

**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 diciembre 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\$	31/12/2021	30/09/2021	30/06/2021
Activo Corriente	7,879,581	5,489,495	4,787,583
Pasivo Corriente	3,708,494	19,611,438	3,502,099
Razón Corriente	2.12	0.28	1.37

La razón corriente de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y Subsidiaria aumenta en comparación con el trimestre terminado a septiembre 2021, por la disminución del pasivo corriente producto principalmente de la cancelación de una cuenta por pagar afiliada y de la reducción de la porción corriente de los bonos por pagar dado la redención anticipada de la Serie B.

Recurso de Capital

Miles de US\$	31/12/2021	30/09/2021	30/06/2021
Pasivos	112,278,677	110,944,146	108,904,499
Patrimonio	45,776,935	45,172,673	44,571,497
Total de Recursos de Capital	158,055,612	156,116,819	153,475,996
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	2.45	2.46	2.44

El trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021, el apalancamiento se mantiene en los mismos niveles en comparación con el trimestre terminado a septiembre 2021. Los pasivos aumentaron en 1% por nuevas emisiones y el patrimonio por la utilidad neta del trimestre.

En este trimestre fueron emitidas las series T por 12 millones y la serie U por 8 millones, se realizó redención anticipada a la serie B por \$3.6 millones, de bonos corporativos, según resolución 184-13 de 20 de mayo de 2013.

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\$	dic-21	dic-20
Total Ingresos por Alquiler	5,568,274	5,198,410
Otros Ingresos	88,240	32,799
Total Ingresos	<u>5,656,514</u>	<u>5,231,209</u>
Gastos Generales y Administrativos	959,952	632,845
Bancarios	316,112	68,285
Gastos Financieros	3,170,272	3,068,685
Total de Gastos	<u>4,446,336</u>	<u>3,769,815</u>
Utilidad antes del impuesto	<u>1,210,178</u>	<u>1,461,394</u>
Impuesto sobre la renta-Corriente	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta	<u>1,210,178</u>	<u>1,461,394</u>
Area Arrendada Apóximadamente	69,465	69,434
Porcentaje de Ocupación	96%	97%
Porcentaje Disponible	4%	3%

El semestre terminado el 31 de diciembre de 2021, los ingresos por alquiler de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A, tienen un incremento del 7% en comparación con el semestre terminado a diciembre de 2020, por la adición de los locales donde operan las Farmacia Arrocha en calle 50 y en Federal Mall e incrementos en los canones de arrendamiento de diferentes arrendatarios.

Los gastos generales tienen un incremento de 52%, en comparación con el semestre terminado a diciembre de 2020, debido al incremento en el impuesto de inmueble y a la pérdida en la venta de una propiedad.

El gasto bancario se incrementa debido al pago de la prima por la redención anticipada de la serie K y el gasto financiero por la emisión de nuevas series.

Los ingresos por alquiler se mantienen en un 97% de ocupación, Los cuales están compuestos por un 89% arrendados a Farmacia Arrocha, S.A y el restante 8% a clientes diversos.



D. Perspectivas

En el primer semestre del año fiscal (julio 2021 a diciembre 2021) se ha evidenciado un avance importante en el control de la pandemia ocasionada por el Covid 19 producto principalmente del programa masivo de vacunación lo cual ha permitido recuperaciones importantes en los distintos sectores económicos. IIASA mantiene un alto nivel de ocupación de sus locales y eso va a tender a mejorar a medida que se afiance la recuperación económica.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. mantiene contratos de arrendamientos a 10 y 5 años, renovables con aumentos anuales pactados.

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 fideicomitado 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 seis meses terminados
el 31 de diciembre de 2021 e informe del auditor interno al 21 de
febrero de 2022



Handwritten signature in blue ink, possibly reading "MAG".

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A. y Subsidiaria

Índice para los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2021

Contenido	Páginas
Informe de revisión	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancia o pérdida	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 25

Información de consolidación

Anexo I - Información de consolidación sobre el estado de situación financiera

Anexo II - Información de consolidación sobre los estados de ganancia o pérdida y utilidades retenidas



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

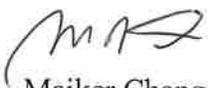
INFORME DE REVISIÓN

Hemos revisado los estados financieros consolidados adjuntos de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria los cuales comprenden el estado de situación financiera por los seis meses terminados el 31 de diciembre 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.

21 de febrero de 2022



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 diciembre de 2021

(En balboas)

	Notas	dic-2021	jun-2021
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	114,615	69,781
Depósitos en fideicomiso	6	2,521,527	3,072,686
Cuentas por cobrar - clientes	9	381,551	36,500
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	4,596,231	1,402,750
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado		169,443	169,443
Seguro pagado por anticipado		96,214	36,423
Total de activos corrientes		<u>7,879,581</u>	<u>4,787,583</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	150,085,330	146,919,000
Adelantos para adquisición de propiedades	8	-	1,683,708
Otros activos		90,701	85,705
Total de activos no corrientes		<u>150,176,031</u>	<u>148,688,413</u>
Total de activos		<u>158,055,612</u>	<u>153,475,996</u>
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	10, 11	2,733,441	3,120,000
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4	400,040	300,040
Cuentas por pagar proveedores y otros		575,013	82,059
Total de pasivos corrientes		<u>3,708,494</u>	<u>3,502,099</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	10, 11	104,405,473	101,237,690
Impuesto sobre la renta por pagar diferido	13	4,164,710	4,164,710
Total de pasivos no corrientes		<u>108,570,183</u>	<u>105,402,400</u>
Total de pasivos		<u>112,278,677</u>	<u>108,904,499</u>
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes		1,000	1,000
Utilidades retenidas		45,798,354	44,588,176
Impuesto complementario		(22,419)	(17,679)
Total de patrimonio del accionista		<u>45,776,935</u>	<u>44,571,497</u>
Total de pasivos y patrimonio del accionista		<u>158,055,612</u>	<u>153,475,996</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados fin

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de ganancias o pérdidas

Por los seis meses terminados el 31 de diciembre de 2021

(En balboas)

	Notas	Por los seis meses terminados el 31 de diciembre de 2021		Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021	
		2021	2020	2021	2020
Ingresos:					
Alquileres	4	5,568,274	5,198,410	2,819,403	2,613,284
Otros ingresos		88,240	32,799	67,785	19,438
		<u>5,656,514</u>	<u>5,231,209</u>	<u>2,887,188</u>	<u>2,632,722</u>
Gastos:					
Salarios y prestaciones laborales		28,111	58,179	15,950	27,538
Intereses		3,170,272	3,068,685	1,562,032	1,542,044
Impuestos		451,425	259,953	299,810	120,238
Honorarios profesionales		116,728	154,976	84,664	121,195
Pérdida Venta Activo Fijo		166,729	-	166,729	-
Reparación y mantenimiento		230	3,323	100	3,323
Seguros		52,479	49,689	26,463	27,548
Gastos bancarios		316,112	68,285	81,205	46,385
Otros		144,250	106,725	41,233	89,576
		<u>4,446,336</u>	<u>3,769,815</u>	<u>2,278,186</u>	<u>1,977,847</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>1,210,178</u>	<u>1,461,394</u>	<u>609,002</u>	<u>654,875</u>
Impuesto sobre la renta	13	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta		<u>1,210,178</u>	<u>1,461,394</u>	<u>609,002</u>	<u>654,875</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 seis meses terminados el 31 de diciembre de 2021
 (En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio accionista
Saldo al 30 de junio de 2020		1,000	59,988,278	-	59,989,278
Impuesto complementario		-	-	(17,679)	(17,679.00)
Pérdida Neta		-	-15,400,102	-	(15,400,102)
Saldo al 30 de junio de 2021		1,000	44,588,176	(17,679)	44,571,497
Impuesto complementario		-	-	(4,740)	(4,740.00)
Utilidad Neta		-	1,210,178	-	1,210,178
Saldo al 30 de diciembre de 2021		1,000	45,798,354	(22,419)	45,776,935



Handwritten signature and logo in blue ink, consisting of a stylized star or geometric shape above the letters 'MAS'.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de flujos de efectivo
Por los seis meses terminados el 31 de diciembre de 2021
 (En balboas)

	Notas	Dic-2021	Dic-2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		1,210,178	1,461,394
Gastos de intereses		3,170,272	3,068,685
Impuesto sobre la renta causado	13	-	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Depósitos en fideicomiso		551,159	(588,788)
Cuentas por cobrar clientes		(345,051)	56,398
Otros activos		(64,787)	(49,483)
Cuentas por pagar		492,954	(26,716)
Impuesto sobre la renta por pagar		-	(19,954)
Intereses pagados		(3,170,272)	(3,068,685)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>1,844,453</u>	<u>832,851</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Adquisición de propiedades de inversión	7	(3,166,330)	(15,000,000)
Adelanto para adquisición de propiedades		1,683,708	(382)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1,482,622)</u>	<u>(15,000,382)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Producto de la emisión de bonos por pagar	10	37,876,541	41,741,462
Amortización de bonos por pagar	10	(35,095,317)	(30,733,480)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	(3,193,481)	774,300
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4	100,000	2,598,605
Impuesto complementario		(4,740)	(17,679)
Efectivo neto en las actividades de financiamiento		<u>(316,997)</u>	<u>14,363,208</u>
Disminución neto del efectivo y depósitos en bancos		44,834	195,677
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año	5	<u>69,781</u>	<u>138,166</u>
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	<u>114,615</u>	<u>333,843</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 seis meses terminados el 31 de diciembre 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, no hay NIIF's emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatorias y tengan un efecto material en los estados financieros para el periodo contable que comience a partir del 1 de julio de 2020.

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

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los seis meses terminados el 31 de diciembre de 2021

(En balboas)

subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

NIIF 17 - Seguros

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.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2020, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la NIIF 17 fue publicada. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las modificaciones) para al reporte anual que comience en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para Aplicar NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la NIIF 9 en la NIIF 4 para periodos anuales empezando en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso se modificará el enfoque retrospectivo o se aplicará el enfoque del valor razonable.

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

Esta NIIF es de aplicación obligatoria para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Modificaciones a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan NIIF 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

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

Modificaciones a NIC 37 - Contratos Onerosos - costos por cumplir un contrato

Las modificaciones especifican que los 'costos por cumplir' un contrato comprende los 'costos relacionados directamente al contrato'. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten en los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de 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, 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. 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 consolidados 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.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los seis meses terminados el 31 de diciembre de 2021

(En balboas)

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.

Cuando el Grupo pierde control de una subsidiaria, una utilidad o pérdida es reconocida en ganancias o pérdidas, es calculado como la diferencia entre (i) el conjunto del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de algún interés retenido y (ii) el valor en libros previo de los activos (incluyendo plusvalía, si aplicara), y pasivos de la subsidiaria y alguna participación no controladora. Todos los importes previamente reconocidos en otras utilidades integrales con relación a esa subsidiaria son contabilizados como si el Grupo hubiese directamente dispuesto de los activos o pasivos relacionados de la subsidiaria (ejemplo, reclasificados a ganancias o pérdidas o consideraciones a alguna otra categoría de patrimonio como sea permitido o especificado por las NIIF). El valor razonable de una inversión retenida en una subsidiaria precedente a la fecha cuando el control es perdido es considerado al valor razonable en su reconocimiento inicial para una contabilización subsecuente bajo la NIC 39, cuando sea aplicable, el costo al inicio de la transacción de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

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

3.3 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.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

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

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.

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.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los seis meses terminados el 31 de diciembre de 2021

(En balboas)

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.

3.6 Impuesto sobre la renta

3.6.1 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 imponderables o deducibles en otros años y además excluye aquellos ingresos o gastos que nunca son imponderables 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.

3.6.2 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 imponderables 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 seis meses terminados el 31 de diciembre 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 sustantivamente 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.

3.7 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.

3.8 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:

	Dic-2021	Jun-2021
Estado consolidado de situación financiera		
Activos		
Cuentas por cobrar-partes relacionada corriente	<u>4,596,231</u>	<u>1,402,750</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar-partes relacionada corriente	<u>400,040</u>	<u>300,040</u>
Estado consolidado de ganancia o pérdida	Dic-2021	Dic-2020
Ingresos		
Alquileres	<u>5,302,225</u>	<u>4,963,928</u>

Al 31 de diciembre 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.

El principal cliente del grupo es Farmacias Arrocha, que representan el 89% de los ingresos de alquiler (junio 2021: 89%).



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

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

5. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	dic-21	jun-21
Efectivo y depósitos en Banco	114,615	69,781

6. Depósitos en fideicomiso

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

	Dic-2021	Jun-2021
Cuentas de ahorros	401,527	952,686
Depósito a plazo fijo	2,120,000	2,120,000
	<u>2,521,527</u>	<u>3,072,686</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 seis meses terminados el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2021, la propiedad de inversión cuyo valor razonable es Nivel 3 se detalla a continuación:

	dic-21		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldo inicial	48,212,624	98,706,376	146,919,000
Adiciones	68,523	4,134,536	4,203,059
Bajas	- 414,347	- 622,382	- 1,036,729
Saldo al final	47,866,800	102,218,530	150,085,330

	jun-21		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldo inicial	43,299,092	107,852,308	151,151,400
Adiciones	4,963,742	10,036,258	15,000,000
Bajas	- 50,210	- 189,154	- 239,364
Pérdida neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	-	(18,993,036)	(18,993,036)
Saldo al final	48,212,624	98,706,376	146,919,000

Al 31 de diciembre de 2021, las siguientes fincas: 382969, 383182, 340025, 340026, 340027, 340029, 90641, 50498, 272830, 452709, 473580, 30221181 y 446689 han sido dadas en fideicomiso de garantía para respaldar la emisión de bonos corporativos. El valor razonable de estas fincas es de B/.129,050,000 (junio 2021: B/.130,200,000).

Al 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de las propiedades de inversión es de B/.150,085,330 (junio 2021: B/.146,919,000); el cual se obtuvo a través de avalúos realizado por valuadores independientes no relacionados con el Grupo, más la incorporación de la propiedad Federal Mall, el 30 de septiembre de 2021, menos la venta de dos propiedades ubicadas en el PH CC Comercial Global Bank Gallery, y en el PH CC La Doña. Al 31 de diciembre 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/.150,085,330 (junio 2021: B/.146,919,000) 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.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

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

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 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.

Al 31 de diciembre de 2021, el valor de mercado de las propiedades de inversión fue medido utilizando el valor razonable utilizando el enfoque de mercado para los terrenos y el valor razonable utilizando el enfoque de renta para edificio y mejoras, con excepción del local de Federal Mall que está registrado a costo.

Variables no observables significativas

- Precio por metro cuadrado del terreno entre B/.250 a B/.1,900 el m² (2020: B/.300 a B/.2,274 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio esta entre B/.2.17 a B/.25.00 el m² (2020: B/.2.17 a B/.27.01 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- La tasa de ocupación 100%, promedio ponderado de 88% (del 1 de julio al 30 de junio de 2020 100%, promedio ponderado de 92%).

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

A continuación, se presentan los principales métodos de valoración, 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 2021</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	146,919,000	Valor de mercado Enfoque de renta	Precio de venta por metro cuadrado del terreno Precio de renta por metro cuadrado	10% 10%	881,514 13,810,386

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los seis meses terminados el 31 de diciembre de 2021

(En balboas)

- 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).

8. Adelantos para la adquisición de propiedades

Al 31 de diciembre de 2021, los adelantos para la adquisición de propiedades de B/.0.00 (junio 2021: B/.1,683,708) corresponden a anticipos para compras de propiedades ubicadas en las provincias de Chiriquí y ciudad de Panamá, como parte de la estrategia de adquisición de inmuebles del Grupo.

9. Cuentas por cobrar – clientes

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar – clientes de B/.381,551 (2021: B/.36,500) corresponden a contratos con clientes terceros, se detallan a continuación.

	dic-21	jun-21
Corriente	380,193	21,888
31 a 90 días	-	4,335
Más de 90 días	1,358	10,277
Saldo al final del año	381,551	36,500



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

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

10. Bonos por pagar

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

Serie	Emisión	Bono	Tasa de interés	Vencimiento	Dic-21	Jun-2021
B	Sep-2013	Corporativo	5.25%	Sep-2023	-	4,050,000
H	Jun-2016	Corporativo	5.75%	Jun-2023	-	10,000,000
J	Jun-2019	Corporativo	6.75%	Jun-2029	4,500,000	4,800,000
K	Jun-2019	Corporativo	6.00%	Jun-2024	-	10,000,000
M	Sep-2019	Corporativo	5.50%	Sep-2026	-	10,000,000
N	Oct-2020	Corporativo	5.00%	Oct-2027	20,000,000	20,000,000
O	Dic-2020	Corporativo	5.00%	Dic-2028	11,280,000	11,640,000
P	Dic-2020	Corporativo	5.25%	Dic-2030	10,000,000	10,000,000
Q	May-2021	Corporativo	4.25%	May-2026	10,700,000	11,000,000
R	Ago-2021	Corporativo	4.25%	Ago-2026	10,000,000	-
S	Sep-2021	Corporativo	4.75%	Sep-2028	7,875,384	-
T	Oct-2021	Corporativo	4.00%	Oct-2028	11,925,000	-
U	Oct-2021	Corporativo	4.75%	Oct-2028	8,000,000	-
A	May-2015	Subordinado	12.00%	May-2035	11,000,000	11,000,000
B	Feb-2021	Subordinado	12.00%	Feb-2041	2,300,000	2,300,000
					<u>107,580,384</u>	<u>104,790,000</u>
Costos de emisión de bonos					- 441,470	- 432,310
					<u>107,138,914</u>	<u>104,357,690</u>
Menos: porción corriente					<u>2,733,441</u>	<u>3,120,000</u>
porción largo plazo					<u>104,405,473</u>	<u>101,237,690</u>

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

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

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

	Dic-2021	Jun-2021
1 año	2,733,441	3,120,000
2 a 5 años	28,894,322	39,850,000
Más de 5 años	75,952,621	61,820,000
	<u>107,580,384</u>	<u>104,790,000</u>

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

A continuación, detallamos las obligaciones adquiridas, amortizaciones y cancelaciones durante el año:

	Dic. 2021	jun-21
Saldo al inicio del año	104,357,690	93,120,794
Obligaciones adquiridas	37,876,541	55,029,998
Amortizaciones y cancelaciones	- 35,095,317	- 43,793,102
	<u>107,138,914</u>	<u>104,357,690</u>

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

	Dic-21	jun-21
Saldo neto al inicio del año	432,310	304,206
Adiciones	123,460	270,002
Amortización del año	(114,299)	(141,898)
Saldo neto al final del año	<u>441,471</u>	<u>432,310</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.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

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

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Serie</u>	<u>Monto</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Condiciones</u>
27 de septiembre de 2013	B	18,000,000	5.25%	27 de septiembre de 2023	Abonos trimestrales iguales y un último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los bonos más intereses en la fecha de vencimiento.
17 de junio de 2016	H	10,000,000	5.75%	17 de junio de 2023	El pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento.
27 de junio de 2019	J	6,000,000	6.75%	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 hasta la fecha de vencimiento.
27 de junio de 2019	K	10,000,000	6.00%	27 de junio de 2024	El pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento.
30 de septiembre de 2019	M	10,000,000	5.50%	30 de septiembre de 2026	El pago a capital se hará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento.
28 de octubre de 2020	N	20,000,000	5.00%	28 de octubre de 2027	El pago a capital se hará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento.
04 de diciembre de 2020	O	12,000,000	5.00%	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 hasta la fecha de vencimiento.
23 de diciembre de 2020	P	10,000,000	5.25%	23 de diciembre de 2030	El pago a capital se hará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento de la Serie.
14 de mayo de 2021	Q	11,000,000	4.25%	14 de mayo de 2026	Se amortizarán trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento.
27 de agosto de 2021	R	10,000,000	4.25%	27 de agosto de 2026	El pago a capital será en su fecha de vencimiento
27 de septiembre de 2021	S	8,000,000	4.75%	27 de septiembre de 2028	Se amortizarán trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento.
06 de octubre de 2021	T	12,000,000	4.00%	06 de octubre de 2028	Se amortizarán trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento.
12 de octubre de 2021	U	8,000,000	4.75%	12 de octubre de 2028	El pago a capital será en su fecha de vencimiento

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los seis meses terminados el 31 de diciembre de 2021

(En balboas)

- 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.
- 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 24 de agosto de 2021, se realizó redención anticipada total a la Serie H No.ARRO0575000623H de Bonos Corporativos correspondientes a diez millones de dólares con 00/100, (US\$10,000,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá y emitidos el 17 de junio de 2016, redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en el suplemento de oferta de dicha Serie H,, tal y como éste ha sido modificado mediante Resolución SMV No. 388-21 del 17 de agosto de 2021 de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

El 30 de septiembre de 2021, se realizó redención anticipada total a la Serie K No. ARRO0600000624K de Bonos Corporativos correspondientes a diez millones de dólares con 00/100, (US\$10,000,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá y emitidos el 27 de junio de 2019, redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en el suplemento de oferta de dicha Serie K.

El 30 de septiembre de 2021, se realizó redención anticipada total a la Serie M No. ARRO0550000926M de Bonos Corporativos correspondientes a diez millones de dólares con 00/100, (US\$10,000,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá y emitidos el 30 de septiembre de 2019, redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en el suplemento de oferta de dicha Serie M.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los seis meses terminados el 31 de diciembre de 2021

(En balboas)

El 31 de diciembre de 2021, se realizó redención anticipada total a la Serie B, No. ARRO0525000923B de Bonos Corporativos correspondientes a tres millones seiscientos mil de dólares con 00/100, (US\$3,600,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores y emitidos el 27 de septiembre de 2013. Redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en el suplemento de oferta de dicha Serie B.

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.

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.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los seis meses terminados el 31 de diciembre de 2021

(En balboas)

- *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 valuación 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 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.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

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

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:

	Dic-2021			Jun-2021		
	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía valor razonable
Activos financieros:						
Depósitos en bancos	114,615	114,615	Nivel 3	69,781	69,781	Nivel 3
Depósitos en fideicomiso	2,521,527	2,521,527	Nivel 3	3,072,686	3,072,686	Nivel 3
Cuentas comerciales por cobrar	381,551	381,551	Nivel 3	36,500	36,500	Nivel 3
Total de activos financieros	3,017,693	3,017,693		3,178,967	3,178,967	
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar	107,138,914	107,580,384	Nivel 2	104,357,690	104,790,000	Nivel 2
Total de pasivo financiero	107,138,914	107,580,384		104,357,690	104,790,000	

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:

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez y financiamiento

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

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

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:

	dic-21	jun-21
Corriente	-	(32,509)
Diferido	-	369,832
	<u>-</u>	<u>337,323</u>

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	Dic.21	Dic.20
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,210,178	1,461,394
Menos: depreciación	(1,656,772)	(1,463,315)
Base imponible	<u>- 446,594</u>	<u>- 1,921</u>
Impuesto sobre la renta	<u>-</u>	<u>-</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 gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%) (método alternativo).



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

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

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

	dic-21	jun-21
Impuesto diferido, saldo inicial	4,164,710	4,534,542
Menos	-	(369,832)
Impuesto diferido, saldo final	<u>4,164,710</u>	<u>4,164,710</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 No.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.

La Administración del Grupo continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar su operatividad en el corto, mediano y largo plazo.

14. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 21 de febrero de 2022.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Anexo I

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

	Consolidado	Eliminaciones	Total	Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A.	Unibay, Corp.
Activos:					
Activos corrientes:					
Efectivo y depósitos en bancos	114,615	-	114,615	77,075	37,540
Depósitos en fideicomiso	2,521,527	-	2,521,527	2,521,527	-
Cuentas por cobrar-clientes	381,551	-	381,551	180,801	200,750
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4,596,231	(2,814,975)	7,411,206	7,411,206	-
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	169,443	-	169,443	117,578	51,865
Seguro pagado por anticipado	96,214	-	96,214	92,429	3,785
Total de activos corrientes	7,879,581	(2,814,975)	10,694,556	10,400,616	293,940
Activos no corrientes:					
Propiedades de inversión	150,085,330	-	150,085,330	146,028,059	4,057,271
Otros activos	90,701	-	90,701	90,211	490
Total de activos no corrientes	150,176,031	-	150,176,031	146,118,270	4,057,761
Total de activos	158,055,612	(2,814,975)	160,870,587	156,518,886	4,351,701
Pasivos y patrimonio:					
Pasivos corrientes:					
Bonos por pagar	2,733,441	-	2,733,441	2,733,441	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	400,040	(2,814,975)	3,215,015	400,040	2,814,975
Cuentas por pagar proveedores y otros	575,013	-	575,013	421,950	153,063
Total de pasivos corrientes	3,708,494	(2,814,975)	6,523,469	3,555,431	2,968,038
Pasivos no corrientes:					
Bonos por pagar	104,405,473	-	104,405,473	104,405,473	-
Impuesto sobre la renta por pagar diferido	4,164,710	-	4,164,710	4,089,401	75,309
Total de pasivos no corrientes	108,570,183	-	108,570,183	108,494,874	75,309
Total de pasivos	112,278,677	(2,814,975)	115,093,652	112,050,305	3,043,347
Patrimonio del accionista:					
Acciones comunes	1,000	(10,000)	11,000	1,000	10,000
Utilidades retenidas	45,798,354	10,000	45,788,354	44,477,708	1,310,646
Impuesto complementario	(22,419)	-	(22,419)	(10,127)	(12,292)
Total de patrimonio del accionista	45,776,935	-	45,776,935	44,468,581	1,308,354
Total de pasivos y patrimonio del accionista	158,055,612	(2,814,975)	160,870,587	156,518,886	4,351,701

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Anexo II

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

	Consolidado	Total	Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A.	Unibay, Corp.
Ingresos:				
Alquileres	5,568,274	5,568,274	5,362,906	205,368
Otros ingresos	88,240	88,240	72,783	15,457
	<u>5,656,514</u>	<u>5,656,514</u>	<u>5,435,689</u>	<u>220,825</u>
Gastos:				
Salarios y prestaciones laborales	28,111	28,111	28,111	-
Intereses	3,170,272	3,170,272	3,170,272	-
Impuestos	451,425	451,425	339,948	111,477
Honorarios profesionales	116,728	116,728	79,774	36,954
Pérdida Venta de Activo Fijo	166,729	166,729	-	166,729
Reparación y mantenimiento	230	230	100	130
Seguros	52,479	52,479	50,865	1,614
Gastos bancarios	316,112	316,112	316,087	25
Otros	144,250	144,250	124,700	19,550
Total de gastos	<u>4,446,336</u>	<u>4,446,336</u>	<u>4,109,857</u>	<u>336,479</u>
Utilidad operativa	1,210,178	1,210,178	1,325,832	(115,654)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,210,178	1,210,178	1,325,832	(115,654)
Impuesto sobre la renta:				
Corriente	-	-	-	-
Diferido	-	-	-	-
Total impuesto sobre la renta	-	-	-	-
Utilidad neta	1,210,178	1,210,178	1,325,832	(115,654)

Véase informe de los auditores independientes.

Panamá, 14 de Enero de 2022

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 J, N, O, P, Q, R, S, T, U 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 Diciembre 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		396,271.65		
Cuenta de Ahorros	50-333-00663-5		5,255.48		
Plazo Fijo	50401732447		2,120,000.00		
Int. por Cobrar	50401732447		348.49		
Hipotecas	Fincas: 382969-8001, 383182-8001	2	17,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	18-may-21
Hipotecas	Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029	4	14,000,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	31-may-21
Hipotecas	Finca: 90641	1	25,700,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	18-may-21
Hipotecas	Finca: 272830	1	13,500,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	18-may-21
Hipotecas	Finca: 50498	1	15,000,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	18-may-21
Hipotecas	Finca: 452709	1	10,850,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	31-may-21
Hipotecas	Finca: 473580	1	17,000,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	31-may-21
Hipotecas	Finca: 30221181	1	9,250,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	31-may-21
Hipotecas	Finca: 446689	1	6,250,000.00	A.I.R. Pamamá Avaluos	31-may-21
Total			131,571,875.62		

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.	31/10/2022
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2022
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Finca: 90641)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2022
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Finca: 272830)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2022
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Finca: 50498)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2022
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 473580)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2022
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 452709)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2022
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 30221181)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2022
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:

jun-21	sep-21	dic-21
142%	156%	136%

Observación: La serie B se redimió en su totalidad el 31 de diciembre del 2021, por lo cual no se contempló en el cálculo de la cobertura inmobiliaria.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

