

**REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES**

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

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

Trimestre terminado el 30 de septiembre de 2017

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

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

### I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. Liquidez

Miles de US\$	30/09/2017	30/06/2017
Activo Corriente	5,925,439	3,342,629
Pasivo Corriente	<u>5,380,585</u>	<u>3,105,874</u>
Razón Corriente	1.10	1.08

Al 30 de septiembre de 2017, la razón corriente de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y Subsidiaria tiene una leve variación en comparación a junio 2017; debido a que sus activos corrientes se incrementan en 77% en comparación a junio 2017. Estos activos están conformados por el efectivo en banco que suma B/. 721,391, depósitos en fideicomiso, B/. 5,117,125, cuentas por cobrar B/. 8,801 y seguro pagado por anticipado B/. 78,122

El pasivo corriente refleja un incremento de 73% en comparación a junio 2017. Este incremento se debe mayormente a que los intereses por pagar que suman B/. 1,430,970 y las amortizaciones a capital correspondientes al trimestre de septiembre 2017 que ascienden a B/. 738,750 debieron ser debitados el 30 de Septiembre, pero ya que callo en un día no laborable, fueron debitados por el fideicomiso el día lunes 02 de octubre de 2017.



## B. Recurso de Capital

Miles de US\$	30/09/2017	30/06/2017
Deuda por Pagar	94,902,234	92,159,547
Patrimonio	3,536,720	3,354,148
Total de Recursos de Capital	<u>98,438,954</u>	<u>95,513,695</u>
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	26.83	27.48

En el trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2017, el patrimonio de Inversiones Inmobiliarias Arrocha S.A. y Subsidiaria refleja un aumento de 5% en comparación a junio 2017, su variante se debe a la utilidad neta del trimestre.

La deuda por pagar refleja un incremento de 3% en comparación a junio 2017, su variante se debe a los intereses por pagar de los bonos no debitados el 30 de Septiembre y el aumento en las cuentas por pagar relacionadas.

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.



### C. Resultado de las Operaciones

Miles de US\$	30/09/2017	30/09/2016
Total de Ingresos por Alquiler	2,629,723	2,536,559
Otros Ingresos	41,154	22,996
	<b>2,670,877</b>	<b>2,559,555</b>
Gastos Generales y Admisnistrativos	286,273	222,798
Depreciación	710,205	617,391
Gastos Financieros	1,430,970	1,311,715
Utilidad en Operación	243,429	407,651
Area Arrendada Aproximadamente	60,283	51,161
Porcentaje de Ocupación	97%	99%
Porcentaje Disponible	3%	1%

En el trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2017, Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y subsidiaria refleja una disminución en su utilidad en comparación con el trimestre del año anterior septiembre 2016; esta reducción en utilidad se debe al incremento del gasto de impuesto de inmueble, depreciación y gastos financieros por la emisión de la serie I de bonos corporativos.

El área disponible para arrendar, se incrementa por la entrega y traspasos de nuevas propiedades siguiendo el plan de adquisiciones previamente contratado.



#### **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. Actualmente estamos ubicados en zonas estratégicas como: Avenida 12 de octubre, Albrook Mall, Centennial Park, Westland Mall, Boulevard Costa Verde, Costa del Este, Boulevard Santiago, Villa Lucre, Mareas Mall, Terrazas Coronado, Plaza F-507, y Signature Plaza con perspectiva de alto crecimiento comercial, cabe mencionar que tenemos nuevos proyectos en desarrollo, cuyas ubicaciones son Terrazas Sábanitas, 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 septiembre 2017 no ha existido ningun hecho importante que debemos informar.


## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-09-2017	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-06-2017	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-03-2017	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-12-2016
Ingresos Totales	2,670,877	2,674,206	2,672,817	2,625,323
Gastos Generales y Administrativos	286,273	368,337	109,339	193,083
Pérdida en Inversión	-	-	-	502,704
Depreciación y Amortización	710,205	712,905	700,497	621,108
Utilidad Operativa	1,674,399	1,592,964	1,862,981	1,308,428
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Gastos Financieros	1,430,970	1,432,025	1,441,830	1,430,594
Utilidad antes de Impuesto	243,429	160,939	421,150	-122,167

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-09-2017	TRIMESTRE QUE REPORTA 30-06-2017	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-03-2017	TRIMESTRE QUE REPORTA 31-12-2016
Activo Circulante	5,925,439	3,342,629	3,775,509	5,944,922
Activos Totales	98,438,954	95,508,555	96,011,052	96,930,030
Pasivos Circulantes	5,380,585	3,105,873	3,045,043	3,878,045
Pasivos a Largo Plazo	89,521,649	89,053,673	89,624,676	90,071,358
Capital Social	1,000	1,000	1,000	1,000
Utilidades Retenidas	3,535,720	3,353,148	3,340,333	2,979,627
Total de Patrimonio	3,536,720	3,354,148	3,341,333	2,980,627
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Deuda Total /Patrimonio	26.83	27.48	27.73	31.52
Capital de Trabajo	544,854	236,756	730,466	2,066,877
Razón Corriente	1.10	1.08	1.24	1.53
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	1.17	1.11	1.29	0.91

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

**IV PARTE  
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 tres meses  
terminados el 30 de septiembre de 2017 e informe del auditor  
interno al 21 de noviembre 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 30 de septiembre 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 – 23
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 tres meses terminados el 30 de septiembre 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.

21 de noviembre 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

30 de septiembre de 2017

(En balboas)

	Notas	sep-17	jun-17
<b>Activos:</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	721,391	143,267
Depósitos en fideicomiso	6	5,117,125	3,190,605
Cuentas por cobrar-clientes		8,801	8,757
Seguro pagado por anticipado		78,122	-
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>5,925,439</b>	<b>3,342,629</b>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	86,494,418	87,204,623
Plusvalía	10	649,360	649,360
Adelantos para adquisición de propiedades	8	4,824,495	3,710,397
Otros activos		545,242	606,686
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>92,513,515</b>	<b>92,171,066</b>
<b>Total de activos</b>		<b>98,438,954</b>	<b>95,513,695</b>
<b>Pasivos y patrimonio:</b>			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	9, 11	3,693,750	2,955,000
Intereses por pagar		1,430,970	-
Cuentas por pagar proveedores y otros		255,865	150,874
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>5,380,585</b>	<b>3,105,874</b>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	9, 11	87,200,188	87,909,030
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4	2,321,461	1,144,643
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>89,521,649</b>	<b>89,053,673</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>94,902,234</b>	<b>92,159,547</b>
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones comunes		1,000	1,000
Utilidades retenidas		3,659,440	3,476,868
Impuesto Complementario		(123,720)	(123,720)
<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>		<b>3,536,720</b>	<b>3,354,148</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<b>98,438,954</b>	<b>95,513,695</b>

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 tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017**  
(En balboas)

	Notas	sep-17	sep-16
<b>Ingresos:</b>			
Alquileres	4	2,629,723	2,536,559
Otros ingresos		41,154	22,996
		<u>2,670,877</u>	<u>2,559,555</u>
<b>Gastos:</b>			
Salarios y prestaciones laborales		18,140	19,931
Intereses		1,430,970	1,311,715
Impuestos		170,306	59,789
Depreciación	7	710,205	617,391
Honorarios profesionales		20,469	74,740
Seguros		24,801	23,811
Gastos bancarios		30,388	27,132
Otros		22,169	17,395
		<u>2,427,448</u>	<u>2,151,904</u>
Total de gastos			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>243,429</u>	<u>407,651</u>
Impuesto sobre la renta	13	<u>60,857</u>	<u>101,913</u>
Utilidad neta		<u>182,572</u>	<u>305,738</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 tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017**

(En balboas)

	<b>Acciones comunes</b>	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Impuesto complementario</b>	<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>
<b>Saldo al 30 de junio 2016</b>	1,000	2,971,961	(34,795)	2,938,166
Impuesto complementario	-	-	(88,925)	(88,925)
Utilidad neta	-	504,907		504,907
<b>Saldo al 30 de junio de 2017</b>	1,000	3,476,868	(123,720)	3,354,148
Utilidad neta	-	182,572	-	182,572
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2017</b>	1,000	3,659,440	(123,720)	3,536,720

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

Handwritten signature and initials, possibly 'MNE'.

**Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria**

**Estado consolidado de flujos de efectivo**  
**Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017**  
 (En balboas)

	Notas	sep-17	sep-16
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad neta		182,572	305,738
Depreciación	7	710,205	617,391
Gastos de intereses		1,430,970	1,311,715
Impuesto sobre la renta causado		60,857	101,913
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		(1,926,520)	(67,818)
Disminución de cuentas por cobrar clientes		(44)	(44,189)
Aumento en propiedades de inversión	7	-	(898,721)
Aumento adelanto para adquisición de propiedades		(1,114,098)	(4,623,422)
Seguro pagado por anticipado		(78,122)	(71,432)
Aumento (disminución) en otros activos		587	68,734
Aumento (disminución) en cuentas por pagar		104,991	(96,477)
Disminución en impuesto sobre la renta por pagar		-	(84,133)
Intereses pagados		-	(1,311,715)
		<u>(628,602)</u>	<u>(4,792,416)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Amortización de bonos por pagar		29,908	-
Producto de la emisión de bonos por pagar		-	(536,763)
Cuentas por pagar - partes relacionadas		1,176,818	3,296,507
		<u>1,206,726</u>	<u>2,759,744</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento			
Aumento (disminución) neta del efectivo y depósitos en bancos		578,124	(2,032,672)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año	5	143,267	3,347,706
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	721,391	1,315,034

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 interinos consolidados**  
**Por los tres meses terminados el 30 de septiembre 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 Urbanización Industrial, Los Angeles, Calle Harry Eno, ciudad de Panamá.

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

Con fecha 07 de noviembre de 2016 se celebra contrato de compraventa 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 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. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

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

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

NIFF-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 NIFF 9. La norma contiene requerimientos en las siguientes áreas:

Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros: 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. Todos los otros instrumentos de deuda y de patrimonio deben ser reconocidos a valor razonable.

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los estados financieros interinos consolidados Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017 (En balboas)

---

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.

### 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.

En diciembre 2014, el IASB realizó 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 tienen 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.



# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros interinos consolidados**  
**Por los tres meses terminados el 30 de septiembre 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 específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo, modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes.

## NIFF 16- Arrendamientos

La NIFF 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 periodos 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.

### 3. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

#### 3.1 Base de presentación

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

#### 3.2 Principios de consolidación

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

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

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

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

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



# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los estados financieros interinos consolidados Por los tres meses terminados el 30 de septiembre 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 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, 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 interinos consolidados**  
**Por los tres meses terminados el 30 de septiembre 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 consolidado de situación financiera para determinar si existe evidencia de deterioro. Un activo financiero estará deteriorado si existe evidencia de que como resultado de uno o más eventos ocurridos después de la fecha de reconocimiento inicial, los flujos de efectivo futuros han sido afectados.

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

## **3.5 Reconocimiento de ingresos**

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

### *Ingresos por alquileres*

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

## **3.6 Propiedades de inversión**

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

Las propiedades de inversión comprenden lo siguiente:

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

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

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

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los estados financieros interinos consolidados Por los tres meses terminados el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 año comprende el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados del año corriente. El impuesto sobre la renta corriente se refiere al impuesto estimado por pagar sobre los ingresos gravables del año, utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros interinos consolidados  
Por los tres meses terminados el 30 de septiembre 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:

	Sep-2017	Junio-2017
<b>Estado consolidado de situación financiera:</b>		
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>2,321,461</u>	<u>1,144,643</u>
<b>Estado consolidado de ganancias o pérdidas:</b>		
<b>Ingresos</b>		
Alquileres	<u>2,412,044</u>	<u>2,368,185</u>

Al 30 de septiembre 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.



# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros interinos consolidados  
Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017  
(En balboas)

---

## 5. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	Sep-2017	Junio-2017
Efectivo		
Efectivo y depósitos en banco	<u>721,391</u>	<u>143,267</u>

## 6. Depósitos en fideicomiso

Al 30 de septiembre de 2017, el Grupo mantiene depósitos en Global Financial Funds, Corp. (Fiduciario) por B/. 5,117,125 (Junio 2017: B/. 3,190,605), que se detallan a continuación:

	Sep-2017	Junio-2017
Cuenta de ahorro	2,570,299	643,779
Depósito a plazo fijo	<u>2,546,826</u>	<u>2,546,826</u>
	<u>5,117,125</u>	<u>3,190,605</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 ahorros; 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 que el Fideicomitente aporte al Fideicomiso.

La segunda; "cuenta de reserva" utilizada por el Agente Fiduciario; el cual remitirá trimestralmente, producto de los fondos contenidos en la cuenta de concentración, las sumas correspondientes a los aportes trimestrales a capital e intereses que el Fideicomitente deba realizar por virtud de los bonos, manteniendo siempre el balance requerido para cubrir los próximos (3) meses de pago de intereses más capital amortizable, si fuese el caso, de los Bonos.



# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros interinos consolidados  
Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017  
(En balboas)

## 7. Propiedades de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2017, se presenta a continuación:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinaria y equipos</u>	<u>Total</u>
Costo al 30 de junio de 2017	28,559,865	63,190,099	3,761,240	95,511,204
Adiciones	-	-	-	-
Costo al 30 de septiembre de 2017	<u>28,559,865</u>	<u>63,190,099</u>	<u>3,761,240</u>	<u>95,511,204</u>
Depreciación acumulada al 30 de junio de 2017	-	6,988,956	1,317,625	8,306,581
Adiciones	-	601,140	109,065	710,205
Depreciación acumulada al 30 de septiembre de 2017	-	<u>7,590,096</u>	<u>1,426,690</u>	<u>9,016,786</u>
Valor neto en libros a septiembre 2017	<u>28,559,865</u>	<u>55,600,003</u>	<u>2,334,550</u>	<u>86,494,418</u>
Valor neto en libros a junio 2017	<u>28,559,865</u>	<u>56,201,143</u>	<u>2,443,615</u>	<u>87,204,623</u>

Al 30 de septiembre 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.

## 8. Adelantos para la adquisición de propiedades

Al 30 de septiembre de 2017, los adelantos para la adquisición de propiedades por la suma de B/.4,824,495 (Junio 2017: B/. 3,710,397) 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.



# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros interinos consolidados  
 Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017  
 (En balboas)

## 9. Bonos por pagar

Al 30 de septiembre 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>Sep-2017</u>	<u>Junio-2017</u>
<b>Bonos corporativos:</b>				
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	11,250,000
Serie D - Emisión Sep. 2014	5.50%	Sep. 2021	14,000,000	14,000,000
Serie E - Emisión Feb. 2015	5.25%	Feb. 2020	5,476,250	5,476,250
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	9,650,000
<b>Bonos corporativos subordinados:</b>				
Serie A - Emisión May. 2015	12.00%	May. 2035	11,000,000	11,000,000
			91,376,250	91,376,250
Costos de emisión de bonos			(482,312)	(512,220)
			90,893,938	90,864,030
Menos: Porción corriente			3,693,750	2,955,000
Porción largo plazo			87,200,188	87,909,030

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

	<u>Sep-2017</u>	<u>Junio-2017</u>
1 año	3,693,750	2,955,000
2 a 5 años	54,882,500	56,971,250
Más de 5 años	32,800,000	31,450,000
	91,376,250	91,376,250

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 interinos consolidados**  
**Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017**  
(En balboas)

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

	Sep-2017	Junio-2017
Saldo neto al inicio del año	512,220	568,559
Adiciones	-	58,425
Amortización del año	(29,908)	(114,764)
Saldo neto al final del año	<u>482,312</u>	<u>512,220</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.

### **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 interinos consolidados**  
**Por los tres meses terminados el 30 de septiembre 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, 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 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.



# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los estados financieros interinos consolidados Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017 (En balboas)

---

**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.

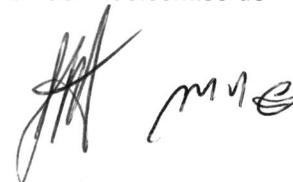
- El programa rotativo ofrece al emisor la oportunidad de emitir nuevos bonos en la medida que exista la disponibilidad según los términos del programa. En ningún momento el saldo insoluto de los bonos en circulación de las series podrá ser superior a los B/. 100,000,000.

- 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 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.



# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros interinos consolidados  
Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017  
(En balboas)

---

## **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.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros interinos consolidados  
Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017  
(En balboas)

---

## 10. Plusvalía

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:

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

## 11. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

- *Efectivo y depósitos en bancos* - El valor en libros del efectivo y depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.
- *Depósitos en Fideicomiso* - 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 por pagar está 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 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 interinos consolidados  
Por los tres meses terminados el 30 de septiembre 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 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 de 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:

	Sep-17		Jun-17	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y depósitos en bancos	721,391	721,391	143,267	143,267
Depósitos en fideicomiso	5,117,125	5,117,125	3,190,605	3,190,605
Total de activos financieros	5,838,516	5,838,516	3,333,872	3,333,872
<b>Pasivo financiero:</b>				
Bonos por pagar	90,893,938	99,500,000	90,864,030	99,550,000
Total de pasivo financiero	90,893,938	99,500,000	90,864,030	99,550,000



# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros interinos consolidados**  
**Por los tres meses terminados el 30 de septiembre 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.

Sep-17	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y depósitos en bancos	721,391	-	721,391	-
Depósitos en fideicomisos	5,117,125	-	5,117,125	-
<b>Total de activos</b>	<b>5,838,516</b>	<b>-</b>	<b>5,838,516</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos corrientes</b>				
Bonos por pagar	99,500,000	-	99,500,000	-
<b>Total de pasivos</b>	<b>99,500,000</b>	<b>-</b>	<b>99,500,000</b>	<b>-</b>

Jun-17	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y depósitos en bancos	143,267	-	143,267	-
Depósitos en fideicomisos	3,190,605	-	3,190,605	-
<b>Total de activos</b>	<b>3,333,872</b>	<b>-</b>	<b>3,333,872</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos corrientes</b>				
Bonos por pagar	99,550,000	-	99,550,000	-
<b>Total de pasivos</b>	<b>99,550,000</b>	<b>-</b>	<b>99,550,000</b>	<b>-</b>

## 12. Objetivos de la administración de riesgos

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

### Riesgo de crédito

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

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros interinos consolidados  
Por los tres meses terminados el 30 de septiembre 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. 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:

	Sep-2017	Sep-2016
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	<u>243,429</u>	<u>407,651</u>
Base imponible	<u>243,429</u>	<u>407,651</u>
Impuesto sobre la renta	<u>60,857</u>	<u>101,913</u>

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

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%).

### 14. Aprobación de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido autorizados para su emisión por la administración el 21 de noviembre de 2017

\*\*\*\*\*



Panamá, 17 de octubre 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 Septiembre de 2017, la siguiente información a saber:

I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso es el que se detalla a continuación:

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00662-9	1	2,255,657.54	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00663-5	1	314,641.42	N/A	
Plazo Fijo	50401732447	1	2,546,825.77	N/A	
Int. por Cobrar	50401732447		627.98	N/A	
Hipoteca Bien Inmueble	382969, 383182	2	21,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	08-ene-16
Hipoteca Bien Inmueble	340025, 340026, 340027, 340029	4	14,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	07-jul-16
Hipoteca Bien Inmueble	90641	1	28,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	08-jul-16
Hipoteca Bien Inmueble	272830	1	13,750,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	17-jul-16
Hipoteca Bien Inmueble	50498	1	15,750,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	08-jul-16
Hipoteca Bien Inmueble	452709	1	12,680,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	22-abr-17
Hipoteca Bien Inmueble	473580	1	17,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	29-jun-15
<b>Total</b>			<b>129,297,752.71</b>		

*m se*  *OK.*

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.

*me* *JA*

*OK.*

**Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria**  
**Información de consolidación sobre el estado de situación financiera**  
**30 de septiembre de 2017**  
(En balboas)

Anexo I

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total</u>	<u>Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A.</u>	<u>Unibay, Corp.</u>
<b>Activos:</b>					
Activos corrientes:					
Efectivo y depósitos en bancos	721,391	-	721,391	646,888	74,503
Depósito a plazo fijo	-	-	-	-	-
Depósitos en fideicomiso	5,117,125	-	5,117,125	5,117,125	-
Cuentas por cobrar-clientes	8,801	(10,000)	18,801	-	18,801
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	-	(6,051,253)	6,051,253	5,201,551	849,702
Inversión en subsidiaria	-	(2,422,000)	2,422,000	2,422,000	-
Seguro pagado por anticipado	78,122	-	78,122	74,945	3,177
	-	-	-	-	-
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>5,925,439</b>	<b>(8,483,253)</b>	<b>14,408,692</b>	<b>13,462,509</b>	<b>946,183</b>
Activos no corrientes:					
Propiedades de inversión	86,494,418	1,772,640	84,721,778	80,302,340	4,419,438
Plusvalía	649,360	649,360	-	-	-
Adelantos para adquisición de propiedades	4,824,495	-	4,824,495	4,824,495	-
Otros activos	545,242	-	545,242	536,990	8,252
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>92,513,515</b>	<b>2,422,000</b>	<b>90,091,515</b>	<b>85,663,825</b>	<b>4,427,690</b>
<b>Total de activos</b>	<b>98,438,954</b>	<b>(6,061,253)</b>	<b>104,500,207</b>	<b>99,126,334</b>	<b>5,373,873</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>					
Pasivos corrientes:					
Bonos por pagar	3,693,750	-	3,693,750	3,693,750	-
Intereses por pagar	1,430,970	-	1,430,970	1,430,970	-
Cuentas por pagar proveedores y otros	255,865	-	255,865	178,756	77,109
Impuesto sobre la renta por pagar	-	-	-	-	-
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>5,380,585</b>	<b>-</b>	<b>5,380,585</b>	<b>5,303,476</b>	<b>77,109</b>
Pasivos no corrientes:					
Bonos por pagar	87,200,188	-	87,200,188	87,200,188	-
Cuentas por pagar	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	2,321,461	(6,051,253)	8,372,714	3,171,163	5,201,551
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>89,521,649</b>	<b>(6,051,253)</b>	<b>95,572,902</b>	<b>90,371,351</b>	<b>5,201,551</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>94,902,234</b>	<b>(6,051,253)</b>	<b>100,953,487</b>	<b>95,674,827</b>	<b>5,278,660</b>
Patrimonio de los accionistas:					
Acciones comunes	1,000	(10,000)	11,000	1,000	10,000
Utilidades retenidas	3,659,440	-	3,659,440	3,568,276	91,164
	-	-	-	-	-
Impuesto Complementario	(123,720)	-	(123,720)	(117,769)	(5,951)
<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>	<b>3,536,720</b>	<b>(10,000)</b>	<b>3,546,720</b>	<b>3,451,507</b>	<b>95,213</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los accionistas</b>	<b>98,438,954</b>	<b>(6,061,253)</b>	<b>104,500,207</b>	<b>99,126,334</b>	<b>5,373,873</b>

**Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria**

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

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017

(En balboas)

Anexo II

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total</u>	<u>Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A.</u>	<u>Unibay, Corp.</u>
<b>Ingresos:</b>					
Alquileres	2,629,723	-	2,629,723	2,448,982	180,741
Otros ingresos	41,154	-	41,154	32,218	8,936
	<u>2,670,877</u>	<u>-</u>	<u>2,670,877</u>	<u>2,481,200</u>	<u>189,677</u>
<b>Gastos:</b>					
Salarios y prestaciones laborales	18,140	-	18,140	18,140	-
Intereses	1,430,970	-	1,430,970	1,430,970	-
Impuestos	170,306	-	170,306	155,817	14,489
Depreciación	710,205	-	710,205	679,079	31,126
Honorarios profesionales	20,469	-	20,469	20,013	456
Seguros	24,801	-	24,801	23,792	1,009
Gastos bancarios	30,388	-	30,388	30,363	25
Otros	22,169	-	22,169	14,124	8,045
Total de gastos	<u>2,427,448</u>	<u>-</u>	<u>2,427,448</u>	<u>2,372,298</u>	<u>55,150</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	243,429	-	243,429	108,902	134,527
Impuesto sobre la renta	60,857	-	60,857	27,225	33,632
Utilidad neta	<u>182,572</u>	<u>-</u>	<u>182,572</u>	<u>81,677</u>	<u>100,895</u>