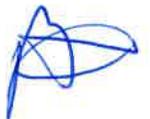


**REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 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-A
INFORME ACTUALIZACION ANUAL**

Año terminado al 30 de junio de 2023



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

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS - Resolución SMV No.184-13 del 20 de mayo de 2013.
BONOS SUBORDINADOS - Resolución SMV No.280-15 de 20 de mayo de 2015.

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: 279-9000

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

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



I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

I. INFORMACION DEL EMISOR**A. Historia y Desarrollo**

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 9962 del 09 de junio de 2006, inscrita a la Ficha 529047, Documento 966466, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público. Su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles.

Las oficinas principales están localizadas en Urbanización Industrial, Los Ángeles, Calle Harry Eno, ciudad de Panamá. Detallamos las fincas de Inversiones Inmobiliarias Arrocha S.A. y su subsidiaria Unibay Corp. al 30 de junio de 2023:

Fincas	Ubicación	Fincas	Ubicación
3635-8706	Bella Vista	340027-4501	P.H. CC Plaza Terronal
F6006415	Bodega Chitré	340029-4501	P.H. CC Plaza Terronal
50498-8707	12 de octubre	340030-4501	P.H. CC Plaza Terronal
25086-8708	Calle 50, Provincia de Panamá	382969-8001	P.H. CC Westland Mall
26156-8718	Calle 50, Provincia de Panamá	383016-8001	P.H. CC Westland Mall
25972-8708	Calle 50, Provincia de Panamá	383182-8001	P.H. CC Westland Mall
272830-8720	Centennial Park	452709-8A03	P.H. CC Villa Lucre Mall
30201725-2107	Centro Comercial Mareas Mall	428094-8720	P.H. Embassy Club-Clayton
30201726-2107	Centro Comercial Mareas Mall	13071-8705	P.H. Edificio Farmalex
30201727-2107	Centro Comercial Mareas Mall	13072-8705	P.H. Edificio Farmalex
30201728-2107	Centro Comercial Mareas Mall	13073-8705	P.H. Edificio Farmalex
30201729-2107	Centro Comercial Mareas Mall	13074-8705	P.H. Edificio Farmalex
30201730-2107	Centro Comercial Mareas Mall	13075-8705	P.H. Edificio Farmalex
239891-8712	Costa del Este	13076-8705	P.H. Edificio Farmalex
249254-8712	Costa del Este	31432-8707	P.H. Edificio Farmalex
62622-8712	Costa del Este	30177751-4501	P.H. Plaza F-507
446706-8602	P.H. Boulevard Costa Verde	30177752-4502	P.H. Plaza F-507
446707-8602	P.H. Boulevard Costa Verde	30181710-8A06	P.H. Signature Plaza
446689-8602	P.H. Boulevard Costa Verde	30181711-8A06	P.H. Signature Plaza
30221181-2501	P.H. Boulevard Penonomé	30179032-8307	P.H. Terrazas Coronado
473580-9901	P.H. Boulevard Santiago	30179033-8307	P.H. Terrazas Coronado
90641-8720	P.H. CC Los Pueblos Albrook	30179034-8307	P.H. Terrazas Coronado
60158-3014	P.H. CC Plaza 4 Altos	30263433-3010	P.H. Terrazas Sabanitas
340025-4501	P.H. CC Plaza Terronal	30364166-4501	P.H. Federal II Mall
340026-4501	P.H. CC Plaza Terronal	30364399-4501	P.H. Federal II Mall

B. Pacto Social y Estatutos

El Pacto Social y los Estatutos de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. incluyen las siguientes características:

El pacto social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios. De acuerdo con el pacto social, la Junta Directiva deberá estar compuesta de no menos de tres (3) ni más de seis (6) miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta General de Accionistas. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir directores, los accionistas podrán por resolución, determinar el número de directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva y la misma podrá llevarse a cabo en la República de Panamá o en cualquier otro lugar. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación de la sociedad.

C. Descripción del Negocio

El emisor se dedica al arrendamiento de inmuebles, el cual consiste en ser propietaria de las fincas sobre las cuales se han construido o se construirán locales comerciales, administrados por dicha sociedad. Esto conlleva el control de las fincas y el manejo de su financiamiento y capital. Los pagos de ciertos arrendamientos generados son cedidos al Fideicomiso de Garantía como lo exige el prospecto informativo para el repago de la Emisión.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria al 30 de junio de 2023 tiene 73,941 metros cuadrados con una ocupación de 93%, de los cuales el 88% está contratado con Farmacias Arrocha S.A.

Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura del emisor al 30 de junio del 2023



D. Propiedades, Planta y Equipo

Los activos principales de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., y su subsidiaria son los edificios y terrenos que componen las propiedades de inversión.

E. Información sobre tendencias

El crecimiento económico de Panamá luego de superada la Pandemia ha sido sostenido y supera la media de la región. Se prevé que la economía crezca por encima del 6% para los años 2023 y 2024. Esta recuperación económica ha permitido también una recuperación en el mercado inmobiliario y se espera que esta situación se mantenga o mejore para los próximos años.

Al igual que en años anteriores, Inversiones Inmobiliarias Arrocha mantiene altos niveles de ocupación dado la calidad de los arrendatarios que posee.

II ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**A. Liquidez**

	2023	2022
Activo Corriente	3,221,491	2,683,915
Pasivo Corriente	<u>2,371,566</u>	<u>2,290,991</u>
Razón Corriente	1.36	1.17

La razón corriente termina con un 16% más que el año anterior 2022 producto de la venta de algunas propiedades que aumentaron provisionalmente el activo corriente.

B. Recursos de Capital

	2023	2022
Deuda por Pagar	102,057,099	105,442,247
Patrimonio	<u>77,561,914</u>	<u>52,640,188</u>
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	1.32	2.00

El nivel de apalancamiento se reduce considerablemente principalmente por el incremento en un 47% del patrimonio producto del incremento experimentado en el valor de las propiedades de inversión y por la reducción de la deuda por las amortizaciones a capital y por la redención parcial anticipada realizada a la serie S, todas de bonos corporativos.

La sociedad tiene pasivos generados por deuda de Bonos Corporativos y Subordinados, ofrecidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, según resolución SMV No.184-13 de 20 de mayo de 2013 y SMV No. 280-15 de 20 de mayo de 2015

C. Resultados de las Operaciones

	2023	2022
Ingreso por Alquiler	10,995,227	11,105,371
Otros Ingresos	<u>40,042</u>	<u>89,887</u>
Total de Ingresos	<u>11,035,269</u>	<u>11,195,258</u>
inversión	<u>21,354,788</u>	<u>5,677,637</u>
Gastos Generales	<u>- 851,877</u>	<u>- 1,248,117</u>
Total de Gastos	<u>-851,877</u>	<u>-1,248,117</u>
Utilidad Operativa	<u>31,538,180</u>	<u>15,624,778</u>
Otros Egresos Financieros:		
Ingresos Financieros	40,759	42,058
Gastos Financieros	<u>- 5,741,304</u>	<u>- 6,608,246</u>
Total de otros egresos financieros	<u>- 5,700,545</u>	<u>- 6,566,188</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	<u>25,837,635</u>	<u>9,058,590</u>
Impuesto sobre la renta		
Corriente	-254,500	-29,636
Diferido	<u>-646,845</u>	<u>-477,340</u>
	<u>-901,345</u>	<u>-506,976</u>
Gananancia (pérdida) del año	<u>24,936,290</u>	<u>8,551,614</u>
Area arrendamiento aproximada	73,941	71,697
Porcentaje de ocupación	93%	96%
Porcentaje Disponible	7%	4%

Los ingresos por alquiler se mantuvieron estables y cercanos a los ingresos obtenidos a junio 2022.

El cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue el incremento más importante en los resultados en comparación con el año 2022 dada la recuperación del mercado inmobiliario.

Los gastos generales presentan una disminución del 32% principalmente por el impuesto de inmueble y por los honorarios.

Los gastos financieros disminuyen por nuevas tasas establecidas en los bonos corporativos.

Se realizaron ventas de tres propiedades con ubicaciones en PH Plaza F-507, PH Plaza Revilla y PH Centro Comercial Plaza Tocumen Módulo B.

Los ingresos por alquiler mantienen un 93% de ocupación, de los cuales el 88% está arrendado a Farmacia Arrocha, S.A.

D. Análisis de Perspectivas

La perspectiva de crecimiento de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. son estables. Se prevé una recuperación importante de la dinámica económica en Panamá para el año 2024 lo cual también tendrá efectos positivos en el mercado inmobiliario. IIASA cuenta con una cartera solida de clientes lo cual ha permitido tener una dinámica estable. Nuestras proyecciones a futuro son que esta situación se mantenga o inclusive mejore en los meses y años por venir. El emisor tiene contratos de arrendamiento a 10 y 5 años, renovables, con aumentos anuales pactados.

Actualmente estamos ubicados en zonas estratégicas como: Avenida 12 de octubre, Albrook Mall, Calle 50, Centennial Park, Boulevard Costa Verde, Costa del Este, Boulevard Penonomé, Boulevard Santiago, Federal Mall, Mareas Mall, Plaza F-507, Signature Plaza, Terrazas Coronado, Terrazas Sabanitas, Villa Lucre, Westland Mall, con perspectiva de alto crecimiento comercial.



III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, Funciones y otra Información Relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos

Ninguna persona indicada en este apartado ha sido designada en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

Bolívar Vallarino Strunz	Director y Presidente
Cédula:	8-226-1609
Fecha de Nacimiento:	14 de abril de 1949
Nacionalidad:	panameña
Dirección Comercial:	Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno, Edificio Arrocha
Apartado Postal:	0834-00617
Correo Electrónico:	bvallarino@arrocha.com
Teléfono:	(507) 279-9000

El Sr. Vallarino Strunz realizó sus estudios en el Colegio Militar Leoncio Prado, en Lima, Perú y actualmente se desempeña como director ejecutivo de Empresas Arrocha S.A., empresa fundada en 1935 conocida principalmente por la venta de medicamentos. Forma parte de la Junta Directiva de Global Bank Corporation.

Responsabilidades: no tiene funciones administrativas y participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de presidente.

Nicolás Vallarino Arrocha	Director y Tesorero
Cédula:	8-413-714
Fecha de Nacimiento:	25 de agosto de 1972
Nacionalidad:	panameña
Dirección Comercial:	Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno, Edificio Arrocha.
Apartado Postal:	0834-00617
Correo Electrónico:	nvallarino@arrocha.com
Teléfono:	(507) 279-9000

Alto ejecutivo de Farmacias Arrocha, S.A., negocio familiar donde se ha desarrollado profesionalmente, y en donde actualmente es el responsable de la estrategia de marketing y compras de la empresa. El Sr. Vallarino estudió Finanzas en Saint Joseph's University en los Estados Unidos y posteriormente obtuvo su Master of Business Administration en INCAE Business School.

Responsabilidades: No tiene funciones administrativas y participa como miembro de la Junta Directiva del emisor en calidad de tesorero.



Juan José Vansice Arrocha Director y secretario
Cédula: 8-489-913
Fecha de Nacimiento: 30 de septiembre de 1975
Nacionalidad: panameña
Dirección Comercial: Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno,
Edificio Arrocha
Apartado Postal: 0834-00617
Correo Electrónico: jjvansice@arrocha.com
Teléfono: (507) 279-9000

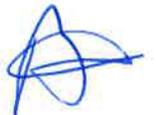
Curso estudios superiores en Finanzas y Mercadeo en University of Miami. Se ha desarrollado profesionalmente durante su carrera en distintas posiciones dentro de la empresa Farmacias Arrocha, S.A.

Responsabilidades: Participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de secretario.

Melissa Vansice Arrocha Directora y Vice-Presidente
Cédula: 8-309-206
Fecha de Nacimiento: 9 de mayo de 1969
Nacionalidad: panameña
Dirección Comercial: Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno,
Edificio Arrocha
Apartado Postal: 0834-00617
Correo Electrónico: melissa@arrocha.com
Teléfono: (507) 279-9000

Curso estudios superiores en Administración de Empresas en Maryland University e hizo una Maestría en University of Miami.

Responsabilidades: Participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de vicepresidente.



2. Empleados de importancia y asesores

El emisor cuenta con (2) dos colaboradores quienes se encargan de las tareas contables y administrativas.

3. Asesores Legales

Alfaro, Ferrer & Ramírez (AFRA), con domicilio en el Edificio Afra, Ave. Samuel Lewis y Calle 54, Ciudad de Panamá; Teléfono: 263-9355 y Fax 263-7214; actuó como asesor legal del Emisor. Presentamos datos del contacto en AFRA:

Contacto Principal:	María Alejandra Cargiulo V.
Dirección Comercial:	Ave. Samuel Lewis y Calle 54, Ciudad de Panamá
Apartado Postal:	0816-06904
Correo Electrónico:	mcargiulo@afra.com
Página Web:	www.afra.com
Teléfono:	(507) 263-9355
Fax:	(507) 263-7214

4. Auditores Externos

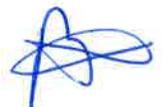
El auditor externo del Emisor es la firma Pricewaterhousecoopers (panamá) con dirección en Plaza PWC, Piso 7, Calle 58E y Ave. Ricardo Arango, Obarrio. Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono (507) 206- 9266. Email: manuel.perez.broce@pwc.com

4.1 Auditor Interno

El Licenciado Maiker Chang, es el auditor interno del Emisor, ésta domiciliado en Los Ángeles, corregimiento de Betania, Panamá, República de Panamá, con teléfono (507) 279 9000 y correo electrónico mchang@arrocha.com

5. Designación por acuerdos o entendimientos

A la fecha, ningún director, dignatario, ejecutivo o empleado de la compañía ha sido designado de su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores de la Compañía. No existe contrato formal de prestación de servicios entre la compañía y sus directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas



B. Compensación

Los directores y Dignatarios de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., no reciben compensación alguna, ni en efectivo, ni en especie, ni les reconoce beneficios adicionales.

C. Prácticas de la Directiva

A continuación, detallamos fechas desde la cual se encuentran ejerciendo los directores:

Nombre	Fecha de elección
Bolívar Vallarino	09 de junio de 2006
Nicolás Vallarino	09 de junio de 2006
Juan José Vansice	09 de junio de 2006
Melissa Vansice	09 de junio de 2006
Juan David Vansice	09 de junio de 2006
Marisol Vallarino	09 de junio de 2006

D. Colaboradores

Al 30 de junio de 2023, Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., cuenta con dos colaboradores.

E. Propiedad Accionaria

El Emisor es una empresa que cuenta con dos accionistas que controlan el 100% de sus acciones.

IV ACCIONISTAS PRINCIPALES

- A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

El Emisor es propiedad directa de dos estructuras jurídicas que controlan el 100% de las acciones emitidas y en circulación, cada estructura teniendo 250 acciones del total de las 500 acciones autorizadas. A la fecha de este informe, no existe arreglo alguno que pueda en fecha subsiguiente resultar en un cambio de control accionario del Emisor, control éste que siempre ha sido ejercido por el mismo grupo desde su creación.

- B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

La composición accionaria del Emisor es la siguiente:

GRUPO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONES	% DEL NUMERO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NUMERO DE ACCIONISTAS
1-500	500	100	2	50%
TOTALES	500	100%	2	100%

- C. Persona Controladora: Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., es propiedad directa de dos estructuras jurídicas, las cuales ejercen control.
- D. Cambios en el control accionario: Al 30 de junio de 2023, no se había producido ningún cambio en el control de la propiedad efectiva del capital accionario de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. de la composición accionaria del emisor.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Los locales comerciales construidos sobre las Fincas propiedad de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A, son arrendados a las empresas relacionadas al Emisor, las cuales se dedican al negocio de comercio al por menor a través de la operación de diversas farmacias.

	2023	2022
Ingresos por Alquiler	<u>10,558,736</u>	<u>10,561,667</u>

- B. **Interés de Expertos y Asesores:** Ninguna de las personas que brindan servicios relacionados al proceso del registro de los valores son partes relacionadas de la Compañía.



II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres periodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación:

Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios.

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2023	2022	2021	2020
Ingresos Totales	11,035,269	11,195,258	10,848,651	10,663,307
Ganancia neta en el valor razonable de las propiedades de inversión	21,354,788	5,677,637	18,993,036	17,158,000
Gastos Generales y Administrativos	851,877	1,248,117	1,091,892	721,458
Depreciación y Amortización	-	-	-	-
Utilidad en Operaciones	31,538,180	15,624,778	-9,236,277	-7,216,151
Gastos financieros, neto	5,700,545	6,566,188	6,501,148	6,456,886
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto sobre la renta	25,837,635	9,058,590	-15,737,425	-13,673,037
Impuesto sobre la renta corriente	-254,500	-29,636	-32,509	-131,129
Impuesto sobre la renta diferido	-646,845	-477,340	369,832	514,740
Utilidad (Pérdida) Neta	24,936,290	8,551,614	-15,400,102	-13,289,426

BALANCE GENERAL	2023	2022	2021	2020
Activo Circulante	3,221,491	2,683,915	4,787,583	4,858,548
Activos Totales	179,619,013	158,082,435	153,475,996	157,772,788
Pasivos Circulantes	2,371,566	2,290,991	3,502,099	16,978,174
Pasivos a Largo Plazo	99,685,533	103,151,256	105,402,400	80,805,336
Capital Social	1,000	1,000	1,000	1,000
Utilidades Retenidas	77,560,914	52,639,188	44,570,497	59,988,278
Total de Patrimonio	77,561,914	52,640,188	44,571,497	59,989,278

RAZONES FINANCIERAS:

Deuda Total/Patrimonio	1.32	2.00	2.44	1.63
Capital de Trabajo	849,925	392,924	1,285,484	(12,119,626)
Razón Corriente	1.36	1.17	1.37	0.29
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	5.53	2.38	(1.42)	(1.12)

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS ANUALES AUDITADOS

IV PARTE

ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DE GARANTE O FIADOR

No aplica

V PARTE

ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DEL FIDEICOMISO

VI PARTE

ACTUALIZACION DEL INFORME DE RIESGO

VII

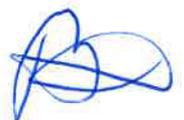
DECLARACION JURADA

VIII

DIVULGACION

El emisor divulgará esta información, enviando copia de estos a los tenedores de los Bonos.


BOLIVAR VALLARINO
Representante Legal



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Informe y Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2023**

“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

Índice para los Estados Financieros Consolidados 30 de junio de 2023

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estados Financieros Consolidados:	
Estado Consolidado de Situación Financiera	6
Estado Consolidado de Resultado Integral	7
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros Consolidados	10 - 37



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y Junta Directiva de
Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. (la "Compañía") y Subsidiaria (el "Grupo") al 30 de junio de 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidado por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2023;
- el estado consolidado de resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros consolidados del Grupo al y por el año terminado el 30 de junio de 2022 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe fechado el 30 de septiembre de 2022 expresa una opinión no modificada sobre dichos estados financieros consolidados.

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos del código de ética profesional para los contadores públicos autorizados que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.



A los Accionistas y Junta Directiva de
Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.
Página 2

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto clave de auditoría ya que requiere de la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia del Grupo en un área relevante de los estados financieros consolidados.

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que al 30 de junio de 2023 ascienden B/.176,296,500 y representan el 98% del total de los activos. Estos activos se contabilizan al valor razonable, basado en precios de mercado, ajustados, si es necesario, por cualquier cambio en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico.

Véase la Nota 4 de los estados financieros consolidados que explica las estimaciones contables críticas y la Nota 8 de propiedades de inversión donde se divulga el enfoque aplicado por el Grupo para la determinación del valor razonable.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Nuestros procedimientos de auditoría aplicados al valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron:

- Entendimiento y evaluación del proceso seguido por la gerencia del Grupo para el registro del valor razonable de las propiedades de inversión.
- Con asistencia de nuestros expertos valuadores, evaluamos la metodología, modelo y cálculo de valuación de una muestra de las propiedades de inversión.
- Evaluamos la independencia y objetividad de los expertos valuadores de la Administración.
- Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado por la Administración a sus expertos valuadores con los registros contables.
- Cotejamos que las propiedades de inversión estuvieran inscritas a nombre de la Compañía y su subsidiaria en el Registro Público de Panamá.
- Recalculamos el precio por los metros para obtener el valor razonable y lo comparamos con los libros contables.
- Verificamos las divulgaciones en los estados financieros consolidados del Grupo relacionadas con los juicios críticos, descripción del modelo, nivel de jerarquía y otras informaciones sobre la determinación del valor razonable.

Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información se refiere al “Informe de Actualización Anual” (pero que no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).



A los Accionistas y Junta Directiva de
Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.
Página 3

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material.

Si basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:



A los Accionistas y Junta Directiva de
Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.
Página 4

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.



A los Accionistas y Junta Directiva de
Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.
Página 5

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Grupo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos claves de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Manuel Pérez Broce con número de idoneidad de contador público autorizado No.0192-2002.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Manuel Pérez Broce, Socio; Vladimir Batista, Director y Erick Pineda, Gerente.

A handwritten signature in black ink that reads 'PricewaterhouseCoopers' in a cursive script.

28 de septiembre de 2023
Panamá, República de Panamá

A handwritten signature in black ink that reads 'M. Pérez Broce' in a cursive script.

Manuel Pérez Broce
CPA 0192-2002

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de junio de 2023

(En balboas)

	Notas	2023	2022
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y depósitos en bancos	6	170,314	109,856
Depósitos en fideicomiso	7	1,559,968	2,141,180
Cuentas por cobrar - clientes y otros		180,801	255,735
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	5	1,273,237	-
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado		-	139,808
Seguros pagados por anticipado y otros activos		37,171	37,336
Total de activos corrientes		<u>3,221,491</u>	<u>2,683,915</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	176,296,500	154,735,000
Construcciones en proceso		-	577,313
Otros activos		101,022	86,207
Total de activos no corrientes		<u>176,397,522</u>	<u>155,398,520</u>
Total de activos		<u><u>179,619,013</u></u>	<u><u>158,082,435</u></u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar	9	2,171,127	2,145,707
Cuentas por pagar proveedores y otros		99,259	145,284
Impuesto sobre la renta por pagar		101,180	-
Total de pasivos corrientes		<u>2,371,566</u>	<u>2,290,991</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	5, 8, 9	94,396,638	98,509,206
Impuesto sobre la renta diferido	11	5,288,895	4,642,050
Total de pasivos no corrientes		<u>99,685,533</u>	<u>103,151,256</u>
Total de pasivos		<u>102,057,099</u>	<u>105,442,247</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	14	1,000	1,000
Utilidades retenidas		77,576,486	52,640,196
Impuesto complementario		(15,572)	(1,008)
Total de patrimonio		<u>77,561,914</u>	<u>52,640,188</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>179,619,013</u></u>	<u><u>158,082,435</u></u>

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Resultado Integral Por el año terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Alquileres	5	10,995,227	11,105,371
Otros ingresos		40,042	89,887
		<u>11,035,269</u>	<u>11,195,258</u>
Ganancia neta en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	<u>21,354,788</u>	<u>5,677,637</u>
		<u>32,390,057</u>	<u>16,872,895</u>
Gastos			
Salarios y prestaciones laborales		(54,684)	(50,816)
Impuestos		(401,431)	(704,441)
Honorarios profesionales		(173,776)	(198,945)
Reparación y mantenimiento		(7,080)	(976)
Seguros		(109,230)	(109,137)
Otros		(105,676)	(183,802)
Total de gastos		<u>(851,877)</u>	<u>(1,248,117)</u>
Utilidad operativa		<u>31,538,180</u>	<u>15,624,778</u>
Ingresos financieros	10	40,759	42,058
Gastos financieros	5, 10	(5,741,304)	(6,608,246)
Total de gastos financieros, neto		<u>(5,700,545)</u>	<u>(6,566,188)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		25,837,635	9,058,590
Impuesto sobre la renta - corriente	11	(254,500)	(29,636)
Impuesto sobre la renta - diferido	11	(646,845)	(477,340)
		<u>(901,345)</u>	<u>(506,976)</u>
Utilidad neta		<u>24,936,290</u>	<u>8,551,614</u>
Ganancia por acción básica	15	<u>24,936</u>	<u>8,552</u>
Ganancia por acción diluida	15	<u>24,936</u>	<u>8,552</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

Por el año terminado el 30 de junio de 2023

(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 30 de junio de 2021		1,000	44,588,176	(17,679)	44,571,497
<i>Resultado integral</i>					
Utilidad del año		-	8,551,614	-	8,551,614
<i>Transacciones con accionistas</i>					
Dividendos pagados	16	-	(499,594)	21,467	(478,127)
Impuesto complementario pagado		-	-	(4,796)	(4,796)
Saldo al 30 de junio de 2022		1,000	52,640,196	(1,008)	52,640,188
<i>Resultado integral</i>					
Utilidad del año		-	24,936,290	-	24,936,290
<i>Transacciones con accionistas</i>					
Impuesto complementario pagado		-	-	(14,564)	(14,564)
Saldo al 30 de junio de 2023		<u>1,000</u>	<u>77,576,486</u>	<u>(15,572)</u>	<u>77,561,914</u>

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		24,936,290	8,551,614
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ganancia en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	(21,354,788)	(5,677,637)
Gastos de intereses	10	5,741,304	6,608,246
Ingreso de intereses	10	(40,759)	(42,058)
Impuesto sobre la renta	11	901,345	506,976
Otros gastos		20,552	-
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Depósitos en fideicomiso	7	581,212	931,506
Cuentas por cobrar - clientes y otros		74,934	(219,235)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	5	(1,273,237)	1,402,750
Otros activos		(14,650)	(1,415)
Cuentas por pagar		(46,025)	63,224
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de impuestos e intereses		9,526,178	12,123,971
Impuesto sobre la renta pagado		(13,512)	-
Intereses recibidos	10	40,759	42,058
Intereses pagados	10	(5,682,745)	(6,414,258)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>3,870,680</u>	<u>5,751,771</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Producto de la venta de las propiedades de inversión	8	957,300	2,134,696
Construcciones en proceso		-	(577,313)
Adiciones en las propiedades de inversión	8	(607,251)	(2,589,351)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) de las actividades de inversión		<u>350,049</u>	<u>(1,031,968)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Producto de la emisión de bonos por pagar	9	-	37,876,540
Pagos y cancelaciones de bonos por pagar	9	(4,145,707)	(41,773,305)
Cuentas por pagar - partes relacionadas	5	-	(300,040)
Dividendos pagados	16	-	(499,594)
Impuesto complementario		(14,564)	16,671
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(4,160,271)</u>	<u>(4,679,728)</u>
Aumento neto del efectivo y depósitos en bancos		60,458	40,075
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		109,856	69,781
Efectivo y depósitos en bancos al final del año		<u>170,314</u>	<u>109,856</u>
Transacciones no monetarias			
Adelantos para adquisición de propiedades		-	(1,683,708)
Propiedades de inversión		-	1,683,708

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

30 de junio de 2023

(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 de 2006. Su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles, principalmente a compañías relacionadas.

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

Las oficinas principales del Grupo están localizadas en el Centro Industrial de la Urbanización Los Ángeles, Edificio Oficinas Corporativas Grupo Arrocha en la ciudad de Panamá.

La emisión de estos estados financieros consolidados ha sido autorizada por Juan José Vansice, Secretario, con fecha de 28 de septiembre de 2023.

2. Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones Adoptadas por el Grupo

El Grupo ha aplicado las siguientes normas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de julio de 2022:

Planta y Equipo: Ingresos antes del uso previsto – Modificaciones a la NIC 16: Esta prohíbe que una entidad deduzca del costo de un elemento de PP&E cualquier ingreso recibido por la venta de elementos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2022.

Referencia al Marco Conceptual – Modificaciones a la NIIF 3: Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios para actualizar las referencias al marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 provisiones, pasivos y activos contingentes y la Interpretación 21 - tasas de impuestos.

Contratos onerosos – Costo de cumplir un contrato- Enmiendas a la NIC 37: Esta enmienda aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer una provisión separada por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

2. Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones Adoptadas por el Grupo (Continuación)

Mejoras anuales a las normas NIIF - 2018–2020: NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja de pasivos financieros; NIIF 16 Arrendamientos – elimina el ejemplo ilustrativo de los pagos del arrendador en relación con el arrendamiento de mejoras y elimina cualquier confusión sobre el tratamiento de incentivos de arrendamiento.

Las modificaciones y enmiendas indicadas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente el período actual o futuros.

No hay otras nuevas normas, modificaciones o interpretaciones que estén vigentes en el período 2023 que causen un efecto material en el Grupo en el período actual y períodos futuros.

Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones Aplicables en Períodos Futuros

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el período terminado al 30 de junio de 2023, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo.

Información a revelar sobre políticas contables: modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica No.2 de las NIIF. Las modificaciones definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es material. En adición, la modificación proporciona orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables. Fecha de vigencia: períodos que inicien o posteriores al 1 de enero de 2024.

Definición de Estimaciones Contables – modificaciones a la NIC 8: La modificación a la NIC 8 aclara cómo las entidades deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables. Los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a las transacciones futuras, mientras que los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a las transacciones pasadas, así como al período actual. Fecha de vigencia: períodos que comiencen o sean posteriores al 1 de enero de 2023.

Modificación de la NIC 12 - Impuesto diferido: relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, den lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2023.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

2. Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (Continuación)

El Grupo está en el proceso de evaluar el posible impacto de estas modificaciones y mejoras en los estados financieros consolidados.

No hay otras nuevas normas o modificaciones que hayan sido publicadas y que no son mandatorias para el período 2023 que causen un efecto material en el Grupo en el período actual y períodos futuros.

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan abajo. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

Marco de Cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) respectivas.

Base de Preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo. (Véase Nota 4).

Estado de Resultado Integral y Flujos de Efectivo

El Grupo ha optado por presentar un único estado consolidado de resultado integral y presenta sus gastos por naturaleza. El Grupo reporta sus flujos de efectivo de las actividades de operación usando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de los flujos de caja operativos y las adquisiciones y/bajas de propiedades de inversión son incluidas en las actividades de inversión para reflejar adecuadamente las actividades de negocio del Grupo.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Principios de Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de la Compañía y Subsidiaria. La subsidiaria es aquella entidad en la que la Compañía tiene control. La subsidiaria se consolida desde el momento en que la Compañía ejerce el control y se dejan de consolidar cuando se pierde el control.

El control se logra cuando la Compañía:

- Tiene poder sobre una participada;
- Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables provenientes de su relación con la participada; y
- Tiene la habilidad de usar su poder sobre la participada y ejercer influencia sobre el monto de los rendimientos del inversionista.

La Compañía reevalúa si controla o no una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control antes mencionados.

Cuando la Compañía tiene menos de una mayoría de derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la participada cuando los derechos de voto son suficientes para darle la habilidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de manera unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes al evaluar si los derechos de voto de la Compañía en una participada son o no suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El tamaño del porcentaje de derechos de voto del Grupo relativo al tamaño y dispersión de los porcentajes de otros poseedores de voto;
- Derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, otros accionistas u otras partes;
- Derechos derivados de los acuerdos contractuales; y
- Cualesquiera hechos o circunstancias adicionales que indiquen que la Compañía tiene, o no tiene, la habilidad actual para dirigir las actividades relevantes al momento que se necesite tomar decisiones, incluyendo patrones de voto en asambleas de accionistas previas.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía obtiene control sobre la subsidiaria y termina cuando la Compañía pierde control de la subsidiaria. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en el estado consolidado de resultado integral desde la fecha que la Compañía obtiene el control hasta la fecha en que la Compañía deja de controlar la subsidiaria.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Principios de Consolidación (continuación)

La ganancia o la pérdida de cada componente de otro ingreso integral se atribuyen a los propietarios de la Compañía y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios de la Compañía y a las participaciones no controladoras aún si los resultados en las participaciones no controladoras tienen un saldo negativo.

En caso de ser necesario, se efectúan ajustes a los estados financieros consolidados de las subsidiarias para adaptar sus políticas contables a aquellas utilizadas por otros miembros del Grupo.

Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intercompañías son eliminados en la consolidación.

Unidad de Presentación y Moneda Funcional

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal y moneda funcional.

Información de Segmentos

Un segmento del negocio es un componente identificable de la entidad, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros segmentos del negocio dentro de la misma entidad.

Un segmento geográfico es un componente identificable de la entidad encargado de suministrar productos o servicios dentro de un entorno económico específico, y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros componentes operativos que desarrollan su actividad en entornos diferentes.

Tal como se indica en la Nota 1, el Grupo solo opera el negocio de inversión de bienes inmuebles para arrendar y considera el mismo como su único segmento de operación. El Grupo monitorea y revisa el resultado de operaciones y asignación de recursos a través de la gerencia general y junta directiva.

Los reportes internos sobre los activos, pasivos y desempeño del segmento son preparados de forma consistente con los principios de reconocimiento y medición de las NIIF.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Información de Segmentos (continuación)

El segmento está domiciliado en la República de Panamá y los ingresos por arrendamientos provienen de entidades domiciliadas en este territorio. Durante el período no hubo cambios en el segmento.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión consisten en terrenos y locales comerciales, son mantenidas para obtener rendimientos a través de alquileres a largo plazo. Las propiedades de inversión son inicialmente medidas a su costo de adquisición y posteriormente son presentadas al valor razonable, representado por el valor de mercado determinado por evaluadores independientes con capacidad profesional reconocida.

El valor razonable está basado en precios de mercado, ajustados, sí es necesario, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Los cambios en los valores razonables son reconocidos en el estado consolidado de resultado integral.

El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de arrendamientos y otras suposiciones que los participantes del mercado harían al fijar el precio de la propiedad bajo las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluirán al Grupo y el costo se puede medir de manera confiable. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento son gastos cuando se incurre en ellos. Cuando se reemplaza parte de una propiedad de inversión, el costo del reemplazo está incluido en el importe en libros de la propiedad, y el valor razonable es reevaluado.

Las propiedades de inversión son dadas de baja en el momento de su disposición. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a valor razonable en una transacción en condiciones de independencia, el valor en libros inmediatamente anterior a la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste se registra en el estado consolidado de resultado integral dentro del cambio neto en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Si una propiedad de inversión queda ocupada por el propietario, se reclasifica como propiedad, planta y equipo. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para posteriores fines contables.

Las propiedades de inversión en construcción cuyo valor razonable no puede ser determinado, pero que el Grupo estima que su valor razonable será determinado cuando la construcción este completada, se miden al costo menos su deterioro hasta que el valor razonable se vuelve determinable de manera confiable o cuando se completa la construcción, lo que ocurra primero.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Instrumentos Financiero de Activos Financieros

Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Costo amortizado, valor razonable con cambios en otros resultados integrales y valor razonable con cambios en resultados. La clasificación depende del modelo de negocio del Grupo para la administración de los instrumentos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Reconocimiento inicial

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados, costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en el resultado integral.

Medición subsecuente

La medición subsecuente depende del modelo de negocio y las características de flujo de efectivo del activo.

Activos financieros al costo amortizado

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Se clasifican como activos corrientes, a menos que tengan fechas de vencimiento superiores a doce (12) meses desde la fecha del estado consolidado de situación financiera, en cuyo caso no son clasificados como activos corrientes.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los activos financieros incluidos en esta categoría corresponden a las cuentas por cobrar y los depósitos en bancos.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Instrumentos Financiero de Activos Financieros (continuación)

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar (incluyendo, las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

Las cuentas por cobrar son castigadas cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor. Los alquileres y cuentas por cobrar deterioradas se dan de baja cuando se considera incobrable.

Costo amortizado

Costo amortizado es el monto en el cual el activo o el pasivo financieros se mide en el reconocimiento inicial menos cualquier pago de principal. Este monto inicial se calcula como la salida de efectivo inicial o la entrada de efectivo. Asimismo, se agrega o se resta la amortización acumulada de cualquier costo de transacción o comisiones, calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva (TIE). Para los activos financieros se deduce la provisión por deterioro. La TIE es la tasa que descuenta exactamente los cobros de flujos de efectivo futuro sobre la vida esperada del instrumento financiero.

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 inherente 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, este 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, este continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Efectivo

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el Grupo considera el efectivo y depósitos en bancos. Los depósitos en bancos se miden a costo amortizado.

Depósitos en Fideicomiso

Estos depósitos que se constituyen para garantizar el pago de bonos emitidos se registran a su costo amortizado.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Cuentas por Pagar Proveedores

Las cuentas por pagar son obligaciones a pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de suplidores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos corrientes si el vencimiento del pago es dentro de un año o menos. Si no, son presentadas como pasivos no corrientes. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable y se miden posteriormente al costo amortizado.

Bonos por Pagar

Los financiamientos son reconocidos inicialmente al valor razonable neto de los costos de transacción incurridos. Posteriormente, los financiamientos son contabilizados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el saldo neto del financiamiento y el valor de redención es reconocida en el estado consolidado de resultado integral durante el plazo del financiamiento, utilizando el método de tasa de interés efectiva, excepto para los pasivos que el Grupo decida registrar a valor razonable con cambios en resultados. Los bonos por pagar se clasifican como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional de diferir la liquidación de la responsabilidad por al menos doce (12) meses de los estados financieros consolidados.

Los costos de financiamiento incurridos por la construcción de cualquier activo apto son capitalizados durante el período de tiempo que sea requerido para completar y preparar el activo para su uso previsto. Los otros costos de financiamientos son llevados a gastos. Un activo apto, es aquel que requiere necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, si es probable que una salida de los recursos que incorporan beneficios económicos será requerida para cancelar la obligación y una estimación confiable se pueden realizar del monto de la obligación.

Donde el Grupo espera que algunas o todas las provisiones sean reembolsadas, por ejemplo, bajo un contrato de seguro, el reembolso es reconocido como un activo separado, pero sólo cuando el reembolso sea virtualmente seguro. El gasto relacionado con cualquier provisión es presentado en el estado consolidado de resultado integral, neto de cualquier reembolso.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Beneficios a Empleados

El Código de Trabajo establece en la legislación laboral panameña el reconocimiento de una prima de antigüedad de servicios. Para tal fin, el Grupo ha establecido una provisión, la cual se calcula sobre la base de una semana de salario por cada año de trabajo, o lo que es igual a 1.92% sobre los salarios pagados en el año.

De acuerdo a la Ley No.51 de 27 de diciembre de 2005, las compañías deben realizar contribuciones mensuales a la Caja de Seguro Social, equivalentes al 12.25% del total de salarios pagados a sus empleados. Una parte de estas contribuciones es utilizada por el Estado Panameño para el pago de las futuras jubilaciones de los empleados. Estas contribuciones son consideradas como un plan de contribución definido, donde el Grupo no debe pagar obligaciones en adición a estas contribuciones.

El monto del aporte del año ascendió a B/.5,202 (2022: B/.4,871).

Capital en Acciones

Las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio y registradas al costo de emisión. Cualquier pago en exceso del valor nominal es presentado como capital adicional pagado dentro del capital social del Grupo.

Dividendos

El pago de dividendos lo decide anualmente la Junta Directiva del Grupo, de acuerdo a las utilidades obtenidas y a las inversiones proyectadas. La distribución de dividendos a los accionistas del Grupo es reconocida como un pasivo en el estado consolidado de situación financiera en el período en el cual los dividendos son aprobados.

Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta del año comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del año corriente. El impuesto corriente se refiere al impuesto sobre la renta neta gravable del año utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

El impuesto diferido es calculado con base al método de pasivo, considerando las diferencias temporarias entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto de impuesto diferido está basado en la forma de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Reconocimiento de Ingresos

El ingreso incluye los alquileres y los servicios por administración de propiedades principalmente por cuotas de mantenimiento.

Alquileres

Los ingresos por alquileres provenientes de arrendamientos operativos se reconocen de forma lineal durante el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el costo de los incentivos es reconocido durante el plazo los términos del arrendamiento, bajo el método de línea recta y como una disminución del ingreso por alquiler.

Otros Ingresos

Los otros ingresos por servicios y administración de las propiedades se reconocen en el período contable en el que se transfiere el control de los servicios al cliente, que es cuando se presta el servicio.

Los ingresos se miden al precio de la transacción acordado en el contrato. Los montos reconocidos como ingresos se presentan netos de cualquier consideración variable y de cualquier pago a los clientes y que no sean para servicios distintos. Esta consideración puede incluir descuentos, bonificaciones comerciales, reembolsos y cantidades cobradas en nombre de terceros.

Se reconoce una cuenta por cobrar cuando los servicios son entregados, ya que este es el punto en el tiempo en el que la retribución es incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que se realice el pago.

Componentes de Financiamiento

El Grupo no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes de los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, el Grupo no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

Costos Financieros

Los ingresos y costos gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultado integral, para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del plazo relevante.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Costos Financieros (continuación)

Cuando se calcula la tasa de interés efectiva, el Grupo estima los flujos futuros de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de prepago), pero no considera las pérdidas futuras de crédito. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento. Los costos de transacción son los costos de origen, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

Reclasificaciones

Durante el 2023, la Administración del Grupo reclasificó saldos presentados en el 2022 como la venta de propiedades de inversión, costo de venta, honorarios profesionales, impuestos y cambio al valor razonable para dar cumplimiento a la NIC 40 de Propiedad de Inversión. Los intereses ganados se reclasificaron de otros ingresos al ingreso financiero por B/.42,058. El efecto de estas reclasificaciones no fue de importancia relativa sobre las cifras del estado consolidado de resultado integral al 30 de junio de 2022.

	2022		2022
	Previamente		Reportado
	Reportado	Reclasificación	Reportado
<i>En el estado consolidado de resultado integral:</i>			
Venta de propiedades de inversión	2,395,000	(2,395,000)	-
Costo de venta de propiedades de Inversión	(1,705,000)	1,705,000	-
Honorarios profesionales	(314,945)	116,000	(198,945)
Impuestos	(848,745)	144,304	(704,441)
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	5,247,941	429,696	5,677,637
Otros ingresos	131,945	(42,058)	89,887
Ingresos financieros	-	42,058	42,058

4. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen sean razonables bajo las circunstancias.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

4. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualan a los resultados relacionados actuales. Las estimaciones e hipótesis que tienen un riesgo de causar un ajuste material a los importes de activos y pasivos dentro de los estados financieros consolidados del siguiente año se exponen a continuación:

Propiedades de Inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones. Las técnicas de valuación usadas para determinar los valores razonables son validadas y revisadas por evaluadores independientes. La estimación de los valores de las propiedades se realiza según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan.

La Administración monitorea el comportamiento del mercado inmobiliario, por lo cual realizó los avalúos de las propiedades al cierre del período. El Grupo determinó el valor de mercado de sus propiedades de inversión basados en el método de enfoque de renta descrito en la Nota 8 para sus locales comerciales y el enfoque de mercado para sus terrenos.

5. Saldos y Transacciones entre Partes Relacionadas

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

En el estado consolidado de situación financiera

	2023	2022
<i>Cuentas por cobrar otras partes relacionadas:</i>		
Cuentas por cobrar – parte relacionada ⁽¹⁾	<u>1,273,237</u>	<u>-</u>

⁽¹⁾ La cuentas por cobrar con parte relacionada de B/1,273,237 no genera ningún tipo de interés, tiene fecha de vencimiento de un (1) año según acuerdo de ambas partes.

Por otra parte, no se ha reconocido ningún gasto en el año corriente ni en años anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro respecto a los importes adeudados por partes relacionadas, por consiguiente, no hay experiencia histórica de pérdidas en los saldos con partes relacionadas.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

5. Saldos y Transacciones entre Partes Relacionadas (Continuación)

En el estado consolidado de resultado integral

	2023	2022
<i>Transacciones con otras partes relacionadas:</i>		
Alquileres ⁽²⁾	<u>10,558,736</u>	<u>10,561,667</u>

⁽²⁾ Corresponde a los alquileres de locales comerciales a parte relacionada.

Los principales clientes del Grupo son empresas relacionadas del grupo, que representan el 93% de los ingresos de alquiler para el año terminado el 30 de junio de 2023 (2022: 96%).

Deudas con otras partes relacionadas

	2023	2022
Bonos subordinados no acumulativo por pagar	<u>13,300,000</u>	<u>13,300,000</u>
Gastos financieros por bonos subordinados	<u>1,596,000</u>	<u>1,596,000</u>

Los bonos subordinados por pagar que adeuda el Grupo tienen una tasa de interés anual del 12% (2022: 12%). (véase Nota 9).

6. Efectivo y Depósitos en Bancos

El efectivo y depósitos en bancos se muestra a continuación:

	2023	2022
Efectivo y depósitos en bancos	<u>170,314</u>	<u>109,856</u>

7. Depósitos en Fideicomiso

Al 30 de junio de 2023, el Grupo mantiene depósitos en Global Financial Funds Corp. (Fiduciario) que se detallan a continuación:

	2023	2022
Cuentas de ahorros	5,968	21,180
Depósito a plazo fijo	<u>1,554,000</u>	<u>2,120,000</u>
	<u>1,559,968</u>	<u>2,141,180</u>

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

7. Depósitos en Fideicomiso (Continuación)

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. (Véase Nota 9).

Al 30 de junio de 2023, los depósitos a plazo fijo devengaban intereses de 3% con vencimiento hasta el 28 de septiembre de 2023 (2022: 1.5% y vencimiento el 28 de septiembre de 2022).

8. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión, terrenos y locales comerciales se mantienen para rendimientos de arrendamiento a largo plazo. Se registran a su valor razonable.

Al 30 de junio de 2023, la propiedad de inversión se detalla a continuación:

	Terrenos y Edificios
Movimiento del año que termino al 30 de junio de 2023	
Saldos al inicio del año	154,735,000
Más: adquisiciones	607,251
Más: transferencia desde proyectos en proceso	556,761
Más: ganancia neta por ajuste en el valor razonable de las propiedades de inversión	21,354,788
Menos: ventas de propiedades inversión	<u>(957,300)</u>
Saldos al final del año	<u>176,296,500</u>
Movimiento del año que termino al 30 de junio de 2022	
Saldos al inicio del año	146,919,000
Más: adquisiciones	4,273,059
Más: ganancia neta por ajuste en el valor razonable de las propiedades de inversión	5,677,637
Menos: ventas de propiedades inversión	<u>(2,134,696)</u>
Saldos al final del año	<u>154,735,000</u>

El Grupo clasifica los locales comerciales y terrenos como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No.40 "Propiedades de Inversión". Como lo permite la Norma, el Grupo adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de avalúos realizados por expertos independientes en la materia, y el cambio en el valor razonable se reconoce como un ingreso o gasto en el estado consolidado de resultado integral.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

8. Propiedades de Inversión (Continuación)

Las propiedades de inversión se encuentran registradas a valor razonable y se incluyen dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. El valor fue calculado basado en avalúos realizados por una empresa evaluadora independiente de reconocida experiencia y trayectoria en la República de Panamá y que cuenta con todas las certificaciones apropiadas, quienes han realizado una estimación de los valores de las propiedades, según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales y terrenos cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan. El más significativo dato de entrada dentro de la valuación es el precio por metro cuadrado. Los precios por metro cuadrado utilizado en la determinación del valor razonable oscilan entre B/.8 por mts² y B/.28 por mts² (2022: B/.8.00 a B/.28.00) en los locales comerciales. El precio por metro cuadrado del terreno oscila entre B/.250 a B/.1,850 por mts² (2022: B/.250 a B/.2,200). La tasa de ocupación es del 93% (2022: 96%).

El Grupo determina el valor razonable tomando como referencia y evaluando los distintos enfoques aplicados en la industria para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión. Para las estimaciones del valor razonable el Grupo considera el valor de mercado de las propiedades determinado por la empresa de avalúo, tomando en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Los enfoques utilizados en los informes de avalúo comprenden lo siguiente:

Enfoque de Costo

Proporciona una indicación del valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagará por un activo más que el costo de obtener otro activo de igual utilidad, ya sea por compra o construcción.

Enfoque de Renta

Proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a único valor de capital actual. Este valor se midió en función a los beneficios futuros de las propiedades. Se utilizó el estimado de canon de arrendamiento de mercado y se le restó los gastos anuales estimados para propiedades con uso similares.

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 de este.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

8. Propiedades de Inversión (Continuación)

Enfoque de Mercado (continuación)

El Grupo evalúa anualmente los resultados de los avalúos para realizar los ajustes de valor razonable sobre las propiedades de inversión.

Al 30 de junio de 2023, el Grupo considera el enfoque de renta como el más apropiado para determinar el valor razonable en sus locales comerciales en consideración del “mayor y mejor uso” de los inmuebles toda vez que la utilización de la metodología de capitalización directa de rentas, proporciona a los inversores del Grupo de una herramienta fundamental para evaluar oportunidades, tomar decisiones informadas, gestionar riesgos y planificar estratégicamente, puesto que no solo valora el activo, sino que también brinda información sobre el rendimiento financiero que se espera obtener a partir de ese activo. Este enfoque consideró que el ingreso mensual ha sido derivado a partir de precios y ofertas de alquiler de propiedades comparables obtenidas en la actualidad del mercado, incluyendo los factores de riesgo como la tasa de ocupación, gastos operativos del primer año y a los gastos relacionados de cada propiedad y que reflejan niveles de gastos típicos para propiedades similares. Adicionalmente, las tasas de capitalización aplicadas han sido derivadas a partir del análisis de renta de propiedades comparables que se ofrecen en venta y renta en la actualidad en el mercado de bienes raíces donde se insertan las propiedades y reflejan un rendimiento esperado por el inversionista.

El Grupo considera para sus terrenos el enfoque de mercado.

En caso de que el Grupo utilice diferentes tasas de rendimientos de mercado, precios de mercado, alquiler de mercado, cambio en el enfoque de valuación y/u otros supuestos, el valor razonable de las propiedades de inversión sería diferente y por lo tanto causaría un impacto en el estado consolidado de resultado integral.

Las propiedades de inversión no generan costos directos de operación dado que las cláusulas de los contratos de arrendamiento establecen que la arrendataria pagará todos los impuestos, tasas, obligaciones o gravámenes nacionales o municipales, presentes o futuros que recaigan sobre el establecimiento o negocio, además, serán por cuenta de la arrendataria las reparaciones, ya sean producto del desgaste natural o uso del local, que sean necesarias para la conservación en buen estado del mismo; de las adiciones, cambios o mejoras, de la pintura interior, servicios sanitarios y plomería, sistema eléctrico y de iluminación, techo, vidrios, puertas, herrería, albañilería y otros servicios, sin que por ello la arrendadora tenga obligación de pagar indemnización alguna.

La arrendataria será responsable por el pago de servicios de agua potable, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones, cuota de administración y mantenimiento, seguridad y otros similares del local. El único costo directo atribuible al Grupo es el pago del impuesto de inmueble, cuyo valor pagado al 30 de junio de 2023, ascendió a B/.380,682 (2022: B/.665,330).

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

8. Propiedades de Inversión (Continuación)

Las propiedades de inversión garantizan las emisiones de los bonos corporativos descritos en la Nota 9 mediante las siguientes fincas: 382969, 383182, 340025, 340026, 340027, 340029, 90641, 50498, 272830, 452709, 473580, 30221181 y 446689 que han sido dadas en fideicomiso de garantía para respaldar la emisión de estos bonos.

9. Bonos por Pagar

Bonos corporativos subordinados no acumulativos

A través de la Resolución No.280-15 del 20 de mayo de 2015 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, se autorizó a Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., (el "Emisor") a ofrecer mediante Oferta Pública, Bonos Subordinados por un valor nominal total de hasta B/.50,000,000. Estos bonos constituyen obligaciones subordinadas del Emisor. Los bonos están subordinados, en cuanto a prelación de pago, a todos los acreedores en general, existentes y futuros, del Emisor, pero tienen prelación sobre las acciones comunes y preferentes, existentes y futuras, emitidas por el Emisor. Los bonos se considerarán "pari passu" en cuanto a prelación de pago a cualquier otro valor o instrumento, existente o futuro, emitido por el Emisor, que deba ser así considerado por operación de ley o de conformidad con sus términos y condiciones.

Ningún activo o bien específico del Emisor ha sido dado en garantía o gravado a favor de los tenedores registrados de los Bonos.

Las Series "A" y "B" de Bonos Subordinados devengaban una tasa de interés del 12% (2022: 12%) y los intereses son pagaderos trimestralmente, hasta la fecha de vencimiento o la fecha de redención anticipada (de haberla) de cada una de las series. El emisor tendrá el derecho de suspender el pago de intereses en ciertas circunstancias y los intereses no se acumularán con respecto a los periodos donde el emisor ejerza dicho derecho.

El emisor no estará obligado a pagar intereses sobre los bonos, y dichos intereses no se acumularán, si: (a) ocurre un evento de liquidación o insolvencia; (b) ocurre un evento de incumplimiento con respecto a cualquier otra obligación del emisor o (c) el emisor opta por suspender el pago y acumulación de intereses por otros motivos extraordinarios.

Los demás términos y condiciones de cada Serie se detallan en cada Suplemento al Prospecto Informativo de la Emisión.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

Bonos corporativos

Mediante la Resolución SMV No.184-13 del 20 de mayo de 2013, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó a la Compañía a ofrecer mediante Oferta Pública, Bonos Corporativos Rotativos por un valor nominal total de hasta B/.100,000,000. Los Bonos serán emitidos en forma rotativa, en títulos nominativos, registrados y sin cupones, La relación entre el monto de esta emisión y el capital pagado del Grupo es de 100,000 veces. Los bonos serán emitidos en denominaciones de B/.1,000, por un valor nominal total de hasta B/.100,000,000. Los mismos están respaldados por el crédito general del Grupo, y en adición, por el Fideicomiso de Garantía establecido por el Grupo con Global Financial Funds Corp., en beneficio de los Tenedores Registrados.

Las Series “O”, “Q”, “S” y “T” de Bonos Corporativos Rotativos son amortizadas trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta la fecha de su vencimiento.

Las Series “N”, “P”, “R” y “U” de Bonos Corporativos Rotativos mantienen intereses pagaderos trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta la fecha de su vencimiento y su capital será pagado al vencimiento de la serie.

Los demás términos y condiciones de la Serie se detallan en cada suplemento al Prospecto Informativo de la Emisión.

A continuación, se presenta un detalle de las emisiones por serie:

	2023			2022		
	<u>Monto</u>	<u>Tasa Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>	<u>Tasa Interés</u>	<u>Vencimiento</u>
Bonos Corporativos Rotativos Serie “N”	20,000,000	5.00%	Octubre 2027	20,000,000	5.00%	Octubre 2023
Bonos Corporativos Rotativos Serie “O”	10,200,000	5.00%	Diciembre 2028	10,920,000	5.00%	Diciembre 2028
Bonos Corporativos Rotativos Serie “P”	10,000,000	5.25%	Diciembre 2030	10,000,000	5.25%	Diciembre 2030
Bonos Corporativos Rotativos Serie “Q”	9,800,000	4.25%	Mayo 2026	10,400,000	4.25%	Mayo 2026
Bonos Corporativos Rotativos Serie “R”	10,000,000	4.25%	Agosto 2026	10,000,000	4.25%	Agosto 2026
Bonos Corporativos Rotativos Serie “S”	5,095,987	4.75%	Septiembre 2028	7,621,694	4.75%	Septiembre 2028
Bonos Corporativos Rotativos Serie “T”	11,475,000	4.25%	Octubre 2028	11,775,000	4.00%	Octubre 2028
Bonos Corporativos Rotativos Serie “U”	7,000,000	4.75%	Octubre 2028	7,000,000	4.75%	Octubre 2028
Total de bonos corporativos	<u>83,570,987</u>			<u>87,716,694</u>		
Bonos Subordinados Serie “A”	11,000,000	12.00%	Mayo 2035	11,000,000	12.00%	Mayo 2035
Bonos Subordinados Serie “B”	<u>2,300,000</u>	12.00%	Febrero 2041	<u>2,300,000</u>	12.00%	Febrero 2041
Total de bonos subordinados	<u>13,300,000</u>			<u>13,300,000</u>		
Menos: costo de emisión de bonos	(303,222)			(361,781)		
Total de bonos corporativos y subordinados	<u>96,567,765</u>			<u>100,654,913</u>		

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

Bonos corporativos (continuación)

El detalle de los bonos por pagar se presenta a continuación para propósitos de conciliación con el estado consolidado de flujo de efectivo:

	2023	2022
Saldo inicial	100,654,913	104,357,690
Más: Obligaciones adquiridas	-	37,876,540
Amortización del costo	58,559	193,988
Menos: Pagos y cancelaciones	<u>(4,145,707)</u>	<u>(41,773,305)</u>
Saldo final	<u>96,567,765</u>	<u>100,654,913</u>
Porción corriente	2,171,127	2,145,707
Porción no corriente	<u>94,396,638</u>	<u>98,509,206</u>
	<u>96,567,765</u>	<u>100,654,913</u>

10. Ingresos (Costos) Financieros, Neto

Los ingresos (costos) financieros neto se presentan de la siguiente manera:

	2023	2022
Ingresos financieros		
Intereses ganados	<u>40,759</u>	<u>42,058</u>
Gastos financieros		
Intereses de bonos	(5,684,493)	(6,414,117)
Amortización de costos por emisión de deuda	(56,688)	(193,988)
Cargos bancarios	<u>(123)</u>	<u>(141)</u>
	<u>(5,741,304)</u>	<u>(6,608,246)</u>
	<u>5,700,545</u>	<u>6,566,188</u>

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

11. Impuesto sobre la Renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las empresas pueden estar sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales, por los tres últimos años.

De acuerdo con la legislación fiscal panameña vigente, las entidades de Grupo están obligadas al pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de sus operaciones. Están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño, e inversiones en títulos valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo No.699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre:

(1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) o por el método alternativo (CAIR) que resulta de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las regulaciones fiscales vigentes también señalan que las utilidades no distribuidas de las subsidiarias en la República de Panamá están sujetas a un impuesto sobre dividendos de 10% al momento de su distribución. De acuerdo como establece el Artículo No.699 de Código Fiscal, modificado por el Artículo No.9 de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, con vigencia a partir del 1 de enero de 2019, las personas jurídicas deberán calcular el impuesto sobre la renta a una tarifa del 25%.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar para el período terminado el 30 de junio de 2023 y 2022, se determinó de conformidad con el método tradicional aplicable para las empresas que conforman el Grupo.

Durante el período fiscal 2023 se recibió por parte de la Dirección General de Ingresos la resolución No.201-7789 del 21 de octubre de 2022 correspondiente a la sociedad Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., la cual notifica la aprobación a la solicitud de no aplicación del Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR), para los períodos fiscales 2022 y 2023.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

11. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El impuesto sobre la renta del año está compuesto por:

	2023	2022
Impuesto sobre la renta corriente	254,500	29,636
Impuesto sobre la renta diferido	<u>646,845</u>	<u>477,340</u>
	<u>901,345</u>	<u>506,976</u>

El impuesto sobre la renta resultante al aplicar la tasa vigente a la utilidad según libros es conciliado con el gasto de impuesto sobre la renta:

	2023	2022
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	25,837,635	9,058,590
Menos: ganancia neta por ajuste en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>(21,354,788)</u>	<u>(5,677,637)</u>
	4,482,847	3,380,953
Impuesto sobre la renta correspondiente a la tasa de 25%	<u>1,120,711</u>	<u>845,238</u>
Efecto fiscal de los montos que no son deducibles (gravables) en el cálculo del ingreso gravable:		
Gastos no deducibles	9,332	10,732
Ingresos no gravables	(10,190)	-
Arrastre de pérdida fiscal	(11,131)	-
Depreciación fiscal	(840,921)	(834,570)
Otros	<u>(13,301)</u>	<u>8,236</u>
	<u>(866,211)</u>	<u>(815,602)</u>
Impuesto sobre la renta causado	<u>254,500</u>	<u>29,636</u>

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

11. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

Impuesto sobre la Renta Diferido

El impuesto sobre la renta diferido pasivo surge de las diferencias temporales relativas al impuesto a la ganancia de capital que se generaría producto de la venta de propiedades y se detalla a continuación:

	<u>Saldo al</u> <u>30-06-2022</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>30-06-2023</u>
<i>Impuesto sobre la renta diferido pasivo</i>				
Cambio del año	<u>4,642,050</u>	<u>646,845</u>	<u>-</u>	<u>5,288,895</u>
	<u>Saldo al</u> <u>30-06-2021</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>30-06-2022</u>
<i>Impuesto sobre la renta diferido pasivo</i>				
Cambio del año	<u>4,164,710</u>	<u>477,340</u>	<u>-</u>	<u>4,642,050</u>

El movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	4,642,050	4,164,710
Efecto en resultados por cambios del período	<u>646,845</u>	<u>477,340</u>
Saldo al final del año	<u>5,288,895</u>	<u>4,642,050</u>

El Grupo determinó el impuesto a la ganancia de capital 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.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

12. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros

Objetivos de la Administración del Riesgo Financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, el Grupo está expuesto a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (que incluye riesgo de precio y riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Junta Directiva ha establecido políticas de administración de riesgos con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos del Grupo.

El Grupo ha establecido un conjunto de políticas de administración de riesgo, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado.

El Grupo no cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que le expongan al riesgo de mercado ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de cajas operativos son independientes en los cambios en las tasas de interés del mercado. El riesgo de tasa de interés se origina principalmente por los bonos corporativos por pagar de la Compañía. Los bonos corporativos por pagar devengan una tasa de interés fija que no expone al grupo al riesgo de flujo de efectivo.

El Grupo está expuesto a los cambios en los precios de las propiedades, así como de los alquileres que recibe. El riesgo de precio de los alquileres es manejado a través de los contratos de arrendamiento entre dos (2) y diez (10) años renovables automáticamente y cláusulas de aumentos anuales y penalidades en caso de terminación antes del término del contrato.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se origina del efectivo en bancos, depósitos en fideicomiso y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras al Grupo. Para la administración del riesgo de crédito en depósitos en bancos, el Grupo solamente realiza transacciones con instituciones financieras con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito con respecto a cuentas por cobrar – clientes y otras, ni reporta algún saldo deteriorado. La mayor parte de los ingresos operativos del Grupo son producto de contratos de arrendamientos entre las partes con acuerdos establecidos de cancelación en los primeros días de cada mes.

El Grupo tiene políticas que aseguran que los contratos de arrendamiento sean efectuados con clientes con un buen historial de crédito o compañías relacionadas, estos factores entre otros dan por resultado que el riesgo de crédito del Grupo no sea significativo.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

12. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

Administración del Capital

Los objetivos principales del Grupo al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como obtener una estructura óptima que reduzca los costos de obtención de capital.

La estructura de capital del Grupo consiste en deudas netas (bonos) como se detalla en la Nota 9 y el efectivo en la Nota 6 y el patrimonio que comprende las acciones comunes y utilidades no distribuidas.

El Grupo no está sujeto a ningún requerimiento de capital establecido externamente.

La Administración del Grupo revisa la estructura de capital sobre una base anual, como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

La relación de deuda del Grupo con respecto al patrimonio, se presenta a continuación:

	2023	2022
Total de pasivos	96,567,765	100,654,913
Menos: efectivo y depósitos en fideicomiso	<u>1,730,282</u>	<u>2,251,036</u>
Deuda neta	<u>94,837,483</u>	<u>98,403,877</u>
Total de patrimonio	<u>77,561,914</u>	<u>52,640,188</u>
Relación deuda neta al patrimonio	<u>55%</u>	<u>65%</u>

Riesgo de Liquidez

El Grupo requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello, cuenta con suficiente efectivo en bancos, además del financiamiento de sus activos con pasivos a largo plazo, asegurándose de que el manejo de la liquidez le permita hacer frente a sus gastos operacionales y cumplir con sus compromisos a largo plazo.

Asimismo, la Administración realiza proyecciones de liquidez del Grupo sobre una base anual, mediante flujos de efectivo proyectados. La administración monitorea continuamente los flujos de efectivo actuales. Las políticas de administración de riesgo de liquidez y financiamiento establecen un marco en la gestión de liquidez por la Administración del Grupo en corto, mediano y largo plazo y requerimiento de liquidez.

Conforme al estado consolidado de situación financiera del Grupo, todos los pasivos relacionados con cuentas por pagar – comerciales y otras presentan vencimiento de menos de un año. Los saldos con vencimiento de menos de un año son iguales a su valor en libros, debido a que el efecto del descuento no es significativo.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

12. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

Cuadros de Riesgo de Interés y Liquidez

Los siguientes cuadros detallan el vencimiento contractual restante del Grupo para sus pasivos financieros no derivados con períodos de repago acordados. Los cuadros han sido diseñados con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros basados en la fecha más temprana en la cual el Grupo deberá hacer los pagos. Los cuadros incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. El vencimiento contractual se basa en la fecha más temprana en la cual el Grupo deberá hacer el pago.

30 de junio de 2023

	Vencimientos Contractuales			
	Menos de 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Bonos por pagar	6,093,544	58,461,698	37,322,496	101,877,738
Bonos por pagar subordinados ⁽¹⁾	1,596,000	6,384,000	25,914,067	33,894,067
Cuenta por pagar proveedores y otros	99,259	-	-	99,259

30 de junio de 2022

	Vencimientos Contractuales			
	Menos de 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Bonos corporativos	6,281,700	61,301,279	43,326,167	110,909,146
Bonos corporativos subordinados ⁽¹⁾	1,596,000	6,384,000	27,510,067	35,490,067
Cuenta por pagar proveedores y otros	145,284	-	-	145,284

⁽¹⁾ La Compañía tendrá el derecho de suspender el pago de intereses en ciertas circunstancias, por lo que la Compañía no estará obligado a pagar intereses sobre los bonos, y dichos intereses no se acumularán (Véase nota 9).

13. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

13. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros (Continuación)

- Las entradas del Nivel 1: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición.
- Las entradas del Nivel 2: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Las entradas del Nivel 3: son entradas no observables para un activo o pasivo.

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados se aproximan a su valor razonable. Tal como se presenta a continuación:

Técnicas de Valuación e Hipótesis Aplicadas para Propósitos de Medición del Valor Razonable

Específicamente, las hipótesis utilizadas al determinar el valor razonable de los siguientes activos y pasivos financieros se describen más adelante.

Los siguientes supuestos fueron establecidos por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado consolidado de situación financiera:

- a. Depósitos en bancos - El valor en libros se aproxima a su valor de recuperación por su naturaleza de corto plazo.
- b. Cuentas por cobrar y cuentas por pagar comerciales - Las cuentas por cobrar y pagar están presentadas a su valor de recuperación, el cual se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.
- c. Bonos por pagar - El valor razonable de las obligaciones financieras del Grupo traídas a valor presente es igual al valor en libros debido a que actualmente el Grupo mantiene tasas muy competitivas comparadas con las tasas actuales del mercado.
- d. Bonos por pagar subordinados - El valor razonable de los bonos por pagar subordinados representa los flujos de efectivos futuros descontados usando las tasas actuales de mercado para préstamos con vencimiento remanente similar. Bajo estos criterios, el valor razonable se presenta dentro del Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable, cuyo valor al 30 de junio de 2023 es de B/.22,477,604 (2022: B/.23,310,579), con una tasa de descuento del 4.68%.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(En balboas)

14. Acciones Comunes

Al 30 de junio de 2023, el capital social es por la suma de B/.1,000 (Mil dólares con 00/100) y está compuesto por quinientos (500) acciones comunes, sin valor nominal, de las cuales la totalidad de las acciones se encuentran emitidas y en circulación. (2022: B/.1,000).

15. Ganancia por Acción

Al 30 de junio de 2023, el cálculo de la ganancia por acción básica está basado en la ganancia de B/.24,936,290 (2022: B/.8,551,614) dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación, detallado como sigue:

	2023	2022
Ganancia por acción	<u>24,936</u>	<u>8,552</u>

El Grupo no tiene instrumentos implícitos potencialmente diluibles en circulación y, por lo tanto, las ganancias diluidas por acción son iguales que las ganancias básicas por acción.

16. Dividendos Pagados

Mediante acta de junta directiva del día 2 de junio de 2022, se aprobó la distribución de dividendos a los accionistas por la suma de B/.499,594 de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. El Grupo no reporta dividendos declarados para el período 2023.

17. Eventos Subsecuentes

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de junio de 2023 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de septiembre de 2023, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse. Con base esto, se determinó que no se requieren revelaciones adicionales.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Información de Consolidación
30 de junio de 2023**

Información de Consolidación sobre el Estado de Situación Financiera

30 de junio de 2023

(En balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total</u>	<u>Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.</u>	<u>Unibay, Corp.</u>
Activos					
Activos corrientes					
Efectivo y depósitos en bancos	170,314	-	170,314	156,426	13,888
Depósitos en fideicomiso	1,559,968	-	1,559,968	1,559,968	-
Cuentas por cobrar - clientes y otros	180,801	-	180,801	180,801	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	1,273,237	(1,557,312)	2,830,549	2,830,549	-
Seguro pagado por anticipado y otros activos	37,171	-	37,171	36,550	621
Total de activos corrientes	<u>3,221,491</u>	<u>(1,557,312)</u>	<u>4,778,803</u>	<u>4,764,294</u>	<u>14,509</u>
Activos no corrientes					
Propiedades de inversión	176,296,500	-	176,296,500	171,196,500	5,100,000
Otros activos	101,022	-	101,022	100,532	490
Total de activos no corrientes	<u>176,397,522</u>	<u>-</u>	<u>176,397,522</u>	<u>171,297,032</u>	<u>5,100,490</u>
Total de activos	<u><u>179,619,013</u></u>	<u><u>(1,557,312)</u></u>	<u><u>181,176,325</u></u>	<u><u>176,061,326</u></u>	<u><u>5,114,999</u></u>
Pasivos y Patrimonio					
Pasivos corrientes					
Bonos por pagar	2,171,127	-	2,171,127	2,171,127	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	-	(1,557,312)	1,557,312	-	1,557,312
Cuentas por pagar proveedores y otros	99,259	-	99,259	56,718	42,541
Impuesto sobre la renta por pagar	101,180	-	101,180	95,920	5,260
Total de pasivos corrientes	<u>2,371,566</u>	<u>(1,557,312)</u>	<u>3,928,878</u>	<u>2,323,765</u>	<u>1,605,113</u>
Pasivos no corrientes					
Bonos por pagar	94,396,638	-	94,396,638	94,396,638	-
Impuesto sobre la renta diferido	5,288,895	-	5,288,895	5,135,895	153,000
Total de pasivos no corrientes	<u>99,685,533</u>	<u>-</u>	<u>99,685,533</u>	<u>99,532,533</u>	<u>153,000</u>
Total de pasivos	<u>102,057,099</u>	<u>(1,557,312)</u>	<u>103,614,411</u>	<u>101,856,298</u>	<u>1,758,113</u>
Patrimonio					
Acciones comunes	1,000	(10,000)	11,000	1,000	10,000
Utilidades retenidas	77,576,486	10,000	77,566,486	74,212,033	3,354,453
Impuesto complementario	(15,572)	-	(15,572)	(8,005)	(7,567)
Total de patrimonio	<u>77,561,914</u>	<u>-</u>	<u>77,561,914</u>	<u>74,205,028</u>	<u>3,356,886</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u><u>179,619,013</u></u>	<u><u>(1,557,312)</u></u>	<u><u>181,176,325</u></u>	<u><u>176,061,326</u></u>	<u><u>5,114,999</u></u>

Información de Consolidación sobre el Estado de Resultado Integral
Por el año terminado el 30 de junio de 2023
(En balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Total</u>	<u>Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.</u>	<u>Unibay, Corp.</u>
Ingresos:				
Alquileres	10,995,227	10,995,227	10,662,373	332,854
Otros ingresos	40,042	40,042	13,928	26,114
	<u>11,035,269</u>	<u>11,035,269</u>	<u>10,676,301</u>	<u>358,968</u>
Ganancia neta en el valor razonable de las propiedades de inversión	21,354,788	21,354,788	20,436,488	918,300
Gastos:				
Salarios y prestaciones laborales	(54,684)	(54,684)	(54,684)	-
Impuestos	(401,431)	(401,431)	(387,409)	(14,022)
Honorarios profesionales	(173,776)	(173,776)	(148,522)	(25,254)
Reparación y mantenimiento	(7,080)	(7,080)	-	(7,080)
Seguros	(109,230)	(109,230)	(106,249)	(2,981)
Otros	(105,676)	(105,676)	(73,688)	(31,988)
Total de gastos	<u>(851,877)</u>	<u>(851,877)</u>	<u>(770,552)</u>	<u>(81,325)</u>
Utilidad operativa	<u>31,538,180</u>	<u>31,538,180</u>	<u>30,342,237</u>	<u>1,195,943</u>
Ingresos financieros	40,759	40,759	40,759	-
Gastos financieros	(5,741,304)	(5,741,304)	(5,741,279)	(25)
Total de gastos financieros, neto	<u>(5,700,545)</u>	<u>(5,700,545)</u>	<u>(5,700,520)</u>	<u>(25)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	<u>25,837,635</u>	<u>25,837,635</u>	<u>24,641,717</u>	<u>1,195,918</u>
Impuesto sobre la renta:				
Corriente	(254,500)	(254,500)	(213,499)	(41,001)
Diferido	(646,845)	(646,845)	(634,245)	(12,600)
Total impuesto sobre la renta	<u>(901,345)</u>	<u>(901,345)</u>	<u>(847,744)</u>	<u>(53,601)</u>
Utilidad neta	<u><u>24,936,290</u></u>	<u><u>24,936,290</u></u>	<u><u>23,793,973</u></u>	<u><u>1,142,317</u></u>

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13)
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

AÑO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general"

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13)
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 30 de junio de 2023

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 14

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13)
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-127-13) Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-127-13) Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-127-13) Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

Uchun, Navarro & Amador

29 de agosto de 2023
Panamá, República de Panamá

Luis Oscar Navarro

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13)
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.

Estado de Situación Financiera
30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Depósitos en banco	4	1,559,969	2,141,180
Intereses acumulados por cobrar		383	261
		<u>1,560,352</u>	<u>2,141,441</u>
Total de activos		<u>1,560,352</u>	<u>2,141,441</u>
Patrimonio			
Aportes del Fideicomitente		963,689	1,585,660
Utilidades acumuladas		596,663	555,781
		<u>1,560,352</u>	<u>2,141,441</u>
Total de patrimonio		<u>1,560,352</u>	<u>2,141,441</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13)
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.

Estado de Resultados
Por el año terminado el 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos:		
Ingresos por intereses	<u>40,882</u>	<u>42,145</u>
Total de ingresos	<u>40,882</u>	<u>42,145</u>
Gastos:		
Honorarios profesionales	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de gastos	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad	<u><u>40,882</u></u>	<u><u>42,145</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13)
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
 Por el año terminado el 30 de junio de 2023
 (Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Utilidades acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 30 de junio de 2021	2,559,224	513,636	3,072,860
Aportes al patrimonio	57,221,638	-	57,221,638
Retiros al patrimonio	(58,195,202)	-	(58,195,202)
Utilidad	-	42,145	42,145
Saldo al 30 de junio de 2022	1,585,660	555,781	2,141,441
Aportes al patrimonio	8,926,946	-	8,926,946
Retiros al patrimonio	(9,548,917)	-	(9,548,917)
Utilidad	-	40,882	40,882
Saldo al 30 de junio de 2023	963,689	596,663	1,560,352

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13)
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado el 30 de junio de 2023
 (Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad	40,882	42,145
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(40,882)	(42,145)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	40,882	42,145
Intereses por cobrar	(122)	(87)
	<u>40,760</u>	<u>42,058</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación	40,760	42,058
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes de patrimonio fideicomitado	8,926,946	57,221,638
Retiros de patrimonio fideicomitado	(9,548,917)	(58,195,202)
	<u>(621,971)</u>	<u>(973,564)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	(621,971)	(973,564)
Disminución neto de efectivo	(581,211)	(931,506)
Efectivo al inicio del año	<u>2,141,180</u>	<u>3,072,686</u>
Efectivo al final del año	<u>1,559,969</u>	<u>2,141,180</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13) INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Global Financial Funds Corp., Compañía Fiduciaria incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.4 - 96 de 16 de febrero de 1996 y Resolución SBP-FID-A-0036-2018.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., (como Fideicomitente) y Global Financial Funds Corp., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso Global Financial Funds Corp.(GTIA-127-13), mediante Escritura Pública No.8794 del 20 de mayo de 2013 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos en múltiples Series N, O, P, Q, R, S, T y U por la suma de hasta B/.100,000,000 que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.184-13 de 20 de mayo de 2013, y modificada mediante Resolución SMV No.456-20 de 14 de octubre de 2020, Resolución SMV No.509-20 de 27 de noviembre de 2020, Resolución SMV No.514-20 de 01 de diciembre de 2020 y Resolución SMV No.388-21 de 17 agosto de 2021 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., a ofrecer Bonos Corporativos por un valor de hasta B/.100,000,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Garantizadas de la Emisión.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las cuentas Fiduciarias.
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre las fincas propiedad de los Fiadores Solidarios (Ver Nota No.5), y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 130% de saldo total de las obligaciones garantizadas.
- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento cedidos sobre los locales comerciales propiedad de algunos de los Fiadores Solidarios, los cuales serán depositados en la cuenta de concentración.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13) INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de Global Financial Funds Corp.
- Fianzas solidarias del Fideicomitente y de los Fiadores Solidarios a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos de la emisión pública por un monto de B/.100,000,000.

El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de B/.131,160,352 (2022: B/.131,741,441) de los cuales la suma de B/.1,560,352 (2022: B/.2,141,441) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.129,600,000 (2022: B/.129,600,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

El Patrimonio del Fideicomiso cubre los Bonos Corporativos en múltiples Series N, O, P, Q, R, S, T y U de la Emisión Pública de Bonos realizada por el Fideicomitente.

Al 30 de junio de 2023, la cobertura de garantía representa el 155% (2022: 148%), la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el monto de las Series Garantizadas emitidas y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo con los parámetros establecidos en los contratos de Fideicomiso.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-127-13) Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., al 30 de junio de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13)
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Clasificación corriente

El Fideicomiso presenta en el estado de situación financiera sus activos clasificados como corrientes.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

3.2. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 30 de junio de 2023, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.3. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13)
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

3.3.1. Activos financieros

Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13)
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

3.4. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde se consta la primera hipoteca anticresis. Dichos bienes son registrados de acuerdo al valor de mercado de los informes de avalúos.

3.5. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

4. Depósitos en banco

Al 30 de junio de 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta de concentración	5,156	11,442
Cuenta de reserva	<u>813</u>	<u>9,738</u>
Subtotal	5,969	21,180
Depósitos a plazo fijo	<u>1,554,000</u>	<u>2,120,000</u>
Total	<u><u>1,559,969</u></u>	<u><u>2,141,180</u></u>

Los depósitos a plazo fijo por la suma de B/.1,554,000 (2022: B/.2,120,000) están colocados en Global Bank Corporation a una tasa de interés de 3.00% anual, con vencimiento el 28 de septiembre de 2023.

Los depósitos en banco están conformados por cuentas de ahorro en Global Bank Corporation de conformidad con lo siguiente:

Cuenta de concentración: en esta cuenta se deposita mensualmente los fondos provenientes de los contratos de arrendamientos cedidos y cualquier otro ingreso ordinario o extraordinario que el Fideicomitente reciba (pago de seguros o inversiones entre otros).

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13)
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

Cuenta de reserva: en esta cuenta se harán aportes mensuales para cubrir tres (3) meses de cuotas de capital más intereses de los Bonos. Adicionalmente queda entendido y convenido que se depositarán los fondos pagados al Fideicomitente y/o a cualquiera de Los Fiaidores Solidarios en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquier de los Contratos de Arrendamientos cedido en garantía de los Bonos.

5. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario Global Financial Funds Corp., sobre bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente cuyo valor es de B/.100,000,000, el valor de mercado de los bienes inmuebles no podrá ser inferior al 130% del monto emitido y en circulación.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.129,600,000 (2022: B/.129,600,000) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. con fecha de mayo 2022.

Al 30 de junio de 2023, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bienes inmuebles	<u>129,600,000</u>	<u>129,600,000</u>

6. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 30 de junio de 2023, el Fideicomiso no generó renta gravable.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-127-13)
INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

7. Marco regulatorio

La Ley No.1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley No.1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 30 de junio de 2023, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 29 de agosto de 2023.

INFORME DE
CALIFICACIÓNSesión de Comité:
1 de agosto de 2023

Actualización

CALIFICACIÓN*

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.

Domicilio	Panamá
Bonos Corporativos	BBB.pa
Bonos Subordinados	BB.pa
Perspectiva	Estable

(*) La nomenclatura "pa" refleja riesgos sólo comparables en Panamá. Para mayor detalle sobre la definición de la calificación asignada, ver Anexo I.

CONTACTOS

Leyla Krmelj
Ratings Manager
Leyla.krmelj@moodys.com

Juan Carlos Alcalde
Director – Credit Analyst
JuanCarlos.alcalde@moodys.com

Jesus D. Castro
Credit Analyst
Jesus.castro@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá +507 214 3790

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y
Subsidiaria

Resumen

Moody's Local afirma la categoría BBB.pa a las Series N, O, P, Q, R, S, T y U de Bonos Corporativos Garantizados, contempladas dentro de un Programa Rotativo de hasta US\$100.0 millones, emitidas por Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. (en adelante, IIASA o el Emisor). Asimismo, afirma la categoría BB.pa a las Series A y B de Bonos Subordinados, las cuales se encuentran contempladas dentro de un Programa Rotativo de hasta US\$50.0 millones. La perspectiva es Estable.

La calificación asignada a las Series de Bonos Corporativos Garantizados pondera de manera positiva la existencia de activos y flujos cedidos a favor de un Fideicomiso de Garantía custodiado por Global Financial Funds (en adelante, el Fiduciario). Cabe mencionar que el valor de los bienes inmuebles cedidos debe cubrir, en todo momento, por lo menos 1.30 veces el saldo en circulación de los Bonos, siendo la cobertura al 31 de marzo de 2023 de 1.51x. En cuanto a los flujos cedidos, éstos corresponden a una porción de los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento recibidos de la compañía relacionada Farmacias Arrocha, S.A. (en adelante, FASA), los mismos que son depositados en una Cuenta de Concentración para el repago de los Bonos, debiendo cubrir en todo momento por lo menos 1.0 veces el Servicio de Deuda (principal e intereses), resguardo que se cumplió al corte evaluado, según la certificación trimestral emitida por el Fiduciario. Adicionalmente, la estructura contempla una Cuenta de Reserva que debe mantener el balance requerido para cubrir tres meses de pago de intereses y capital. Cabe resaltar, las distintas Series Garantizadas cuentan además con la garantía de las pólizas de seguro que deben cubrir, en todo momento, por lo menos el 80% del valor de reposición de los bienes inmuebles hipotecados.

Por otro lado, se considera favorable el hecho que los niveles de ocupación de las propiedades de inversión se mantengan en 93.0% al corte evaluado (sin cambios respecto a la última revisión) y que la duración de los contratos de alquiler pactados con FASA sean a largo plazo, lo cual contribuye a la estabilidad y predictibilidad de flujos de IIASA. Es positivo además, la incorporación de Empresas Arrocha, S.A. (EASA) como fiador solidario e ilimitado de cada una de las obligaciones del arrendatario y originador de flujos, lo cual fortalece la fuente de repago de las Series de Bonos Corporativos Garantizados. Es importante mencionar que Moody's Local ha realizado una revisión de las cifras del Originador a fin de validar que exista la capacidad suficiente para hacer frente al pago del Servicio de Deuda, además de la existencia de recursos disponibles en caso se presenten escenarios de estrés de liquidez.

Adicionalmente, la perspectiva toma en cuenta la mejora que se viene dando en los indicadores de endeudamiento de IIASA y la expectativa que, de acuerdo con las proyecciones enviadas por el Emisor, no se esperaría un incremento en los niveles de endeudamiento en los siguientes ejercicios. En esa misma línea, no se espera que los indicadores de endeudamiento de EASA (a nivel consolidado) se incrementen, en parte por la estrategia de reducción del apalancamiento implementada por el Grupo. Es importante comentar que tanto FASA como EASA, no vieron afectada su actividad durante la pandemia y se mantienen reportando ingresos mayores con respecto a niveles pre-pandemia.

Sin perjuicio de lo anterior, limita poder asignar una mayor calificación a las distintas Series de Bonos el aún alto nivel de apalancamiento financiero (deuda financiera/EBITDA LTM) de IIASA al corte evaluado.

En cuanto a los indicadores de cobertura de intereses y servicio de deuda, éstos mostraron una mejora al corte evaluado, sin embargo, se debe considerar que dichos ratios aún no reflejan en su totalidad las modificaciones de los cánones de arrendamiento realizadas en 2022. En línea con esto último, se espera un ajuste en los ingresos de IIASA desde enero de 2023, debido a que en el mes de diciembre de 2022, el Emisor decidió hacer una modificación a los alquileres cobrados a FASA con la finalidad de alinear los mismos a precios actuales de mercado, reducir el exceso de flujos cedidos en relación al servicio de deuda de los bonos garantizados y además de trasladar los ahorros (en términos de flujo) al Originador, los mismos que se generaron por el plan de refinanciamiento de deuda que se implementó progresivamente desde 2021 (contempló la emisión de Series nuevas de bonos a menores tasas y con una estructura de amortización más favorable, reduciendo así el Servicio de Deuda).

Como una limitante adicional, se mantiene el riesgo de refinanciamiento, dado que al 31 de marzo de 2023, la mayoría de series emitidas mantienen un esquema de amortización *bullet* (100% amortizables al vencimiento) o mantienen una cuota *balloon*, y la estructura de la emisión no contempla algún mecanismo de acumulación de flujos a fin de reparar dichas obligaciones al momento de su vencimiento.

Con respecto a la calificación asignada a la Series A y B de Bonos Subordinados, la categoría otorgada recoge la naturaleza de subordinación frente al resto de pasivos del Emisor, a lo cual se suma que no se garantiza el pago de intereses y no cuenta con ningún tipo de garantía.

Respecto al análisis financiero, al 31 de marzo de 2023, los activos totales mostraron un incremento de 1.69% con respecto al cierre fiscal de junio 2022 por un aumento de US\$2.7 millones en las cuentas por cobrar a relacionadas (préstamos de excedentes a FASA). Al mismo tiempo, los saldos depositados en el Fideicomiso mostraron una reducción en línea con el ajuste en los cánones de arrendamiento cedidos realizado desde enero de 2023 (ver sección de Desarrollos Recientes), lo cual también explica los mayores saldos de efectivo y depósitos en bancos, sumado a la mayor generación operativa del período. En cuanto a los activos de largo plazo, las propiedades de inversión mostraron un ligero crecimiento, por mejoras realizadas que a junio de 2022 aún figuraban como construcciones en proceso. En cuanto a los indicadores de liquidez, IIASA mostró un superávit de capital de trabajo y razón corriente por encima de 1x.

Por su parte, al cierre de marzo de 2023, los pasivos totales de IIASA retrocedieron en 1.13% respecto al cierre fiscal, principalmente por la reducción de deuda financiera, asociada a la amortización regular de las Series Garantizadas O, Q, S y T, según sus respectivos cronogramas. Esto último fue parcialmente mitigado por el incremento en US\$0.3 millones en los tributos por pagar por la generación del impuesto a la renta del período. Por otro lado, el patrimonio neto aumentó en 7.34% respecto a junio de 2022, principalmente por la utilidad generada en el periodo, siendo importante mencionar que no se declararon dividendos. En cuanto a los indicadores de solvencia, la palanca contable (pasivo/patrimonio) mostró una ligera mejora ante la reducción de los pasivos y la retención de utilidades, mientras que la palanca financiera (deuda financiera/EBITDA LTM) también mostró una reducción por la amortización de la deuda y mejora en el EBITDA.

En cuanto a los resultados netos, al 31 de marzo de 2023 estos se ubicaron por encima de los reportados al cierre del mismo periodo del año anterior, principalmente por el efecto combinado de un crecimiento en los ingresos por alquiler (+8.68% interanual), además de una reducción de los gastos generales y administrativos, sumado a menores gastos financieros.

En relación a los ingresos por alquiler, éstos crecieron en 1.42% respecto al mismo periodo del año anterior, debido a los cánones de nuevas tiendas y a los aumentos de los alquileres de 5 locales a partir de agosto de 2022, siendo importante resaltar que el 88% de los ingresos por alquiler se concentran en la empresa relacionada Farmacias Arrocha, S.A. En cuanto a la reducción de los gastos generales y administrativos, el ajuste se explica por menores gastos en honorarios profesionales y menor pago de impuestos a los inmuebles, mientras que los menores gastos financieros se explican por una menor tasa promedio de la deuda, además de la amortización de la misma, sumado a que en el presente periodo se generaron menores gastos por redención de series (es de recordar que desde el año 2021 IIASA adoptó un plan de refinanciamiento de deuda por medio del cual se refinanciaron múltiples series de bonos por otras con un mejor costo financiero y un perfil de amortización diferente). Al mismo tiempo, sumó al resultado neto una ganancia por la venta de dos locales comerciales ubicados en PH Plaza Tocumen y en PH Plaza F-507. Con lo anterior, el ROAA y el ROAE mostraron una mejoría al situarse en 6.24% y 19.23%, respectivamente.

Finalmente, en cuanto a los indicadores de cobertura de gastos financieros y servicio de deuda con EBITDA LTM y Flujo de Caja Operativo LTM, éstos se mantuvieron por encima de 1x y mostraron una mejora, situándose en niveles adecuados.

Moody's Local continuará monitoreando el desempeño de los principales indicadores y capacidad de pago del Emisor (IIASA), del Originador de flujos (FASA) y del Fiador Solidario (EASA) comunicando de forma oportuna cualquier variación en la percepción del riesgo de los instrumentos calificados. Cabe mencionar que de mantenerse la tendencia positiva en la reducción de los niveles de

apalancamiento, así como la mejora en los indicadores de cobertura de intereses y servicio de deuda, la perspectiva podría mejorar en futuras evaluaciones.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación

- » Disminución gradual de la Palanca Financiera de IIASA.
- » Aumento en la generación e indicadores financieros del Originador (FASA) y fiador solidario (EASA).
- » Establecimiento de políticas de Gobierno Corporativo a nivel de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.
- » Mejora en la generación de flujos de IIASA que permita aumentar la cobertura del Servicio de Deuda.
- » Aumento en el cánón de arrendamiento de los alquileres cedidos al Fideicomiso y/o cesión de nuevos contratos de alquileres y/o propiedades adicionales al Fideicomiso, que aumenten las coberturas de alquileres sobre el Servicio de Deuda y de propiedades sobre el saldo insoluto de los Bonos Corporativos Garantizados.

Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la calificación

- » Disminución relevante en los flujos generados por el Originador y/o el Emisor.
- » Incremento sostenido de la Palanca Financiera que ajuste y comprometa el pago del Servicio de Deuda del Emisor.
- » Incumplimiento de alguno de los resguardos establecidos y/o compromisos del Emisor.
- » Pérdida del valor de mercado de las propiedades cedidas al Fideicomiso que afecten la cobertura del saldo de las Series Garantizadas.
- » Aumento significativo en los niveles de endeudamiento del Originador (FASA) y fiador solidario (EASA).

Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- » No se tuvo acceso al valor del ratio de cobertura de pólizas cedidas / valor de reconstrucción de inmuebles al cierre de junio y al 31 de marzo de 2023 ya que dicho ratio no está especificado en la certificación del Fiduciario.

Indicadores Clave

Tabla 1

INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.

Indicadores	Mar-23 LTM	Jun-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
Activos (US\$/Miles)	160,754	158,082	153,476	157,773	108,459
Ingresos (US\$/Miles)	11,829	11,105	10,729	10,529	10,366
EBITDA (US\$/Miles)	11,921	10,287	9,638	9,874	9,443
Deuda Financiera / EBITDA	8.31x	9.78x	10.83x	9.43x	10.79x
EBITDA / Gastos Financieros	2.03x	1.56x	1.48x	1.53x	1.70x
FCO ajustado / Servicio de la Deuda	1.41	1.21x	1.01x	0.67x	0.07x

Fuente: IIASA / Elaboración: Moody's Local

Tabla 2

GLOBAL FINANCIAL FUNDS (FIDUCIARIO)

Indicadores	Mar-23	Jun-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
Activos (US\$ Miles)	12,824.9	12,384.8	11,306.0	10,431.7	9,363.3
Utilidad Neta (US\$ Miles)	747.5	1,095.7	449.0	846.7	574.0
ROAA	6.00%	9.25%	4.13%	8.55%	9.80%
ROAE	6.34%	9.93%	4.37%	8.76%	10.05%

Fuente: Latinex / Elaboración: Moody's Local

Tabla 3

Resguardos de las Series Garantizadas

Indicadores	Mar-23	Jun-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
Rentas / Servicio de Deuda > 1.00x	1.08x	1.39x	1.14x	1.06x	1.08x
Fincas Cedidas / Saldo de la Deuda > 130%	151%	148%	142%	158%*	150%
Pólizas Cedidas / Valor Reconstrucción de Inmuebles > 80%	N.D.**	N.D.**	89%	89%	80.0%

Fuente: IIASA / Elaboración: Moody's Local

* No contempló avalúos actualizados con disminución de US\$10 millones en el valor de mercado de las propiedades. Incluyendo el nuevo valor de mercado la cobertura sería de 146%.

** No disponible. La certificación del Fiduciario al 30 de junio y 31 de marzo de 2023 no incorpora el cálculo de este ratio.

Generalidades**Descripción de la Estructura**

IIASA mantiene un Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por US\$100.0 millones y de Bonos Subordinados hasta por US\$50.0 millones. Al 31 de marzo de 2023, el Emisor tenía emitidas 8 Series (N, O, P, Q R, S, T y U) bajo el Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados por un total de US\$90 millones (saldo de US\$86.1 millones). Cabe mencionar que en el año 2021, la empresa relacionada FASA otorgó un préstamo a IIASA por US\$12.0 millones para redimir el saldo remanente de la Serie K por US\$2.0 millones y el total de la Serie M por US\$10.0 millones. En línea con lo anterior, la Serie T, emitida en octubre de 2021 por US\$12.0 millones, fue utilizada para liquidar el préstamo otorgado por la empresa relacionada. Por último, la Serie U por US\$8.0 millones, fue utilizada para en la redención anticipada de la Serie B en diciembre de 2021, habiéndose redimido en junio de 2022 las Series J al 100% y parcialmente la Serie U por US\$1 millón. Cabe resaltar que en junio de 2023 se hizo una redención parcial y anticipada de la Serie S por un monto de US\$2.0 millones. Por otro lado, bajo el Programa de Bonos Subordinados, al 31 de marzo de 2023, el Emisor tiene emitidas la Serie A por US\$11.0 millones y la Serie B por US\$2.3 millones.

Resulta positivo dentro de la estructura la existencia de un Fideicomiso de Garantía que administra y custodia todos los bienes hipotecados por IIASA para beneficio de los tenedores de los Bonos, en caso exista algún tipo de incumplimiento por parte del Emisor (mayor detalle sobre la estructura se presenta en el Anexo III).

Entidades Participantes**El Emisor – Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. (IIASA)**

IIASA es una sociedad anónima constituida el 9 de junio de 2006, cuya principal actividad es la administración y el arrendamiento de bienes inmuebles. El 6 de febrero de 2015, IIASA adquirió el 100% de las acciones de Unibay Corp., la cual es propietaria de 8 inmuebles comerciales (2 inmuebles fueron vendidos en diciembre de 2021 y febrero de 2022). Al 31 de marzo de 2023, las propiedades de IIASA y su subsidiaria Unibay comprenden 64,034 m² arrendados, que representan una ocupación del 93%, de los cuales aproximadamente el 88% está arrendado a la compañía relacionada Farmacias Arrocha, S.A.

El Fiduciario – Global Financial Funds

La estructura de las emisiones de Series Bajo el Programa de Bonos Corporativos Garantizados involucra a Global Financial Funds (subsidiaria de Global Bank Corporation) como Fiduciario de las Series de Bonos Corporativos. Como tal, dicha empresa se encarga de gestionar los bienes cedidos por el Emisor, además de ejercer el debido monitoreo acerca del valor de estos a fin de validar el cumplimiento de las cláusulas pertinentes.

El Originador – Farmacias Arrocha, S.A. (FASA)

FASA es una de las más importantes tiendas por departamento con 49 sucursales ubicadas en las provincias de Panamá, Panamá Este, Chiriquí, Coclé, Colón, Herrera y Veraguas, habiendo comenzado hace más de 85 años como una tienda de medicinas. Los principales departamentos de FASA son recetario, cuidado personal, juguetería, bebé, cosméticos, pastillería, hogar, escolar y oficina y electrónica, los cuales, en conjunto, representan aproximadamente el 88% de las ventas de la compañía. FASA es subsidiaria del grupo Empresas Arrocha, S.A. (EASA), que posee además operaciones de distribución de medicamentos y mercancía seca a través de las subsidiarias Compañía Astor, S.A. y César Arrocha Graell, S.A.

Como parte del proceso de calificación de riesgo de las Series de Bonos Garantizados emitidas por IIASA y, considerando que EASA es fiador solidario de las obligaciones mantenidas por FASA, Moody's Local revisó las cifras financieras consolidadas de EASA con el objetivo de observar el comportamiento de su generación de flujos operativos, tanto histórica como esperada, y de esta manera determinar si existe capacidad a mediano y largo plazo para pagar los alquileres cobrados por IIASA, toda vez que algunos contratos se encuentran cedidos al Fideicomiso. Como resultado de la revisión, Moody's Local considera que EASA cuenta con una adecuada fortaleza financiera y un modelo de negocio sostenible en el tiempo. Sin embargo, se mantiene como un riesgo inherente a la operación la sensibilidad del

sector *retail* ante cambios adversos en las condiciones económicas. Cabe señalar además que, debido a la naturaleza de las operaciones del Grupo, venta al detal y al por mayor de medicamentos y mercancía seca, actividades consideradas esenciales, el impacto sufrido por la pandemia COVID-19 no fue sustancial. Debido a acuerdos de confidencialidad entre IIASA y Moody's Local, no se revelarán cifras correspondientes a EASA ni de su subsidiaria FASA en el presente informe.

Desarrollos Recientes

El 30 de junio de 2023 se redimió parcialmente y de forma anticipada US\$2.0 millones de la Serie S, correspondiente al Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados.

El día 10 de agosto de 2022 se publicó el Decreto Ejecutivo N°17, en el cual se define reducir en 30% el precio de venta al público de un total de 170 medicamentos, descuento que sería asumido por los productores y/o distribuidores de los mismos, sin subsidio del Estado, por un plazo de 6 meses a partir del lunes 15 de agosto. En febrero de 2023 el Gobierno decretó una extensión de dicha medida por seis meses adicionales.

En el mes de diciembre de 2022, el Emisor decidió hacer una modificación a los alquileres cobrados a FASA con la finalidad de alinear los mismos a precios actuales de mercado, reducir el exceso de flujos cedidos en relación al servicio de deuda de los bonos garantizados y además de trasladar los ahorros (en términos de flujo) al Originador, los mismos que se generaron por el plan de refinanciamiento de deuda que se implementó progresivamente desde 2021 (contempló la emisión de Series nuevas de bonos a menores tasas y con una estructura de amortización más favorable, reduciendo así el Servicio de Deuda). De esta forma, en cuanto a los contratos cedidos al Fideicomiso, se cedieron nuevos contratos de 8 tiendas y se retiraron contratos de arrendamiento de 2 tiendas (de un total inicial de 7). Con las modificaciones realizadas, el monto anual de alquileres cedidos al Fideicomiso se reducirá a US\$6.7 millones desde US\$8.9 millones. Todos contratos de alquiler cedidos al Fideicomiso tienen a EASA como fiador solidario e ilimitado de cada una de las obligaciones del arrendatario y originador de flujos. En cuanto a plazos, si bien éstos tienen un plazo original de 10 años, 4 de ellos vencen antes del año 2029, 2 vencen en 2029 y 2 vencen en años posteriores a 2029.

El 19 de septiembre de 2022, el Emisor informó de la renuncia del señor Juan José Vansice al cargo de Gerente de Finanzas y al señor Miguel Mendoza como su reemplazo.

El 30 de junio de 2022, el Emisor redimió el 100% de la Serie J (US\$4.35 millones) y realizó una redención parcial de US\$1 millón de la Serie U, ambas correspondientes al Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados.

Respecto al entorno económico de Panamá, al 31 de diciembre de 2022, el Instituto Nacional de Estadística y Censo de (INEC) publicó que el PIB registró un crecimiento en los últimos 12 meses de 10.81%, lo cual recoge la reactivación económica de diversos sectores. A la fecha, Panamá cuenta con una calificación soberana de Baa2, con perspectiva negativa, asignada por Moody's Investors Service, Inc. (MIS), quien también proyecta un crecimiento del PIB de 5.0% para 2023 y 4.0% para el 2024.

INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A. (IIASA)

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Mar-23	Jun-22	Mar-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
TOTAL ACTIVO	160,754	158,082	158,204	153,476	157,773	108,459
Efectivo y Depósitos en Bancos	819	110	689	70	138	4,349
Depósitos en Fideicomiso	1,560	2,141	2,140	3,073	2,124	11,137
Cuentas por Cobrar, Compañías Relacionadas	2,650	0	5,445	1,403	2,228	869
Activo Corriente	5,278	2,684	8,798	4,788	4,859	16,788
Propiedades de Inversión	155,392	154,735	149,313	146,919	151,151	89,249
Adelanto a compra de activo	0	0	0	1,684	1,684	1,684
Activo No Corriente	155,476	155,399	149,406	148,688	152,914	91,670
TOTAL PASIVO	104,248	105,442	111,162	108,904	97,784	103,656
Porción Corriente Bonos Corporativos	2,165	2,146	2,740	3,120	16,850	18,405
Intereses por Pagar	0	0	0	0	0	1,379
Pasivo Corriente	2,694	2,291	3,245	3,502	16,978	19,938
Bonos Corporativos	83,627	85,209	90,452	87,938	65,271	72,446
Bonos Subordinados	13,300	13,300	13,300	13,300	11,000	11,000
Cuentas por Pagar Relacionadas	0	0	0	0	0	272
Impuesto sobre la Renta por Pagar Diferido	4,627	4,642	4,165	4,165	4,535	0
Pasivo No Corriente	101,554	103,151	107,917	105,402	80,805	83,718
TOTAL PATRIMONIO NETO	56,506	52,640	47,041	44,571	59,989	4,803
Capital Social	1	1	1	1	1	1
Utilidades Acumuladas y del ejercicio	17,071	13,191	47,063	10,387	6,794	4,836
Revaluación de Propiedades de Inversión	39,449	39,449	0	34,201	53,194	0

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Dólares)	Mar-23	Jun-22	Mar-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
Ingresos totales	9,062	11,105	8,338	10,729	10,529	10,366
Costos de Servicios	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Margen Bruto	9,062	11,105	8,338	10,729	10,529	10,366
Gastos Generales y Administrativos	(786)	(1,508)	(1,346)	(1,239)	(790)	(923)
Depreciación	(0)	(0)	(0)	(0)	(67)	(3,055)
Utilidad Operativa	8,626	10,287	6,992	9,491	9,673	6,389
Gastos Financieros	(4,311)	(6,608)	(5,044)	(6,354)	(6,322)	(5,552)
Utilidad/(Pérdida) por Revaluación de Propiedades de Inversión	0	5,248	0	(18,993)	(17,158)	(0)
Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	4,373	9,059	2,474	(15,737)	(13,673)	1,059
Impuesto a la Renta, Neto	(493)	(507)	0	337	(384)	(264)
Utilidad Neta	3,880	8,552	2,474	(15,400)	(13,289)	795

INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A. (IIASA)

INDICADORES FINANCIEROS	Mar-23	Jun-22	Mar-22	Jun-21	Jun-20	Jun-19
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	1.84x	2.00x	2.36x	2.44x	1.63x	21.58x
Deuda Financiera / Pasivo	0.95x	0.95x	0.96x	0.96x	0.95x	0.98x
Deuda Financiera / Patrimonio	1.75x	1.91x	2.26x	2.34x	1.55x	21.20x
Pasivo / Activo	0.65x	0.67x	0.70x	0.71x	0.62x	0.96x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.03x	0.02x	0.03x	0.03x	0.17x	0.19x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.97x	0.98x	0.97x	0.97x	0.83x	0.81x
Deuda Financiera / EBITDA	8.31x	9.78x	11.65x	11.00x	9.56x	10.79x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.96x	1.17x	2.71x	1.37x	0.29x	0.84x
Prueba Ácida ¹	1.93x	1.09x	2.64x	1.31x	0.27x	0.83x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.88x	0.98x	0.87x	0.90x	0.13x	0.78x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US\$ Miles)	2,583	393	5,553	1,285	(12,120)	(3,149)
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	8.67%	13.58%	20.35%	11.55%	8.13%	38.37%
Gastos Financieros / Ingresos	47.58%	59.50%	56.29%	59.22%	60.04%	53.55%
RENTABILIDAD						
Margen Bruto	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.0%	100.0%
Margen Operativo	95.19%	92.63%	79.65%	88.45%	91.87%	61.63%
Margen Neto	42.82%	77.00%	29.68%	-143.53%	-126.22%	7.67%
ROAA (LTM)	6.24%	5.49%	-9.31%	-0.97%	-9.98%	0.77%
ROAE (LTM)	19.23%	17.59%	-28.05%	-2.88%	-41.02%	17.97%
GENERACIÓN						
FCO ajustado (US\$ Miles)*	8,934	10,104	7,839	9,527	16,499	1,793
FCO ajustado anualizado (US\$ Miles)	11,199	10,104	10,870	9,527	16,499	1,793
EBITDA (US\$ Miles)	8,626	10,287	6,641	9,491	9,740	9,443
EBITDA LTM (US\$ Miles)	11,921	10,287	9,140	9,491	9,740	9,443
Margen EBITDA	95.19%	92.63%	79.65%	88.45%	92.50%	91.10%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	2.03x	1.56x	1.41x	1.49x	1.54x	1.70x
EBITDA / Servicio de Deuda (LTM)	1.48x	1.18x	0.99x	1.00x	0.42x	0.39x
FCO / Gastos Financieros (LTM)	1.94x	1.63x	1.72x	1.50x	2.14x	0.32x
FCO / Servicio de Deuda (LTM)	1.41x	1.21x	1.20x	1.01x	0.67x	0.07x

* FCO Ajustado = FCO + gasto de intereses

** FCO ajustado a sep.21 incluye un ajuste adicional por US\$1,402,750 que debió ser considerado como Flujo de Financiamiento en línea con el criterio utilizado en los Estados Financieros Auditados.

¹Prueba Ácida = (Activo Corriente - Inventarios - Gastos Pagados por Anticipado) / Pasivo Corriente

Anexo I

Historia de Calificación

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. (IIASA)

Instrumento	Calificación Anterior (30.06.22 y 30.09.22) ^{1/}	Perspectiva Anterior	Calificación Actual (31.03.23)	Perspectiva Actual	Definición de la Categoría Actual
Bonos Corporativos Subordinados No Acumulativos hasta por US\$50.0 millones	BB.pa	Estable	BB.pa	Estable	Los emisores o emisiones calificados en BB.pa cuentan con una calidad crediticia por debajo del promedio en comparación con otros emisores y transacciones locales.
Series A y B (hasta por US\$13.3 millones)					
Bonos Corporativos Garantizados del Programa Rotativo hasta US\$100.0 millones	BBB.pa	Estable	BBB.pa	Estable	Los emisores o emisiones calificados en BBB.pa cuentan con una calidad crediticia promedio en comparación con otros emisores y transacciones locales.
Series N, O, P, Q, R, S, T y U (hasta por US\$87.2 millones)					

^{1/} Sesión de Comité del 17 de marzo de 2023.

Anexo II

Detalle de los Instrumentos Calificados

Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por US\$100.0 millones

	Serie N	Serie O	Serie P	Serie Q
Monto Colocado:	US\$20.0 millones	US\$12.0 millones	US\$10.0 millones	US\$11.0 millones
Saldo en Circulación (31.03.23):	US\$20.0 millones	US\$10.4 millones	US\$10.0 millones	US\$10.0 millones
Fecha de Colocación:	28 oct. 2020	4 dic. 2020	23 dic. 2020	12 may. 2021
Plazo:	7 años	8 años	10 años	5 años
Redención Anticipada:	Año 4 al 101% Años 5-7 al 100%	Años 2-3 al 101% Años 4-8 al 100%	Años 3-5 al 101% Años 6-10 100%	A partir de la Emisión al 100%
Tasa:	5.00%	5.00%	5.25%	4.25%
Pago de Capital:	Bullet al vencimiento	1.5% Trimestral, cuota <i>balloon</i> al vencimiento	Bullet al vencimiento	1.36% Trimestral, cuota <i>balloon</i> al vencimiento
Bienes Cedidos en Garantía:	Bienes inmuebles, Flujos de arrendamiento mensual, Cuenta de reserva y Pólizas de seguro			
Resguardos:	130% de cobertura hipotecaria del saldo insoluto de los Bonos y 1.00x de cobertura de flujos sobre Servicio de Deuda			

Fuente: IIASA / Elaboración: Moody's Local

	Serie R	Serie S*	Serie T	Serie U
Monto Colocado:	US\$10.0 millones	US\$8.0 millones	US\$12.0 millones	US\$8.0 millones
Saldo en Circulación (31.03.23):	US\$10.0 millones	US\$7.2 millones	US\$11.6 millones	US\$7.0 millones
Fecha de Colocación:	27 ago. 2021	27 sep. 2021	6 oct. 2021	12 oct. 2021
Plazo:	5 años	7 años	7 años	7 años
Redención Anticipada:	A partir de la Emisión al 100%	A partir de la Emisión al 100%	A partir de la Emisión al 100%	A partir de la Emisión al 100%
Tasa:	4.25%	4.75%	Año 1: 4.00% Año 2: 4.25% Año 3: 4.50% Del año 4 en adelante 4.75%	4.75%
Pago de Capital:	Bullet al vencimiento	Trimestral, cuota <i>balloon</i> al vencimiento	0.63% Trimestral, cuota <i>balloon</i> al vencimiento	Bullet al vencimiento
Bienes Cedidos en Garantía:	Bienes inmuebles, Flujos de arrendamiento mensual, Cuenta de reserva y Pólizas de seguro			
Resguardos:	130% de cobertura hipotecaria del saldo insoluto de los Bonos y 1.00x de cobertura de flujos sobre Servicio de Deuda			

* La Serie S tuvo una redención parcial de US\$2.0 millones el 30 de junio de 2023.

Fuente: IIASA / Elaboración: Moody's Local

Oferta Pública de Bonos Subordinados No Acumulativos hasta por US\$50.0 millones

	Serie A	Serie B
Monto Colocado:	US\$ 11.0 millones	US\$2.3 millones
Saldo en Circulación (31.03.23):	US\$ 11.0 millones	US\$ 2.3 millones
Fecha de Colocación:	28 mayo 2015	24 febrero 2021
Plazo:	20 años	20 años
Redención Anticipada:	Total o parcialmente en cualquier momento	Total o parcialmente en cualquier momento
Tasa:	12.00%	12.00%
Pago de Capital:	Bullet al vencimiento	Bullet al vencimiento
Bienes Cedidos en Garantía:	Ninguno	
Resguardos:	Ninguno	

Fuente: IIASA / Elaboración: Moody's Local

Anexo III

Detalle de la Estructura

Riesgos de la Estructura

RIESGO DE GARANTÍAS DE LA EMISION

Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado, por lo cual el valor de venta en caso de ejecución de las garantías podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas a la Emisión.

RIESGO DE REPAGO DEL CAPITAL

La fuente principal para el pago del capital de los Bonos provendrá de los cánones de arrendamiento de los arrendatarios de las empresas relacionadas al Emisor. Si el flujo de arrendamientos se viese interrumpido, disminuido o afectado en alguna forma, existe riesgo de incumplir con los pagos de intereses y capital de los Bonos Corporativos y Subordinados. Además, algunos covenants aplicables a los Bonos Corporativos establecen una cobertura mínima de los flujos de alquiler de 1.0x.

RIESGO DE REFINANCIAMIENTO

Dado que el Emisor contempla redimir gran parte de los Bonos en circulación a través de la emisión de nuevas Series, existe la posibilidad de que el refinanciamiento de la deuda se de en condiciones desfavorables en términos de costo o plazo.

RIESGO DE LIMITACION A LA OBLIGACION DE PAGAR INTERESES

El Emisor no está obligado a pagar intereses sobre los Bonos, y dichos intereses no se acumularán si ocurre un evento de liquidación o insolvencia, un evento de incumplimiento con respecto a cualquier otra obligación del Emisor o si el Emisor opta por suspender el pago y acumulación de intereses por otros motivos extraordinarios. Este riesgo aplica específicamente a los Bonos Subordinados.

RIESGO GENERAL DEL EMISOR

La principal fuente de ingresos de las subsidiarias del Emisor proviene del arrendamiento de sus activos a la empresa relacionada Farmacias Arrocha, S.A. Una baja en los ingresos o flujos de caja de esta compañía podría afectar la capacidad de pago de los arrendamientos y por tanto el desempeño del Emisor y el repago de las distintas Series de Bonos Corporativos Garantizados.

RIESGO DE DESASTRE NATURAL

La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor y del Originador (FASA), su condición financiera y sus resultados operativos.

RIESGO DE LA INDUSTRIA

El Emisor está indirectamente sujeto a las fluctuaciones en el comportamiento en las ventas al detal de FASA, las cuales están relacionadas al comportamiento de la actividad macroeconómica del país, pudiendo afectar la capacidad de IIASA de arrendar los locales comerciales a la compañía relacionada FASA.

RIESGO DEL ENTORNO

Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicadas en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones de pago concernientes a las distintas Series de Bonos Corporativos Garantizadas, dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas prevalecientes en el tiempo en Panamá.

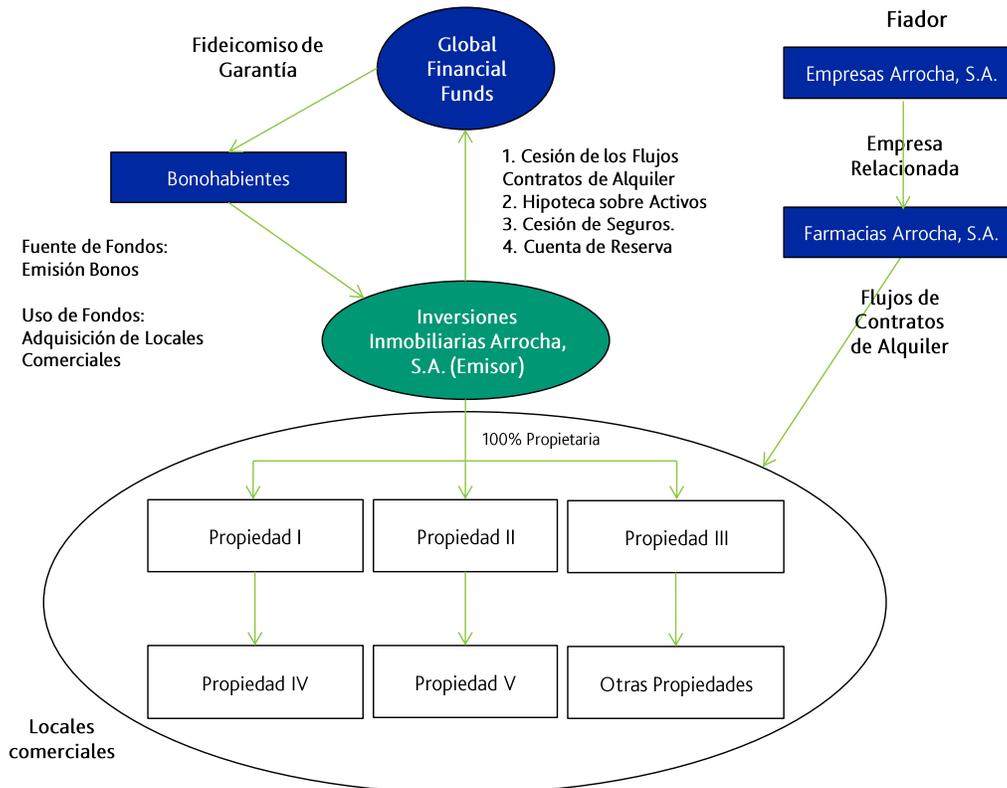
Garantías de las Emisiones de Bonos Corporativos

El Fideicomiso de Garantía que funge como garantía para las Series de Bonos Corporativos emitidas por IIASA posee las siguientes garantías y bienes, que a su vez han sido cedidos por el Fideicomitente Garante: i) Primera hipoteca y anticresis sobre aquellas fincas de propiedad del Emisor. ii) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento que han sido cedidos a favor del Fiduciario, a través de un contrato de cesión de cánones de arrendamiento, iii) el saldo depositado en las Cuentas de Concentración y Cuentas de Reserva del fideicomiso, iv) la cesión irrevocable e incondicional de las pólizas de seguro sobre las fincas hipotecadas al Fideicomiso.

Mecanismo de Asignación de Flujos

La estructura de emisión constituyó las siguientes cuentas para atender el pago de las obligaciones señaladas: Cuenta de Concentración y Cuenta Reserva. Una vez que los flujos recaudados producto del alquiler de propiedades por parte de los

Fideicomitentes Garantés son transferidos a los Fideicomisos, se procede a distribuir los pagos, de forma mensual, de la siguiente manera: i) pago de los gastos operativos de las fincas y los locales comerciales que se encuentren debidamente presupuestados y los impuestos que causen sobre las fincas, ii) pago de intereses y capital de las Series de Bonos Corporativos, según el cronograma de pago respectivo, iii) depósito de los fondos a la Cuenta de Reserva de servicio de deuda, iv) pago de inversiones de capital presupuestadas que sean necesarias para preservar el uso actual de las fincas, v) pago de las primas de las pólizas de seguros de las fincas hipotecadas y vi) pago de intereses de las Series Subordinadas, siempre y cuando se haya realizado el pago de intereses y de capital correspondiente a cada una de las Series de Bonos Corporativos emitidas, y, además, de haber cubierto los gastos generales y administrativos del Emisor. El siguiente diagrama representa el esquema de la titulización:



Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de Moody's Local <https://www.moodylocal.com/country/pa> donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el Código de Conducta, las metodologías de calificación aplicadas por Moody's Local, las categorías de calificación de Panamá y las calificaciones vigentes. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Calificación de Empresas No Financieras aprobada el 14 de marzo de 2023. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados de Inversiones Inmobiliarias Arrocha S.A. al 30 de junio de 2019, 2020, 2021 y 2022 e interinos al 31 de marzo de 2022 y 2023. Al mismo tiempo, se analizaron los Prospectos Finales de los Programas de Bonos Corporativos hasta US\$100 millones y el de Bonos Subordinados hasta por US\$50 millones, así como los Suplementos finales de las Series calificadas, entre otra información relevante que incluye los Estados Financieros de Empresas Arrocha, S.A. Moody's Local comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad calificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente.

© 2023 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S Y SUS FILIALES CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LAS "PUBLICACIONES") PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN APLICABLES DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S CREDIT. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de las Publicaciones.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo que no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo que no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 5.000.000 dólares. MCO y Moody's Investors Service también mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody.com, bajo el capítulo de "Investor Relations - Corporate Governance - Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado - Gestión Corporativa - Documentos constitutivos - Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJJK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJJK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJJK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJJK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJJK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación crediticia, abonar a MJJK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación crediticia por unos honorarios que oscilan entre los JPY100.000 y los JPY550.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJJK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

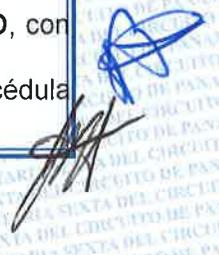
-----DECLARACION NOTARIAL JURADA-----

1 -----
2 En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a
3 los trece (13) día del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, **RAUL IVAN**
4 **CASTILLO SANJUR**, Notario Público Sexto del Circuito Notarial de Panamá, con cédula de identidad
5 personal número cuatro-ciento cincuenta y siete-setecientos veinticinco (4-157-725) -----

6 =====
7 Compareció personalmente, **BOLIVAR VALLARINO STRUNZ**, varón, panameño, mayor de edad,
8 casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos veintiséis-mil
9 seiscientos nueve (8-226-1609), en su calidad de Presidente y Gerente General ; **JUAN JOSE**
10 **VANSICE ARROCHA**, varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, casado, con cédula de
11 identidad personal número ocho-cuatrocientos ochenta y nueve- novecientos trece (8-489-913), en su
12 calidad de secretario y Director Financiero y **NICÓLAS VALLARINO ARROCHA**, varón, de nacionalidad
13 panameña, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos trece-
14 setecientos catorce (8-413-714), en su calidad de Tesorero de la Sociedad **INVERSIONES**
15 **INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**, una sociedad anónima organizada de acuerdo a las leyes de la
16 República de Panamá, debidamente inscrita al folio quinientos veintinueve mil cuarenta y siete (529047)
17 de la sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, a fin de dar cumplimiento a las
18 disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho- dos mil (8-2000) de veintidós (22) de mayo de dos mil
19 (2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio
20 dejan constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente:-----

- 21 a. Que como firmante ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al periodo fiscal que
22 cubre del primero (1) de julio de dos mil veintidós (2022) al treinta (30) de junio de dos mil veintitrés
23 (2023).-----
24 b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre
25 hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados
26 en virtud del Decreto ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), sus modificaciones y sus
27 reglamentos, o que deben ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean
28 tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----
29 c. Que a sus juicios los Estado Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en
30 los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados

1 de las operaciones de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**, para el periodo fiscal
2 correspondiente del primero (1) de julio de dos mil veintidós (2022) al treinta (30) de junio de dos mil
3 veintitrés (2023).-----
4 d. Que como firmante: -----
5 d.1 Son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa. -----
6 d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la información de
7 importancia sobre **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**, y sus subsidiarias consolidadas,
8 de haberlas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes
9 han sido preparados. -----
10 d.3 Han evaluado la efectividad de los contratos internos de **INVERSIONES INMOBILIARIAS**
11 **ARROCHA, S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. ----
12 d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles
13 internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----
14 e. Que como firmante ha revelado a los auditores de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA,**
15 **S.A.**:-----
16 e.1 Todas las diferencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles
17 internos que puedan afectar negativamente la capacidad de **INVERSIONES INMOBILIARIA**
18 **ARROCHAS, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera o indicando a los auditores
19 cualquier debilidad que existe en los controles internos.-----
20 e.2 Cualquier fraude de importancia o no que involucre a la administración u otros empleados que
21 ejercen un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **INVERSIONES INMOBILIARIAS**
22 **ARROCHA, S.A.**-----
23 f. Que como firmantes han revelados a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos
24 en los controles internos de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**, o cualesquiera otros
25 factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su
26 evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades
27 de importancia en la empresa.-----
28 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.--
29 Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales **CLIFFORD BERNARD**, con
30 cédula número uno-diecinueve- mil trescientos diecisiete (1-19-1317) y **CARLOS CALERO**, con cédula



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 número ocho-novecientos cincuenta y ocho-mil quinientos ochenta y uno (8-958-1581), ambos
2 panameños, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para
3 ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para su
4 constancia, ante mí el notario, que doy fe.-----

5
6
7

8 **BOLIVAR VALLARINO STRUNZ**
9 Presidente y Gerente General

10 **JUAN JOSE VANSICE ARROCHA**
11 Secretario y Director Financiero

12

13 **NICOLÁS VALLARINO ARROCHA**

14 Tesorero

15

16 **CLIFFORD BERNARD**

17

18 **CARLOS CALERO**

19

20 **RAUL IVAN CASTILLO SANJURJO**

21 Notario Público Sexto del Circuito Notarial de Panamá

