

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

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

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

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a final flourish, located in the lower right quadrant of the page.

Presentado según el texto único del Decreto Ley 1 del 08 de Julio de 1999 y el Acuerdo No. 18-2000 del 11 de octubre del 2000, Modificado por el Acuerdo No.8-2018 del 19 de diciembre de 2018.

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS – Hasta por un monto de Cien Millones de dólares (US\$.100,000,000.00). Resolución SMV-184-13 del 20 de mayo de 2013.

BONOS CORPORATIVOS SUBORDINADOS NO ACUMULATIVOS – Hasta por un monto de Cincuenta Millones de dólares (US\$.50,000,000.00). Resolución SMV- 280-15 de 20 de mayo de 2015.

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: TELEFONO 279-9000, 279-9040

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

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



I PARTE

1. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Miles de US\$	31/03/2023	31/12/2022	30/09/2022	30/06/2022
Activo Corriente	5,277,906	5,445,854	4,128,985	2,683,915
Pasivo Corriente	2,694,486	2,802,677	3,035,795	2,290,991
Razón Corriente	1.96	1.94	1.36	1.17

La razón corriente de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y Subsidiaria muestra valores superiores a 1.9 dado principalmente a que se mantiene una cuenta por cobrar afiliada por USD 2.6 millones, lo cual representa el 50% de los activos corrientes.

B. Recurso de Capital

Miles de US\$	31/03/2023	31/12/2022	30/09/2022	30/06/2022
Pasivos	104,248,315	104,900,902	105,661,339	105,442,247
Patrimonio	56,505,615	55,973,534	54,131,970	52,640,188
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	1.84	1.87	1.95	2.00

El nivel del apalancamiento se reduce producto de las amortizaciones a capital de los bonos corporativos y por el aumento del patrimonio por la utilidad del trimestre.

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



C. Resultado de las Operaciones

Miles de U\$	Marzo-2023	Marzo-2022
Ingresos por alquiler	9,061,777	8,338,204
Venta de propiedades de inversión	865,000	2,395,000
Otros ingresos	58,471	107,638
Total Ingresos	9,985,248	10,840,842
Costo de venta en propiedades de inversión	515,000	1,705,000
Gastos generales y administrativos	786,039	1,346,408
Total de Gastos	1,301,039	3,051,408
Utilidad	8,684,209	7,789,434
Otros egresos financieros		
Gastos financieros	4,311,208	5,044,450
Total egresos financieros	4,311,208	5,044,450
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,373,001	2,744,984
Corriente	508,460	-
Diferido	- 15,450	7,000
Total impuesto sobre la renta	493,010	7,000
Utilidad neta	3,879,991	2,737,984
Area Arrendada Apóximadamente	68,854	71,573
Porcentaje de Ocupación	93%	96%
Porcentaje Disponible	7%	4%

Al 31 de marzo de 2023, los ingresos por alquiler de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A, tienen un incremento del 9% en comparación con los nueve meses terminados a marzo 2022, por cambios realizados al canon de algunas sucursales de Farmacias Arrocha, adicionalmente se generó una ganancia bruta por \$350,000 en la venta de los locales ubicados en el PH Plaza Tocumen y en el PH Plaza F-507.

Los gastos generales y administrativos presentan una disminución del 42% debido principalmente a la disminución del impuesto de inmueble y honorarios.

Los gastos financieros disminuyen en 15% por la reducción de la tasa promedio de la deuda de bonos corporativos y por la disminución de gastos por la redención de algunas series que hubo el año anterior.

Los ingresos por alquiler se mantienen en un 93% de ocupación, los cuales están compuestos por un 88% arrendados a Farmacia Arrocha, S.A y el restante 5% a clientes diversos.

D. Perspectivas

IIASA mantiene un alto nivel de ocupación de sus locales, los cuales en su gran mayoría están arrendados a largo plazo lo que permite una estabilidad en los ingresos, lo cual junto a la reducción de tasas de interés producto de la renovación del programa de bonos corporativos ha mejorado la rentabilidad y el flujo de caja, lo cual se mantendrá para los siguientes períodos.

II PARTE ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver Adjunto

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

V PARTE DIVULGACION

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



Bolívar Vallarino
Representante Legal



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 e informe del auditor interno al 19 de mayo de 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'M.A.' followed by a flourish.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A. y Subsidiaria

Índice para los Estados Financieros Consolidados 31 de marzo de 2023

Contenido	Páginas
Informe de revisión	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancia o pérdida	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio de accionista	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 26

Información de consolidación

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

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



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

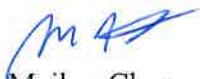
INFORME DE REVISIÓN

Hemos revisado los estados financieros consolidados adjuntos de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria los cuales comprenden el estado de situación financiera por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023, los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo revisados terminados en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración del Grupo. Nuestra responsabilidad es emitir un informe sobre estos estados financieros basados en nuestra revisión.

Basados en nuestra revisión no ha surgido a nuestra atención nada que nos haga creer que los estados financieros revisados adjuntos no den un punto de vista verdadero y justo, ni tenemos conocimiento de ninguna modificación material que debiera efectuarse a los estados financieros adjuntos.

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas normas requieren que planifiquemos y efectuemos la revisión para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de representación errónea de importancia relativa. Una revisión se limita primordialmente a investigaciones con el personal de la compañía y a procedimientos analíticos aplicados a datos financieros, por los que proporciona menos certeza que una auditoría. No hemos desempeñado una auditoría y, de acuerdo con eso, no expresamos una opinión de auditoría.

19 de mayo de 2023



Maiker Chang
Contador Público Autorizado
Licencia No. 2335

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de situación financiera

31 de marzo de 2023

(En balboas)

	Notas	mar-2023	jun-2022
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	819,494	109,856
Depósitos en fideicomiso	6	1,559,702	2,141,180
Cuentas por cobrar - clientes	8	180,801	255,735
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	2,650,064	-
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado		-	139,808
Seguro pagado por anticipado		67,845	37,336
Total de activos corrientes		<u>5,277,906</u>	<u>2,683,915</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	155,391,580	154,735,000
Construcciones en proceso		-	577,313
Otros activos		84,444	86,207
Total de activos no corrientes		<u>155,476,024</u>	<u>155,398,520</u>
Total de activos		<u>160,753,930</u>	<u>158,082,435</u>
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	9,10	2,164,659	2,145,707
Cuentas por pagar proveedores y otros		170,183	145,284
Impuesto sobre la renta por pagar		359,644	-
Total de pasivos corrientes		<u>2,694,486</u>	<u>2,290,991</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	9,10	96,927,229	98,509,206
Impuesto sobre la renta por pagar diferido	13	4,626,600	4,642,050
Total de pasivos no corrientes		<u>101,553,829</u>	<u>103,151,256</u>
Total de pasivos		<u>104,248,315</u>	<u>105,442,247</u>
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes		1,000	1,000
Utilidades retenidas		56,520,187	52,640,196
Impuesto complementario		(15,572)	(1,008)
Total de patrimonio del accionista		<u>56,505,615</u>	<u>52,640,188</u>
Total de pasivos y patrimonio del accionista		<u>160,753,930</u>	<u>158,082,435</u>

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado consolidado de ganancias o pérdidas Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

	Notas	Por los nueve meses terminados el		Por los tres meses terminados el	
		2023	2022	2023	2022
Ingresos:					
Alquileres	4	9,061,777	8,338,204	2,314,143	2,769,930
Venta de propiedades de inversión		865,000	2,395,000	-	1,525,000
Otros ingresos		58,471	107,638	19,997	19,398
		<u>9,985,248</u>	<u>10,840,842</u>	<u>2,334,140</u>	<u>4,314,328</u>
Gastos:					
Costo de venta de propiedades de inversión		515,000	1,705,000	-	1,041,000
Salarios y prestaciones laborales		41,376	38,230	10,802	10,119
Impuestos		453,052	842,224	395,632	390,799
Honorarios profesionales		123,613	220,407	27,632	103,679
Reparación y mantenimiento		6,520	230	5,038	-
Seguros		80,006	81,341	26,671	28,862
Otros		81,472	163,976	25,800	19,726
Total de gastos		<u>1,301,039</u>	<u>3,051,408</u>	<u>491,575</u>	<u>1,594,185</u>
Utilidad Operativa		<u>8,684,209</u>	<u>7,789,434</u>	<u>1,842,565</u>	<u>2,720,143</u>
Otros egresos financieros					
Intereses		4,267,174	4,693,949	1,418,658	1,523,677
Gastos bancarios		44,034	350,501	14,649	34,389
Total de otros egresos financieros		<u>4,311,208</u>	<u>5,044,450</u>	<u>1,433,307</u>	<u>1,558,066</u>
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		<u>4,373,001</u>	<u>2,744,984</u>	<u>409,258</u>	<u>1,162,077</u>
Impuesto sobre la renta	13	508,460	-	-	-
Impuesto Diferido		- 15,450	7,000	-	-
		<u>493,010</u>	<u>7,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta		<u>3,879,991</u>	<u>2,737,984</u>	<u>409,258</u>	<u>1,162,077</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 de accionista
por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio accionista
Saldo al 30 de junio de 2020		1,000	59,988,278	-	59,989,278
Impuesto complementario		-	-	(17,679)	(17,679.00)
Pérdida del año		-	(15,400,102)	-	(15,400,102)
Saldo al 30 de junio de 2021		1,000	44,588,176	(17,679)	44,571,497
Dividendos pagados	12		(499,594)		(499,594)
Impuesto complementario		-	-	16,671	16,671
Ganancia del año		-	8,551,614	-	8,551,614
Saldo al 30 de junio de 2022		1,000	52,640,196	(1,008)	52,640,188
Impuesto complementario		-	-	(14,564)	(14,564.00)
Ganancia del año		-	3,879,991	-	3,879,991
Saldo al 31 de marzo de 2023		1,000	56,520,187	(15,572)	56,505,615

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

**Estado consolidado de flujos de efectivo
por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023
(En balboas)**

	Notas	mar-2023	mar-2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Ganancia del año		3,879,991	2,737,984
Ganancia por venta de propiedad de inversión	7	(350,000)	(690,000)
Gastos de intereses		4,267,174	4,693,949
Impuesto sobre la renta causado	13	493,010	7,000
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Depósitos en fideicomiso		581,478	932,451
Cuentas por cobrar clientes		74,934	(251,805)
Otros activos		(28,746)	(37,025)
Cuentas por pagar		24,899	26,462
Impuesto sobre la renta por pagar		(9,008)	-
Intereses pagados		(4,267,174)	(4,693,949)
Efectivo neto de las actividades de operación		<u>4,666,558</u>	<u>2,725,067</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Producto de la venta de las propiedades de inversión	7	865,000	2,395,000
Compra y mejoras de propiedades de inversión		(1,171,580)	(2,393,869)
Adelanto para adquisición de propiedades		-	1,683,708
Construcciones en proceso		577,313	-
Efectivo neto de las actividades de inversión		<u>270,733</u>	<u>1,684,839</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Producto de la emisión de bonos por pagar	9	-	37,876,541
Amortización de bonos por pagar	9	(1,563,025)	(35,742,455)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	(2,650,064)	(4,042,178)
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4	-	97,380
Impuesto complementario		(14,564)	(4,740)
Efectivo neto de las actividades de financiamiento		<u>(4,227,653)</u>	<u>(1,815,452)</u>
Aumento neto del efectivo y depósitos en bancos		709,638	2,594,454
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año	5	<u>109,856</u>	<u>69,781</u>
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	<u>819,494</u>	<u>2,664,235</u>

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 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 2006. Su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles.

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

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

Aspectos regulatorios

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

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

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

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

2.1 Normas e interpretaciones nuevas e implementadas

En el año en curso, no hay NIIF's emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatorias y tengan un efecto material en los estados financieros consolidados para el periodo contable que comenzó a partir del 1 de julio de 2022.

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

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año terminado el 30 de junio de 2022, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023
(En balboas)

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

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

Modificaciones a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual

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

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

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

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

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

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

Modificaciones a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en estado consolidado de situación financiera y no el saldo o el momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o información revelada sobre esos artículos.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos que están existentes al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introduce una definición de 'liquidación' para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.

Enmiendas a NIC 16 - Propiedad, planta y equipo - Antes de ser usados

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la NIC 2-Inventarios.

Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado consolidado de ganancia o pérdida, los estados financieros consolidados deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado consolidado de ganancia o pérdida donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del período en el cual se presentan los estados financieros consolidados de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer período que se presente.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018-2020

NIIF 9 Instrumentos financieros

La modificación aclara que, al aplicar el criterio del '10 por ciento' para evaluar si se debe des reconocer un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibido por la entidad o el prestamista en nombre del otro. La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones e intercambios que se ocurran en o después de la fecha en que la entidad primero aplica la modificación. La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de Práctica 2 de las NIIF Realización de juicios de importancia relativa - Revelación de políticas contables

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía, sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:

Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado

- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados del Grupo en períodos futuros.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023
(En balboas)

3. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

Las principales políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, se presentan a continuación:

3.1 Base de presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a los importes revaluados o al valor razonable al final del período sobre el que se informa.

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

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

3.2 Principios de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y su Subsidiaria, Unibay Corp.

El control se obtiene cuando se cumplen todos los criterios a continuación:

- Tiene poder sobre la inversión,
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Administración reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

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

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

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

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

Cambios en la participación del Grupo sobre subsidiarias existentes

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

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

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

3.3 Activos, pasivos financieros e instrumentos de capital

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera del Grupo cuando éste se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Efectivo y depósitos en bancos - el efectivo está presentado a su valor realizable en el estado consolidado de situación financiera. Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo comprende el efectivo en caja y los depósitos a la vista.

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

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

Cuentas por pagar - las cuentas por pagar son registradas al costo, que es el valor razonable de la contraprestación recibida, para ser pagada en el futuro.

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

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

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

Deterioro de activos financieros - los activos financieros se evalúan en cada fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si existe evidencia de deterioro. Un activo financiero estará deteriorado si existe evidencia de que como resultado de uno o más eventos ocurridos después de la fecha de reconocimiento inicial, los flujos de efectivo futuros han sido afectados.

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

Capital en acciones - las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio y registradas al costo de emisión.

3.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la sociedad y puedan ser medidos en forma confiable. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento son cumplidos antes de reconocer el ingreso:

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

Intereses - los intereses son reconocidos por el método de interés efectivo.

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

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

3.5 Propiedades de inversión

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

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad del Grupo mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan. Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

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

3.6 Impuesto sobre la renta

3.6.1 Impuesto corriente

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

3.6.2 Impuesto diferido

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

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

3.7 Unidad monetaria

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

3.8 Permanencia de criterios contables

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023
(En balboas)

4. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	Mar-2023	Jun-2022
Estado consolidado de situación financiera		
Activos		
Cuentas por cobrar-partes relacionada corriente	<u>2,650,064</u>	<u>-</u>
Estado consolidado de ganancia o pérdida		
Ingresos		
Alquileres	<u>8,728,014</u>	<u>7,929,115</u>

El principal cliente del grupo es Farmacias Arrocha, que representan el 88% de los ingresos de alquiler (2022: 87%).

5. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	Mar-2023	Jun-2022
Efectivo y depósitos en bancos	<u>819,494</u>	<u>109,856</u>

6. Depósitos en fideicomiso

Al 31 de marzo de 2023, el Grupo mantiene depósitos en Global Financial Funds Corp. (Fiduciario) que se detallan a continuación:

	Marzo 2023	Jun-2022
Cuentas de ahorros	5,702	21,180
Depósito a plazo fijo	<u>1,554,000</u>	<u>2,120,000</u>
	<u>1,559,702</u>	<u>2,141,180</u>

Cuentas de ahorros

Mediante Escritura Pública No.8794 del 20 de mayo de 2013, se protocolizó el contrato de fideicomiso de garantía entre Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. como Fideicomitente y Global Financial Funds Corp. como fiduciario con la finalidad de garantizar y servir como medio de pago y garantía de los bonos corporativos.

El contrato de fideicomiso establece que el Grupo debe abrir dos cuentas de ahorros; una "cuenta de concentración" utilizada para depositar en dicha cuenta los fondos provenientes de la cesión de los cánones de arrendamiento y cualesquiera otros fondos que el Fideicomitente aporte al Fideicomiso.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

La segunda; "cuenta de reserva" utilizada por el Agente Fiduciario, el cual remitirá trimestralmente, producto de los fondos contenidos en la cuenta de concentración, las sumas correspondientes a los aportes trimestrales a capital e intereses que el Fideicomitente deba realizar por virtud de los bonos, manteniendo el balance requerido para cubrir (3) meses de pago de intereses más capital amortizable, al momento de la fecha de pago de los bonos.

7. Propiedades de inversión

Al 31 de marzo de 2023, la propiedad de inversión cuyo valor razonable es Nivel 3 se detalla a continuación:

	Marzo-2023		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldo inicial	48,281,147	106,453,853	154,735,000
Adiciones	-	1,171,580	1,171,580
Bajas	-	515,000	515,000
Saldo al final	48,281,147	107,110,433	155,391,580

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

Al 31 de marzo de 2023, las siguientes fincas: 382969, 383182, 340025, 340026, 340027, 340029, 90641, 50498, 272830, 452709, 473580, 30221181 y 446689 han sido dadas en fideicomiso de garantía para respaldar la emisión de bonos corporativos. El valor razonable de estas fincas es de B/.129,600,000 (2022: B/.129,600,000).

Al 31 de marzo de 2023, el valor razonable de las propiedades de inversión es de B/.155,391,580 (2022: B/.154,735,000); el cual se obtuvo a través de avalúos realizado por valuadores independientes no relacionados con el Grupo. Adicionalmente se generó la venta de dos propiedades ubicadas en el PH Plaza Tocumen y en el PH Plaza F-507 y la adición de mejoras.

7.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión B/.155,391,580 (2022: B/.154,735,000) se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y la utilización de variables significativas no observables con un mercado activo, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

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

- **Enfoque de mercado** - Se investigaron fincas en el sector donde están localizadas las propiedades del Grupo y áreas aledañas con características similares a la propiedad avaluada, para obtener valores de terrenos de ventas registrados en la Entidad Autónoma del Registro Público (EARP). Se utilizaron ventas y ofertas libres de mercado más reciente y se le hicieron los ajustes correspondientes por condición de mercado, ubicación y por zonificación, también se aplicó un ajuste cuantitativo final dado que las mejoras actualmente construidas en el terreno no aprovechan el potencial de la zonificación del mismo.
- **Enfoque de costo de mejoras** - Se estimó un método de costo para obtener el valor de mejoras. Al valor obtenido, se le realizó ajuste por depreciación de las mejoras de acuerdo con la información de la fecha de construcción encontrada, y a este valor se le sumó el valor de terreno.
- **Enfoque de rentas** - Este valor se midió en función a los beneficios futuros de la propiedad. Se utilizó el estimado de canon de arrendamientos de mercado y se le restó los gastos anuales estimados para propiedades con usos similares. Se utilizó el porcentaje sobre la inversión calculada.

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

Al 30 de junio de 2022, el valor de mercado de las propiedades de inversión fue medido utilizando el valor razonable utilizando el enfoque de mercado para los terrenos y el valor razonable utilizando el enfoque de renta para edificio y mejoras.

Variables no observables significativas

- Precio por metro cuadrado del terreno entre B/.250 a B/.2,200 el m² (2021: B/.250 a B/.1,900 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio esta entre B/.2.00 a B/.27.00 el m² (2021: B/.2.17 a B/.25.00 el m²), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- La tasa de ocupación de 96%, (del 1 de julio al 30 de junio de 2021, 96%).

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

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

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 30 de junio de 2022</u>	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Propiedades de inversión	154,735,000	Valor de mercado Enfoque de renta	Precio de venta por metro cuadrado del terreno Precio de renta por metro cuadrado	10% 10%	928,410 14,545,090



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

<u>Descripción</u>	<u>Valor razonable al 30 de junio de 2021</u>	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Insumos no observables</u>	<u>Cambios posibles en el insumo</u>	<u>Cambios en el valor razonable +/-</u>
Propiedades de inversión	146,919,000	Valor de mercado Enfoque de renta	Precio de venta por metro cuadrado del terreno Precio de renta por metro cuadrado	10% 10%	881,514 13,810,386

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

8. Cuentas por cobrar – clientes

Al 31 de marzo de 2023, las cuentas por cobrar – clientes de B/.180,801 (2022: B/.255,735) se detallan a continuación.

	Mar-2023	Jun-2022
Más de 120 días	<u>180,801</u>	<u>255,735</u>
Saldo al final del año	<u>180,801</u>	<u>255,735</u>

Al 31 de marzo de 2023, el 100% de las cuentas por cobrar están concentradas en un cliente (2022: 100% de las cuentas por cobrar en 2 clientes).

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
 Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023
 (En balboas)

9. Bonos por pagar

Al 31 de marzo de 2023, el saldo de los bonos por pagar, neto de los costos de emisión se detalla así:

Serie	Emisión	Bono	Tasa de interés	Vencimiento	Mar-2023	Jun-2022
N	Oct -2020	Corporativo	5.00%	Oct-2027	20,000,000	20,000,000
O	Dic-2020	Corporativo	5.00%	Dic-2028	10,380,000	10,920,000
P	Dic-2020	Corporativo	5.25%	Dic-2030	10,000,000	10,000,000
Q	May-2021	Corporativo	4.25%	May-2026	9,950,000	10,400,000
R	Ago-2021	Corporativo	4.25%	Ago-2026	10,000,000	10,000,000
S	Sep-2021	Corporativo	4.75%	Sep-2028	7,229,750	7,621,694
T	Oct-2021	Corporativo	4.25%	Oct-2028	11,550,000	11,775,000
U	Oct-2021	Corporativo	4.75%	Oct-2028	7,000,000	7,000,000
A	May-2015	Subordinado	12.00%	May-2035	11,000,000	11,000,000
B	Feb-2021	Subordinado	12.00%	Feb-2041	2,300,000	2,300,000
					99,409,750	101,016,694
Costos de emisión de bonos					(317,862)	(361,781)
					99,091,888	100,654,913
Menos: porción corriente					2,164,659	2,145,707
porción largo plazo					96,927,229	98,509,206
					96,927,229	98,509,206

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

	Mar-2023	Jun-2022
1 año	2,164,659	2,145,707
2 a 5 años	45,885,038	46,249,614
Más de 5 años	51,360,053	52,621,373
	99,409,750	101,016,694
	99,409,750	101,016,694

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023
(En balboas)

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

	Mar-2023	Jun-2022
Saldo al inicio del año	100,654,913	104,357,690
Obligaciones adquiridas	-	37,876,540
Amortizaciones y cancelaciones	(1,563,025)	(41,579,317)
Total	<u>99,091,888</u>	<u>100,654,913</u>

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

	Mar-2023	Jun-2022
Saldo neto al inicio del año	361,781	432,310
Adiciones	-	123,459
Amortización del año	(43,919)	(193,988)
Saldo neto al final del año	<u>317,862</u>	<u>361,781</u>

Bonos corporativos:

El 28 de mayo de 2013, se efectuó la oferta del programa rotativo de bonos corporativos. Los bonos de la emisión tendrán un valor nominal total de hasta B/.100,000,000 moneda curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada sin cupones. Los bonos serán emitidos en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) moneda de curso legal en los Estados Unidos de América o en sus múltiplos, la cual fue estructurada por Global Financial Funds Corp. y aprobada mediante Resolución SMV No.184-13 del 20 de mayo de 2013 por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

Fecha de emisión	Serie	Monto	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Condiciones
28 de octubre de 2020	N	20,000,000	5.00%	28 de octubre de 2027	El pago a capital se hará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento.
04 de diciembre de 2020	O	12,000,000	5.00%	04 de diciembre de 2028	Se amortizarán trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento.
23 de diciembre de 2020	P	10,000,000	5.25%	23 de diciembre de 2030	El pago a capital se hará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento de la Serie.
14 de mayo de 2021	Q	11,000,000	4.25%	14 de mayo de 2026	Se amortizarán trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento.
27 de agosto de 2021	R	10,000,000	4.25%	27 de agosto de 2026	El pago a capital será en su fecha de vencimiento
27 de septiembre de 2021	S	8,000,000	4.75%	27 de septiembre de 2028	Se amortizarán trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento.
06 de octubre de 2021	T	12,000,000	4.25%	06 de octubre de 2028	Se amortizarán trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento.
12 de octubre de 2021	U	8,000,000	4.75%	12 de octubre de 2028	El pago a capital será en su fecha de vencimiento

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023

(En balboas)

- Los intereses devengados sobre el saldo insoluto a capital serán pagaderos trimestralmente los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento.
- Los bonos se emiten de manera rotativa en tantas series como determine el emisor, cuyo monto, plazo tasas de interés y vencimiento son determinados, según la necesidad del emisor y la demanda del mercado en la fecha de la oferta de cada una de dichas series, y los mismos son comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante suplemento al prospecto informativo.
- El programa rotativo ofrece al emisor la oportunidad de emitir nuevos bonos en la medida que exista la disponibilidad según los términos del programa. En ningún momento el saldo insoluto de los bonos en circulación de las series podrá ser superior a los B/.100,000,000.
- La fecha de vencimiento y el cronograma de amortización de capital de cada una de las series a ser emitidas es comunicado mediante suplemento al prospecto informativo a más tardar tres días hábiles antes de la fecha de la emisión de las series a ser ofrecidas.
- La tasa de interés de cada una de las series es comunicada mediante suplemento al prospecto informativo a más tardar tres días hábiles de la fecha de la emisión de las series correspondientes y de respectiva negociación en la Bolsa de Valores de Panamá. Los intereses pagaderos en día de pago de interés serán calculados en base a un año de 360 días compuesto por 12 meses de 30 días cada uno.
- Se constituirá un Fideicomiso de Garantía con Global Financial Funds Corp. para beneficio de los tenedores registrados de los bonos, cuyo patrimonio estará constituido principalmente por: primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre las fincas cuyo valor de avalúo represente al menos ciento treinta por ciento (130%) del saldo insoluto de los bonos, cesión de la póliza de seguros de las fincas, emitida por una compañía aseguradora que sea aceptable del Agente Fiduciario y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las fincas y la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento, los cuales se depositarán en la cuenta de concentración del Fideicomiso de Garantía.

Redención anticipada de bonos corporativos:

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

Bonos corporativos subordinados:

El 20 de mayo de 2015, se efectuó la oferta pública de bonos corporativos subordinados no acumulativos. Los bonos de la emisión tendrán un valor nominal total de hasta B/.50,000,000, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa. Los bonos serán emitidos en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) moneda de curso legal en los Estados Unidos de América o en sus múltiplos, emisión debidamente y aprobada mediante Resolución de Asamblea General de Accionistas del 30 de marzo de 2015 y Resolución SMV No.280-15 del 20 de mayo de 2015 por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

Emisión de mayo 2015

Con fecha 28 de mayo de 2015, se emitió la Serie A de bonos corporativos subordinados por B/.11,000,000, con tasa de interés nominal por 12.0% y fecha de vencimiento el 28 de mayo de 2035.

Emisión de febrero 2021

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

Los intereses devengados sobre el saldo insoluto a capital serán pagaderos trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año, cada uno de dichos días un "Día de pago de interés" hasta su fecha de vencimiento o la fecha de redención anticipada. El pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento.

Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente a opción del Emisor en cualquier momento a partir de la fecha de emisión. En caso de redención anticipada, la misma debe hacerse en una fecha designada como fecha de pago.

Los bonos de esta emisión constituyen obligaciones generales del Emisor, subordinadas y no garantizadas y sólo están respaldados por el crédito general del Emisor. Ningún activo o bien específico del Emisor ha sido dado en garantía o gravado a favor de los tenedores registrados de los bonos.

10. Valor razonable de los instrumentos financieros

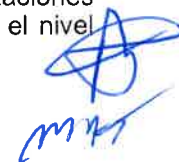
La Administración del Grupo ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de los instrumentos financieros en el estado consolidado de situación financiera:

- *Efectivo y depósitos en bancos* - El valor en libros del efectivo y depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.
- *Fondos en fideicomisos* - El valor en libros de los fondos en fideicomisos se aproxima a su valor razonable por su liquidez a corto plazo.
- *Bonos por pagar* - El valor razonable de los bonos por pagar está basado en cotizaciones de precios de mercado locales.
- *Valor razonable de los instrumentos financieros* - El valor razonable de las propiedades de inversión es determinado por expertos en valuación de bienes raíces que utilizan técnicas de valuación reconocida y los principios de la NIIF - 13 Medición del valor razonable.

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

El Grupo contrata valuadores independientes que tienen la responsabilidad general por la determinación de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los expertos independientes en conjunto con la Administración revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los expertos independientes evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva del Grupo.

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

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si las informaciones incluidas a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado del Grupo. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

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

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

El valor en libros y valor razonable de los principales activos y pasivos financieros que no se miden a su valor razonable en el estado consolidado de situación financiera del Grupo se resumen a continuación:

	Mar-2023			Jun-2022		
	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía valor razonable
Activos financieros:						
Depósitos en bancos	819,494	819,494	Nivel 3	109,856	109,856	Nivel 3
Depósitos en fideicomiso	1,559,702	1,559,702	Nivel 3	2,141,180	2,141,180	Nivel 3
Cuentas comerciales por cobrar	180,801	180,801	Nivel 3	255,735	255,735	Nivel 3
Total de activos financieros	<u>2,559,997</u>	<u>2,559,997</u>		<u>2,506,771</u>	<u>2,506,771</u>	
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar	<u>99,091,888</u>	<u>99,409,750</u>	Nivel 2	<u>100,654,913</u>	<u>101,016,694</u>	Nivel 2
Total de pasivo financiero	<u>99,091,888</u>	<u>99,409,750</u>		<u>100,654,913</u>	<u>101,016,694</u>	

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados
Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023
(En balboas)

11. Objetivos de la administración de riesgos

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez y financiamiento

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

12. Dividendos pagados

Mediante Acta de la Junta Directiva del día 02 de junio de 2022, se aprobó la distribución de dividendos a los accionistas por la suma de B/.499,594 de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.

13. Impuesto sobre la renta

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

	Mar-2023	Jun-2022
Corriente	508,460	(29,636)
Diferido	(15,450)	-477,340
	<u>493,010</u>	<u>(506,976)</u>

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	Mar-2023	Mar-2022
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	4,373,001	2,474,488
Menos: depreciación	- 2,519,368	- 2,498,698
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión	180,208	-
Base imponible	<u>2,033,841</u>	<u>- 24,209</u>
Impuesto sobre la renta	<u>508,460</u>	<u>-</u>

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados Por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023 (En balboas)

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

Para los años terminado al 30 de junio 2022 y 2021, las empresas tributaron bajo el método tradicional. La conciliación del impuesto diferido del período anterior con el actual es como sigue:

	Mar-2023	Jun-2022
Impuesto diferido, saldo inicial	4,642,050	4,164,710
cambio del período (nueve meses)	(15,450)	477,340
Impuesto diferido, saldo final	<u>4,626,600</u>	<u>4,642,050</u>

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

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

14. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 19 de mayo de 2023.

* * * * *



Información de consolidación sobre el estado de situación financiera

31 de marzo de 2023

(En balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Total	Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A.	Unibay, Corp.
Activos:					
Activos corrientes:					
Efectivo y depósitos en bancos	819,494	-	819,494	755,133	64,361
Depósitos en fideicomiso	1,559,702	-	1,559,702	1,559,702	-
Cuentas por cobrar-clientes	180,801	-	180,801	180,801	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	2,650,064	(2,207,312)	4,857,376	4,457,439	399,937
Seguro pagado por anticipado	67,845	-	67,845	65,662	2,183
Total de activos corrientes	5,277,906	(2,207,312)	7,485,218	7,018,737	466,481
Activos no corrientes:					
Propiedades de inversión	155,391,580	-	155,391,580	151,011,580	4,380,000
Otros activos	84,444	-	84,444	83,954	490
Total de activos no corrientes	155,476,024	-	155,476,024	151,095,534	4,380,490
Total de activos	160,753,930	(2,207,312)	162,961,242	158,114,271	4,846,971
Pasivos y patrimonio:					
Pasivos corrientes:					
Bonos por pagar	2,164,659	-	2,164,659	2,164,659	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	-	(2,207,312)	2,207,312	-	2,207,312
Cuentas por pagar proveedores y otros	170,183	-	170,183	67,820	102,363
Impuesto sobre la renta por pagar	359,644	-	359,644	308,762	50,882
Total de pasivos corrientes	2,694,486	(2,207,312)	4,901,798	2,541,241	2,360,557
Pasivos no corrientes:					
Bonos por pagar	96,927,229	-	96,927,229	96,927,229	-
Impuesto sobre la renta por pagar diferido	4,626,600	-	4,626,600	4,495,200	131,400
Total de pasivos no corrientes	101,553,829	-	101,553,829	101,422,429	131,400
Total de pasivos	104,248,315	(2,207,312)	106,455,627	103,963,670	2,491,957
Patrimonio del accionista:					
Acciones comunes	1,000	(10,000)	11,000	1,000	10,000
Utilidades retenidas	56,520,187	10,000	56,510,187	54,157,606	2,352,581
Impuesto complementario	(15,572)	-	(15,572)	(8,005)	(7,567)
Total de patrimonio del accionista	56,505,615	-	56,505,615	54,150,601	2,355,014
Total de pasivos y patrimonio del accionista	160,753,930	(2,207,312)	162,961,242	158,114,271	4,846,971

Véase informe de los auditores independientes.

Información de consolidación sobre el estado de ganancia o pérdida
por los nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023
(En balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Total</u>	<u>Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A.</u>	<u>Unibay, Corp.</u>
Ingresos:				
Alquileres	9,061,777	9,061,777	8,809,953	251,824
Venta de propiedades de Inversión	865,000	865,000	510,000	355,000
Otros ingresos	58,471	58,471	38,445	20,026
	<u>9,985,248</u>	<u>9,985,248</u>	<u>9,358,398</u>	<u>626,850</u>
Costos y Gastos:				
Costo de venta de propiedades de Inversión	515,000	515,000	215,000	300,000
Salarios y prestaciones laborales	41,376	41,376	41,376	-
Impuestos	453,052	453,052	410,104	42,948
Honorarios profesionales	123,613	123,613	87,345	36,268
Reparación y mantenimiento	6,520	6,520	-	6,520
Seguros	80,006	80,006	78,442	1,564
Otros	81,472	81,472	55,511	25,961
Total de gastos	<u>1,301,039</u>	<u>1,301,039</u>	<u>887,778</u>	<u>413,261</u>
Utilidad operativa	<u>8,684,209</u>	<u>8,684,209</u>	<u>8,470,620</u>	<u>213,589</u>
Otros egresos financieros				
Intereses	4,267,174	4,267,174	4,267,174	-
Gastos bancarios	44,034	44,034	44,009	25
Total de otros egresos financieros	<u>4,311,208</u>	<u>4,311,208</u>	<u>4,311,183</u>	<u>25</u>
Gañancia antes del impuesto sobre la renta	<u>4,373,001</u>	<u>4,373,001</u>	<u>4,159,437</u>	<u>213,564</u>
Impuesto sobre la renta:				
Corriente	508,460	508,460	426,341	82,119
Diferido	(15,450)	(15,450)	(6,450)	(9,000)
Total impuesto sobre la renta	<u>493,010</u>	<u>493,010</u>	<u>419,891</u>	<u>73,119</u>
Gañancia del año	<u>3,879,991</u>	<u>3,879,991</u>	<u>3,739,546</u>	<u>140,445</u>

Panamá, 14 de abril de 2023

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

Ref.: Fideicomiso de Garantía Gfía-127-13 de la Emisión de Bonos Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.** para garantizar las Series N,O,P,Q,R,S,T,U de la emisión pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos en múltiples series por un valor nominal total de hasta **US\$100,000,000.00**, emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada, sin cupones, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No. 184-13 de 20 de mayo de 2013, certifica al 31 de Marzo de 2023, la siguiente información a saber:

I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso es el que se detalla a continuación:

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00662-9		4,890.69		
Cuenta de Ahorros	50-333-00663-5		810.79		
Plazo Fijo	50-401-73244-7		1,554,000.00		
Int. por Cobrar	50401732447		319.32		
Hipotecas	Fincas: 382969-8001, 383182-8001	2	17,500,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029	4	14,000,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 90641	1	25,500,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 272830	1	13,500,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 50498	1	15,000,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 452709	1	10,850,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 473580	1	17,500,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 30221181	1	9,250,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 446689	1	6,500,000.00	A.I.R. Avaluos	21-may-22
Total			131,160,020.80		

II. Bienes Cedidos:

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



Propietario	Detalle de Fincas	Ubicación	Fecha de Vencimiento
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	90641	P.H. Centro Comercial Los Pueblos Albrook	14/05/2029
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	50498	Ave. 12 de Octubre, Pueblo Nuevo, Panamá	14/05/2029
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	446689, 446706, 446707	P.H. Centro Comercial Boulevard Costa Verde	15/05/2029
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	62622	P.H. Centro Comercial Costa del Este	01/07/2029
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	473580	P.H. Boulevard Santiago	14/05/2029
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	30263433	P.H. Terrazas de Sabanitas, colón	01/07/2029
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	30201725	P.H. Novotrade	01/08/2032
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	30179033 - 30179032 - 30179034	Terrazas de Coronado	01/07/2026
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	30777751 y 30177752	Plaza F Sur 507, David, Chiriquí	01/08/2032
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	382969 y 383182	PH Centro Comercial Westland Mall Los Pueblos	04/03/2023
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	452709	PH Cetro Comercial Villa Lucre	05/01/2025
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	428094	PH. Embassy Club en Clayton	14/05/2029
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	30221181	P.H. Boulevard Penonome	01/07/2029

La sociedad Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. absorbió a las sociedades Arroeste, S.A., Acelin, S.A., Centennial Real State, S.A., Arroalbro, S.A., Arrochi, S.A., Arrovista, S.A., Bodega Chitre, S.A., Galtes Holding Inc. y Molise Properties, S.A., según Escritura Pública No. 18030 del 17 de diciembre de 2014.

- **Pólizas y Fianzas**

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

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	No. #INCE-08024775000003 (Fincas: 382969 Y 383182)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2023
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2023
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Finca: 90641)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2023
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Finca: 272830)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2023
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Finca: 50498)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2023
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 473580)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2023
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 452709)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2023
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 30221181)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2023
Póliza de Incendio	#INCE-08024775000003 (Fincas: 446689)	MAPFRE PANAMÁ, S.A.	31/10/2023
Fianzas Solidarias	Firmada el 14 de mayo de 2013, a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos de la emisión pública por US\$100,000,000.00.	Arroeste, S.A.; Acelin, S.A.; Centennial Real State, S.A.; Arroalbro, S.A.; Arrochi, S.A.; Arrovista, S.A.; Bodega Chitre, S.A.; Galtes Holding Inc. y Molise Properties, S.A. (sociedades absorbidas por Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.)	N/A

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

Sep-22	Dic-22	Mar-23
150%	150%	151%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

