

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

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

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

Trimestre terminado el 31 de marzo 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, Fax. 236-0867

DIRECCION DEL EMISOR: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno, Edificio Arrocha

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

Handwritten signature and a circular stamp or mark.

I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	31/03/2017	30/06/2016
Activo Corriente	3,775,509	7,855,782
Pasivo Corriente	3,045,043	2,623,789
Razón Corriente	1.24	2.99

La liquidez de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y Subsidiaria, refleja una disminución en sus activos corrientes de 52% en comparación con junio 2016. Detallamos pagos más significativos realizados en éste trimestre:

	B/.
Carta promesa de pago	1,164,826
Abonos por compra de propiedades	760,890
Intereses -bonos corporativos y subordinados	1,441,830
Amortización a capital -bonos corporativos	738,750

Los intereses y amortización a capital del trimestre terminado en diciembre 2016, de las series A y B de bonos corporativos, fueron debitados por el banco el 03 de enero de 2017.

El activo corriente de éste trimestre está conformado por:

	B/.
Efectivo en banco	221,318
Fondos en fideicomiso	3,104,959
Cuentas por cobrar	126,045
Anticipo Impuesto sobre la renta	299,376
Seguro pagado por anticipado	23,811

El pasivo corriente refleja un incremento de 16% en comparación con junio 2016, su variación se debe al aumento de la deuda a corto plazo de bonos corporativos.

B. Recurso de Capital

Miles de US\$	31/03/2017	30/06/2016
Deuda por Pagar	92,669,719	84,932,628
Patrimonio	3,341,333	2,938,166
Total de Recursos de Capital	<u>96,011,052</u>	<u>87,870,794</u>
<u>Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)</u>	<u>27.73</u>	<u>28.91</u>

El recurso de capital de Inversiones Inmobiliarias Arrocha S.A. y Subsidiaria refleja un aumento en su patrimonio de 14% en comparación con junio 2016, su variante se debe a la utilidad neta del trimestre.

La sociedad tiene pasivos generados por deuda de Bonos Corporativos y Subordinados, ofrecidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, según resolución SMV No.184-13 de 20 de mayo de 2013 y SMV No. 280-15 de 20 de mayo de 2015.

La deuda por pagar refleja un incremento de 9%, en comparación con junio 2016, por la emisión de la serie I de bonos corporativos, emitidos a través de la bolsa de valores de Panamá, según resolución SMV No.184-13 de 20 de mayo de 2013 y amortización a capital de a las series B, E e I de Bonos Corporativos, según suplemento al prospecto informativo.



C. Resultado de las Operaciones

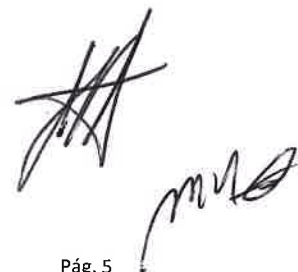
Miles de US\$	31/03/2017	31/03/2016
Total de Ingresos por Alquiler	7,745,031	9,309,000
Otros Ingresos-Intereses Ganados	112,664	14,858
	7,857,695	9,323,858
Gastos Generales y Administrativos	525,220	795,979
Pérdida en Inversión	502,704	-
Depreciación	1,938,996	1,838,025
Gastos Financieros	4,184,140	3,841,175
Utilidad en Operación	706,635	2,848,679
Area Arrendada Aproximadamente	60,283	51,161
Porcentaje de Ocupación	97%	99%
Porcentaje Disponible	3%	1%
Arrendamiento Promedio Por Metro Cuadrado	128.48	181.96

El trimestre terminado el 31 de marzo de 2017, Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y subsidiaria refleja una variación de importancia en su utilidad en comparación con el trimestre del año anterior marzo 2017; este factor se debe a la disminución de alquiler a nuestro cliente Farmacia Arrocha S, A., sin embargo, tenemos nuevos contratos de alquiler lo que permite generar nuevas fuentes de ingresos.

La Pérdida en Inversión es producto del exceso pagado en la adquisición de Pilarina, actualmente fusionada con Unibay Corp.

El gasto financiero de este trimestre se incrementa por las nuevas emisiones de series G, H, e I de Bonos Corporativos.

El área de arrendamiento se incrementa por la adquisición de nuevas propiedades que permiten ingresos.



D. 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 identificar nuevos proyectos que permiten continuar con el crecimiento. Estos nuevos proyectos son: Terrazas Sabánitas, Boulevard Penonomé, Obarrio 58, Federal Mall y VenVersalles, los cuales aportan nuevos ingresos para el año 2018

II. HECHOS DE IMPORTANCIA

En el trimestre terminado a marzo 2017, hay puntos que señalar:

1. Mediante Escritura pública No. 3446 de 21 de marzo de 2017, Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., compra las fincas 30177741, 30177751, y 30177752, ubicadas en el PH Plaza F-507, David, provincia de Chiriquí.
2. Abono a capital de las series B, E e I de Bonos Corporativos de acuerdo al suplemento del prospecto informativo.

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located in the bottom right corner of the page.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-03-2017	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-12-2016	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-09-2016	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-06-2016
Ingresos Totales	2,672,817	2,625,323	2,559,555	3,229,833
Gastos Generales y Administrativos	109,339	193,084	222,798	363,706
Pérdida en Inversión	-	502,704	-	-
Depreciación y Amortización	700,497	621,108	617,391	615,715
Utilidad Operativa	1,862,981	1,308,427	1,719,366	2,250,412
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Gastos Financieros	1,441,830	1,430,594	1,311,715	1,666,283
Utilidad antes de Impuesto	421,151	-122,167	407,651	584,129

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-03-2017	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-12-2016	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-09-2016	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-06-2016
Activo Circulante	3,775,509	5,944,922	4,047,324	7,855,782
Activos Totales	96,011,052	96,930,030	88,898,352	87,870,792
Pasivos Circulantes	3,045,043	3,878,045	5,033,520	2,623,789
Pasivos a Largo Plazo	89,624,676	90,071,358	80,620,928	82,308,837
Capital Social	1,000	1,000	1,000	1,000
Utilidades Retenidas	3,340,333	2,979,627	3,242,904	2,937,166
Total de Patrimonio	3,341,333	2,980,627	3,243,904	2,938,166
RAZONES FINANCIERAS:				
Deuda Total /Patrimonio	27.73	31.52	26.40	28.91
Capital de Trabajo	730,466	2,066,877	(986,196)	5,231,993
Razón Corriente	1.24	1.53	0.80	2.99
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	1.29	0.91	1.31	1.35

MA


**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

**IVPARTE
CERTIFICACION
DEL FIDUCIARIO**

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

**V PARTE
DIVULGACION**

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


Juan José Vansice

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estados Financieros Consolidados por los nueve meses
terminados el 31 de marzo de 2017 e Informe del Auditor Interno
al 05 mayo de 2017

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A. y Subsidiaria

Indice para los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2017

Contenido	Páginas
Informe de Revisión	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancias o pérdidas	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 – 24
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	



Junta Directiva
Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A. y Subsidiaria
Panamá, Rep. de Panamá

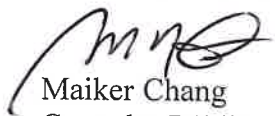
INFORME DE REVISIÓN

Hemos revisado los estados financieros consolidados adjuntos de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria los cuales comprenden el estado de situación financiera por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017, los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo revisados terminados en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es emitir un informe sobre estos estados financieros basados en nuestra revisión.

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas normas requieren que planifiquemos y efectuemos la revisión para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de representación errónea de importancia relativa. Una revisión se limita primordialmente a investigaciones con el personal de la Compañía y a procedimientos analíticos aplicados a datos financieros, por los que proporciona menos certeza que una auditoría. No hemos desempeñado una auditoría y, de acuerdo a eso, no expresamos una opinión de auditoría.

Basados en nuestra revisión no ha surgido a nuestra atención nada que nos haga creer que los estados financieros revisados adjuntos no den un punto de vista verdadero y justo, ni tenemos conocimiento de ninguna modificación material que debiera efectuarse a los estados financieros adjuntos.

05 de mayo de 2017



Maiker Chang
Contador Público Autorizado
Licencia No. 2335

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de situación financiera

31 de marzo 2017

(En balboas)

	Notas	Marz-2017	Jun-2016
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5, 11	221,318	3,347,706
Fondos en fideicomiso	6, 11	3,104,959	2,548,851
Cuentas por Cobrar		126,045	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	-	1,959,225
Anticipo impuesto sobre la renta		299,376	-
Seguro pagado por anticipado		23,811	-
Total de activos corrientes		<u>3,775,509</u>	<u>7,855,782</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	83,961,619	75,135,760
Plusvalía	10	649,360	649,360
Adelantos para adquisición de propiedades	8	7,624,074	4,054,497
Otros activos		490	175,393
Total de activos no corrientes		<u>92,235,543</u>	<u>80,015,010</u>
Total de activos		<u>96,011,052</u>	<u>87,870,792</u>
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	9, 11	2,955,000	2,255,000
Cuentas por pagar proveedores y Otros		90,043	335,597
Impuesto sobre la renta por pagar		-	33,192
Total de pasivos corrientes		<u>3,045,043</u>	<u>2,623,789</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	9, 11	88,617,872	81,157,691
Cuentas por pagar - parte relacionada	4	1,006,804	1,151,146
Total de pasivos no corrientes		<u>89,624,676</u>	<u>82,308,837</u>
Total de pasivos		<u>92,669,719</u>	<u>84,932,626</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones comunes		1,000	1,000
Utilidades retenidas		3,340,333	2,937,166
Total de patrimonio de los accionistas		<u>3,341,333</u>	<u>2,938,166</u>
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>96,011,052</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 los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017
 (En balboas)

	Notas	Marz-2017	Marz-2016
Ingresos:			
Alquileres	4	7,745,031	9,309,000
Otros ingresos		112,664	14,858
		<u>7,857,695</u>	<u>9,323,858</u>
Gastos:			
Salarios y Prestaciones		59,599	38,429
Intereses		4,184,140	3,841,175
Impuestos		127,672	240,690
Depreciación	7	1,938,996	1,838,025
Honorarios profesionales		95,281	160,085
Reparación y Mantenimiento		8,229	85,787
Seguros		71,432	70,517
Gastos bancarios		85,131	81,307
Otros		77,876	119,164
Pérdida en Inversión	15	502,704	-
Total de gastos		<u>7,151,060</u>	<u>6,475,179</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>706,635</u>	<u>2,848,679</u>
Impuesto sobre la renta	14	<u>214,543</u>	<u>712,170</u>
Utilidad neta		<u>492,092</u>	<u>2,136,509</u>

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

		<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total de patrimonio de los los accionistas</u>
Saldo al 30 de junio 2015		1,000	3,540,448	3,541,448
Dividendos Declarados	13	-	(3,333,333)	(3,333,333)
Impuesto complementario		-	41,583	41,583
Utilidad neta		-	2,688,466	2,688,466
Saldo al 30 de junio de 2016		<u>1,000</u>	<u>2,937,166</u>	<u>2,938,166</u>
Impuesto Complementario			(88,925)	(88,925)
Utilidad neta		<u>-</u>	<u>492,092</u>	<u>492,092</u>
Saldo al 31 de marzo de 2017		<u>1,000</u>	<u>3,340,333</u>	<u>3,341,333</u>

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 los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017
 (En balboas)

	Notas	Marz-2017	Marz-2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		492,092	2,136,509
Depreciación	7	1,938,996	1,838,025
Gastos de intereses		4,184,140	3,841,175
Impuesto sobre la renta		214,543	712,170
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		(556,108)	(212,918)
Cuentas por cobrar		(126,045)	-
Seguro pagado por anticipado		(23,811)	-
Otros activos		174,903	(45,369)
Cuentas por pagar		(245,554)	141,107
Impuesto sobre la renta por pagar		(547,111)	(898,277)
Intereses pagados		(4,184,140)	(3,841,175)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		1,321,905	3,671,247
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Propiedades de Inversión		(10,764,855)	(13,377,589)
Adelantos para adquisición de propiedades		(3,569,577)	11,510,639
Efectivo neto (utilizado en) de las actividades de inversión		(14,334,432)	(1,866,950)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Producto de la emisión de bonos por pagar		8,160,181	(3,115,189)
Cuentas con - partes relacionada		1,814,883	(1,772,195)
Impuesto complementario		(88,925)	(90,071)
Efectivo neto proveniente (utilizado en) de las actividades de financiamiento		9,886,139	(4,977,455)
Disminución neta del efectivo y depósitos en bancos		(3,126,388)	(3,173,158)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del período	5	3,347,706	6,207,820
Efectivo y depósitos en bancos al final del período	5	221,318	3,034,661

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 los nueve meses terminados el 31 de marzo 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.

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

Con fecha 07 de noviembre de 2016 se celebra contrato de compraventa de acciones entre Felipe Motta, S.A., quien es dueño 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.

Aspectos regulatorios

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria está regulada por la Superintendencia del Mercado de Valores, 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 se resolvió registrar los valores de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. para su oferta pública: Programa rotativo de bonos corporativos hasta por un monto de B/. 100,000,000, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Véase Nota 9.

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

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

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

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

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

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

- Fase 2: Metodología de deterioro; y
- Fase 3: Contabilidad de cobertura.

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

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

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

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

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

Específicamente:

Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

Un instrumento de deuda que (i) mantenga dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que solo constituyen pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).

Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al (FVTOCI), con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancias o pérdidas.

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

Fase 2: Metodología de deterioro

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

Fase 3: Contabilidad de cobertura

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

Provisiones transitorias

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

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

NIIF 11 - Negocios Conjuntos

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

NIIF 14 - Cuentas Regulatorias Diferidas

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

NIIF15 - Ingresos de Contratos con los Clientes

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

NIIF 19 – Beneficios a Empleados

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

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

3. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

3.1 Base de presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados en una 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 votos en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

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

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

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

Cambios en la participación del Grupo sobre subsidiarias existentes

Los cambios en la participación del Grupo sobre subsidiarias existentes que no resulten en pérdidas 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, reclasificados a ganancias o pérdidas o consideraciones a alguna otra categoría de patrimonio como sea permitido o especificado por las NIIF). El valor razonable de una inversión retenida en una subsidiaria precedente a la fecha cuando el control es perdido es considerado al valor razonable en su reconocimiento inicial para una contabilización subsecuente bajo la NIC 39, cuando sea aplicable, el costo al inicio de la transacción de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

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

3.3 Plusvalía

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

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

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

3.4 Activos y pasivos financieros

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

Efectivo y depósitos en bancos - el efectivo está presentado a su valor realizable en el estado consolidado de situación financiera. Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo comprende el efectivo en caja y los depósitos a la vista.

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

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

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

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

3.5 Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por alquileres

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

3.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son contabilizadas conforme a la NIC 40 - Propiedades de inversión. Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas.

Las propiedades de inversión comprenden lo siguiente:

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

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

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

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

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

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

3.7 Deterioro de activos a largo plazo

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2017, la Administración no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

3.8 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del período comprende el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados del período corriente. El impuesto sobre la renta corriente se refiere al impuesto estimado por pagar sobre los ingresos gravables del período, utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

3.9 Unidad monetaria

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

4. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	Marzo-2017	Junio-2016
Estado consolidado de situación financiera:		
Activos		
Cuentas por cobrar	-	1,959,225
Pasivos		
Cuentas por pagar	1,006,804	1,151,146
Estado consolidado de ganancias o pérdidas:		
Ingresos		
Alquileres	7,146,255	9,045,000

Al 31 de marzo de 2017, el Grupo mantiene transacciones y relaciones importantes con partes relacionadas, las cuales están conformadas por cuentas por pagar que se originan por transferencia de fondos recibidas de otra empresa del grupo para generar pagos a compromisos adquiridos durante el período. Estos saldos no tienen fecha de vencimiento, no devengan intereses, ni sobre ellos existe algún tipo de garantía específica.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

5. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	Marzo-2017	Junio-2016
Efectivo		
Depósitos a la vista	<u>221,318</u>	<u>3,347,706</u>
	<u>221,318</u>	<u>3,347,706</u>

6. Fondos en fideicomiso

Al 31 de marzo de 2017, el grupo mantiene cuentas de ahorro en Global Financial Funds, Corp. (Fiduciario) por B/. 558,133 y se constituye depósito a plazo fijo por B/. 2,546,826 de fondos depositados en la cuenta de reserva, (Junio 2016: B/. 2,548,851).

El contrato de fideicomiso establece que el Grupo debe abrir dos cuentas de ahorro; una "Cuenta de Concentración" será 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" será 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.

Los bienes hipotecados al Fideicomiso de Garantía Gtía 127-13 de la emisión de bonos de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., ésta conformado por las siguientes fincas: 382969-8001, 383182-8001, 340025, 340026, 340027, 340029, 90641, 272830, 50498, 452709 y 473580, las cuales garantizan la emisión de bonos corporativos de las series A, B, D, E, F, G, H e I.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

7. Propiedades de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 31 de marzo 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	23,124,493	53,227,822	3,608,449	805,575	80,766,339
Adiciones	4,388,018	6,683,805	-	-	11,071,823
Transferencia		345,816	152,791	(498,607)	-
Reclasificaciones		-		(306,968)	(306,968)
Costo al 31 de marzo de 2017	<u>27,512,511</u>	<u>60,257,443</u>	<u>3,761,240</u>	<u>-</u>	<u>91,531,194</u>
Depreciación acumulada al inicio del año	-	4,902,004	728,575	-	5,630,579
Adiciones		1,611,802	327,194		1,938,996
Depreciación acumulada al 31 de marzo de 2017	<u>-</u>	<u>6,513,806</u>	<u>1,055,769</u>	<u>-</u>	<u>7,569,575</u>
Valor neto en libros a marzo 2017	<u>27,512,511</u>	<u>53,743,637</u>	<u>2,705,471</u>	<u>-</u>	<u>83,961,619</u>
Valor neto en libros a Junio 2016	<u>23,124,493</u>	<u>48,325,818</u>	<u>2,879,874</u>	<u>805,575</u>	<u>75,135,760</u>

Al 30 de junio de 2016, se reclasificaron adelantos para la compra de propiedades a propiedades de inversión por la suma de B/. 8,925,000.

8. Adelanto para la adquisición de propiedades

Al 31 de marzo de 2017, los adelantos para la adquisición de propiedades por la suma de B/. 7,624,074 (junio 2016: B/. 4,054,497) corresponden a compras de propiedades ubicadas en Chiriquí, Coclé, Sabanitas y Panamá, entre otros, como parte de la estrategia de adquisición de inmuebles del Grupo.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

9. Bonos por pagar

Al 31 de marzo 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>	<u>Marzo-2017</u>	<u>Junio-2016</u>
Bonos corporativos:				
Serie A - Emisión May. 2013	5.50%	Mayo 2020	10,000,000	10,000,000
Serie B - Emisión Sep. 2013	5.25%	Sep. 2023	11,700,000	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	5,590,000	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	9,825,000	-
Bonos corporativos subordinados:				
Serie A - Emisión May. 2015	12.00%	May. 2035	11,000,000	11,000,000
			<u>92,115,000</u>	<u>83,981,250</u>
Costos de emisión de bonos			(542,128)	(568,559)
			<u>91,572,872</u>	<u>83,412,691</u>
Menos: Porción corriente			2,955,000	2,255,000
Porción Largo plazo			<u>88,617,872</u>	<u>81,157,691</u>

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

	<u>Marzo-2017</u>	<u>Junio-2016</u>
1 año	2,955,000	2,255,000
2 a 5 años	57,260,000	14,476,250
Más de 5 años	<u>31,900,000</u>	<u>67,250,000</u>
	<u>92,115,000</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 los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

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

	Marzo-2017	Jun. 2016
Saldo neto al inicio del período	568,559	669,773
Adiciones	58,425	91,850
Amortización del año	(84,856)	(108,290)
Redención Serie C- Bonos Corporativos	-	(84,774)
Saldo neto al final del período	<u>542,128</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 5.50% 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 5.00% 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 escalonado 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 los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

Emisión de junio 2015

Con fecha 30 de junio de 2015, se emitió la Serie F por B/. 10,000,000.00, 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/. 10,000,000.00, 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/. 10,000,000.00, 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. ARRO50000922C 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 los nueve meses terminados el 31 de marzo 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 realizado 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 F. Año 3-8 par.

Serie G, el pago a capital será realizado 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 realizado 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 las necesidades 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 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 los nueve meses terminados el 31 de marzo 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 (B/. 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 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 los nueve meses terminados el 31 de marzo 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	(4,222,360)
Activos netos identificables	1,772,640
Participación en compra del 100% de los activos netos	
Efectivo pagado en la adquisición	2,422,000
Exceso en adquisición de subsidiaria	(649,360)

11. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

- *Efectivo y depósitos en bancos* - El valor en libros del efectivo y depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.
- *Fondos en fideicomisos* - El valor en libros de los fondos en fideicomisos se aproxima a su valor razonable por su liquidez a corto plazo.
- *Bonos por pagar* - El valor razonable de los bonos está basado en cotizaciones de precio 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 banco. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:
- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos. Este nivel incluye los valores de patrimonio e instrumentos de deudas en las bolsas y mercados de derivados cambiarios como los futuros.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

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

11.1 Valor razonable de los activos 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 financieros que no se miden a su valor razonable en el estado de situación financiera del Grupo se resume a continuación:

	Marzo 2017		Junio 2016	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Depósitos en bancos	221,318	221,318	3,347,706	3,347,706
Fondos en fideicomiso	3,104,959	3,104,959	2,548,851	2,548,851
Total de activos financieros	3,326,277	3,326,277	5,896,557	5,896,557
Pasivo financiero:				
Bonos por pagar	91,572,872	99,550,000	83,412,691	89,550,000
Total de pasivo financiero	91,572,872	99,550,000	83,412,691	89,550,000

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo 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.

mar-17	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros:				
Depósitos en bancos	221,318	-	221,318	-
Fondos en fideicomisos	3,104,959	-	3,104,959	-
Total de activos	3,326,277	-	3,326,277	-
Pasivos corrientes				
Bonos por pagar	99,550,000	0	99,550,000	-
Total de pasivos	99,550,000	0	99,550,000	-
jun-16	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 riesgos 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 tratar principalmente con instituciones financieras panameñas que tienen una muy buena calificación crediticia.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

Riesgo de liquidez y financiamiento

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

13. Dividendos Declarados:

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

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:

	mar-17	mar-16
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	706,635	2,848,679
Pérdida en otra sociedad del Grupo	151,536	-
Base Imponible	858,171	2,848,679
Impuesto sobre la renta	214,543	712,170

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

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. Pérdida en Inversión

Con fecha 07 de noviembre de 2016, Unibay Corp., compró las acciones de Pilarina por un valor de B/.950,000.00 (Novecientos cincuenta mil 00/100); sin embargo, el 28 de diciembre de 2016, según escritura pública No. 15,926 de 20 de diciembre de 2016, se protocoliza convenio de fusión por absorción entre Unibay Corp. y Pilarina S.A., por lo cual se ajusta el exceso pagado por las acciones (Plusvalía).

16. Aprobación de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 05 de mayo de 2017.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera

31 de marzo de 2017

(En balboas)

Anexo I

	Consolidado	Eliminaciones	Total	Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A.	Unibay, S. A.
Activos:					
Activos corrientes:					
Efectivo y depósitos en bancos	221,318	-	221,318	139,917	81,401
Depósito Plazo Fijo	2,546,826	-	2,546,826	2,546,826	-
Fondos en fideicomiso	558,133	-	558,133	558,133	-
Cuentas por cobrar	126,045	(10,000)	136,045	-	136,045
Inversión en subsidiaria	-	(2,422,000)	2,422,000	2,422,000	-
Anticipo Impuesto sobre la renta	299,376	-	299,376	271,780	27,596
Seguro pagado por anticipado	23,811	-	23,811	22,967	844
Total de activos corrientes	3,775,509	-2,432,000	6,207,509	5,961,623	245,886
Activos no corrientes:					
Propiedades de inversión	83,961,619	1,772,640	82,188,979	77,988,549	4,200,430
Cuentas por cobrar - parte relacionada	-	(4,708,280)	4,708,280	4,708,280	-
Plusvalía	649,360	649,360	-	-	-
Adelantos para adquisición de propiedades	7,624,074	-	7,624,074	7,284,135	339,939
Otros activos	490	-	490	-	490
Total de activos no corrientes	92,235,543	(2,286,280)	94,521,823	89,980,964	4,540,859
Total de activos	96,011,052	(4,718,280)	100,729,332	95,942,587	4,786,745
Pasivos y patrimonio					
Pasivos corrientes:					
Bonos por pagar	2,955,000	-	2,955,000	2,955,000	-
Cuentas por pagar proveedores	90,043	-	90,043	12,390	77,653
Total de pasivos corriente	3,045,043	-	3,045,043	2,967,390	77,653
Pasivos no corrientes:					
Bonos por pagar	88,617,872	-	88,617,872	88,617,872	-
Cuentas por pagar - parte relacionada	1,006,804	(4,708,280)	5,715,084	1,006,804	4,708,280
Total de pasivos no corrientes:	89,624,676	(4,708,280)	94,332,956	89,624,676	4,708,280
Total de pasivos	92,669,719	(4,708,280)	97,377,999	92,592,066	4,785,933
Patrimonio de los accionistas:					
Acciones comunes	1,000	(10,000)	11,000	1,000	10,000
Utilidades retenidas	3,464,053	-	3,464,053	3,467,290	(3,237)
Impuesto Complementario	(123,720)	-	(123,720)	(117,769)	(5,951)
Total de patrimonio de los accionistas	3,341,333	(10,000)	3,351,333	3,350,521	812
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	96,011,052	(4,718,280)	100,729,332	95,942,587	4,786,745

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.Información de consolidación sobre los estados de ganancias o pérdidas y utilidades retenidas
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2017

Anexo II

(En balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total</u>	<u>Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A.</u>	<u>Unibay, S. A.</u>
Ingresos:					
Alquileres	7,745,031	-	7,745,031	7,275,019	470,012
Otros ingresos	112,664	-	112,664	89,079	23,585
	<u>7,857,695</u>	<u>-</u>	<u>7,857,695</u>	<u>7,364,098</u>	<u>493,597</u>
Gastos:					
Salarios y Prestaciones	59,599	-	59,599	59,599	-
Intereses	4,184,140	-	4,184,140	4,184,140	-
Impuestos	127,672	-	127,672	108,407	19,265
Depreciación	1,938,996	-	1,938,996	1,866,456	72,540
Honorarios profesionales	95,281	-	95,281	80,302	14,979
Reparación y Mantenimiento	8,229	-	8,229	23	8,206
Seguros	71,432	-	71,432	68,901	2,531
Gastos bancarios	85,131	-	85,131	85,096	35
Otros	77,876	-	77,876	53,003	24,873
Pérdida en Inversión	502,704	-	502,704	-	502,704
Total de gastos	<u>7,151,060</u>	<u>-</u>	<u>7,151,060</u>	<u>6,505,927</u>	<u>645,133</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	<u>706,635</u>	<u>-</u>	<u>706,635</u>	<u>858,171</u>	<u>(151,536)</u>
Impuesto sobre la renta	214,543	-	214,543	214,543	-
Utilidad neta	<u>492,092</u>	<u>-</u>	<u>492,092</u>	<u>643,628</u>	<u>(151,536)</u>



Panamá 17 de Abril 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 de la emisión pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por **US\$100,000,000.00** realizada por **Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.** certifica al 31 de Marzo de 2017, la siguiente información a saber:

- I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de US\$124,604,959.16; de los cuales la suma de US\$3,104,959.16 se encuentra registrada en los activos del fideicomiso y la suma de US\$ 121,500,000.00 están conformados por bienes hipotecados al fideicomiso.
- II. El desglose de la composición de los bienes Fideicomitados es el siguiente:

1. Cuentas bancarias y bienes hipotecados al fideicomiso:

Tipo de Garantía	No. Operación	Monto a la fecha	Descripción	Avaluadora	Fecha de del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00662-9	244,234.08	Concentración (ingresa arriendos, pagan cap, int, gastos de las fincas)		
Cuenta de Ahorros	50-333-00663-5	313,899.31	Reserva (tres meses de pago de int. y cap)		
Plazo Fijo	50401732447	2,546,825.77	Intereses pagados mensualmente a la cuenta de ahorros 50-333-006629 (\$9419.77), Tasa		
Hipotecas	#382969-8001, #383182-8001	21,500,000.00	Hipoteca sobre Bienes Inmuebles	Avalúo A.I.R. Pamamá	08-ene-16
Hipotecas	#340025, 340026, 340027, 340029	14,500,000.00	Hipoteca sobre Bienes Inmuebles	Avalúo A.I.R. Pamamá	07-jul-16
Hipotecas	#90641	28,500,000.00	Hipoteca sobre Bienes Inmuebles	Avalúo A.I.R. Pamamá	08-jul-16
Hipotecas	#272830	13,750,000.00	Hipoteca sobre Bienes Inmuebles	Avalúo A.I.R. Pamamá	17-jul-16
Hipotecas	#50498	15,750,000.00	Hipoteca sobre Bienes Inmuebles	Avalúo A.I.R. Pamamá	08-jul-16
Hipotecas	#452709	10,000,000.00	Hipoteca sobre Bienes Inmuebles	Avalúo A.I.R. Pamamá	22-ago-14
Hipotecas	#473580	17,500,000.00	Hipoteca sobre Bienes Inmuebles	Avalúo A.I.R. Pamamá	29-jun-15
***		124,604,959.16			




2. Otras garantías:

- Cesión de los cánones de arrendamiento a favor del Fiduciario, de la Sociedad Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., la cual absorbió a las Sociedades Arroeste, S.A., Acelin, S.A., Centennial Real State, S.A., Arroalbro, S.A., Arrochi, S.A., Arrovista, S.A., Bodega Chitre, S.A., Galtes Holding Inc. y Molise Properties, S.A., según Escritura Pública No. 18030 del 17 de diciembre de 2014.
 - Fianzas solidarias a favor de los Tenedores Registrados, de Arroeste, S.A., Acelin, S.A., Centennial Real State, S.A., Arroalbro, S.A., Arrochi, S.A., Arrovista, S.A., Bodega Chitre, S.A., Galtes Holding Inc. y Molise Properties, S.A., Sociedades absorbidas por Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., para garantizar el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. de la Emisión Pública de Bonos por US\$100,000,000.00.
- III. El detalle del título emitido correspondiente a estos bonos es Bonos Corporativos y el monto autorizado para esta emisión asciende a la suma de US\$100,000,000.00 de los cuales este fideicomiso garantiza US\$10,000,000.00 de la Serie A, US\$18,000,000.00 de la Serie B, US\$14,000,000.00 de la Serie D, US\$6,500,000.00 de la Serie E, US\$10,000,000.00 de la Serie F, US\$10,000,000.00 de la Serie G, US\$10,000,000.00 de la Serie H y US\$10,000,000.00 de la Serie I.
- IV. Esta emisión de bonos corporativos está aprobada mediante la Resolución (es) de registro y autorización para oferta pública SMV No. 184-13 de 20 de mayo de 2013.
- V. El patrimonio administrado por el fiduciario, que se detalla en la sección I y II que garantizan esta emisión de Bonos, cubre las series A, B, D, E, F, G, H e I.
- VI. La cobertura que se detalla en el Prospecto Informativo es del 130%, y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación, es de 154%.

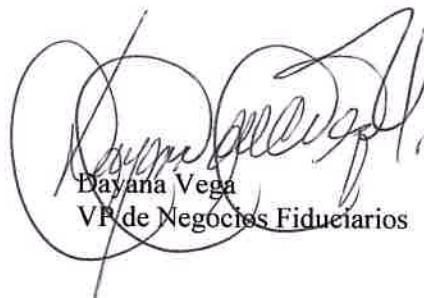
Sin otro particular, nos despedimos

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Negocios Fiduciarios



OK