

**REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO No.18-2000  
de 11 de octubre del 2000  
MODIFICADO POR EL ACUERDO No.8-2018  
de 19 de diciembre de 2018**

**ANEXO No.1  
FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2019



PRESENTADO SEGÚN EL TEXTO UNICO DEL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No.18-2000 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000, MODIFICADO POR EL ACUERDO No.8-2018 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2018.



RAZON SOCIAL DEL EMISOR: INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.

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: TELEFONO 279-9000

DIRECCION DEL EMISOR: URBANIZACION INDUSTRIAL LOS ANGELES, CALLE HARRY ENO, EDIFICIO ARROCHA.

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

  
  
Pág. 2

## I PARTE

### 1. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. Liquidez

Miles de US\$	31/03/2019	30/06/2018
Activo Corriente	5,368,455	5,250,265
Pasivo Corriente	<u>9,470,223</u>	<u>6,313,049</u>
Razón Corriente	0.57	0.83

La razón corriente de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y Subsidiaria presenta disminución de 31% en el trimestre terminado a marzo 2019, el activo corriente tiene un aumento del 2%, sin embargo, el pasivo corriente tiene un incremento del 50%, producto de la porción corriente de los bonos corporativos por pagar.

#### B. Recurso de Capital

Miles de US\$	31/03/2019	30/06/2018
Pasivos	90,861,921	93,548,923
Patrimonio	<u>4,671,639</u>	<u>4,042,595</u>
Total de Recursos de Capital	95,533,560	97,591,518
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	19.45	23.14

El patrimonio de Inversiones Inmobiliarias Arrocha S.A. y Subsidiaria tiene un crecimiento de 15% con respecto a junio 2018 por la utilidad neta del trimestre.

Los pasivos presentan disminución del 3%, por las amortizaciones a capital de las series B, E e I de Bonos Corporativos de los trimestres terminados a septiembre y diciembre 2018.

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\$	31/03/2019	31/03/2018
Total de Ingresos por Alquiler	7,794,669	7,882,066
Otros Ingresos	175,698	131,185
<b>Total Ingresos</b>	<b>7,970,367</b>	<b>8,013,251</b>
Gastos Generales y Administrativos	651,459	614,523
Depreciación	2,262,659	2,169,209
Gastos Financieros	4,172,077	4,342,072
<b>Total gastos</b>	<b>7,086,195</b>	<b>7,125,804</b>
Utilidad antes del impuesto	884,172	887,447
Impuesto sobre la renta	221,043	221,862
<b>Utilidad neta</b>	<b>663,129</b>	<b>665,585</b>
Area Arrendada Aproximadamente	60,503	59,834
Porcentaje de Ocupación	97%	97%
Porcentaje Disponible	3%	3%

El trimestre finalizado el 31 de marzo de 2019, Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y subsidiaria tienen una utilidad neta por B/. 663,129, sus ingresos por alquiler presentan una disminución del 2% con respecto al trimestre del año anterior marzo 2018, por nuevos contratos de alquiler y ajuste al canon de arrendamiento a algunos arrendatarios.

Los gastos tienen una disminución del 1% por el aumento de los gastos generales y administrativos, el gasto de depreciación y disminución del gasto financiero,

Los ingresos por alquiler mantienen un 97% de ocupación, de los cuales el 88% está arrendado a Farmacia Arrocha, S.A y el 9% a otros clientes.

### D. Perspectivas

La perspectiva de crecimiento de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., depende del crecimiento económico de Panamá y de la demanda de locales comerciales. El emisor tiene contratos de arrendamiento a 10 y 5 años, renovables, con aumentos anuales pactados.

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, Signature Plaza y Boulevard Penonomé con perspectiva de alto crecimiento comercial, cabe mencionar que tenemos en desarrollo el proyecto Federal Mall, el cual aporta nuevo ingreso para el año 2019.

## II PARTE ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver Adjunto

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Presente los Estados Financieros trimestrales del garante o fiador de los valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores cuando aplique. No Aplica.

## IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido en el caso de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores que se encuentran garantizados por el fideicomiso.

## V PARTE DIVULGACION

El emisor divulgará esta información, enviando copia 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 2019 e informe del auditor interno  
al 16 de mayo de 2019.


# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A. y Subsidiaria

## Índice para los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2019

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 del accionista	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 – 28
Anexo I - Información de consolidación sobre el estado de situación financiera	
Anexo II - Información de consolidación sobre los estados de ganancias o pérdidas	



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 2019, 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 del Grupo. Nuestra responsabilidad es emitir un informe sobre estos estados financieros basados en nuestra revisión.

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.

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 con eso, no expresamos una opinión de auditoría.

16 de mayo de 2019



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 de 2019

(En balboas)

	Notas	Mar-19	Jun-18
<b>Activos:</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5,11.1	347,392	406,919
Depósitos en fideicomiso	6,11.1	4,484,481	4,368,483
Cuentas por cobrar-clientes		48,142	49,385
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	225,800	165,800
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado		207,139	259,678
Seguro Pagado por anticipado		55,501	-
Total de activos corrientes		5,368,455	5,250,265
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	86,637,832	88,816,891
Plusvalía	10	649,360	649,360
Adelantos para adquisición de propiedades	8	2,790,825	2,790,825
Otros activos		87,088	84,177
Total de activos no corrientes		90,165,105	92,341,253
<b>Total de activos</b>		<b>95,533,560</b>	<b>97,591,518</b>
<b>Pasivos y patrimonio:</b>			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	9,11.1	7,918,750	4,750,000
Intereses por pagar		1,380,887	1,401,553
Cuentas por pagar proveedores y otros		170,586	161,496
Total de pasivos corrientes		9,470,223	6,313,049
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	9,11.1	78,722,137	84,017,413
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4	2,669,561	3,218,461
Total de pasivos no corrientes		81,391,698	87,235,874
<b>Total de pasivos</b>		<b>90,861,921</b>	<b>93,548,923</b>
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes		1,000	1,000
Utilidades retenidas		4,856,666	4,193,537
Impuesto Complementario		(186,027)	(151,942)
Total de patrimonio del accionista		4,671,639	4,042,595
Total de pasivos y patrimonio del accionista		95,533,560	97,591,518

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 2019**

(En balboas)

	Notas	Mar-19	Mar-18
<b>Ingresos:</b>			
Alquileres	4	7,794,669	7,882,066
Otros ingresos		175,698	131,185
		<u>7,970,367</u>	<u>8,013,251</u>
<b>Gastos:</b>			
Salarios y prestaciones laborales		57,333	56,267
Intereses		4,172,077	4,342,072
Impuestos		248,692	282,762
Depreciación	7	2,262,659	2,169,209
Honorarios profesionales		104,997	35,202
Reparación y mantenimiento		7,808	16,005
Seguros		73,503	74,402
Gastos bancarios		90,895	90,495
Otros		68,231	59,390
		<u>7,086,195</u>	<u>7,125,804</u>
Total de gastos			
		<u>7,086,195</u>	<u>7,125,804</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>884,172</u>	<u>887,447</u>
Impuesto sobre la renta	13	<u>221,043</u>	<u>221,862</u>
Utilidad neta		<u>663,129</u>	<u>665,585</u>

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



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

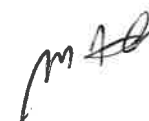
**Estado consolidado de cambios en el patrimonio del accionista**

**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**

(En balboas)

	<b>Acciones comunes</b>	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Impuesto Complementario</b>	<b>Total de patrimonio del accionista</b>
<b>Saldo al 30 de junio 2017</b>	1,000	3,476,868	(123,720)	3,354,148
Impuesto complementario	-	-	(28,222)	(28,222)
Utilidad neta	-	716,669	-	716,669
<b>Saldo al 30 de junio de 2018</b>	1,000	4,193,537	(151,942)	4,042,595
Utilidad neta	-	663,129	(34,085)	629,044
<b>Saldo al 31 de marzo de 2019</b>	1,000	4,856,666	(186,027)	4,671,639

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 2019  
(En balboas)

	Notas	Mar-19	Mar-18
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad neta		663,129	665,585
Depreciación	7	2,262,659	2,169,209
Gastos de intereses		4,172,077	4,342,072
Impuesto sobre la renta causado		221,043	221,862
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		(115,998)	(1,295,698)
Cuentas por cobrar clientes		1,243	(6,870)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas		(60,000)	-
Seguro pagado por anticipado		(55,501)	(26,041)
Otros activos		(2,911)	(948)
Cuentas por pagar		9,090	33,766
Impuesto sobre la renta por pagar		(168,504)	-
Intereses pagados		(4,192,743)	(2,930,713)
Efectivo neto de las actividades de operación		<u>2,733,584</u>	<u>3,172,224</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de Inversión</b>			
Propiedades de inversión	7	(83,600)	(3,790,661)
Adelanto para adquisición de propiedades		-	(598,625)
Efectivo neto por las actividades de inversión		<u>(83,600)</u>	<u>(4,389,286)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Amortización de bonos por pagar		(2,186,342)	(1,477,500)
Producto de la emisión de bonos por pagar		59,816	89,725
Cuentas por pagar - partes relacionadas		(548,900)	3,237,818
Impuesto complementario		(34,085)	(28,222)
Efectivo neto por las actividades de financiamiento		<u>(2,709,511)</u>	<u>1,821,821</u>
Disminución neta del efectivo y depósitos en bancos		(59,527)	604,759
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año	5	<u>406,919</u>	<u>143,267</u>
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	<u>347,392</u>	<u>748,026</u>

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

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
(En balboas)

---

## 1. Información general

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria (el "Grupo"), es una sociedad constituida de acuerdo con 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 Ángeles, Calle Harry Eno, ciudad de Panamá.

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

### Aspectos regulatorios

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

Mediante Resolución SMV No.184-13 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se resolvió registrar los valores de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. para su oferta pública: Programa rotativo de bonos corporativos hasta por un monto de B/.100,000,000, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Véase Nota 9.

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

## 2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

### 2.1 Normas e interpretaciones nuevas e implementadas

En el año en curso, El Grupo ha implementado las modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatorias para el período contable que comience a partir del 1 de enero de 2017.

#### NIC 7 - Flujos de efectivo

La modificación a la NIC 7, emitida en enero de 2016, define los pasivos derivados de las actividades de financiación como pasivos "para los cuales los flujos de efectivo eran o serán, clasificados en el estado de flujos de efectivo como los flujos de efectivo por actividades de financiación". También hace énfasis en que los nuevos requisitos de revelación también se relacionan con los cambios en los activos financieros si cumplen con la misma definición.

Solicita nueva información a revelar sobre los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación, tales como: los cambios de los flujos de efectivo de financiación, los cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios, el efecto de los cambios en las tasas de cambio extranjeras, los cambios en el valor razonable y otros cambios. También establece que los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación deben ser revelados por separado de los cambios en otros activos y pasivos, e incluye una conciliación entre los saldos iniciales y finales en el estado de situación financiera, para los pasivos derivados de las actividades de financiación. Se permite adopción anticipada.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
(En balboas)

---

La Administración evaluó y concluyó que estas modificaciones no tienen ningún impacto material en los estados financieros consolidados.

### NIC 12 - Impuesto a las ganancias

La modificación a la NIC 12, emitida en enero de 2016, no cambian los principios subyacentes para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos, presenta las siguientes aclaraciones:

- Las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable en los instrumentos financieros, pero al costo para propósitos tributarios pueden dar origen a diferencias temporarias deducibles.
- Cuando una entidad evalúa si estarán disponibles las ganancias fiscales contra las cuales se pueda utilizar una diferencia temporaria deducible, considerará si la legislación fiscal restringe las fuentes de las ganancias fiscales contra las que pueda realizar deducciones en el momento de la reversión de esa diferencia temporaria deducible. Si la legislación fiscal no impone estas restricciones, una entidad evaluará una diferencia temporaria deducible en combinación con todas las demás. Sin embargo, si la legislación fiscal restringe el uso de pérdidas para ser deducidas contra ingresos de un tipo específico, una diferencia temporaria deducible se evaluará en combinación solo con las del tipo apropiado.
- La entidad deberá confirmar si cuenta con suficientes utilidades fiscales en los períodos futuros, comparando las diferencias temporarias deducibles con las ganancias fiscales futuras que excluyan las deducciones fiscales procedentes de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles. Esta comparación muestra la medida en que la ganancia fiscal futura será suficiente para que la entidad deduzca los importes procedentes de la reversión de las diferencias temporarias deducibles.
- Las posibles utilidades fiscales futuras podrían incluir la recuperación de algunos activos de la entidad por un importe superior a su valor en libros si existe evidencia suficiente de que es probable que la entidad lo pueda cumplir. Es decir, en el caso de un activo cuando se mide a valor razonable, la entidad debe verificar si tiene la certeza de que sea probable la recuperación del activo por una cifra superior al valor en libros, como puede ser el caso de que mantener un instrumento de deuda a tasa fija y cobrar los flujos de efectivo contractuales.

### NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades

La modificación a la NIIF 12, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2014-2016 emitidas en diciembre de 2016, aclara el alcance de la norma, adicionando la indicación de que los requisitos de esta NIIF se aplican a los intereses de las subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas no consolidadas, que estén clasificados (o que se clasifican) como mantenidas para la venta u operaciones discontinuadas de acuerdo con la NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, pero se conserva la excepción de revelar información sobre éstas de acuerdo al párrafo B17 de la norma.

Estas modificaciones no tienen ningún impacto material en los estados financieros.



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

Notas a los estados financieros consolidados  
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019  
(En balboas)

### 2.2 Nuevas e interpretaciones nuevas y/o revisadas, pero aún no efectivas

Las nuevas normas y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones (CINIIF) que han sido publicadas en el período, pero que aún no han sido implementadas por la Compañía se encuentran detalladas a continuación:

Norma	Fecha de aplicación obligatoria	Tipo de cambio
CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero 2019	Nueva
CINIIF 22 - Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	1 de enero de 2018	Nueva
NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018	Nueva
NIIF 16 - Arrendamientos	1 de enero de 2019	Nueva
NIIF 9 – Instrumentos financieros	1 de enero de 2018	Modificación
NIC 40 - Propiedades de inversión (transferencias en propiedades de inversión)	1 de enero de 2018	Modificación
NIIF 9 -Instrumentos financieros - (características de cancelación anticipada con compensación negativa)	1 de enero de 2019	Modificación
NIC 12 - Impuesto a las ganancias (mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017 -Consecuencias del impuesto a las ganancias, de los pagos en instrumentos financieros clasificados como patrimonio)	1 de enero de 2019	Modificación
NIC 23 - Costos por préstamos (mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017 - costos por préstamos susceptibles de capitalización)	1 de enero de 2019	Modificación

#### CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Emitida en junio de 2017, esta interpretación trata de resolver el problema de como reflejar en los estados financieros, la incertidumbre que surge de que un tratamiento contable aplicado en las declaraciones tributarias sea o no aceptado por la autoridad tributaria. Ante tal incertidumbre, el tratamiento contable es considerado un "tratamiento contable incierto" al que le es evaluado si es o no probable que la autoridad tributaria lo acepte. Si lo acepta se debe determinar la posición tributaria contable consistente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en las declaraciones de los impuestos a los ingresos de la entidad y si no, se debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición tributaria contable relacionada. En este último caso, el efecto de la incertidumbre debe ser estimado, usando ya sea la cantidad más probable o el método del valor esperado, dependiendo de cuál método predice mejor la solución de la incertidumbre.

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
(En balboas)

---

La interpretación permite aplicar cualquiera de los siguientes enfoques para la transición:

- Enfoque retrospectivo pleno: este enfoque puede ser usado solo si es posible sin el uso de retrospectiva. La aplicación de la nueva interpretación será contabilizada de acuerdo con la NIC 8, lo cual significa que se tendrá que reemitir la información comparativa; o
- Enfoque retrospectivo modificado: la reemisión de la información comparativa no es requerida o permitida según este enfoque. El efecto acumulado de aplicar inicialmente la interpretación será reconocido en el patrimonio de apertura a la fecha de la aplicación inicial, siendo el comienzo del período anual de presentación de reporte en el cual la entidad aplique por primera vez la interpretación.

La Administración está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta interpretación. La interpretación será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

## CINIIF 22 - Operaciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada

Emitida en diciembre de 2016, esta interpretación trata cómo determinar la fecha de la transacción para definir el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de activo, gasto o ingreso (o parte de él), en la baja de un activo no monetario o pasivo no monetario resultante del pago o recibo de anticipo en moneda extranjera. Al respecto, el Comité de Interpretaciones de las NIIF, llegó a la siguiente conclusión: la fecha de la transacción, a efectos de determinar el tipo de cambio, es la fecha del reconocimiento inicial del activo de pago anticipado no monetario o del pasivo por ingresos diferidos. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, se establece una fecha de transacción para cada pago o recibo. No se aplica cuando una entidad mide el activo relacionado, gasto o ingreso en el reconocimiento inicial a su valor razonable o al valor razonable de la contraprestación pagada o recibida en una fecha distinta a la fecha del reconocimiento inicial del activo no monetario o del pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada (por ejemplo, la medición del crédito mercantil acorde con la NIIF 3 - Combinaciones de negocios). Tampoco se aplica para el impuesto sobre la renta y los contratos de seguros.

Estas modificaciones no tienen ningún impacto en los estados financieros, puesto que coincide con la práctica actual del Grupo.

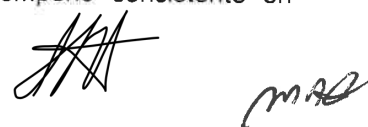
La interpretación será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

## NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma aplicable a todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros que son regulados por su respectiva norma. Se trata de un proyecto conjunto con el Financial Accounting Standards Board - FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP.

Las aclaraciones realizadas en abril de 2016 a la NIIF 15 incluye los siguientes aspectos:

- a. Identificación de la actuación como principal o como agente:  
Cuando está involucrado un tercero en proporcionar bienes o servicios a un cliente, la Compañía determinará si la naturaleza de su compromiso es una obligación de desempeño consistente en





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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
(En balboas)

---

proporcionar los bienes o servicios especificados por sí misma (es decir, actúa como un principal) o bien en organizar para el tercero el suministro de esos bienes o servicios (es decir, actúa como un agente).

b. **Contraprestación variable:**

Es cualquier cantidad que sea variable según el contrato. El importe de la contraprestación puede variar debido a descuentos, devoluciones, compensaciones, reembolsos, créditos, reducciones de precio, incentivos, primas de desempeño, penalizaciones u otros elementos similares. La contraprestación acordada puede también variar si el derecho de una entidad a recibirla depende de que ocurra o no un suceso futuro. Por ejemplo, un importe de contraprestación sería variable si se vendiera un producto con derecho de devolución o se promete un importe fijo como prima de desempeño en el momento del logro de un hito especificado.

c. **Métodos de aplicación:**

La norma permite la utilización de dos métodos para la aplicación inicial así: método retrospectivo pleno y método modificado. En el Grupo se da aplicación a esta norma siguiendo el método modificado.

**Método modificado:** Con el enfoque modificado, se reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) del período de presentación anual que incluya la fecha de aplicación inicial. Según este método de transición, una entidad aplicará esta Norma de forma retroactiva solo a contratos que no estén terminados en la fecha de aplicación inicial (por ejemplo, 1 de enero de 2018 para una entidad con el 31 de diciembre como final de año).

Para períodos de presentación que incluyan la fecha de aplicación inicial, una entidad proporcionará toda la información a revelar adicional siguiente:

(a) El importe por el que cada partida de los estados financieros se ve afectada en el período de presentación actual por la aplicación de esta Norma en comparación con la NIC 11 y la NIC 18 y las Interpretaciones relacionadas que estuvieran vigentes antes del cambio; y

(b) Una explicación de las razones de los cambios significativos identificados. Esta nueva Norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de empresas de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además, requiere revelaciones más detalladas.

El principio básico de la NIIF 15, es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- Etapas 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- Etapas 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Etapas 3: Determinar el precio de la transacción.
- Etapas 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Etapas 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
(En balboas)

---

Bajo NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando una obligación es satisfecha, por ejemplo, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la ejecución de la obligación en particular son transferidos al cliente. Guías más específicas han sido adicionadas a la norma para manejar escenarios específicos. Adicionalmente, se requieren mayores revelaciones.

Reemplazaría las normas NIC 18 - Ingreso, NIC 11 - Contratos de construcción, CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 - Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de los clientes y SIC 31 - Transacciones de trueque que incluyen servicios de publicidad.

El Grupo continúa evaluando la nueva norma haciendo especial énfasis en la identificación de las obligaciones de desempeño incluidas en los contratos con los clientes y la evaluación de los métodos para estimar el monto y el momento de la contraprestación variable. Si bien el impacto permanece sujeto a revisión, La Administración no considera que la adopción de la NIIF 15 tenga un impacto material en los estados financieros.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

### NIIF 16 - Arrendamientos

Emitida en enero de 2016, esta nueva norma introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamientos contables para arrendadores y arrendatarios. Reemplazará las actuales normas para el tratamiento contable de los arrendamientos incluidas en la NIC 17 Arrendamientos y las interpretaciones relacionadas.

Para realizar la distinción entre los arrendamientos y los contratos de servicios se basa en el control del cliente sobre el activo identificado. Para el arrendatario se elimina la distinción de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) y se sustituye por un modelo en el que debe reconocerse un activo (derecho de uso) y su correspondiente pasivo para todos los arrendamientos (es decir, todo en el balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo (derecho de uso) se mide inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente por el valor presente de los pagos futuros por arrendamiento. Posteriormente, el pasivo por arrendamiento se ajusta a los pagos de intereses y arrendamientos, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos de arrendamiento operativo según la NIC 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; mientras que en el modelo NIIF 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en amortización al capital y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación, respectivamente.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 incluye como requisitos contables para el arrendador los mismos que trae la NIC 17, es decir, continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Esta nueva norma requiere mayor detalle en las revelaciones. El Grupo está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta nueva norma.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
(En balboas)

---

### NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 y su modificación emitida en julio de 2014, establece que los activos financieros se clasifiquen en su reconocimiento inicial en tres categorías, en función al modelo de negocio y a las características de los flujos de efectivo, en los cuales se puede dar, que estén mantenidos para cobrar los flujos y se tengan hasta el vencimiento (se valoran al costo amortizado), los que se mantienen hasta el vencimiento pero se pueden vender esporádicamente (a valor razonable con cambios en el otro resultado integral) y los que están para la venta de manera sistemática (a valor razonable con cambios en resultados).

En los instrumentos de patrimonio, la NIIF 9 aplica siempre que no haya influencia significativa (NIC 28 - Inversiones en asociadas), control conjunto (NIIF 11 - Acuerdos conjuntos) o control (NIIF 10 - Consolidación), por lo que generalmente se trata de tenencias accionarias en otras entidades con derecho a voto inferior al 20%. Si se tienen con fines de negociación se clasifican a valor razonable con cambios en resultados, pero si se tienen por alguna estrategia pueden designarse irrevocablemente a valor razonable con cambios en el ORI y no pueden ser modificadas.

Con respecto al deterioro de los activos financieros, se pasa del modelo de pérdida incurrida al modelo de pérdidas crediticias esperadas. Según el enfoque del deterioro de valor de la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso relacionado con el crédito antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En su lugar, una entidad contabilizará siempre las pérdidas crediticias esperadas, así como los cambios en dichas pérdidas crediticias esperadas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial y, por consiguiente, se proporciona información más oportuna sobre las pérdidas crediticias esperadas.

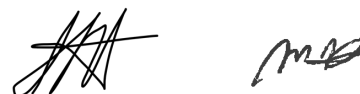
Debido a que el modelo de pérdidas crediticias esperadas fue desarrollado para entidades financieras, la norma permite el aplicar modelos más simplificados para entidades no financieras, como la matriz de provisiones. El Grupo implementó un modelo estadístico, "matriz de incobrabilidad" como recurso práctico, y permite la aplicación del modelo simplificado (toda la vida esperada del activo financiero).

Con respecto a la contabilidad de coberturas, la NIIF 9 establece tres tipos de cobertura: para flujos de efectivo, de valor razonable y de inversiones en negocios del exterior. El cambio relevante, consiste en que se eliminan los límites establecidos para la evaluación de la efectividad retrospectiva de la cobertura y se alinean más con las actividades de gestión del riesgo, es decir, la evaluación de la eficacia se alinea con la gestión de riesgo a través de principios cualitativos en lugar de reglas cuantitativas; únicamente será necesaria una evaluación de la eficacia de la cobertura en su inicio y luego posteriormente, pero con carácter prospectivo, deja de ser un requisito su evaluación retrospectiva. De igual manera, no exige el cumplimiento de unos límites cuantitativos fijados, sin embargo, debe seguir midiéndose y reconociéndose la ineficiencia de la cobertura al cierre de cada ejercicio. Anteriormente la cobertura debía ser altamente eficaz, tanto con carácter prospectivo como retroactivo.

La NIIF 9 con respecto a las coberturas establece que:

- La calificación de la cobertura se base en factores cualitativos y en la evaluación prospectiva de efectividad. Si la efectividad no fue lo que se esperaba, la relación de cobertura puede ser re balanceada, sin necesidad de discontinuar la contabilidad de cobertura, excepto que no se prevea que sea efectiva en el futuro.

La terminación voluntaria de la relación de cobertura no está permitida.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
(En balboas)

---

- Es necesario asegurarse de que la relación de la cobertura esta adecuadamente designada y documentada, especificando los objetivos y estrategias de gestión del riesgo y cómo se evaluará la efectividad, las causas de ineffectividad y cómo se va a calcular la ratio de cobertura.
- Se modifica la contabilización del valor temporal de las opciones en las relaciones de cobertura ya sean de flujos de efectivo o de valor razonable cuya variación de valor razonable podrá diferirse bajo ciertas reglas como un coste de cobertura. Con NIC 39 este componente se lleva a resultados como ineficacia.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

### NIC 40 - Propiedades de inversión

La enmienda realizada en diciembre de 2016 tiene efecto en las transferencias de propiedades de inversión (reclasificaciones) motivada por el "cambio en su uso", ampliando este último término: un cambio en el uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso. De manera aislada, un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Para ello se continúa con los ejemplos que trae la norma en el párrafo 57 y 58 (no modificados sustancialmente). Fueron adicionados los párrafos 84C al 84E y 85G para definir las disposiciones transitorias al realizar transferencias de propiedades de inversión.

La Administración está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta nueva norma. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

### NIIF 9 - Instrumentos financieros

Las modificaciones a la NIIF 9, relacionadas con las características de prepago con compensación negativa, permiten a las empresas medir activos financieros, cancelados anticipadamente con compensación negativa a costo amortizado o valor razonable, a través de otro resultado integral si se cumple una condición específica; en lugar de hacerlo a valor razonable con beneficio o pérdida.

La Administración está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta modificación. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

### NIC 12 - Impuesto a las ganancias

La modificación a la NIC 12, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2015-2017 emitidas en diciembre de 2017, aclara que todas las consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos (distribución de los beneficios) deben reconocerse en resultados, otro resultado integral o el patrimonio, en función al reconocimiento inicial de la transacción. Específicamente, establece que una entidad reconocerá las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos como se define en la NIIF 9 cuando reconoce un pasivo para pagar un dividendo. Las consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos están vinculadas más directamente con transacciones o sucesos pasados que generaron ganancias distribuibles, que con las distribuciones hechas a los propietarios. Por ello, una entidad reconocerá las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias en el resultado del período, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o sucesos pasados.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
(En balboas)

---

La Administración está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta modificación. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

### NIC 23 - Costos por préstamos

La modificación a la NIC 23, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2015-2017 emitidas en diciembre de 2017, establece que en la medida en que los fondos de una entidad procedan de préstamos genéricos y los utilice para obtener un activo apto, ésta determinará el importe de los costos susceptibles de capitalización aplicando una tasa de capitalización a los desembolsos efectuados en dicho activo. La tasa de capitalización será el promedio ponderado de los costos por préstamos aplicables a todos los préstamos recibidos por la entidad pendientes durante el período. Sin embargo, una entidad excluirá de este cálculo los costos por préstamos aplicables a préstamos específicamente acordados para financiar un activo apto hasta que se completen sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso previsto o venta. El importe de los costos por préstamos que una entidad capitalice durante el período no excederá el total de los costos por préstamos en que se haya incurrido durante ese mismo período.

La Administración está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta modificación. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

### **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. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

#### **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.

La Administración 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.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
(En balboas)

---

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

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

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

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

### *Cambios en la participación del Grupo sobre subsidiarias existentes*

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

Cuando el Grupo pierde control de una subsidiaria, una utilidad o pérdida es reconocida en ganancias o pérdidas, es calculado como la diferencia entre (i) el conjunto del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de algún interés retenido y (ii) el valor en libros previo de los activos (incluyendo plusvalía, si aplicara), y pasivos de la subsidiaria y alguna participación no controladora. Todos los importes previamente reconocidos en otras utilidades integrales con relación a esa subsidiaria son contabilizados como si el Grupo hubiese directamente dispuesto de los activos o pasivos relacionados de la subsidiaria (ejemplo, 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.



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

Notas a los estados financieros consolidados  
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019  
(En balboas)

---

### 3.3 Plusvalía

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

Toda plusvalía se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo de una entidad y se evalúa por deterioro a ese nivel. La prueba de deterioro requiere que se compare el saldo de la unidad generadora de efectivo incluyendo la plusvalía con el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo. Si el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo excede el valor en libros de la unidad generadora de efectivo y la plusvalía asignada a la unidad generadora de efectivo no se considera deteriorada.

La plusvalía se presenta el costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro. Las pérdidas por deterioro, de haber alguna, se reflejan en el estado consolidado de ganancias o pérdidas.

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

### 3.4 Activos, pasivos financieros e instrumentos de capital

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 cobrar a clientes – son presentadas al costo, menos cualquier pérdida por cuentas incobrables determinadas a la fecha del estado de situación financiera. Se reconoce como gasto de cuentas incobrables con cargo a las operaciones del período, las posibles pérdidas basadas en las evaluaciones individuales de cada una de las cuentas por cobrar. Las evaluaciones de la Administración toman en consideración factores tales como la experiencia obtenida por pérdidas en cuentas por cobrar de períodos anteriores, la situación económica y la industria en general.

Depósitos en fideicomiso – estos depósitos que se constituyen para garantizar el pago de bonos emitidos se registran a su costo histórico, el cual es similar a su valor razonable.

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.

Baja en activos financieros - los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado, o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a propiedad del activo a otra entidad. Si el Grupo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, ésta reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, éste continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido

Clasificación como deuda o patrimonio - los instrumentos de deuda y de patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y de un instrumento de patrimonio

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019 (En balboas)

---

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.

Baja en pasivos financieros - los pasivos financieros son dados de baja solamente cuando las obligaciones del Grupo se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en los resultados.

Capital en acciones - las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio y 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 medidos en forma confiable. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento son cumplidos antes de reconocer el ingreso:

Venta de propiedades - los ingresos por ventas de propiedades se reconocen cuando el activo es entregado y el título se ha transferido, así como los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Intereses - los intereses son reconocidos cuando el interés se devenga tomando en cuenta lo establecido en los contratos de compra-venta.

Otros ingresos - los otros ingresos se reconocen bajo el método de devengado según la sustancia de los acuerdos respectivos.

Ingresos por alquiler - el ingreso por alquiler bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

### 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:

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

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

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





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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
(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 40.

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

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el precio 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 2019, la Administración no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

### 3.8 Impuesto sobre la renta

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



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

Notas a los estados financieros consolidados  
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019  
(En balboas)

---

### 3.9 Unidad monetaria

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

### 3.10 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como en la determinación del resultado del ejercicio, son consistentes con los criterios aplicados en ejercicios anteriores.

## 4. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	Marzo-19	Junio-18
<b>Estado consolidado de situación financiera</b>		
<b>Activos</b>		
Cuentas por cobrar-parte relacionada corriente	225,800	165,800
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar-parte relacionada no corriente	<u>2,669,561</u>	<u>3,218,461</u>
<b>Estado consolidado de ganancias o pérdidas</b>	<b>Marzo-2019</b>	<b>Marzo-2018</b>
<b>Ingresos</b>		
Alquileres	<u>7,246,714</u>	<u>7,236,133</u>

Al 31 de marzo de 2019, el Grupo mantiene transacciones y relaciones importantes con partes relacionadas, las cuales están conformadas por cuentas por cobrar y cuentas por pagar que se originan por transferencias de fondos enviadas y recibidas de otras empresas 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 consolidados  
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019  
(En balboas)

---

### 5. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	Marzo-19	Jun-18
Efectivo		
Efectivo y depósitos en bancos	<u>347,392</u>	<u>406,919</u>

### 6. Depósitos en fideicomiso

Al 31 de marzo de 2019, el Grupo mantiene depósitos en Global Financial Funds, Corp. (Fiduciario) por B/.4,484,481 (junio 2018: B/.4,368,483), que se detallan a continuación:

	Marzo-19	Jun-18
Cuenta de ahorro	1,937,655	1,821,657
Depósito a plazo fijo	<u>2,546,826</u>	<u>2,546,826</u>
	<u>4,484,481</u>	<u>4,368,483</u>

Mediante Escritura Pública No. 8794 del 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 con la finalidad de garantizar y 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 consolidados  
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019  
(En balboas)

### 7. Propiedades de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2019 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 30 de junio de 2017	28,559,865	63,190,099	3,761,240	-	95,511,204
Adiciones	310,138	4,343,097	15,410	-	4,668,645
Reclasificaciones	-	(41,555)	-	-	(41,555)
Costo al 30 de junio de 2018	28,870,003	67,491,641	3,776,650	-	100,138,294
Adiciones	-	-	-	83,600	83,600
Costo al 31 de marzo de 2019	28,870,003	67,491,641	3,776,650	83,600	100,221,894
Depreciación acumulada al 30 de junio de 2017	-	6,988,956	1,317,625	-	8,306,581
Adiciones	-	2,620,079	436,298	-	3,056,377
Reclasificaciones	-	(41,555)	-	-	(41,555)
Depreciación acumulada al 30 de junio de 2018	-	9,567,480	1,753,923	-	11,321,403
Adiciones	-	1,935,432	327,227	-	2,262,659
Depreciación acumulada al 31 de marzo de 2019	-	11,502,912	2,081,150	-	13,584,062
Valor neto en libros a marzo 2019	28,870,003	55,988,729	1,695,500	83,600	86,637,832
Valor neto en libros a junio 2018	28,870,003	57,924,161	2,022,727	-	88,816,891

Al 31 de marzo de 2019, 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.

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

Notas a los estados financieros consolidados  
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019  
(En balboas)

### 8. Adelantos para la adquisición de propiedades

Al 31 de marzo de 2019, los adelantos para la adquisición de propiedades por la suma de B/.2,790,825 (junio 2018: B/.2,790,825 corresponden a compras de propiedades ubicadas en las provincias de Chiriquí y ciudad de Panamá, entre otros, como parte de la estrategia de adquisición de inmuebles del Grupo.

### 9. Bonos por pagar

Al 31 de marzo de 2019, 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-19</u>	<u>Junio-18</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	8,550,000	9,900,000
Serie D - Emisión Sep. 2014	5.75%	Sep. 2021	14,000,000	14,000,000
Serie E - Emisión Feb. 2015	5.25%	Feb. 2020	4,793,750	5,135,000
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	8,600,000	9,125,000
<b>Bonos corporativos subordinados:</b>				
Serie A - Emisión May. 2015	12.00%	May. 2035	11,000,000	11,000,000
			<u>86,943,750</u>	<u>89,160,000</u>
Costos de emisión de bonos			(302,863)	(392,587)
			<u>86,640,887</u>	<u>88,767,413</u>
Menos: porción corriente			7,918,750	4,750,000
Porción largo plazo			<u>78,722,137</u>	<u>84,017,413</u>

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

	<u>Marzo-19</u>	<u>Junio-18</u>
1 año	7,918,750	4,750,000
2 a 5 años	68,025,000	63,410,000
Más de 5 años	11,000,000	21,000,000
	<u>86,943,750</u>	<u>89,160,000</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 2019**  
(En balboas)

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

	Marzo-19	Junio-18
Saldo neto al inicio del año	392,587	512,220
Adiciones	-	-
Amortización del año	(89,724)	(119,633)
Saldo neto al final del año	<u>302,863</u>	<u>392,587</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 de 2013, se emitió la serie A por B/.10,000,000, con tasa de interés fija del 5.50% y con vencimiento el 31 de mayo de 2020. 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.

### **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. 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.

### **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. 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.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
(En balboas)

---

### **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. Se realizará mediante abonos trimestrales de acuerdo con 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.

### **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. 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 a partir del tercer año, en base a los términos especificados en el presente suplemento para la serie F. Año 3-8 par.

### **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. 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.

### **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. 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.

### **Emisión de noviembre 2016**

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

- Los bonos se emiten de manera rotativa en tantas series como determine el emisor, cuyo monto, plazo tasas de interés y vencimiento son 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 son comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante suplemento al prospecto informativo.



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

### **Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019 (En balboas)**

---

- 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 es 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.
- La tasa de interés de cada una de las series es 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.

#### ***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.

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. 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 2019  
(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:

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

Al 31 de marzo de 2019, la Administración no ha identificado deterioro sobre el valor de la plusvalía.

### 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 consolidado de situación financiera:

- *Efectivo y depósitos en bancos* - El valor en libros del efectivo y depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.
- *Fondos en fideicomisos* - El valor en libros de los fondos en fideicomisos se aproxima a su valor razonable por su liquidez a corto plazo.
- *Bonos por pagar* - El valor razonable 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



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
 (En balboas)

mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado del Grupo. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos. Este nivel incluye los valores de patrimonio e instrumentos de deudas en las bolsas y mercados de derivados cambiarios como los futuros.
- Nivel 2 - Información aparte de los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3 - Información para el activo y pasivo que no se basan en datos de mercado observables (información no observable). Este nivel incluye inversiones en acciones e instrumentos de deuda con componentes no observables significativos.

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

El valor en libros y valor razonable 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:

	Marzo-19			Junio-18		
	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía Valor razonabl
<b>Activos financieros:</b>						
Depósitos en bancos	347,392	347,392	Nivel 2	406,919	406,919	Nivel 2
Fondos en fideicomiso	4,484,481	4,484,481	Nivel 2	4,368,483	4,368,483	Nivel 2
<b>Total de activos financieros</b>	<b>4,831,873</b>	<b>4,831,873</b>		<b>4,775,402</b>	<b>4,775,402</b>	
<b>Pasivos financieros:</b>						
Bonos por pagar-corrientes	7,918,750	7,946,431	Nivel 2	4,750,000	4,771,008	Nivel 2
Bonos por pagar-no corrientes	78,722,137	78,997,319	Nivel 2	84,017,413	84,388,992	Nivel 2
<b>Total de pasivo financiero</b>	<b>86,640,887</b>	<b>86,943,750</b>		<b>88,767,413</b>	<b>89,160,000</b>	

El valor razonable de los pasivos financieros en el Nivel 2 se ha determinado desde la perspectiva del tenedor del instrumento como activo.

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019**  
(En balboas)

---

## 12. Objetivos de la administración de riesgos

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

### Riesgo de crédito

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

### Riesgo de liquidez y financiamiento

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

## 13. 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:

	Marzo-19	Marzo-18
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	884,172	887,447
Base imponible	884,172	887,447
Impuesto sobre la renta	221,043	221,862

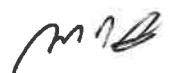
En Gaceta Oficial No.26489-A, se promulgó la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, mediante el cual se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR). Para las empresas generales el Artículo N.99 expresa que, a partir del 1 de enero de 2010, la tasa de impuesto será del 25%.

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

## 14. Aprobación de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 16 de mayo de 2019.

\*\*\*\*\*



## Información de consolidación sobre el estado de situación financiera

31 de marzo de 2019

(En balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Ajuste Combinación de Negocios	Total	Inversiones Inmobiliarias Arrocha S.A.	Unibay Corp.
<b>Activos:</b>						
Activos corrientes:						
Efectivo y depósitos en bancos	347,392	-	-	347,392	342,741	4,651.00
Depósitos en fideicomiso	4,484,481	-	-	4,484,481	4,484,481	-
Cuentas por cobrar-clientes	48,142	-	-	48,142	(10)	48,152
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	225,800	(6,761,253)	-	6,987,053	5,427,351	1,559,702
Inversión en subsidiaria	-	-	(2,422,000)	2,422,000	2,422,000	-
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	207,139	-	-	207,139	194,007	13,132
Seguros pagado por anticipado	55,501	-	-	55,501	53,524	1,977
Total de activos corrientes	5,368,455	(6,761,253)	(2,422,000)	14,551,708	12,924,094	1,627,614
Activos no corrientes:						
Propiedades de inversión	86,637,832	(10,000)	1,659,050	84,988,782	80,742,371	4,246,411
Plusvalía	649,360	-	649,360	-	-	-
Adelantos para adquisición de propiedades	2,790,825	-	-	2,790,825	2,790,825	-
Otros activos	87,088	-	-	87,088	84,801	2,287
Total de activos no corrientes	90,165,105	(10,000)	2,308,410	87,866,695	83,617,997	4,248,698
<b>Total de activos</b>	<b>95,533,560</b>	<b>(6,771,253)</b>	<b>(113,590)</b>	<b>102,418,403</b>	<b>96,542,091</b>	<b>5,876,313</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>						
Pasivos corrientes:						
Bonos por pagar	7,918,750	-	-	7,918,750	7,918,750	-
Intereses por Pagar	1,380,887	-	-	1,380,887	1,380,887	-
Cuentas por pagar proveedores y otros	170,586	-	-	170,586	97,313	73,273
Total de pasivos corrientes	9,470,223	-	-	9,470,223	9,396,950	73,273
Pasivos no corrientes:						
Bonos por pagar	78,722,137	-	-	78,722,137	78,722,137	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	2,669,561	(6,761,253)	-	9,430,814	4,229,263	5,201,551
Total de pasivos no corrientes	81,391,698	(6,761,253)	-	88,152,951	82,951,400	5,201,551
<b>Total de pasivos</b>	<b>90,861,921</b>	<b>(6,761,253)</b>	<b>-</b>	<b>97,623,174</b>	<b>92,348,350</b>	<b>5,274,824</b>
Patrimonio del accionista:						
Acciones comunes	1,000	(10,000)	-	11,000	1,000	10,000
Utilidades retenidas	4,856,666	-	(113,590)	4,970,256	4,358,082	612,174
Impuesto Complementario	(186,027)	-	-	(186,027)	(165,342)	(20,685)
Total de patrimonio del accionista	4,671,639	(10,000)	(113,590)	4,795,229	4,193,740	601,489
Total de pasivos y patrimonio del accionista	95,533,560	(6,771,253)	(113,590)	102,418,403	96,542,091	5,876,313

Información de consolidación sobre los estados de ganancias o pérdidas  
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019  
(En balboas)

	Consolidado	Ajuste Combinación de Negocios	Total	Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A.	Unibay Corp.
<b>Ingresos:</b>					
Alquileres	7,794,669	-	7,794,669	7,335,999	458,670
Otros ingresos	175,698	-	175,698	153,878	21,820
	<u>7,970,367</u>	<u>-</u>	<u>7,970,367</u>	<u>7,489,877</u>	<u>480,490</u>
<b>Gastos:</b>					
Salarios y prestaciones laborales	57,333	-	57,333	57,333	-
Intereses	4,172,077	-	4,172,077	4,172,077	-
Impuestos	248,692	-	248,692	217,933	30,759
Depreciación	2,262,659	-	2,262,659	2,168,158	94,501
Honorarios profesionales	104,997	-	104,997	92,124	12,873
Reparación y Mantenimiento	7,808	-	7,808	4,308	3,500
Seguros	73,503	-	73,503	70,798	2,705
Gastos bancarios	90,895	-	90,895	90,860	35
Otros	68,231	-	68,231	28,067	40,164
Total de gastos	<u>7,086,195</u>	<u>-</u>	<u>7,086,195</u>	<u>6,901,658</u>	<u>184,537</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	884,172	-	884,172	588,219	295,953
Impuesto sobre la renta	221,043	-	221,043	147,055	73,988
Utilidad neta	<u>663,129</u>	<u>-</u>	<u>663,129</u>	<u>441,164</u>	<u>221,965</u>

Panamá, 24 de Abril de 2019

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 31 de Marzo de 2019, 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 Avaluo
Cuenta de Ahorros	50-333-00662-9	1	1,936,666.80	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00663-5	1	988.79	N/A	
Plazo Fijo	50401732447	1	2,546,825.77	N/A	
Int. por Cobrar	50401732447		2,197.95	N/A	
Hipotecas	Fincas: 382969-8001, 383182-8001	2	22,350,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	13-dic-18
Hipotecas	Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029	4	14,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	07-jul-16
Hipotecas	Finca: 90641	1	28,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	08-jul-16
Hipotecas	Finca: 272830	1	13,750,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	17-jul-16
Hipotecas	Finca: 50498	1	15,750,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	08-jul-16
Hipotecas	Finca: 452709	1	12,680,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	22-abr-17
Hipotecas	Finca: 473580	1	21,250,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	08-may-18
<b>Total</b>			<b>133,266,679.31</b>		




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.	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-08024775000003 (Fincas: 382969 Y 383182)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2019
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2019
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Finca: 90641)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2019
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Finca: 272830)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2019
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Finca: 50498)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2019
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 452709, 473580)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2019
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.

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

sep-18	dic-18	mar-19
167%	168%	171%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Miguel Pedreschi  
Gerente Sr. de Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

