

**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 2021

  


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 – Hasta por un monto de Cien Millones de Dólares (US\$.100,000,000.00). Resolución SMV-184-13 del 20 de mayo de 2013.

BONOS CORPORATIVOS SUBORDINADOS NO ACUMULATIVOS – Hasta por un monto de Cincuenta Millones de Dólares (US\$.50,000,000.00). Resolución SMV- 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



## I PARTE

### 1. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. Liquidez

Miles de US\$	31/03/2021	31/12/2020	30/09/2020	30/06/2020
Activo Corriente	3,539,052	4,709,972	4,801,029	4,858,548
Pasivo Corriente	3,219,249	3,922,969	27,618,264	16,978,174
Razón Corriente	1.10	1.20	0.17	0.29

La razón corriente de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y Subsidiaria disminuye en 8% en comparación con el trimestre terminado a diciembre 2020, por la disminución en mayor proporción del activo corriente.

#### Recurso de Capital

Miles de US\$	31/03/2021	31/12/2020	30/09/2020	30/06/2020
Pasivos	109,057,199	111,564,892	97,120,219	97,783,510
Patrimonio	62,392,397	61,067,645	60,594,167	59,989,278
Total de Recursos de Capital	171,449,596	172,632,537	157,714,386	157,772,788
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	1.75	1.83	1.60	1.63

El trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, el apalancamiento disminuye en 4% en comparación con el trimestre terminado a diciembre 2020, por la disminución de los pasivos y el incremento del patrimonio por la utilidad neta del trimestre.

El 24 de febrero de 2021, fue emitida la Serie B por 2.3MM, de bonos subordinados, según resolución 280-15 de 20 de mayo de 2015.

A algunas series se les realizó redención anticipada parcial y total, las cuales mencionamos:

- Serie F redención anticipada parcial por 1.2MM el 08 de febrero de 2021
- Serie L redención anticipada total por 4.375MM el 30 de marzo de 2021

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-184-13 de 20 de mayo de 2013 y SMV-280-15 de 20 de mayo de 2015.

## B. Resultado de las Operaciones

Miles de U\$	31/03/2021	31/03/2020
Total Ingresos por Alquiler	7,957,195	7,904,912
Otros Ingresos	59,409	115,392
<b>Total Ingresos</b>	<b>8,016,604</b>	<b>8,020,304</b>
Gastos Generales y Administrativos	818,393	587,405
Depreciación	22	38,014
Gastos Financieros	4,729,994	4,788,141
<b>Total de Gastos</b>	<b>5,548,409</b>	<b>5,413,560</b>
Utilidad antes del impuesto	2,468,195	2,606,744
Impuesto sobre la renta	47,397	102,943
<b>Utilidad neta</b>	<b>2,420,798</b>	<b>2,503,801</b>
Area Arrendada Apóximadamente	67,146	62,264
Porcentaje de Ocupación	97%	97%
Porcentaje Disponible	3%	3%

El trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, los ingresos por alquiler de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A, tienen un incremento del 1% en comparación a marzo de 2020, por la adición de la sucursal de calle 50, y acuerdos al canon de arrendamiento a algunos arrendatarios.

Los gastos generales tienen un incremento de 43%, en comparación a marzo de 2020; esto se debe a indemnización pagada a colaborador que se acogió a su jubilación, al impuesto de inmueble y honorarios, entre otros. La depreciación disminuye por el cambio del método de medición de las propiedades de inversión a valor razonable, anteriormente medidas a costo y el gasto financiero disminuye por amortizaciones realizadas a los bonos corporativos.

Los ingresos por alquiler mantienen un 97% de ocupación, de los cuales el 89% está arrendado a Farmacia Arrocha, S.A y el 8% a otros clientes.

## D. Perspectivas

El crecimiento de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., se refleja en el uso de locales comerciales a nivel nacional, cuya demanda depende de la economía del país. Actualmente en Panamá nos encontramos en un periodo de incertidumbre económica, consecuencia de la crisis de salud del COVID-19.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. mantiene contratos de arrendamientos a 10 y 5 años, renovables con aumentos anuales pactados. Se pronostica que el inventario de inmuebles disponibles aumentará, causando la disminución del precio por metro cuadrado. Sin embargo, se espera que, a pesar de la inminente crisis, la ubicación estratégica de los locales sea un punto crucial para el continuo aporte de ingresos.

## 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.



Bolívar Vallarino  
Representante Legal



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

Estados Financieros Consolidados por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021 e informe e informe del auditor interno al 19 de mayo de 2021.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive mark that appears to be the initials 'MA' or similar, located in the bottom right corner of the page.

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A. y Subsidiaria

## Índice para los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2021

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
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	6-27

### **Información complementaria**

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 2021, 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.

19 de mayo de 2021



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 2021

(En balboas)

	Notas	Mar-2021	jun-20
<b>Activos:</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	416,854	138,166
Depósitos en fideicomiso	6	2,840,328	2,123,643
Cuentas por cobrar - clientes	9	81,609	178,196
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	-	2,227,551
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado		134,600	143,884
Seguro pagado por anticipado		65,661	47,108
Total de activos corrientes		<u>3,539,052</u>	<u>4,858,548</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	166,151,400	151,151,400
Mobiliarios y otros		285	306
Adelantos para adquisición de propiedades	8	1,683,708	1,683,708
Otros activos		75,151	78,826
Total de activos no corrientes		<u>167,910,544</u>	<u>152,914,240</u>
<b>Total de activos</b>		<u><b>171,449,596</b></u>	<u><b>157,772,788</b></u>
<b>Pasivos y patrimonio:</b>			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	10, 11	3,120,000	16,850,000
Cuentas por pagar proveedores y otros		99,249	128,174
Total de pasivos corrientes		<u>3,219,249</u>	<u>16,978,174</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	10, 11	96,973,313	76,270,794
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4	4,330,095	-
Impuesto sobre la renta por pagar diferido	14	4,534,542	4,534,542
Total de pasivos no corrientes		<u>105,837,950</u>	<u>80,805,336</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u><b>109,057,199</b></u>	<u><b>97,783,510</b></u>
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes		1,000	1,000
Utilidades retenidas		62,409,076	59,988,278
Impuesto complementario		(17,679)	-
Total de patrimonio del accionista		<u>62,392,397</u>	<u>59,989,278</u>
Total de pasivos y patrimonio del accionista		<u><b>171,449,596</b></u>	<u><b>157,772,788</b></u>
		-	-

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

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

**Estado consolidado de ganancias o pérdidas**

**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021**

(En balboas)

	Notas	Acumulado nueve meses Jul - Marzo 2021	Acumulado nueve meses Jul - Marzo 2020	Corriente tres meses Enero-Marzo 2021	Corriente tres meses Enero-Marzo 2020
<b>Ingresos:</b>					
Alquileres	4	7,957,195	7,904,912	2,758,785	2,654,254
Otros ingresos		59,409	115,392	26,610	41,171
		<u>8,016,604</u>	<u>8,020,304</u>	<u>2,785,395</u>	<u>2,695,425</u>
<b>Gastos:</b>					
Salarios y prestaciones laborales		68,961	54,842	10,782	13,063
Intereses		4,729,994	4,788,141	1,661,309	1,546,922
Impuestos		261,555	182,305	1,602	1,285
Depreciación		32	52,355	10	14,341
Honorarios profesionales		172,260	105,000	17,284	5,610
Reparación y mantenimiento		13,038	495	9,715	-
Seguros		75,704	74,481	26,015	25,655
Gastos bancarios		93,159	103,453	24,874	34,421
Otros		133,706	52,488	27,003	16,930
		<u>5,548,409</u>	<u>5,413,560</u>	<u>1,778,594</u>	<u>1,658,227</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>2,468,195</u>	<u>2,606,744</u>	<u>1,006,801</u>	<u>1,037,198</u>
Impuesto sobre la renta	14	<u>47,397</u>	<u>102,943</u>	<u>47,877</u>	<u>76,385</u>
Utilidad neta		<u>2,420,798</u>	<u>2,503,801</u>	<u>958,924</u>	<u>960,813</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 2021

(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Utilidades retenidas	Impuesto complementari o	Total de patrimonio accionista
<b>Saldo al 30 de junio 2019 reexpresado</b>		1,000	78,417,435	(186,027)	78,232,408
Pérdida neta		-	(13,289,426)	-	(13,289,426)
Dividendos pagados	13	-	(5,139,731)	-	(5,139,731)
Impuesto complementario		-	-	186,027	186,027
<b>Saldo al 30 de junio de 2020</b>		1,000	59,988,278	-	59,989,278
Impuesto Complementario		-	-	(17,679)	(17,679.00)
Utilidad Neta		-	2,420,798	-	2,420,798
<b>Saldo al 31 de marzo de 2021</b>		1,000	62,409,076	(17,679)	62,392,397

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

**Estado consolidado de flujos de efectivo**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
 (En balboas)

	Notas	mar-2021	mar-2020
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad neta		2,420,798	2,503,801
Depreciación y amortización		32	52,355
Gastos de intereses		4,729,994	4,788,141
Impuesto sobre la renta causado	14	47,397	102,943
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Depósitos en fideicomiso		(716,685)	8,484,966
Cuentas por cobrar clientes		96,587	(489,998)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas		2,227,551	(428,074)
Otros activos		(14,887)	(15,521)
Cuentas por pagar		(28,925)	9,131
Impuesto sobre la renta por pagar		(38,113)	(43,042)
Intereses pagados		(4,729,994)	(6,167,597)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>3,993,755</u>	<u>8,797,105</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	7	(15,000,000)	-
Adelanto para adquisición de propiedades		-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(15,000,000)</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Producto de la emisión de bonos por pagar	10	44,038,833	14,919,540
Amortización de bonos por pagar	10	(37,066,315)	(22,779,637)
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4	4,330,095	-
Dividendos pagados	13	-	(5,139,730)
Impuesto complementario		(17,679)	186,027
Efectivo neto en las actividades de financiamiento		<u>11,284,934</u>	<u>(12,813,800)</u>
Disminución neto del efectivo y depósitos en bancos		278,689	(4,016,695)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año	5	<u>138,166</u>	<u>4,349,424</u>
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	<u>416,854</u>	<u>332,729</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 2021**  
(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 el Centro Industrial de la Urbanización Los Ángeles, en la 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 10.

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 10.

## 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 julio de 2019.

#### 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 estado consolidado de situación financiera) 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.



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

### Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021 (En balboas)

---

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.

No hubo Normas Internacionales de Información (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF's), efectivas para el año que inicio el 1 de julio 2019, que tuviera efecto significativo sobre los estados financieros consolidados.

#### **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 el Grupo se encuentran detalladas a continuación:

<b>Norma</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2022
NIIF 10 y NIC 28 - (enmienda) venta de contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto	Aún no se ha establecido
Enmienda a NIIF 3 - Definiciones de un negocio	1 de enero de 2020
Enmienda a NIC 1 y NIC 28 - Definiciones de material	1 de enero de 2020
Marco conceptual modificaciones a las referencias del Marco conceptual en los estándares NIIF	1 de enero de 2020

#### NIIF 17 – Contratos de seguro

En mayo de 2016, el IASB emitió la NIIF 17 para reemplazar la NIIF 4. La contabilidad de los contratos de seguros requiere que las entidades separen los derivados implícitos especificados, se distingan componentes de inversión y las obligaciones de desempeño de los contratos de seguros para reconocer, presentar y revelar por separado los ingresos por seguros, los gastos de los servicios de seguros y los ingresos o gastos financieros de seguros. Sin embargo, se permite un método de medición simplificado para medir la cantidad relacionada con el servicio restante mediante la asignación de la prima durante el período de cobertura.



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

### **Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021 (En balboas)**

---

Esta NIIF es de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada. La Administración no espera que la adopción de esta Norma tenga un impacto material en los estados financieros consolidados del Grupo.

#### NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos:

Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

La NIIF 10 requiere el reconocimiento completo de la utilidad o pérdida en la pérdida del control de la subsidiaria incluyendo la venta o contribución de la subsidiaria de negocio conjunto o asociada. Para abordar este conflicto, IASB ha emitido las enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28.

#### **Enmienda a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados**

La enmienda a la NIIF 10 introduce una excepción a los requerimientos generales del reconocimiento pleno de la ganancia o pérdida en la pérdida del control sobre la subsidiaria. Si una controladora pierde el control de una subsidiaria que no contiene un negocio, como se define en la NIIF 3, como resultado de una transacción que involucra una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora determinará la ganancia o pérdida que procede de la transacción, incluyendo los importes anteriormente reconocidos en otro resultado integral, se reconocerá en el resultado del período de la controladora solo en la medida de las participaciones en esa asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de la ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión en esa asociada o negocio conjunto. Además, si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria y ésta es ahora una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora reconocerá la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en esa antigua subsidiaria en su resultado del período solo en la medida de las participaciones en la nueva asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de esa ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión conservada en la antigua subsidiaria.

Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria que se contabiliza ahora de acuerdo con la NIIF 9, la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en la antigua subsidiaria se reconocerá en su totalidad en el resultado del período de la controladora.

#### **Enmienda a la NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos**

Las ganancias o pérdidas procedentes de transacciones "ascendentes" y "descendentes" que involucran activos que no constituyen un negocio, como se define en la NIIF 3, entre una entidad (incluyendo sus subsidiarias consolidadas) y su asociada o negocio conjunto, se reconocerán en los estados financieros consolidados de la entidad sólo en la medida de las participaciones en la asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. Son transacciones "ascendentes", por ejemplo, las ventas de activos de la asociada o negocio conjunto al inversor. Son transacciones "descendentes", por ejemplo, las ventas o aportaciones de activos del inversor a su asociada o negocio conjunto. Cuando las transacciones descendentes proporcionen evidencia de una reducción en el valor neto realizable de los activos a ser vendidos o aportados, o de un deterioro de valor de esos activos, las pérdidas se reconocerán totalmente por el inversor. Cuando las transacciones ascendentes proporcionen evidencia de una reducción en el valor neto realizable de los activos a ser comprados o de un deterioro de valor de esos activos, el inversor reconocerá su participación en esas pérdidas.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021 (En balboas)**

---

#### Modificaciones a NIIF 3 - Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida. La administración del Grupo prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros consolidados.

#### Modificaciones NIC 1 y NIC 8 - Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIFs. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan".

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida. La Administración del Grupo no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros consolidados.

### **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, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a los importes revaluados o al valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

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

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

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021**

(En balboas)

---

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

### **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.

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 derecho a voto en relación con el tamaño y la dispersión de la tenencia de los tenedores de voto;
- Derecho a voto potenciales mantenidos, otros tenedores de votos u otras partes;
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Algunos factores o circunstancias que indiquen que se 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 se 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.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021 (En balboas)**

---

Quando 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 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 consolidado 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.

Bonos por pagar - los bonos por pagar son inicialmente reconocidos a su valor razonable neto de los costos directos de la emisión, posteriormente los bonos son reconocidos a su costo amortizado bajo el método de interés efectivo.

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

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.

### **3.4 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.

### **3.5 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad del Grupo mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

### **3.6 Deterioro de activos a largo plazo**

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

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 2021, la Administración no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

### **3.7 Impuesto sobre la renta**

#### **3.7.1 Impuesto corriente**

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable por el año. La renta gravable difiere de la utilidad neta como se reporta en el estado de ganancias o pérdidas, ya que excluye ingresos o gastos que son imponibles o deducibles en otros años y además excluye aquellos ingresos o gastos que nunca son imponibles o deducibles. El pasivo para impuesto corriente es calculado usando la tasa impositiva que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

#### **3.7.2 Impuesto diferido**

El impuesto diferido es reconocido sobre diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y las bases de impuesto correspondiente utilizadas en el cálculo de la renta gravable. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles y los activos por impuesto diferido son reconocidos para todas las diferencias temporales deducibles en la medida de que sea probable que utilidades gravables estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas. El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a cada fecha del estado consolidado de situación financiera y reducido en la medida de que ya no sea probable que suficiente renta gravable esté disponible para permitir que toda o parte del activo sea recuperable.



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

### Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021 (En balboas)

---

Los activos y pasivos por impuesto diferido son calculados a la tasa de impuesto que se espera apliquen al período en el cual el pasivo se liquide o el activo se realice, en base a la tasa impositiva (y leyes fiscales) que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera. El cálculo de los activos y pasivos por impuesto diferido muestra consecuencias imponibles que se deducen de la manera en la cual el Grupo espera, en la fecha de reporte, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

#### 3.8 Unidad monetaria

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

#### 3.9 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:

	mar-2021	jun-2020
<b>Estado consolidado de situación financiera</b>		
<b>Activos</b>		
Cuentas por cobrar-partes relacionada corriente	-	2,227,551
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar-partes relacionada no corriente	4,330,095	-
<b>Estado consolidado de ganancias o pérdidas</b>	<b>mar-2021</b>	<b>mar-2020</b>
<b>Ingresos</b>		
Alquileres	7,577,141	7,434,225

Al 31 de marzo de 2021, 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 2021  
(En balboas)

---

### 5. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	mar-2021	jun-2020
Efectivo y depósitos en bancos	<u>416,854</u>	<u>138,166</u>

### 6. Depósitos en fideicomiso

Al 31 de marzo de 2021, el Grupo mantiene depósitos en Global Financial Funds, Corp. (Fiduciario) que se detallan a continuación:

	mar-2021	jun-2020
Cuentas de ahorros	720,328	3,643
Depósito a plazo fijo	<u>2,120,000</u>	<u>2,120,000</u>
	<u>2,840,328</u>	<u>2,123,643</u>

#### Cuentas de ahorros

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 el balance requerido para cubrir (3) meses de pago de intereses más capital amortizable, al momento de la fecha de pago 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 2021  
(En balboas)

### 7. Propiedades de inversión

Al 31 de marzo de 2021, las propiedades de inversión cuyo valor razonable es Nivel 3 se detalla a continuación:

	mar-21		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldo inicial	43,299,092	125,010,308	151,151,400
Adición	4,963,742	10,036,258	15,000,000
Saldo al final	48,262,834	135,046,566	166,151,400

	jun-20		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldo inicial	43,299,092	125,010,308	168,309,400
Pérdida neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	-	(17,158,000)	(17,158,000)
Saldo al final	43,299,092	107,852,308	151,151,400

Al 31 de marzo de 2021, las siguientes fincas: 382969, 383182, 340025, 340026, 340027, 340029, 90641, 50498, 272830, 452709, 473580 y 30221181 han sido dadas en fideicomiso de garantía para respaldar la emisión de bonos corporativos. El valor razonable de estas fincas es de B/.130,200,000

Al 31 de marzo de 2021, el valor razonable de las propiedades de inversión es de B/.166,151,400 (junio 2020: B/.151,151,400); el cual se obtuvo a través de avalúos realizado por valuadores independientes no relacionados con el Grupo. Al 31 de marzo de 2021, estas propiedades de inversión se encuentran clasificadas en Nivel 3 de jerarquía de valor razonable.

#### 7.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

##### Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión B/.166,151,400 (junio 2020: B/.151,151,400) se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y la utilización de variables significativas no observables con un mercado activo, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

A continuación, se detallan las técnicas de valoración usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas: Técnicas de valoración.

Los métodos usados para medir el valor razonable de las propiedades de inversión se detallan seguidamente:

- Enfoque de mercado - Se investigaron fincas en el sector donde están localizadas las propiedades del Grupo y áreas aledañas con características similares a la propiedad avaluada, para obtener valores de terrenos de ventas registrados en la Entidad Autónoma del Registro Público (EARP). Se utilizaron



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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021

(En balboas)

ventas y ofertas libres de mercado más reciente y se le hicieron los ajustes correspondientes por condición de mercado, ubicación y por zonificación, también se aplicó un ajuste cuantitativo final dado que las mejoras actualmente construidas en el terreno no aprovechan el potencial de la zonificación del mismo.

- Enfoque de costo de mejoras - Se estimó un método de costo para obtener el valor de mejoras. Al valor obtenido, se le realizó ajuste por depreciación de las mejoras de acuerdo con la información de la fecha de construcción encontrada, y a este valor se le sumo el valor de terreno.
- Enfoque de rentas - Este valor se midió en función a los beneficios futuros de la propiedad. Se utilizó el estimado de canon de arrendamientos de mercado y se le restó los gastos anuales estimados para propiedades con usos similares. Se utilizó el porcentaje sobre la inversión calculada.

Las valuaciones fueron desarrolladas por un valuador independiente acreditado con la calificación profesional relevante y experiencia reciente en las localidades y las categorías de las propiedades de inversión que han sido valuadas. Los modelos y metodologías de valuación están conforme a los requerimientos de las Normas Internacionales de Valuación y a la Norma Internacional de Información Financiera 13, valor razonable y han sido aplicado consistentemente.

#### Variables no observadas significativas

- Precio por metro cuadrado del terreno entre B/.39.54 a B/.1,550.00 el m<sup>2</sup> (2018: B/.33 a B/.1,100 el m<sup>2</sup>), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- Costo de reemplazo entre B/.417 a B/.1,604.90 el m<sup>2</sup> (2018: B/.410 a B/.1,579 el m<sup>2</sup>), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio esta entre B/.2.01 a B/.19.24 el m<sup>2</sup> (2018: B/.1.95 a B/.18.68 el m<sup>2</sup>), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- La tasa de ocupación 100%, promedio ponderado de 100% (del 1 de abril al 31 de diciembre de 2019: 100%, promedio ponderado de 100%).

#### Interrelación entre las variables claves no observables en el mercado y la medición del valor razonable

A continuación, se presentan los principales métodos de valorización, hipótesis y variables utilizadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados en el Nivel 3:

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 30 de junio de 2020</u>	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Propiedades de inversión	151,151,400	Valor de mercado	Precio de venta por metro cuadrado del terreno	10%	895,440
		Enfoque de renta	Precio de renta por metro cuadrado	10%	14,219,700

- Un incremento (disminución) significativa en el precio por metro cuadrado del terreno sin cambios en otras variables resultaría en un valor razonable más alto o más bajo de las propiedades.
- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor)
- El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la tasa de ocupación fuera mayor (menor).

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

Notas a los estados financieros consolidados  
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021  
(En balboas)

### 8. Adelantos para la adquisición de propiedades

Al 31 de marzo de 2021, los adelantos para la adquisición de propiedades por la suma de B/.1,683,708 (junio-2020: B/.1,683,708) corresponden a anticipos para 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. Cuentas por cobrar – clientes

Al 31 de marzo de 2021, las cuentas por cobrar – clientes de B/.81,609 (junio 2020: B/.178,196) corresponden a contratos con clientes terceros, se detallan a continuación:

	mar-21	jun-20
Corriente	939	76,339
31 a 90 días	1,196	34,755
Más de 90 días	79,474	67,102
Saldo	<u>81,609</u>	<u>178,196</u>

### 10. Bonos por pagar

Al 31 de marzo de 2021, el saldo de los bonos por pagar, neto de los costos de emisión se detalla así:

<u>Tipo</u>	<u>Emisión</u>	<u>Bono</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Mar-2021</u>	<u>Jun-2020</u>
Serie B	Sep-2013	Corporativo	5.25%	Sep-2023	4,500,000	5,850,000
Serie D	Sep-2014	Corporativo	6.25%	Sep-2021	-	9,000,000
Serie F	Jun-2015	Corporativo	6.00%	Jun-2023	6,000,000	10,000,000
Serie G	May-2016	Corporativo	5.00%	May-2021	-	10,000,000
Serie H	Jun-2016	Corporativo	5.75%	Jun-2023	10,000,000	10,000,000
Serie I	Nov-2016	Corporativo	5.50%	Nov-2021	-	7,550,000
Serie J	Jun-2019	Corporativo	6.75%	Jun-2029	4,950,000	5,400,000
Serie K	Jun-2019	Corporativo	6.00%	Jun-2024	10,000,000	10,000,000
Seire L	Ago-2019	Corporativo	6.75%	Ago-2029	-	4,625,000
Seire M	Sep-2019	Corporativo	5.50%	Sep-2026	10,000,000	10,000,000
Seire N	Oct -2020	Corporativo	5.00%	Oct-2027	20,000,000	-
Seire O	Dic-2020	Corporativo	5.00%	Dic-2028	11,820,000	-
Seire P	Dic-2020	Corporativo	5.25%	Dic-2030	10,000,000	-
Serie A	May-2015	Subordinado	12.00%	May-2035	11,000,000	11,000,000
Serie B	Feb-2021	Subordinado	12.00%	Feb-2041	2,300,000	-
					<u>100,570,000</u>	<u>93,425,000</u>
Costos de emisión de bonos					(476,687)	(304,206)
					<u>100,093,313</u>	<u>93,120,794</u>
Menos: porción corriente					3,120,000	16,850,000
porción largo plazo					<u>96,973,313</u>	<u>76,270,794</u>

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

### Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021 (En balboas)

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

	Mar-2021	Jun-2020
1 año	3,120,000	16,850,000
2 a 5 años	35,300,000	52,150,000
Más de 5 años	62,150,000	24,425,000
	<u>100,570,000</u>	<u>93,425,000</u>

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

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

	Mar-2021	Jun-2020
Saldo neto al inicio del año	304,206	354,077
Adiciones	261,166	80,460
Amortización del año	(88,685)	(130,331)
Saldo neto al final del año	<u>476,687</u>	<u>304,206</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 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.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021 (En balboas)**

---

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.

#### **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.

#### **Emisión de junio 2019**

Con fecha 27 de junio de 2019, se emitió la Serie J por B/.6,000,000, con tasa de interés fija de 6.75% y fecha de vencimiento el 27 de junio de 2029. 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 a partir del tercer año, en base a los términos especificados en el presente suplemento de la Serie J, año 3: 102%, año 4: 101%, a partir del año 5: 100%.

#### **Emisión de junio 2019**

Con fecha 27 de junio de 2019, se emitió la Serie K por B/.10,000,000, con tasa de interés fija de 6.00% y fecha de vencimiento el 27 de junio de 2024. 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 segundo año, en base a los términos especificados en el presente suplemento de la Serie K, año 2: 102%, año 3: 101%, a partir del año 4: 100%.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021 (En balboas)**

---

#### **Emisión de agosto 2019**

Con fecha 12 de agosto de 2019, se emitió la Serie L por B/.5,000,000, con tasa de interés fija de 6.75% y fecha de vencimiento el 12 de agosto de 2029. 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 a un valor de 100% desde el momento de la emisión, en base a los términos específicos en el presente suplemento de la serie L.

#### **Emisión de septiembre 2019**

Con fecha 30 de septiembre de 2019, se emitió la Serie M por B/.10,000,000, con tasa de interés de 5.50% y fecha de vencimiento el 30 de septiembre de 2026. El pago a capital se hará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento. Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del emisor a un valor de 100% desde el momento de la emisión, en base a los términos específicos en el presente suplemento de la serie M.

#### **Emisión de octubre 2020**

Con fecha 28 de octubre de 2020, se emitió la Serie N por B/.20,000,000, con tasa de interés de 5.0%. Fija y fecha de vencimiento el 28 de octubre de 2027. Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del emisor a partir del cuarto año, en base a los términos específicos en el presente suplemento de la serie N. El pago a capital se hará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento.

#### **Emisión de diciembre 2020**

Con fecha 04 de diciembre de 2020, se emitió la Serie O por B/.12,000,000, con tasa de interés de 5.0%. Fija y fecha de vencimiento el 04 de diciembre de 2028. 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 a partir del cuarto año, en base a los términos específicos en el presente suplemento de la serie O.

#### **Emisión de diciembre 2020**

Con fecha 23 de diciembre de 2020, se emitió la Serie P por B/.10,000,000, con tasa de interés de 5.25%. Fija y fecha de vencimiento el 23 de diciembre de 2030. Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del emisor a partir del segundo año, en base a los términos específicos en el presente suplemento de la serie P. El pago a capital se hará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento de la Serie.

- 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

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

### **Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021 (En balboas)**

---

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 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.

#### **Redención anticipada de bonos corporativos:**

El 30 de diciembre de 2019, se realizó redención anticipada parcial a la Serie D No. ARRO0475000921D de Bonos Corporativos correspondientes cinco millones con 00/100, (U\$5,000,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá, redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en la Sección III (Descripción de la Oferta) del Prospecto Informativo de los Bonos Corporativos y términos y condiciones de dicha serie D.

El 26 de octubre de 2020, se realizó redención anticipada parcial a la Serie D No. ARRO0475000921D de Bonos Corporativos correspondientes dos millones con 00/100, (U\$2,000,000), y el 28 de octubre de 2020, se realizó redención anticipada a la Serie D No. ARRO0475000921D de Bonos Corporativos correspondientes siete millones con 00/100, (U\$7,000,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá y emitidos el 18 de septiembre de 2014, redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en el suplemento de oferta de dicha Serie D, tal y como éste ha sido modificado mediante Resolución SMV No. 456-20 del 14 de octubre de 2020 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

El 28 de octubre de 2020, se realizó redención anticipada de la totalidad de la Serie G No. ARRO050000521G de Bonos Corporativos correspondientes diez millones con 00/100, (U\$10,000,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá y emitidos el 20 de septiembre de 2016, redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en el suplemento de oferta de dicha Serie G, tal y como éste ha sido modificado mediante Resolución SMV No. 456-20 del 14 de octubre de 2020 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

El 04 de diciembre de 2020, se realizó redención anticipada a la Serie I No. ARRO055001121I de Bonos Corporativos correspondientes siete millones trescientos setenta y cinco mil dólares con 00/100.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021 (En balboas)**

---

(U\$7,375,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá y emitidos el 08 de noviembre de 2016, redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en el suplemento de oferta de dicha Serie I, tal y como éste ha sido modificado mediante Resolución SMV No. 509-20 del 27 de noviembre de 2020 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

El 23 de diciembre de 2020, se realizó redención anticipada parcial a la Serie F No. ARRO0600000623F de Bonos Corporativos correspondientes un millón con 00/100, (U\$1,000,000), y el 31 de diciembre de 2020, se realizó redención anticipada parcial a la Serie F No. ARRO0600000623F de Bonos Corporativos correspondientes a un millón ochocientos mil dólares con 00/100, (U\$1,800,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá y emitidos el 30 de junio de 2015, redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en el suplemento de oferta de dicha Serie F, tal y como éste ha sido modificado mediante Resolución SMV No. 514-20 del 01 de diciembre de 2020 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

El 08 de febrero de 2021, se realizó redención anticipada parcial a la Serie F No. ARRO0600000623F de Bonos Corporativos correspondientes a un millón doscientos mil dólares con 00/100, (U\$1,200,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá y emitidos el 30 de junio de 2015, redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en el suplemento de oferta de dicha Serie F, tal y como éste ha sido modificado mediante Resolución SMV No. 514-20 del 01 de diciembre de 2020 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

El 30 de marzo de 2021, se realizó redención anticipada total a la Serie L No. ARRO0675000829L de Bonos Corporativos correspondientes a cuatro millones trescientos setenta y cinco mil dólares con 00/100, (U\$4,375,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá y emitidos el 12 de agosto de 2019, redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en el suplemento de oferta de dicha Serie L, tal y como éste ha sido modificado mediante Resolución SMV No. 514-20 del 01 de diciembre de 2020 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

#### **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.

#### **Emisión de febrero 2021**

Con fecha 24 de febrero de 2021, se emitió la Serie B de bonos corporativos subordinados por B/.2,300,000, con tasa de interés nominal por 12.0% y fecha de vencimiento el 24 de febrero de 2041.



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

### Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021 (En balboas)

---

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.

#### 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 valor razonable de las propiedades de inversión es determinado por expertos en valuación de bienes raíces que utilizan técnicas de valuación reconocida y los principios de la NIIF - 13 Medición del valor razonable.

Las construcciones en proceso se miden al costo dado a que el valor razonable no se puede medir con fiabilidad.

El Grupo contrata valuadores independientes que tienen la responsabilidad general por la determinación de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3. Los expertos independientes en conjunto con la Administración revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los expertos independientes evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva del Grupo.

Los métodos y los supuestos significativos utilizados por los valuadores al estimar el valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la Nota 7.

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 2021 (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:

	Mar-2020			jun-2020		
	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía valor razonable
<b>Activos financieros:</b>						
Depósitos en bancos	416,854	416,854	Nivel 2	138,166	138,166	Nivel 2
Cuentas comerciales por cobrar	81,609	81,609	Nivel 3	178,196	178,196	Nivel 3
Depósitos en fideicomiso	2,840,328	2,840,328	Nivel 2	2,123,643	2,123,643	Nivel 2
Total de activos financieros	3,338,791	3,338,791		2,440,005	2,440,005	
<b>Pasivos financieros:</b>						
Bonos por pagar-corrientes	3,120,000	3,134,859	Nivel 2	16,850,000	16,905,045	Nivel 2
Bonos por pagar-no corrientes	96,973,313	97,435,141	Nivel 2	76,270,794	76,519,955	Nivel 2
Total de pasivo financiero	100,093,313	100,570,000		93,120,794	93,425,000	

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

## 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:



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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

### 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. Dividendos pagados**

Mediante Acta de Junta Directiva del día 27 de septiembre de 2019, se aprobó la distribución de dividendos a los accionistas por la suma de B/.4,452,924 para Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y la suma de B/.686,806 para Unibay Corp., para un total de B/.5,139,730, correspondientes a los años del 2014 al 2019.

### **14. Impuesto sobre la renta**

La conciliación de la renta neta gravable con la utilidad antes de impuesto sobre la renta según los estados financieros consolidados se presenta a continuación:

	mar-21	jun-20
Corriente	47,397	(131,129)
Diferido	-	514,740
	<u>47,397</u>	<u>383,611</u>

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	mar-21	mar-20
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto sobre la renta	2,468,195	2,606,744
Menos: depreciación	<u>(2,278,608)</u>	<u>(2,194,972)</u>
Base imponible	<u>189,587</u>	<u>411,772</u>
Impuesto sobre la renta	<u>47,397</u>	<u>102,943</u>

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021**  
(En balboas)

---

gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%) (método alternativo).

La conciliación del impuesto diferido del período anterior con el actual es como sigue:

	mar-21	jun-20
Impuesto diferido, saldo inicial	4,534,542	5,049,282
Menos	-	(514,740)
Impuesto diferido, saldo final	<u>4,534,542</u>	<u>4,534,542</u>

El Grupo determinó el impuesto a la ganancia de capitales sobre bienes inmuebles en el caso de no giro normal de negocio, de acuerdo con el artículo 701 literal a) del código fiscal vigente a la fecha, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el impuesto sobre la renta (ISR) a una tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al impuesto sobre la renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del 3% sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor a) el valor total de la enajenación o b) el valor catastral del inmueble.

El adelanto podrá considerarse como el Impuesto sobre la renta (ISR) definitivo a pagar en estas operaciones. En consecuencia, cuando el mencionado adelanto sea inferior al impuesto calculado a la tarifa del 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá el beneficio de considerar dicho adelanto como el impuesto sobre la renta (ISR) definitivo en la transacción. Sin embargo, cuando el adelanto sea superior al 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá derecho a solicitar una devolución o crédito fiscal sobre el exceso pagado.

### 15. Aprobación de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 19 de mayo de 2021.

\* \* \* \* \*



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

Anexo I

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera  
31 de marzo de 2021  
(En balboas)

	Inmobiliaria					
	Consolidado	Eliminaciones	Ajuste combinación de negocios	Total	Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A.	Unibay, Corp.
<b>Activos:</b>						
Activos corrientes:						
Efectivo y depósitos en bancos	416,854	-	-	416,854	228,172	188,682
Depósitos en fideicomiso	2,840,328	-	-	2,840,328	2,840,328	-
Cuentas por cobrar-clientes	81,609	-	-	81,609	10,615	70,994
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	-	(3,869,974)	-	3,869,974	3,869,974	-
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	134,600	-	-	134,600	103,416	31,184
Seguro pagado por anticipado	65,661	-	-	65,661	62,723	2,938
Total de activos corrientes	3,539,052	(3,869,974)	-	7,409,026	7,115,228	293,798
Activos no corrientes:						
Propiedades de inversión	166,151,400	-	-	166,151,400	160,528,400	5,623,000
Mobiliario y otros	285	-	-	285	285	-
Adelantos para adquisición de propiedades	1,683,708	-	-	1,683,708	1,683,708	-
Otros activos	75,151	-	-	75,151	76,534	(1,383)
Total de activos no corrientes	167,910,544	-	-	167,910,544	162,288,927	5,621,617
<b>Total de activos</b>	<b>171,449,596</b>	<b>(3,869,974)</b>	<b>-</b>	<b>175,319,570</b>	<b>169,404,155</b>	<b>5,915,415</b>
<b>Pasivos y patrimonio:</b>						
Pasivos corrientes:						
Bonos por pagar	3,120,000	-	-	3,120,000	3,120,000	-
Cuentas por pagar proveedores y otros	99,249	-	-	99,249	24,598	74,651
Total de pasivos corrientes	3,219,249	-	-	3,219,249	3,144,598	74,651
Pasivos no corrientes:						
Bonos por pagar	96,973,313	-	-	96,973,313	96,973,313	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4,330,095	(3,869,974)	-	8,200,069	4,330,095	3,869,974
Impuesto sobre la renta por pagar diferido	4,534,542	-	-	4,534,542	4,365,852	168,690
Total de pasivos no corrientes	105,837,950	(3,869,974)	-	109,707,924	105,669,260	4,038,664
<b>Total de pasivos</b>	<b>109,057,199</b>	<b>(3,869,974)</b>	<b>-</b>	<b>112,927,173</b>	<b>108,813,858</b>	<b>4,113,315</b>
Patrimonio del accionista:						
Acciones comunes	1,000	(10,000)	-	11,000	1,000	10,000
Utilidades retenidas	62,409,076	10,000	-	62,399,076	60,598,084	1,800,992
Impuesto Complementario	(17,679)	-	-	(17,679)	(8,787)	(8,892)
Total de patrimonio del accionista	62,392,397	-	-	62,392,397	60,590,297	1,802,100
<b>Total de pasivos y patrimonio del accionista</b>	<b>171,449,596</b>	<b>(3,869,974)</b>	<b>-</b>	<b>175,319,570</b>	<b>169,404,155</b>	<b>5,915,415</b>

Información de consolidación sobre los estados de ganancias o pérdidas y utilidades retenidas  
 Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2021  
 (En balboas)

	Consolidado	Total	Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A.	Unibay, Corp.
<b>Ingresos:</b>				
Alquileres	7,957,195	7,957,195	7,655,719	301,476
Otros ingresos	59,409	59,409	38,024	21,385
	<u>8,016,604</u>	<u>8,016,604</u>	<u>7,693,743</u>	<u>322,861</u>
<b>Gastos:</b>				
Salarios y prestaciones laborales	68,961	68,961	68,961	-
Intereses	4,729,994	4,729,994	4,729,994	-
Impuestos	261,555	261,555	247,803	13,752
Depreciación y amortización	32	32	32	-
Honorarios profesionales	172,260	172,260	154,261	17,999
Reparación y mantenimiento	13,038	13,038	12,953	85
Seguros	75,704	75,704	73,284	2,420
Gastos bancarios	93,159	93,159	93,134	25
Otros	133,706	133,706	55,884	77,822
<b>Total de gastos</b>	<u>5,548,409</u>	<u>5,548,409</u>	<u>5,436,306</u>	<u>112,103</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,468,195	2,468,195	2,257,437	210,758
Impuesto sobre la renta	47,397	47,397	18,333	29,064
Utilidad neta	<u>2,420,798</u>	<u>2,420,798</u>	<u>2,239,104</u>	<u>181,694</u>

Panamá, 14 de Abril de 2021

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 B, F, H, J, K, M, N, O, P 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 2021, 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		620,357.62		
Cuenta de Ahorros	50-333-00663-5		99,970.15		
Plazo Fijo	50401732447		2,120,000.00		
Int. por Cobrar	50401732447		304.93		
Hipotecas	Fincas: 382969-8001, 383182-8001	2	20,000,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	19-ago-20
Hipotecas	Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029	4	14,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	19-ago-20
Hipotecas	Finca: 90641	1	27,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	19-ago-20
Hipotecas	Finca: 272830	1	14,000,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	19-ago-20
Hipotecas	Finca: 50498	1	15,000,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	19-ago-20
Hipotecas	Finca: 452709	1	11,200,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	19-ago-20
Hipotecas	Finca: 473580	1	18,000,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	19-ago-20
Hipotecas	Finca: 30221181	1	10,000,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	19-ago-20
<b>Total</b>			<b>133,040,632.70</b>		

*MAS*

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.	446689, 446706, 446707	P.H. Centro Comercial Boulevard Costa Verde	01/02/2025
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	62622	P.H. Centro Comercial Costa del Este	01/01/2025
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	473580	P.H. Boulevard Santiago	01/07/2025

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.	31/10/2021
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2021
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Finca: 90641)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2021
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Finca: 272830)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2021
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Finca: 50498)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2021
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 473580)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2021
Póliza de incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 452709)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2021
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 30221181)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2021
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-20	dic-20	mar-21
147%	139%	149%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos