

**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 30 de junio de 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a cursive signature.

Presentado según el texto único del Decreto Ley 1 del 08 de Julio de 1999 y el Acuerdo No. 18-2000 del 11 de octubre del 2000, Modificado por el Acuerdo No. 8-2018 del 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, 279-9040

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\$    | 30/06/2022 | 31/03/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2021 |
|------------------|------------|------------|------------|------------|
| Activo Corriente | 2,676,013  | 8,798,084  | 7,879,581  | 5,489,495  |
| Pasivo Corriente | 2,290,991  | 3,245,479  | 3,708,494  | 19,611,438 |
| Razón Corriente  | 1.17       | 2.71       | 2.12       | 0.28       |

La razón corriente de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y Subsidiaria disminuye en comparación con el trimestre terminado a marzo 2022, por la disminución del activo corriente, producto del cobro de la cuenta por cobrar afiliada, cuyos fondos fueron usados para bajar deuda de los bonos por pagar.

#### B. Recurso de Capital

| Miles de US\$                         | 30/06/2022  | 31/03/2022  | 31/12/2021  | 30/09/2021  |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Pasivos                               | 105,442,247 | 111,162,427 | 112,278,677 | 110,944,146 |
| Patrimonio                            | 52,632,286  | 47,041,246  | 45,776,935  | 45,172,673  |
| Total de Recursos de Capital          | 158,074,533 | 158,203,673 | 158,055,612 | 156,116,819 |
| Apalancamiento<br>(Pasivo/Patrimonio) | 2.00        | 2.36        | 2.45        | 2.46        |

El nivel del apalancamiento se reduce debido a la disminución de los pasivos por las amortizaciones a capital, la redención total de la serie J y la redención parcial de la serie U, de los bonos corporativos, así como por el aumento del patrimonio por la utilidad del trimestre.

La sociedad tiene pasivos generados por deuda de Bonos Corporativos y Subordinados, ofrecidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, según resolución SMV-184-13 de 20 de mayo de 2013 y SMV-280-15 de 20 de mayo de 2015.

### C. Resultado de las Operaciones

| Miles de U\$   | 2022              | 2021                |
|--|-------------------|---------------------|
| Ingresos por alquiler  | 11,105,371        | 10,729,423          |
| Venta de propiedades de inversión                            | 2,395,000         | -                   |
| Otros ingresos   | 131,945           | 119,228             |
| <b>Total Ingresos</b>  | <b>13,632,316</b> | <b>10,848,651</b>   |
| Costo de venta en propiedades de inversión                   | 1,705,000         | -                   |
| Gastos generales y administrativos                           | 1,508,421         | 1,091,892           |
| <b>Total de Gastos</b>                                       | <b>3,213,421</b>  | <b>1,091,892</b>    |
| Utilidad   | 10,418,895        | 9,756,759           |
| Otros egresos financieros                                    |                   |                     |
| Gastos financieros   | 6,608,246         | 6,501,148           |
| <b>Total egresos financieros</b>                             | <b>6,608,246</b>  | <b>6,501,148</b>    |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión | 5,247,941         | -18,993,036         |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta                   | 9,058,590         | -15,737,425         |
| Corriente  | - 37,538          | - 32,509            |
| Diferido   | - 477,340         | - 369,832           |
| Total impuesto sobre la renta                                | - 514,878         | - 337,323           |
| Utilidad neta  | <b>8,543,712</b>  | <b>- 15,400,102</b> |
| Area Arrendada Apóximadamente                                | 71,697            | 66,887              |
| Porcentaje de Ocupación                                      | 96%               | 96%                 |
| Porcentaje Disponible  | 4%                | 4%                  |

Al 30 de junio de 2022, los ingresos por alquiler de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A, tienen un incremento del 4% en comparación con el trimestre terminado a junio de 2021, por la adición de los locales donde operan las Farmacia Arrocha en calle 50 y en Federal Mall, más nuevos contratos de arrendamientos.

Los ingresos por venta de propiedades, se originan por las ventas de inmuebles ubicados en: PH Centro Comercial La Doña (fincas No.52342 y 52343); PH Centro Comercial Global Bank Gallery (finca No.94619); PH Centro Comercial Villa Lucre (finca No. 54323) y PH Centro Comercial Sabanitas (fincas No.30263434-30263435-30263436).

Los gastos generales tienen un incremento de 38%, debido principalmente al gasto del impuesto de inmueble por anualidad pagada y nuevas propiedades.

Los gastos financieros se incrementan debido al pago de la prima por la redención anticipada de la serie K.

Los ingresos por alquiler se mantienen en un 96% de ocupación, los cuales están compuestos por un 87% arrendados a Farmacia Arrocha, S.A y el restante 9% a clientes diversos.

## D. Perspectivas

En el transcurso del año fiscal (julio 2021 a junio 2022) 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. Por otra parte, IIASA logró reducir la tasa promedio de la deuda de bonos corporativos lo que mejorará la rentabilidad y el flujo de caja en los siguientes períodos.

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 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 el año terminado el 30 de junio de 2022 e informe del auditor interno al 8 de agosto de 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script 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 30 de junio de 2022**

| <b>Contenido</b>  | <b>Páginas</b> |
|---|----------------|
| 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

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

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 el año terminado el 30 de junio de 2022, 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.

08 de agosto 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

30 de junio de 2022

(En balboas)

|   | Notas  | 2022               | 2021               |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Activos:</b>                               |        |                    |                    |
| Activos corrientes:                           |        |                    |                    |
| Efectivo y depósitos en bancos                | 5      | 109,856            | 69,781             |
| Depósitos en fideicomiso                      | 6      | 2,141,180          | 3,072,686          |
| Cuentas por cobrar - clientes                 | 9      | 255,735            | 36,500             |
| Cuentas por cobrar - partes relacionadas      | 4      | -                  | 1,402,750          |
| Impuesto sobre la renta pagado por anticipado |        | 131,906            | 169,443            |
| Seguro pagado por anticipado                  |        | 37,336             | 36,423             |
| Total de activos corrientes                   |        | <u>2,676,013</u>   | <u>4,787,583</u>   |
| Activos no corrientes:                        |        |                    |                    |
| Propiedades de inversión                      | 7      | 154,735,000        | 146,919,000        |
| Construcciones en proceso                     |        | 577,313            | -                  |
| Adelantos para adquisición de propiedades     | 8      | -                  | 1,683,708          |
| Otros activos                                 |        | 86,207             | 85,705             |
| Total de activos no corrientes                |        | <u>155,398,520</u> | <u>148,688,413</u> |
| <b>Total de activos</b>                       |        | <u>158,074,533</u> | <u>153,475,996</u> |
| <b>Pasivos y patrimonio:</b>                  |        |                    |                    |
| Pasivos corrientes:                           |        |                    |                    |
| Bonos por pagar                               | 10, 11 | 2,145,707          | 3,120,000          |
| Cuentas por pagar - partes relacionadas       | 4      | 35                 | 300,040            |
| Cuentas por pagar proveedores y otros         |        | 145,249            | 82,059             |
| Total de pasivos corrientes                   |        | <u>2,290,991</u>   | <u>3,502,099</u>   |
| Pasivos no corrientes:                        |        |                    |                    |
| Bonos por pagar                               | 10, 11 | 98,509,206         | 101,237,690        |
| Impuesto sobre la renta por pagar diferido    | 14     | 4,642,050          | 4,164,710          |
| Total de pasivos no corrientes                |        | <u>103,151,256</u> | <u>105,402,400</u> |
| <b>Total de pasivos</b>                       |        | <u>105,442,247</u> | <u>108,904,499</u> |
| Patrimonio del accionista:                    |        |                    |                    |
| Acciones comunes                              |        | 1,000              | 1,000              |
| Utilidades retenidas                          |        | 52,632,294         | 44,588,176         |
| Impuesto complementario                       |        | (1,008)            | (17,679)           |
| Total de patrimonio del accionista            |        | <u>52,632,286</u>  | <u>44,571,497</u>  |
| Total de pasivos y patrimonio del accionista  |        | <u>158,074,533</u> | <u>153,475,996</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 el año terminado el 30 de junio de 2022  
(En balboas)**

|  | Notas | 2022              | 2021                |
|--|-------|-------------------|---------------------|
| <b>Ingresos:</b>   |       |                   |                     |
| Alquileres   | 4     | 11,105,371        | 10,729,423          |
| Venta de propiedades de inversión                            |       | 2,395,000         | -                   |
| Otros ingresos   |       | 131,945           | 119,228             |
|  |       | <u>13,632,316</u> | <u>10,848,651</u>   |
| <b>Gastos:</b>   |       |                   |                     |
| Costo de venta en propiedades de inversión                   |       | 1,705,000         | -                   |
| Salarios y prestaciones laborales                            |       | 50,816            | 81,524              |
| Impuestos  |       | 848,745           | 425,956             |
| Honorarios profesionales                                     |       | 314,945           | 270,561             |
| Reparación y mantenimiento                                   |       | 976               | 23,613              |
| Seguros  |       | 109,137           | 103,642             |
| Otros  |       | 183,802           | 186,596             |
| Total de gastos  |       | <u>3,213,421</u>  | <u>1,091,892</u>    |
| Utilidad operativa   |       | <u>10,418,895</u> | <u>9,756,759</u>    |
| <b>Otros egresos financieros</b>                             |       |                   |                     |
| Intereses  |       | 6,209,004         | 6,354,324           |
| Gastos bancarios   |       | 399,242           | 146,824             |
| Total de otros egresos financieros                           |       | <u>6,608,246</u>  | <u>6,501,148</u>    |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión | 7     | <u>5,247,941</u>  | <u>(18,993,036)</u> |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta                   |       | <u>9,058,590</u>  | <u>(15,737,425)</u> |
| Impuesto sobre la renta                                      | 14    | (37,538)          | (32,509)            |
| Diferido   | 14    | (477,340)         | 369,832             |
|  |       | <u>(514,878)</u>  | <u>337,323</u>      |
| Utilidad neta  |       | <u>8,543,712</u>  | <u>(15,400,102)</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 el año terminado el 30 de junio de 2022**  
(En balboas)

|                                     | Nota | Acciones<br>comunes | Utilidades<br>retenidas | Impuesto<br>complementario | Total de<br>patrimonio<br>accionista |
|-------------------------------------|------|---------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| <b>Saldo al 30 de junio de 2020</b> |      | 1,000               | 59,988,278              | -                          | 59,989,278                           |
| Impuesto complementario             |      | -                   | -                       | (17,679)                   | (17,679.00)                          |
| Pérdida Neta                        |      | -                   | -15,400,102             | -                          | (15,400,102)                         |
| <b>Saldo al 30 de junio de 2021</b> |      | 1,000               | 44,588,176              | (17,679)                   | 44,571,497                           |
| Dividendos pagados                  | 13   | -                   | -499,594                | -                          | (499,594)                            |
| Impuesto complementario             |      | -                   | -                       | 16,671                     | 16,671                               |
| Utilidad Neta                       |      | -                   | 8,543,712               | -                          | 8,543,712                            |
| <b>Saldo al 30 de junio de 2022</b> |      | 1,000               | 52,632,294              | (1,008)                    | 52,632,286                           |

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

**Estado consolidado de flujos de efectivo  
por el año terminado el 30 de junio de 2022  
(En balboas)**

|  | Notas | 2022               | 2021                |
|--|-------|--------------------|---------------------|
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>      |       |                    |                     |
| Utilidad neta  |       | 8,543,712          | (15,400,102)        |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión   | 7     | (5,247,941)        | 18,993,036          |
| Gastos de intereses  |       | 6,209,004          | 6,354,324           |
| Impuesto sobre la renta causado                                | 14    | 514,878            | (337,323)           |
| Cambios netos en activos y pasivos de operación:               |       |                    |                     |
| Depósitos en fideicomiso                                       |       | 931,506            | (949,043)           |
| Cuentas por cobrar clientes                                    |       | (219,235)          | 141,696             |
| Otros activos  |       | (1,415)            | 4,112               |
| Cuentas por pagar  |       | 63,190             | (46,115)            |
| Impuesto sobre la renta por pagar                              |       | (1)                | (58,068)            |
| Intereses pagados  |       | (6,209,004)        | (6,354,324)         |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de operación      |       | <u>4,584,694</u>   | <u>2,348,193</u>    |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>      |       |                    |                     |
| Producto de la compra y venta de las propiedades de inversión  | 7     | (2,568,059)        | (14,760,636)        |
| Construcciones en proceso                                      |       | (577,313)          |                     |
| Adelanto para adquisición de propiedades                       |       | <u>1,683,708</u>   | <u>-</u>            |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión        |       | <u>(1,461,664)</u> | <u>(14,760,636)</u> |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b> |       |                    |                     |
| Producto de la emisión de bonos por pagar                      | 10    | 37,876,540         | 55,029,998          |
| Amortización de bonos por pagar                                | 10    | (41,579,317)       | (43,793,102)        |
| Cuentas por cobrar - partes relacionadas                       | 4     | 1,402,750          | 824,801             |
| Cuentas por pagar - partes relacionadas                        | 4     | (300,005)          | 300,040             |
| Dividendos pagados   | 13    | (499,594)          | -                   |
| Impuesto complementario  |       | <u>16,671</u>      | <u>(17,679)</u>     |
| Efectivo neto en las actividades de financiamiento             |       | <u>(3,082,955)</u> | <u>12,344,058</u>   |
| Disminución neto del efectivo y depósitos en bancos            |       | 40,075             | (68,385)            |
| 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>109,856</u>     | <u>69,781</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 el año terminado el 30 de junio de 2022  
(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 30 de junio de 2022, 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 el año terminado el 30 de junio de 2022**

(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 el año terminado el 30 de junio de 2022

(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 período 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 el año terminado el 30 de junio de 2022

(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 el año terminado el 30 de junio de 2022**  
(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 el año terminado el 30 de junio de 2022**

(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 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 sustantivamente 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 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 el año terminado el 30 de junio de 2022

(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:

|   | Jun-2022          | Jun-2021          |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Estado consolidado de situación financiera</b> |                   |                   |
| <b>Activos</b>                                    |                   |                   |
| Cuentas por cobrar-partes relacionada corriente   | <u>-</u>          | <u>1,402,750</u>  |
| <b>Pasivos</b>                                    |                   |                   |
| Cuentas por pagar-partes relacionada corriente    | <u>35</u>         | <u>300,040</u>    |
| <b>Estado consolidado de ganancia o pérdida</b>   | <b>Jun-2022</b>   | <b>Jun-2021</b>   |
| <b>Ingresos</b>                                   |                   |                   |
| Alquileres  | <u>10,561,667</u> | <u>10,190,355</u> |

Al 30 de junio de 2022, 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 87% de los ingresos de alquiler (junio 2021: 89%).

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

Notas a los estados financieros consolidados  
Por el año terminado el 30 de junio de 2022  
(En balboas)

---

### 5. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos en bancos se detallan a continuación:

|                               | Jun-2022 | Jun-2021 |
|-------------------------------|----------|----------|
| Efectivo y depósitos en Banco | 109,856  | 69,781   |

### 6. Depósitos en fideicomiso

Al 30 de junio de 2022, el Grupo mantiene depósitos en Global Financial Funds Corp. (Fiduciario) que se detallan a continuación:

|                       | Jun-22           | Jun-2021         |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Cuentas de ahorros    | 21,180           | 952,686          |
| Depósito a plazo fijo | 2,120,000        | 2,120,000        |
|                       | <u>2,141,180</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 el año terminado el 30 de junio de 2022  
(En balboas)

### 7. Propiedades de inversión

Al 30 de junio de 2022, la propiedad de inversión cuyo valor razonable es Nivel 3 se detalla a continuación:

|  | Jun-2022   |             |             |
|--|------------|-------------|-------------|
|  | Terrenos   | Edificios   | Total       |
| Saldo inicial  | 48,212,624 | 98,706,376  | 146,919,000 |
| Adiciones  | 68,523     | 4,204,536   | 4,273,059   |
| Bajas  | -          | 1,705,000   | - 1,705,000 |
| Utilidad neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión | -          | 5,247,941   | 5,247,941   |
| Saldo al final   | 48,281,147 | 106,453,853 | 154,735,000 |

|   | Jun-2021   |              |              |
|---|------------|--------------|--------------|
|   | 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 30 de junio de 2022, 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/.129,600,000 (junio 2021: B/.130,200,000).

Al 30 de junio de 2022, el valor razonable de las propiedades de inversión es de B/.154,735,000 (junio 2021: B/.146,919,000); el cual se obtuvo a través de avalúos realizado por valuadores independientes no relacionados con el Grupo. Al 30 de junio de 2022, 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/.154,735,000 (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.

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:





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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2022

(En balboas)

- 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 sumó 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 valuator 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 30 de junio de 2022 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

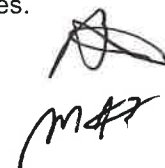
- Precio por metro cuadrado del terreno entre B/.250 a B/.1,900 el m<sup>2</sup> (2020: B/.300 a B/.2,274 el m<sup>2</sup>), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio esta entre B/.2.17 a B/.25.00 el m<sup>2</sup> (2020: B/.2.17 a B/.27.01 el m<sup>2</sup>), 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 valorización, hipótesis y variables utilizadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados en el Nivel 3:

| Descripción                 | Valor razonable<br>al 30 de junio de 2021 | Técnica de<br>valuación              | Insumos<br>no observables  | Cambios<br>posibles<br>en el insumo | Cambios en el<br>valor<br>razonable +/- |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| Propiedades de<br>inversión | 154,735,000                               | Valor de mercado<br>Enfoque de renta | Precio de venta por metro cuadrado del terreno<br>Precio de renta por metro cuadrado | 10%<br>10%                          | 928,410<br>14,545,090                   |

- 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)



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

Notas a los estados financieros consolidados  
Por el año terminado el 30 de junio de 2022  
(En balboas)

---

- El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la tasa de ocupación fuera mayor (menor).

### 8. Adelantos para la adquisición de propiedades

Al 30 de junio de 2022, 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 30 de junio de 2022, las cuentas por cobrar – clientes de B/.255,735 (2021: B/.36,500); se detallan a continuación.

|                        | Jun-2022       | Jun-2021      |
|------------------------|----------------|---------------|
| Corriente              | -              | 21,888        |
| 31 a 90 días           | -              | 4,335         |
| Más de 90 días         | 255,735        | 10,277        |
| Saldo al final del año | <u>255,735</u> | <u>36,500</u> |

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

Notas a los estados financieros consolidados  
 Por el año terminado el 30 de junio de 2022  
 (En balboas)

### 10. Bonos por pagar

Al 30 de junio de 2022, el saldo de los bonos por pagar, neto de los costos de emisión se detalla así:

| Serie | Emisión   | Bono        | Tasa de interés | Vencimiento                | Jun-2022                  | 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                   | -                         | 4,800,000                 |
| 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                   | 10,920,000                | 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                   | 10,400,000                | 11,000,000                |
| R     | Ago-2021  | Corporativo | 4.25%           | Ago-2026                   | 10,000,000                | -                         |
| S     | Sep-2021  | Corporativo | 4.75%           | Sep-2028                   | 7,621,694                 | -                         |
| T     | Oct-2021  | Corporativo | 4.00%           | Oct-2028                   | 11,775,000                | -                         |
| U     | Oct-2021  | Corporativo | 4.75%           | Oct-2028                   | 7,000,000                 | -                         |
| 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>101,016,694</u>        | <u>104,790,000</u>        |
|       |           |             |                 | Costos de emisión de bonos | - 361,781                 | - 432,310                 |
|       |           |             |                 |                            | <u><b>100,654,913</b></u> | <u><b>104,357,690</b></u> |
|       |           | Menos:      |                 | porción corriente          | <u>2,145,707</u>          | <u>3,120,000</u>          |
|       |           |             |                 | porción largo plazo        | <u><u>98,509,206</u></u>  | <u><u>101,237,690</u></u> |



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

Notas a los estados financieros consolidados  
Por el año terminado el 30 de junio de 2022  
(En balboas)

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

|               | Jun-2022           | Jun-2021           |
|---------------|--------------------|--------------------|
| 1 año         | 2,145,707          | 3,120,000          |
| 2 a 5 años    | 46,249,614         | 39,850,000         |
| Más de 5 años | 52,621,373         | 61,820,000         |
|               | <u>101,016,694</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:

|                                | Jun-2022           | Jun-2021           |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Saldo al inicio del año        | 104,357,690        | 93,120,794         |
| Obligaciones adquiridas        | 37,876,540         | 55,029,998         |
| Amortizaciones y cancelaciones | - 41,579,317       | - 43,793,102       |
|                                | <u>100,654,913</u> | <u>104,357,690</u> |

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

|                              | Jun-2022       | Jun-2021       |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo neto al inicio del año | 432,310        | 304,206        |
| Adiciones                    | 123,459        | 270,002        |
| Amortización del año         | (193,988)      | (141,898)      |
| Saldo neto al final del año  | <u>361,781</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 el año terminado el 30 de junio de 2022 (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 el año terminado el 30 de junio de 2022**

(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 el año terminado el 30 de junio de 2022**

(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.

El 30 de junio de 2022, se realizó redención anticipada total a la Serie J, No. ARRO0675000629J de Bonos Corporativos correspondientes a cuatro millones trescientos cincuenta mil de dólares con 00/100, (US\$4,350,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores 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 J.

El 30 de junio de 2022, se realizó redención anticipada parcial a la Serie U, No. ARRO0475001028U de Bonos Corporativos correspondientes a un millón de dólares con 00/100, (US\$1,000,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores y emitidos el 12 de octubre de 2021. Redención que se realizó de conformidad con lo dispuesto en el suplemento de oferta de dicha Serie U.

#### **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.

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2022

(En balboas)

---

### 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 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 el año terminado el 30 de junio de 2022  
(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:

|                                | Jun-2022           |                    |                                 | Jun-2021           |                    |                                 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|
|                                | Valor<br>en libros | Valor<br>razonable | Jerarquía<br>valor<br>razonable | Valor<br>en libros | Valor<br>razonable | Jerarquía<br>valor<br>razonable |
| <b>Activos financieros:</b>    |                    |                    |                                 |                    |                    |                                 |
| Depósitos en bancos            | 109,856            | 109,856            | Nivel 3                         | 69,781             | 69,781             | Nivel 3                         |
| Depósitos en fideicomiso       | 2,141,180          | 2,141,180          | Nivel 3                         | 3,072,686          | 3,072,686          | Nivel 3                         |
| Cuentas comerciales por cobrar | 255,735            | 255,735            | Nivel 3                         | 36,500             | 36,500             | Nivel 3                         |
| Total de activos financieros   | 2,506,771          | 2,506,771          |                                 | 3,178,967          | 3,178,967          |                                 |
| <b>Pasivos financieros:</b>    |                    |                    |                                 |                    |                    |                                 |
| Bonos por pagar                | 100,654,913        | 101,016,694        | Nivel 2                         | 104,357,690        | 104,790,000        | Nivel 2                         |
| Total de pasivo financiero     | 100,654,913        | 101,016,694        |                                 | 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 el año terminado el 30 de junio de 2022  
(En balboas)

### 13. Dividendos pagados

Mediante Acta de la Junta Directiva del día 02 de junio de 2022, se aprobó la distribución de dividendos a los accionistas por la suma de B/. 185,885.41 (CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO CON 41/100) para INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A. y B/313,708.59 (TRESCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS OCHO CON 59/100) para UNIBAY CORP.

### 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:

|           | Jun-2022         | Jun-2021       |
|-----------|------------------|----------------|
| Corriente | (37,538)         | (32,509)       |
| Diferido  | (477,340)        | 369,832        |
|           | <u>(514,878)</u> | <u>337,323</u> |

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

|  | Jun-2022       | Jun-2021       |
|--|----------------|----------------|
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta             | 9,058,590      | (15,737,425)   |
| Menos: depreciación                                    | (3,338,283)    | (3,093,901)    |
| Ingresos no gravables                                  | (322,213)      | (41,993)       |
| Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión | (5,247,941)    | 18,993,036     |
| Gastos no deducible                                    | -              | 41,926         |
| Otros cargos   | -              | (31,606)       |
| Base imponible   | <u>150,153</u> | <u>130,037</u> |
| Impuesto sobre la renta                                | <u>37,538</u>  | <u>32,509</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 Alterno 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 el año terminado el 30 de junio de 2022  
(En balboas)

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

|                                  | Jun-2022         | Jun-2021         |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Impuesto diferido, saldo inicial | 4,164,710        | 4,534,542        |
| Menos                            | 477,340          | (369,832)        |
| Impuesto diferido, saldo final   | <u>4,642,050</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.

### 15. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 08 de agosto de 2022.

\*\*\*\*\*



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

Anexo I

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera  
30 de junio de 2022  
(En balboas)

|   | Consolidado        | Eliminaciones      | Total              | Inversiones<br>Inmobiliarias<br>Arrocha, S. A. | Unibay, Corp.    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--|------------------|
| <b>Activos:</b>                                     |                    |                    |                    |  |                  |
| Activos corrientes:                                 |                    |                    |                    |  |                  |
| Efectivo y depósitos en bancos                      | 109,856            | -                  | 109,856            | 93,860   | 15,996           |
| Depósitos en fideicomiso                            | 2,141,180          | -                  | 2,141,180          | 2,141,180                                      | -                |
| Cuentas por cobrar-clientes                         | 255,735            | -                  | 255,735            | 255,735  | -                |
| Cuentas por cobrar - partes relacionadas            | -                  | (2,277,312)        | 2,277,312          | 2,277,312                                      | -                |
| Impuesto sobre la renta pagado por anticipado       | 131,906            | -                  | 131,906            | 117,579  | 14,327           |
| Seguro pagado por anticipado                        | 37,336             | -                  | 37,336             | 36,588   | 748              |
| Total de activos corrientes                         | 2,676,013          | (2,277,312)        | 4,953,325          | 4,922,254                                      | 31,071           |
| Activos no corrientes:                              |                    |                    |                    |  |                  |
| Propiedades de inversión                            | 154,735,000        | -                  | 154,735,000        | 150,055,000                                    | 4,680,000        |
| Construcciones en Proceso                           | 577,313            | -                  | 577,313            | 577,313  | -                |
| Otros activos                                       | 86,207             | -                  | 86,207             | 85,717   | 490              |
| Total de activos no corrientes                      | 155,398,520        | -                  | 155,398,520        | 150,718,030                                    | 4,680,490        |
| <b>Total de activos</b>                             | <b>158,074,533</b> | <b>(2,277,312)</b> | <b>160,351,845</b> | <b>155,640,284</b>                             | <b>4,711,561</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio:</b>                        |                    |                    |                    |  |                  |
| Pasivos corrientes:                                 |                    |                    |                    |  |                  |
| Bonos por pagar                                     | 2,145,707          | -                  | 2,145,707          | 2,145,707                                      | -                |
| Cuentas por pagar - partes relacionadas             | 35                 | (2,277,312)        | 2,277,347          | 35   | 2,277,312        |
| Cuentas por pagar proveedores y otros               | 145,249            | -                  | 145,249            | 64,626   | 80,623           |
| Total de pasivos corrientes                         | 2,290,991          | (2,277,312)        | 4,568,303          | 2,210,368                                      | 2,357,935        |
| Pasivos no corrientes:                              |                    |                    |                    |  |                  |
| Bonos por pagar                                     | 98,509,206         | -                  | 98,509,206         | 98,509,206                                     | -                |
| Impuesto sobre la renta por pagar diferido          | 4,642,050          | -                  | 4,642,050          | 4,501,650                                      | 140,400          |
| Total de pasivos no corrientes                      | 103,151,256        | -                  | 103,151,256        | 103,010,856                                    | 140,400          |
| <b>Total de pasivos</b>                             | <b>105,442,247</b> | <b>(2,277,312)</b> | <b>107,719,559</b> | <b>105,221,224</b>                             | <b>2,498,335</b> |
| Patrimonio del accionista:                          |                    |                    |                    |  |                  |
| Acciones comunes                                    | 1,000              | (10,000)           | 11,000             | 1,000  | 10,000           |
| Utilidades retenidas                                | 52,632,294         | 10,000             | 52,622,294         | 50,418,060                                     | 2,204,234        |
| Impuesto complementario                             | (1,008)            | -                  | (1,008)            | -  | (1,008)          |
| Total de patrimonio del accionista                  | 52,632,286         | -                  | 52,632,286         | 50,419,060                                     | 2,213,226        |
| <b>Total de pasivos y patrimonio del accionista</b> | <b>158,074,533</b> | <b>(2,277,312)</b> | <b>160,351,845</b> | <b>155,640,284</b>                             | <b>4,711,561</b> |

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

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

Anexo II

Información de consolidación sobre los estados de ganancias o pérdidas y utilidades retenidas por el año terminado el 30 de junio de 2022  
(En balboas)

|  | Consolidado       | Total             | Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A. | Unibay, Corp.    |
|--|-------------------|-------------------|--|------------------|
| <b>Ingresos:</b>   |                   |                   |  |                  |
| Alquileres   | 11,105,371        | 11,105,371        | 10,715,299                               | 390,072          |
| Venta de Propiedades de Inversión                            | 2,395,000         | 2,395,000         | 950,000                                  | 1,445,000        |
| Otros ingresos   | 131,945           | 131,945           | 102,026                                  | 29,919           |
|  | <u>13,632,316</u> | <u>13,632,316</u> | <u>11,767,325</u>                        | <u>1,864,991</u> |
| <b>Costos y Gastos:</b>                                      |                   |                   |  |                  |
| Costo de Venta en Propiedades de Inversión                   | 1,705,000         | 1,705,000         | 651,000                                  | 1,054,000        |
| Salarios y prestaciones laborales                            | 50,816            | 50,816            | 50,816                                   | -                |
| Impuestos  | 848,745           | 848,745           | 723,676                                  | 125,069          |
| Honorarios profesionales                                     | 314,945           | 314,945           | 222,164                                  | 92,781           |
| Reparación y mantenimiento                                   | 976               | 976               | 846                                      | 130              |
| Seguros  | 109,137           | 109,137           | 105,169                                  | 3,968            |
| Otros  | 183,802           | 183,802           | 149,065                                  | 34,737           |
| <b>Total de gastos</b>                                       | <u>3,213,421</u>  | <u>3,213,421</u>  | <u>1,902,736</u>                         | <u>1,310,685</u> |
| Utilidad operativa   | 10,418,895        | 10,418,895        | 9,864,589                                | 554,306          |
| <b>Otros egresos financieros</b>                             |                   |                   |  |                  |
| Intereses  | 6,209,004         | 6,209,004         | 6,209,004                                | -                |
| Gastos bancarios   | 399,242           | 399,242           | 399,207                                  | 35               |
| Total de otros egresos financieros                           | <u>6,608,246</u>  | <u>6,608,246</u>  | <u>6,608,211</u>                         | <u>35</u>        |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión | 5,247,941         | 5,247,941         | 4,607,941                                | 640,000          |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta                   | 9,058,590         | 9,058,590         | 7,864,319                                | 1,194,271        |
| <b>Impuesto sobre la renta:</b>                              |                   |                   |  |                  |
| Corriente  | (37,538)          | (37,538)          | -  | (37,538)         |
| Diferido   | (477,340)         | (477,340)         | (412,249)                                | (65,091)         |
| Total impuesto sobre la renta                                | <u>(514,878)</u>  | <u>(514,878)</u>  | <u>(412,249)</u>                         | <u>(102,629)</u> |
| Utilidad neta  | 8,543,712         | 8,543,712         | 7,452,070                                | 1,091,642        |

*MA*

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 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 30 de Junio de 2022, 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                         |          | 11,441.80                |                |                  |
| Cuenta de Ahorros | 50-333-00663-5                         |          | 9,738.62                 |                |                  |
| Plazo Fijo        | 50401732447                            |          | 2,120,000.00             |                |                  |
| Int. por Cobrar   | 50401732447                            |          | 261.37                   |                |                  |
| Hipotecas         | Fincas: 382969-8001, 383182-8001       | 2        | 17,500,000.00            | A.I.R. Avaluos | 05-may-22        |
| Hipotecas         | Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029 | 4        | 14,000,000.00            | A.I.R. Avaluos | 05-may-22        |
| Hipotecas         | Finca: 90641                           | 1        | 25,500,000.00            | A.I.R. Avaluos | 05-may-22        |
| Hipotecas         | Finca: 272830                          | 1        | 13,500,000.00            | A.I.R. Avaluos | 05-may-22        |
| Hipotecas         | Finca: 50498                           | 1        | 15,000,000.00            | A.I.R. Avaluos | 05-may-22        |
| Hipotecas         | Finca: 452709                          | 1        | 10,850,000.00            | A.I.R. Avaluos | 05-may-22        |
| Hipotecas         | Finca: 473580                          | 1        | 17,500,000.00            | A.I.R. Avaluos | 05-may-22        |
| Hipotecas         | Finca: 30221181                        | 1        | 9,250,000.00             | A.I.R. Avaluos | 05-may-22        |
| Hipotecas         | Finca: 446689                          | 1        | 6,500,000.00             | A.I.R. Avaluos | 21-may-22        |
| <b>Total</b>      |  |          | <b>131,741,441.79</b>    |                |                  |

II. Bienes Cedidos:

- **Cesión irrevocable de los Cánones de Arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados o a ser celebrados por las Subsidiarias del Emisor en calidad de Arrendadores de los Bienes Inmuebles.**

| Propietario                            | Detalle de Fincas      | Ubicación                                   | Fecha de Vencimiento |
|--|------------------------|---|----------------------|
| Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. | 272830                 | Altos de Panamá, Vía Centenario, Ancón      | 01/10/2023           |
| Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. | 90641                  | P.H. Centro Comercial Los Pueblos Albrook   | 01/10/2023           |
| Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. | 340026, 340027, 340029 | P.H. Plaza El Terronal II, David, Chiriquí  | 01/10/2023           |
| Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. | 50498                  | Ave. 12 de Octubre, Pueblo Nuevo, Panamá    | 01/10/2023           |
| Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A. | 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**

Cesión de pólizas de seguros de las Fincas, emitida por una compañía aseguradora que sea aceptable al Agente Fiduciario.

| Tipo de Bien Cedido | Descripción   | Emissor / Flador   | 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           |
| Póliza de Incendio  | #INCE-08024775000003 (Fincas: 446689)   | 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                  |

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:

| dic-21 | mar-22 | jun-22 |
|--------|--------|--------|
| 136%   | 138%   | 148%   |

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

