, lo que se traduce en presión a la baja sobre los rendimientos de las propiedades comerciales debido a ajustes que solicitan los arrendatarios a manera de minorizar sus gastos y subsistir en sus negocios.

Estos cambios son ciclos del mercado y Inversiones Inmobiliarias Arrocha ha realizados dichos ajustes solicitados por los arrendatarios, sin perder de vista la rentabilidad, con la visión a largo plazo de mantener los altos niveles de ocupación y retener la calidad de arrendatarios que posee.



II ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(En Balboas)	2017	2016
Activo Corriente	3,342,629	7,855,782
Pasivo Corriente	3,105,874	2,623,791
Razón Corriente	1.08	2.99

La liquidez de Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y Subsidiaria al 30 de junio de 2017, refleja una disminución en sus activos corrientes de 57%, a razón que los mismos correspondían a abonos a compra de locales cuyas compraventas fueron perfeccionadas, razón por la cual se evidencia el incremento en activo fijo. Los activos corrientes para el 2017 están conformados por depósitos por B/. 143,267, fideicomiso por \$3,190,605 y cuenta por cobrar por \$8,757.

El pasivo corriente aumentó en un 18% en comparación con el período anterior y ésta conformado por cuentas por pagar y la porción corriente de la amortización de las emisiones de bonos. Su aumento se debe a la emisión de la serie I de bonos corporativos ofrecidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, según resolución SMV No. 184-13 de 20 de mayo de 2013. Se observa un capital de trabajo de B/236,756.

B. Recursos de Capital

(En Balboas)	2017	2016
Deuda por Pagar	92,159,547	84,932,628
Patrimonio	3,354,148	2,938,164
Total de Recursos de Capital	95,513,695	87,870,792
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	27.48	28.91

El recurso de capital de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y Subsidiaria al 30 de junio de 2017, refleja aumento en deuda por pagar de 9% por la emisión de la serie I de bonos corporativos ofrecidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, según resolución SMV No. 184-13 de 20 de mayo de 2013 y en su patrimonio de 14% por la utilidad neta del período, en comparación con el período anterior.

C. Resultados de las Operaciones

	2017	2016
(En balboas)		
Ingreso por Alquiler	10,378,443	12,462,522
Otros Ingresos-Intereses Ganados	153,459	91,169
	10,531,902	12,553,691
Gastos		
Salarios y prestaciones laborales	78,230	56,873
Intereses	5,616,165	5,507,458
Impuestos	393,066	379,612
Depreciación	2,676,002	2,453,740
Honorarios profesionales	156,650	186,481
Reparación y mantenimiento	80,506	95,795
Seguros	95,242	95,628
Gastos bancarios	115,069	210,907
Otros	598,600	134,389
Total de gastos	9,809,530	9,120,883
Utilidad antes del impuesto	722,372	3,432,808
Impuesto sobre la renta	217,465	744,342
Utilidad neta	504,907	2,688,466
Area arrendamiento aproximada	60,142	51,161
Porcentaje de ocupación	97%	100%
Arrendamiento promedio por metro cuadrado	173	244

El periodo terminado el 30 de junio de 2017, Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A. y Subsidiaria generó una utilidad neta de B/. 504,907 mil. Esta utilidad neta incluye un gasto no recurrente de B/. 502,704 debido a una plusvalía en la compra de las acciones de Pilarina S-A. El área de arrendamiento aproximado se incrementa en 18% en comparación con el año anterior por compras de inmuebles, con un noventa y siete (97%) de ocupación, sin embargo la disminución en ingreso resulta a consecuencia de las solicitudes de ajustes de canon por los arrendatarios.

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, Albrook Mall, Centennial Park, Westland Mall, Clayton, Costa Verde, Costa del Este, PH Boulevard Santiago, Villa Lucre Mall, Signature Plaza, Terrazas Coronado, Mareas Mall-Río Hato, Plaza F-507-Chiriquí, además de nuevos proyectos ubicados en los siguientes centros comerciales; Terrazas Sabanitas, Boulevard Penonomé y Federal Mall los cuales aportan nuevos ingresos para el 2018 y 2019.

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
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 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: melissa@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.

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) 279 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 estructuras jurídicas que controlan el 100% de las acciones emitidas y en circulación, cada estructura teniendo 250 acciones del total de las 500 acciones autorizadas. A la fecha de este informe, no existe arreglo alguno que pueda en fecha subsiguiente resultar en un cambio de control accionario del Emisor, control éste que siempre ha sido ejercido por el mismo grupo desde su creación.

- 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 estructuras jurídicas, las cuales ejercen control.
- D. Cambios en el control accionario: Al 30 de junio de 2017, 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.

	2017	2016
Cuentas por pagar - Relacionadas		
Activos		
Cuentas por cobrar - relacionadas	B/. <u> -</u>	B/. <u> 1,959,225</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar - relacionadas	B/. <u> 1,144,643</u>	B/. <u> 1,151,146</u>
Ingresos por Alquiler		
Farmacia Arrocha, S. A.	B/. <u> 9,554,940</u>	B/. <u> 12,060,000</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 2016 (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 del 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.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Al 30 de junio de 2017, 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	I	08/11/2021	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

- 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.
- Títulos de participación: La sociedad no mantiene título de participación.
- 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, 15 de junio de 2016 y 08 de noviembre 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. ARRO50000922C 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\$6,500,000)
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 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

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 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
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



Serie	I
Fecha de Emisión	08 de noviembre de 2016
Monto:	Diez Millones (US\$10,000,000)
Tasa de Interés	5.50% Fija
Plazo	5 años
Vencimiento	08 de noviembre de 2021
Ocupación de Redención	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor en base a los términos especificados en el presente suplemento de la serie I. Año 1 al 2: 101% y Años 3 al 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	Los bonos amortizarán 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, de acuerdo a su tabla de amortización.

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
- 08 de noviembre de 2021

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



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 2017	AÑO QUE REPORTA 2016	AÑO QUE REPORTA 2015	AÑO QUE REPORTA 2014
Ventas o Ingresos Totales	10,531,902	12,553,691	8,720,002	6,150,419
Gastos Generales y Administrativos	1,517,363	1,159,685	1,207,870	620,876
Depreciación y Amortización	2,676,002	2,453,740	1,705,847	842,268
Gastos Financieros	5,616,165	5,507,458	3,164,883	2,501,836
Utilidad en Operaciones	722,372	3,432,808	2,641,402	2,185,439
Utilidad Neta	504,907	2,688,466	1,885,909	1,648,419
BALANCE GENERAL	AÑO QUE REPORTA 2016	AÑO QUE REPORTA 2016	AÑO QUE REPORTA 2015	AÑO QUE REPORTA 2014
Activo Circulante	3,342,629	7,855,782	9,291,194	2,250,694
Activos Totales	95,513,695	87,840,792	89,304,353	51,907,529
Pasivos Circulantes	3,105,874	2,623,791	4,858,437	4,179,162
Pasivos a Largo Plazo	89,053,674	82,308,837	80,904,468	46,008,316
Capital Social	1,000	1,000	1,000	1,000
Utilidades Retenidas	3,353,148	2,937,164	3,540,448	1,719,051
Total de Patrimonio	3,354,148	2,938,164	3,541,448	1,720,051
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Total/Patrimonio	27.48	28.91	24.22	29.18
Capital de Trabajo	236,755	5,231,991	4,432,757	(1,928,468)
Razón Corriente	1.08	2.99	1.91	0.54
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	0.13	0.62	0.83	0.87

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS ANUALES AUDITADOS

A handwritten signature or scribble consisting of several overlapping, vertical and diagonal lines, located in the bottom right corner of the page.

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.	<p>¿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</p> <p>No, como empresa familiar existe un protocolo que asegura los procedimientos de gobierno del negocio por parte de los miembros de la familia.</p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p> <p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>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.</p>
	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p>No</p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p>No</p>
	<p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>No</p>
	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p>No como comisiones, pero sí existen directores asignados a la supervisión de cada una de estas áreas.</p>
	<p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p> <p>No</p>
	<p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p>Sí</p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p> <p>El Emisor no ha adoptado un Código de Ética.</p>

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). No
	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 quiénes 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 VANSICE
Representante Legal

Deloitte.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estados Financieros Consolidados por el año terminado al 30 de junio de 2017 e informe de los auditores independientes del 27 de septiembre de 2017

"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 2017

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado consolidado de situación financiera	4
Estado consolidado de ganancias o pérdidas	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio del accionista	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 – 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 de
Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria** que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2017, el estado consolidado de ganancias o pérdidas, el estado consolidado de cambios en el patrimonio del accionista y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria** al 30 de junio de 2017, y los 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 (NIIFs).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de acuerdo con el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Durante la auditoría del año terminado el 30 de junio de 2017 no hay asuntos clave de auditoría a comunicar.

Otros asuntos - Información Complementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados como un todo. La información complementaria que se incluye en los Anexos I y II se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional de los estados financieros consolidados y no para presentar la situación financiera ni los resultados de las operaciones de las Empresas individuales. Dicha información complementaria que se hace referencia en este informe, ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría que se aplican en la auditoría de los estados financieros consolidados y éstas se presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados como un todo.



Deloitte .

Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría por los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelar según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizar la base de contabilidad de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar el Grupo o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los miembros del Comité de Auditoría son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante con relación a eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.



Deloitte .

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada relacionada con la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

La Socia del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente Diana Mosquera.



27 de septiembre de 2017
Panamá, Rep. de Panamá



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de situación financiera

30 de junio de 2017

(En balboas)

	Notas	2017	2016
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	143,267	3,347,706
Depósitos en fideicomiso	6	3,190,605	2,548,851
Cuentas por cobrar-clientes		8,757	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	-	1,959,225
Total de activos corrientes		<u>3,342,629</u>	<u>7,855,782</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	87,204,623	75,135,760
Plusvalía	10	649,360	649,360
Adelantos para adquisición de propiedades	8	3,710,397	4,054,497
Otros activos		606,686	175,393
Total de activos no corrientes		<u>92,171,066</u>	<u>80,015,010</u>
Total de activos		<u>95,513,695</u>	<u>87,870,792</u>
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	9	2,955,000	2,255,000
Cuentas por pagar proveedores y otros		150,874	335,599
Impuesto sobre la renta por pagar		-	33,192
Total de pasivos corrientes		<u>3,105,874</u>	<u>2,623,791</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	9	87,909,030	81,157,691
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4	1,144,643	1,151,146
Total de pasivos no corrientes		<u>89,053,673</u>	<u>82,308,837</u>
Total de pasivos		<u>92,159,547</u>	<u>84,932,628</u>
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes		1,000	1,000
Utilidades retenidas		3,353,148	2,937,164
Total de patrimonio del accionista		<u>3,354,148</u>	<u>2,938,164</u>
Total de pasivos y patrimonio del accionista		<u>95,513,695</u>	<u>87,870,792</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 2017
(En balboas)**

	Notas	2017	2016
Ingresos:			
Alquileres	4	10,378,443	12,462,522
Otros ingresos	4	153,459	91,169
		<u>10,531,902</u>	<u>12,553,691</u>
Gastos:			
Salarios y prestaciones laborales		78,230	56,873
Intereses		5,616,165	5,507,458
Impuestos		393,066	379,612
Depreciación	7	2,676,002	2,453,740
Honorarios profesionales		156,650	186,481
Reparación y mantenimiento		80,506	95,795
Seguros		95,242	95,628
Gastos bancarios		115,069	210,907
Otros		598,600	134,389
		<u>9,809,530</u>	<u>9,120,883</u>
Total de gastos			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>722,372</u>	<u>3,432,808</u>
Impuesto sobre la renta	14	<u>217,465</u>	<u>744,342</u>
Utilidad neta		<u>504,907</u>	<u>2,688,466</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 del accionista
por el año terminado al 30 de junio de 2017**

(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Utilidades retenidas	Total de patrimonio del accionista
Saldo al 30 de junio de 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 2016		1,000	2,937,164	2,938,164
Impuesto complementario		-	(88,923)	(88,923)
Utilidad neta		-	504,907	504,907
Saldo al 30 de junio de 2017		1,000	3,353,148	3,354,148

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 2017
(En balboas)

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		504,907	2,688,466
Depreciación	7	2,676,002	2,453,740
Gastos de intereses		5,616,165	5,507,458
Impuesto sobre la renta causado		217,465	744,342
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		(641,754)	534,523
Aumento de cuentas por cobrar clientes		(8,757)	-
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar - partes relacionadas		2,266,193	(1,959,225)
Aumento en propiedades de inversión	7	(14,219,590)	(4,771,757)
(Aumento) disminución adelanto para adquisición de propiedades		(488,143)	2,432,962
Aumento en otros activos		(431,293)	(861,138)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		(184,725)	271,747
Disminución en impuesto sobre la renta por pagar		(250,657)	(361,393)
Intereses pagados		(5,616,165)	(5,507,458)
		<u>(10,560,352)</u>	<u>1,172,267</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Amortización de bonos por pagar		(2,548,661)	(20,634,241)
Producto de la emisión de bonos por pagar		10,000,000	20,100,000
Cuentas por pagar - partes relacionadas		(6,503)	(206,390)
Dividendos pagados	13	-	(3,333,333)
Impuesto complementario		(88,923)	41,583
		<u>7,355,913</u>	<u>(4,032,381)</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado en) las actividades de financiamiento			
Disminución neta del efectivo y depósitos en bancos		(3,204,439)	(2,860,114)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año	5	<u>3,347,706</u>	<u>6,207,820</u>
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	<u>143,267</u>	<u>3,347,706</u>

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 2017 (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.

Con fecha 7 de noviembre de 2016, se celebra contrato de compraventa de acciones de cien (100) acciones que conforman la totalidad del capital social de la sociedad denominada Pilarina, S.A., organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá y la sociedad Unibay Corp.

Con fecha 22 de diciembre de 2016, se protocoliza el Convenio de Fusión por Absorción entre Unibay Corp. y Pilarina S.A., quedando Unibay Corp. como la sociedad sobreviviente.

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. fue constituida el 3 de julio de 2014 bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles.

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.184-13 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. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

2.1 Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas

NIIF 9 - Instrumentos financieros

NIIF 9, publicada en julio de 2014, contiene los requerimientos contables para los instrumentos financieros, reemplazando la NIC 39 - Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y todas las versiones previas de la NIIF 9. La norma contiene requerimientos en las siguientes áreas:

Clasificación y medición: la clasificación de los activos por deuda financiera es determinada por referencia al modelo de negocio para la Administración de los activos financieros y las características de los flujos contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda es medido a costo amortizado si a) el modelo de negocio es mantener el activo financiero para el cobro de su flujo contractual y b) el flujo de efectivo contractual del instrumento representa solo los pagos de principal e intereses.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

Todos los otros instrumentos de deuda y de patrimonio deben ser reconocidos a valor razonable.

Todos los movimientos de valor razonable de los activos financieros deben ser reconocidos a través del estado combinado de ganancias o pérdidas, excepto por los instrumentos de capital que no se tienen para negociar, que pueden ser reconocidos en el estado combinado de ganancias o pérdidas o en reservas de patrimonio (sin reciclamiento a ganancias o pérdidas).

Los pasivos financieros son clasificados de manera similar que bajo la NIC 39, sin embargo, hay diferencias en los requerimientos para aplicar a la medición el propio riesgo de crédito.

Deterioro: la NIIF 9 introduce un modelo de pérdida esperada para la medición del deterioro de activos financieros, por lo que no será más necesario que un evento de crédito haya ocurrido antes que una pérdida por deterioro sea reconocida.

Contabilidad de cobertura: introduce un nuevo modelo de contabilidad de cobertura que esta designado para estar más alineado con la forma en como las entidades realizan las actividades de administración de riesgo cuando hay cobertura a la exposición de riesgos financieros y no financieros. Como regla general, es más fácil aplicar la contabilidad de cobertura en el futuro. El nuevo modelo introduce mayores requerimientos de revelación y cambios de presentación.

En diciembre de 2014, el IASB realizo cambios adicionales a las reglas de clasificación y medición e introdujo un nuevo modelo de deterioro. Con estas modificaciones, la NIIF 9 fue completada.

Los cambios introducen:

Una tercera categoría de medición de valor razonable a través de patrimonio para ciertos instrumentos financieros de deuda.

Un nuevo modelo de pérdidas esperadas que involucra un enfoque de tres fases donde los activos financieros se mueven a través de los tres escenarios a medida que su riesgo de crédito varía. El escenario indica como una entidad mide las pérdidas por deterioro. Un método simplificado es permitido para los activos financieros que no tiene un componente significativo de financiamiento, como las cuentas por cobrar.

NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales que comienzan el o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que utilizarán las entidades en la contabilidad de ingresos procedentes de contratos con los clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 - Ingresos, la NIC 11 - Contratos de construcción y las interpretaciones relativas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

- Paso 3: Determinar el precio de transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de rendimiento en el contrato.
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o siempre que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o siempre que) se satisfaga una obligación de rendimiento, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios basado en una obligación de rendimiento particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos prescriptivos en la NIIF 15 para poder afrontar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza la NIC 17 - Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15.

NIIF 17 - Contratos de seguros

- El nuevo estándar establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza al NIIF 4 - Contratos de seguro.
- El estándar esboza un Modelo General, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discreta, descrito como el enfoque de honorarios variables. El Modelo General es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura restante usando el enfoque de asignación de la prima.
- El Modelo General usará supuestos corrientes para estimar la cantidad, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y de manera explícita medirá el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones de los tomadores de las pólizas y las garantías.
- La utilidad proveniente de la venta de pólizas de seguros es diferida en un componente pasivo separado en el día 1 y agregada en grupos de contratos de seguro; luego es reportada sistemáticamente a través de utilidad o pérdida durante el período en el cual los aseguradores proporcionan cobertura luego de hacer ajustes derivados de cambios en los supuestos relacionadas con la cobertura futura.
- El estándar es efectivo para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021 con aplicación temprana permitida; es aplicado retrospectivamente a menos que sea impracticable, caso en el cual es aplicado el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2021.

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:



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2017
(En balboas)**

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:

- 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 contabilizados 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,

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

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 se compare el saldo de la unidad generadora de efectivo incluyendo la plusvalía con el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo. Si el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo excede el valor en libros de la unidad generadora de efectivo y la plusvalía asignada a la unidad generadora de efectivo no se considera deteriorada.

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.

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.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

3.4 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.

3.5 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:

Los 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.

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

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

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. 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	10 y 15 años
Mobiliario y equipos	5, 10 y 15 años

3.6 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.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

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 2017, la Administración no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

3.7 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.

3.8 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.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2017
(En balboas)

4. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	2017	2016
Estado consolidado de situación financiera:		
Activos		
Cuentas por cobrar	-	1,959,225
Pasivos		
Cuentas por pagar	1,144,643	1,151,146
Estado consolidado de ganancias o pérdidas:		
Ingresos		
Alquileres	9,554,940	12,060,000
Otros ingresos	-	66,052
	<u>9,554,940</u>	<u>12,126,052</u>

Al 30 de junio de 2017, el Grupo mantiene transacciones y relaciones importantes con partes relacionadas, las cuales están conformadas por cuentas por pagar que se originan por transferencias de fondos recibidas de otra empresa del grupo para generar 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.

5. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2017	2016
Efectivo		
Depósitos a la vista	<u>143,267</u>	<u>3,347,706</u>



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2017**
(En balboas)

6. Depósitos en fideicomiso

Al 30 de junio de 2017, el Grupo mantiene depósitos en Global Financial Funds, Corp. (Fiduciario) por B/.3,190,605 (2016: B/.2,548,851), que se detallan a continuación:

	2017	2016
Cuenta de ahorro	643,779	2,548,851
Depósito a plazo fijo	<u>2,546,826</u>	<u>-</u>
	<u>3,190,605</u>	<u>2,548,851</u>

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.

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 arrendamientos. 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 2017
(En balboas)

7. Propiedades de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2017, 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	25,610,789	48,652,540	1,731,253	-	75,994,582
Adiciones	-	3,020,136	946,046	805,575	4,771,757
Reclasificaciones	(2,486,296)	1,555,146	931,150	-	-
Costo al 30 de junio de 2016	23,124,493	53,227,822	3,608,449	805,575	80,766,339
Adiciones	4,864,937	9,354,653	-	-	14,219,590
Transferencia	-	498,607	-	(498,607)	-
Reclasificaciones	570,435	109,017	152,791	(306,968)	525,275
Costo al 30 de junio de 2017	28,559,865	63,190,099	3,761,240	-	95,511,204
Depreciación acumulada al inicio del año	-	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	-	4,902,004	728,575	-	5,630,579
Reclasificaciones	-	(152,791)	152,791	-	-
Adiciones	-	2,239,743	436,259	-	2,676,002
Depreciación acumulada al 30 de junio de 2017	-	6,988,956	1,317,625	-	8,306,581
Valor neto en libros a junio 2017	28,559,865	56,201,143	2,443,615	-	87,204,623
Valor neto en libros a junio 2016	23,124,493	48,325,818	2,879,874	805,575	75,135,760

Al 30 de junio de 2017, las siguientes fincas: 382969, 383182, 340025, 340026, 340027, 340029, 90641, 50498, 272830, 452709 Y 473580 han sido dadas en fideicomiso de garantía para respaldar la emisión de bonos corporativos.

Al 30 de junio de 2017, el valor razonable de las propiedades de inversión es de B/.168,752,578 (2016: B/.136,795,000); el cual se obtuvo a través de avalúos realizado por valuadores independientes no relacionados con el Grupo. Al 30 de junio de 2017, estas propiedades de inversión se encuentran clasificadas en Nivel 2 de jerarquía de valor razonable.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
por el año terminado el 30 de junio de 2017
(En balboas)

8. Adelantos para la adquisición de propiedades

Al 30 de junio de 2017, los adelantos para la adquisición de propiedades por la suma de B/.3,710,397 (2016: B/. 4,054,497) corresponden a compras de propiedades ubicadas en las provincias de Chiriquí, Coclé, Colón y Ciudad de Panamá, entre otros, como parte de la estrategia de adquisición de inmuebles del Grupo.

9. Bonos por pagar

Al 30 de junio de 2017, 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>	2017	2016
Bonos corporativos:				
Serie A - emisión may. 2013	5.50%	Mayo 2020	10,000,000	10,000,000
Serie B - emisión sep. 2013	5.25%	Sep. 2023	11,250,000	13,050,000
Serie D - emisión sep. 2014	5.25%	Sep. 2021	14,000,000	14,000,000
Serie E - emisión feb. 2015	5.25%	Feb. 2020	5,476,250	5,931,250
Serie F - emisión jun. 2015	6.00%	Jun. 2023	10,000,000	10,000,000
Serie G - emisión may. 2016	5.00%	Mayo 2021	10,000,000	10,000,000
Serie H - emisión jun. 2016	5.75%	Jun. 2023	10,000,000	10,000,000
Serie I - emisión nov. 2016	5.50%	Nov. 2021	9,650,000	-
Bonos corporativos subordinados:				
Serie A - emisión may. 2015	12.00%	May. 2035	11,000,000	11,000,000
			<u>91,376,250</u>	<u>83,981,250</u>
Costos de emisión de bonos			<u>(512,220)</u>	<u>(568,559)</u>
			90,864,030	83,412,691
Menos: porción corriente			<u>2,955,000</u>	<u>2,255,000</u>
Porción largo plazo			<u>87,909,030</u>	<u>81,157,691</u>

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

	2017	2016
1 año	2,955,000	2,255,000
2 a 5 años	56,971,250	48,476,250
Más de 5 años	31,450,000	33,250,000
	<u>91,376,250</u>	<u>83,981,250</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 2017 (En balboas)

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

	2017	2016
Saldo neto al inicio del año	568,559	669,773
Adiciones	58,425	91,850
Amortización del año	(114,764)	(108,290)
Redención serie C-bonos corporativos	-	(84,774)
Saldo neto al final del año	<u>512,220</u>	<u>568,559</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/.10,000,000, 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 2017**
(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.

Emisión de noviembre 2016

Con fecha 08 de noviembre de 2016, se emitió la Serie I por B/.10,000,000.00, con tasa de interés de 5.50% y fecha de vencimiento el 18 de noviembre de 2021.

A continuación, resumen de otros términos y condiciones de la Serie A, B, C, D, E, F, G, H e I 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. ARRO0500000922C 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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

de la oferta) del Prospecto Informativo de los Bonos Corporativos y los términos y condiciones de dicha serie C.

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.

Serie I, se amortizarán 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, de acuerdo a la tabla de amortización. Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor en base a los términos especificados en el presente Suplemento de la Serie I. Años 1 al 2: 101%, Años 3 al 5: 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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

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.

- 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 2017
(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	<u>(4,222,360)</u>
Activos netos identificables	<u>1,772,640</u>
Participación en compra del 100% de los activos netos	
Efectivo pagado en la adquisición	<u>2,422,000</u>
Exceso de efectivo en adquisición de subsidiaria	<u>(649,360)</u>

Al 30 de junio de 2017, la Administración no ha identificado deterioro sobre el valor de la plusvalía.

11. Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2017, la Administración no ha identificado deterioro sobre el valor de la plusvalía.

La Administración del Grupo ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de los instrumentos financieros en el estado consolidado 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 las informaciones incluidas 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 Grupo. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

- 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.
- 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 observable). 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:

	2017		2016	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Depósitos en bancos	143,267	143,267	3,347,706	3,347,706
Fondos en fideicomiso	3,190,605	3,190,605	2,548,851	2,548,851
Total de activos financieros	3,333,872	3,333,872	5,896,557	5,896,557
Pasivo financiero:				
Bonos por pagar	90,864,030	99,550,000	83,412,691	89,550,000
Total de pasivo financiero	90,864,030	99,550,000	83,412,691	89,550,000

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2017 (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.

2017	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros:				
Depósitos en bancos	143,267	-	143,267	-
Fondos en fideicomisos	3,190,605	-	3,190,605	-
Total de activos	3,333,872	-	3,333,872	-
Pasivos corrientes				
Bonos por pagar	99,550,000	-	99,550,000	-
Total de pasivos	99,550,000	-	99,550,000	-
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	-

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.

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.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2017 (En balboas)

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 2017, 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:

	2017	2016
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	722,372	3,432,808
Ingresos no gravables	(106,326)	(15,708)
Gastos no deducibles	95,785	12,450
Otros cargos	158,030	(452,182)
Base imponible	<u>869,861</u>	<u>2,977,368</u>
Impuesto sobre la renta	<u>217,465</u>	<u>744,342</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 N.99 expresa que a partir del 1 de enero de 2010, la tasa de impuesto será del 25%.

Mediante la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 queda eliminado el método denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) y lo sustituye con la tributación presunta del Impuesto sobre la Renta (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. Aprobación de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 27 de septiembre de 2017.



Información de consolidación sobre el estado de situación financiera

30 de junio de 2017

(En balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total</u>	<u>Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A.</u>	<u>Unibay, Corp.</u>
Activos:					
Activos corrientes:					
Efectivo y depósitos en bancos	143,267	-	143,267	95,462	47,805
Depósitos en fideicomiso	3,190,605	-	3,190,605	3,190,605	-
Cuentas por cobrar	8,757	(10,000)	18,757	-	18,757
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	-	(4,491,849)	4,491,849	4,491,849	-
Inversión en subsidiaria	-	(2,422,000)	2,422,000	2,422,000	-
Total de activos corrientes	3,342,629	(6,923,849)	10,266,478	10,199,916	66,562
Activos no corrientes:					
Propiedades de inversión	87,204,623	1,772,640	85,431,983	80,981,420	4,450,563
Plusvalía	649,360	649,360	-	-	-
Adelantos para adquisición de propiedades	3,710,397	-	3,710,397	3,710,397	-
Otros activos	606,686	-	606,686	564,802	41,884
Total de activos no corrientes	92,171,066	2,422,000	89,749,066	85,256,619	4,492,447
Total de activos	95,513,695	(4,501,849)	100,015,544	95,456,535	4,559,009
Pasivos y patrimonio					
Pasivos corrientes:					
Bonos por pagar	2,955,000	-	2,955,000	2,955,000	-
Cuentas por pagar proveedores y otros	150,874	-	150,874	78,032	72,842
Total de pasivos corrientes	3,105,874	-	3,105,874	3,033,032	72,842
Pasivos no corrientes:					
Bonos por pagar	87,909,030	-	87,909,030	87,909,030	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	1,144,643	(4,491,849)	5,636,492	1,144,643	4,491,849
Total de pasivos no corrientes	89,053,673	(4,491,849)	93,545,522	89,053,673	4,491,849
Total de pasivos	92,159,547	(4,491,849)	96,651,396	92,086,705	4,564,691
Patrimonio del accionista:					
Acciones comunes	1,000	(10,000)	11,000	1,000	10,000
Utilidades retenidas	3,353,148	-	3,353,148	3,368,830	(15,682)
Total de patrimonio del accionista	3,354,148	(10,000)	3,364,148	3,369,830	(5,682)
Total de pasivos y patrimonio del accionista	95,513,695	(4,501,849)	100,015,544	95,456,535	4,559,009

Véase Informe de los auditores independientes.

Información de consolidación sobre los estados de ganancias o pérdidas y utilidades retenidas por el año terminado el 30 de junio de 2017
(En balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total</u>	<u>Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A.</u>	<u>Unibay, Corp.</u>
Ingresos:					
Alquileres	10,378,443	-	10,378,443	9,725,327	653,116
Otros ingresos	153,459	-	153,459	121,200	32,259
	<u>10,531,902</u>	<u>-</u>	<u>10,531,902</u>	<u>9,846,527</u>	<u>685,375</u>
Gastos:					
Salarios y prestaciones laborales	78,230	-	78,230	78,230	-
Intereses	5,616,165	-	5,616,165	5,616,165	-
Impuestos	393,066	-	393,066	241,630	151,436
Depreciación	2,676,002	-	2,676,002	2,547,123	128,879
Honorarios profesionales	156,650	-	156,650	141,581	15,069
Reparación y Mantenimiento	80,506	-	80,506	72,300	8,206
Seguros	95,242	-	95,242	91,868	3,374
Gastos bancarios	115,069	-	115,069	115,034	35
Otros	598,600	-	598,600	62,194	536,406
Total de gastos	<u>9,809,530</u>	<u>-</u>	<u>9,809,530</u>	<u>8,966,125</u>	<u>843,405</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	722,372	-	722,372	880,402	(158,030)
Impuesto sobre la renta	217,465	-	217,465	217,465	-
Utilidad neta	<u>504,907</u>	<u>-</u>	<u>504,907</u>	<u>662,937</u>	<u>(158,030)</u>

Véase Informe de los auditores independientes.

Panamá 15 de Agosto de 2017

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 constituido por **Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.** para garantizar las Series A, B, D, E, F, G, H e I de la emisión pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos en múltiples series por un valor nominal total de hasta **US\$100,000,000.00**, emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada, sin cupones, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No. 184-13 de 20 de mayo de 2013, certifica al 30 de Junio de 2017, la siguiente información a saber:

- I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de US\$124,691,233.11; de los cuales la suma de US\$3,191,233.11 se encuentra registrada en las cuentas bancarias del fideicomiso y la suma de US\$ 121,500,000.00 está conformada por bienes hipotecados al fideicomiso.

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Descripción	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00662-9	1	Cuenta de Concentración	329,511.37	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00663-5	1	Cuenta de Reserva	314,267.99	N/A	
Plazo Fijo	50401732447	1	Tasa de Intereses 4.50% fecha Ini.: 01-10-16, fecha de venc.: 30-12-16.	2,546,825.77	N/A	
Int. por Cobrar		1	Intereses por cobrar (devegandos)	627.98	N/A	
Hipotecas	Fincas: 382969-8001, 383182-8001	2	Hipoteca y anticresis hasta por la suma de \$15,154,808, según escritura pública 11,243 del 26-06-2013.	21,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	08-ene-16
Hipotecas	Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029	4	Hipoteca y anticresis hasta por la suma de \$40,920,300, según escritura pública 21,286 del 27-11-2013.	14,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	07-jul-16
Hipotecas	Finca: 90641	1		28,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	08-jul-16
Hipotecas	Finca: 272830	1	Hipoteca y anticresis hasta por la suma de \$13,500,000, según escritura pública 11,338 del 05-08-2014.	13,750,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	17-jul-16
Hipotecas	Finca: 50498	1	Hipoteca y anticresis hasta por la suma de \$10,000,000, según escritura pública 21,287 del 27-11-2013, se reincorpora finca 64008 a la finca 50498 según escritura 4,774 del 20-04-2016.	15,750,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	08-jul-16
Hipotecas	Finca: 452709	1	Hipoteca y anticresis hasta por la suma de \$10,000,000, según escritura pública 15,245 del 23 de octubre de 2014.	10,000,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	22-ago-14
Hipotecas	Finca: 473580	1	Hipoteca y anticresis hasta por la suma de US\$17,500,000, según escritura pública 13,216 del 18-08-2015.	17,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	29-jun-15
Total				124,691,233.11		

M10 

II. Bienes Cedidos:

- **Cesión irrevocable de los Cánones de Arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados o a ser celebrados por las Subsidiarias del Emisor en calidad de Arrendadores de los Bienes Inmuebles.**

Propietario	Detalle de Fincas	Ubicación	Fecha de Vencimiento
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	272830	Altos de Panamá, Vía Centenario, Ancón	01/10/2023
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	90641	P.H. Centro Comercial Los Pueblos Albrook	01/10/2023
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	340025, 340026, 340027, 340029	P.H. Plaza El Terronal II, David, Chiriquí	01/10/2023
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	50498	Ave. 12 de Octubre, Pueblo Nuevo, Panamá	01/10/2023
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	473580	P.H. Boulevard Santiago, Veraguas	01/07/2025
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	446689, 446706, 446707	P.H. Centro Comercial Boulevard Costa Verde	01/02/2025
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	428094	P.H. Embassy Club Clayton, Panama	01/05/2025

La sociedad Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. 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.

- **Pólizas y Fianzas**

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	No. #INCE-08300000003622 (Fincas: 382969 Y 383182)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	30/06/2018
Póliza de Incendio	#INCE-08026394000002 (Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	30/06/2018
Póliza de Incendio	#INCE-08028946400002 (Finca: 90641)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	30/06/2018
Póliza de Incendio	#INCE-08029206700001 (Finca: 272830)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	30/06/2018
Póliza de Incendio	#INCE-08300000006134 (Finca: 50498)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	30/06/2018
Póliza de Incendio	#INCE-08300000006106 (Fincas: 452709, 473580)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	30/06/2018
Fianzas Solidarias	Firmada el 14 de mayo de 2013, a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos de la emisión pública por US\$100,000,000.00.	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.)	N/A

Cesión de pólizas de seguros de las Fincas, emitida por una compañía aseguradora que sea aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las Fincas.

III. El Prospecto Informativo establece que en ningún momento el valor de mercado de las Fincas, según avalúo aceptable al Fiduciario, será inferior al **130%** del monto emitido y en circulación de los Bonos. La cobertura que resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el monto en circulación de los bonos es de:

dic-16	mar-17	jun-17
149%	150%	151%


Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Manuela Fogarty
Gerente de Fideicomiso





NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los dieciocho (18) días del mes de Septiembre del año dos mil diecisiete (2017), ante mí, RAUL IVAN CASTILLO SANJUR, Notario Público Décimo del Circuito Notarial de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro-ciento treinta 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 dieciséis (2016) al treinta (30) de junio de dos mil diecisiete (2017).-----
- 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

180601 - 2016

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 dieciséis (2016) al treinta (30) de junio de dos
3 mil diecisiete (2017).-----

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 INMOBILIARIAS**
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



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

BERNARD GORDON, con cédula número uno-diecinove- 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.

Bol. V

BOLIVAR VALLARINO STRUNZ
Presidente y Gerente General

Juan Jose Vansice Arrocha
JUAN JOSE VANSICE ARROCHA
Secretario y Director Financiero

Nicolas Vallarino Arrocha

NICOLAS VALLARINO ARROCHA
Tesorero

Tomas Villarreal
TOMAS VILLARREAL

Clifford Gilberto Bernard Gordon
CLIFFORD GILBERTO BERNARD GORDON

Raul Ivan Castillo Sanjurjo

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



71129 - 2016