

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

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

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

Trimestre terminado el 30 de Junio de 2023



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

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

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

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

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

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

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



## I PARTE

### 1. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. Liquidez

Miles de US\$	30/06/2023	31/03/2023	31/12/2022	30/09/2022
Activo Corriente	3,221,491	5,277,906	5,445,854	4,128,985
Pasivo Corriente	2,382,698	2,694,486	2,802,677	3,035,795
Razón Corriente	1.35	1.96	1.94	1.36

La razón corriente de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y Subsidiaria se reduce versus el trimestre anterior producto del cobro parcial de la cuenta por cobrar relacionada cuyos fondos fueron utilizados para pagar anticipadamente una porción de los bonos corporativos a largo plazo, sin embargo, la razón corriente se mantiene en un solvente 1.35.

#### B. Recurso de Capital

Miles de US\$	30/06/2023	31/03/2023	31/12/2022	30/09/2022
Pasivos	102,068,231	104,248,315	104,900,902	105,661,339
Patrimonio	77,550,782	56,505,615	55,973,534	54,131,970
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	1.32	1.84	1.87	1.95

El nivel del apalancamiento se reduce producto de las amortizaciones a capital de los bonos corporativos, la redención anticipada parcial de la Serie S 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\$	Junio-2023	Junio-2022
Ingresos por alquiler	10,995,227	11,105,371
Venta de propiedades de inversión	400,000	690,000
Otros ingresos	40,042	89,887
<b>Total Ingresos</b>	<b>11,435,269</b>	<b>11,885,258</b>
Costo de venta en propiedades de inversión	-	-
Gastos generales y administrativos	959,577	1,508,421
<b>Total de Gastos</b>	<b>959,577</b>	<b>1,508,421</b>
Utilidad	10,475,692	10,376,837
Otros egresos financieros		
Gastos financieros	5,700,545	6,566,188
<b>Total egresos financieros</b>	<b>5,700,545</b>	<b>6,566,188</b>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	21,062,488	5,247,941
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	25,837,635	9,058,590
Corriente	265,632	29,636
Diferido	646,845	477,340
Total impuesto sobre la renta	912,477	506,976
Utilidad neta	<b>24,925,158</b>	<b>8,551,614</b>
Area Arrendada Apóximadamente	73,941	71,697
Porcentaje de Ocupación	93%	96%
Porcentaje Disponible	7%	4%

Al 30 de junio de 2023, los ingresos por alquiler de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A, disminuyen en 1% en comparación con el ejercicio terminado a junio 2022, producto principalmente de la venta de algunos locales que estaba arrendados. Por dichas ventas se obtuvo una ganancia bruta por \$400,000.

Los gastos generales y administrativos presentan una disminución del 36% debido principalmente a la disminución del impuesto de inmueble y honorarios.

Los gastos financieros disminuyen en 9% 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.



## 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 el año terminado el 30 de junio de 2023 e informe del auditor interno al 28 de agosto de 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized circular mark above a series of connected loops and a long horizontal stroke extending to the right.

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A. y Subsidiaria

## Índice para los Estados Financieros Consolidados 30 de junio de 2023

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de revisión	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancia o pérdida	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio de 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 el año terminado el 30 de junio 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 desempañado una auditoría y, de acuerdo con eso, no expresamos una opinión de auditoría.

28 de agosto 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

30 de junio de 2023

(En balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Activos:</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	170,314	109,856
Depósitos en fideicomiso	6	1,559,968	2,141,180
Cuentas por cobrar - clientes	8	180,801	255,735
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	1,273,237	-
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado		-	139,808
Seguro pagado por anticipado		37,171	37,336
Total de activos corrientes		3,221,491	2,683,915
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	176,296,500	154,735,000
Construcciones en proceso		-	577,313
Otros activos		101,022	86,207
Total de activos no corrientes		176,397,522	155,398,520
<b>Total de activos</b>		<b>179,619,013</b>	<b>158,082,435</b>
<b>Pasivos y patrimonio:</b>			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	9,11	2,171,127	2,145,707
Cuentas por pagar proveedores y otros		99,259	145,284
Impuesto sobre la renta por pagar		112,312	-
Total de pasivos corrientes		2,382,698	2,290,991
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	9,11	94,396,638	98,509,206
Impuesto sobre la renta por pagar diferido	12	5,288,895	4,642,050
Total de pasivos no corrientes		99,685,533	103,151,256
<b>Total de pasivos</b>		<b>102,068,231</b>	<b>105,442,247</b>
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes		1,000	1,000
Utilidades retenidas		77,565,354	52,640,196
Impuesto complementario		(15,572)	(1,008)
Total de patrimonio del accionista		77,550,782	52,640,188
Total de pasivos y patrimonio del accionista		179,619,013	158,082,435

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

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

Estado consolidado de ganancia o pérdida  
por el año terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Ingresos:</b>			
Alquileres	4	10,995,227	11,105,371
Venta de propiedades de Inversión		400,000	690,000
Otros ingresos		40,042	89,887
		<u>11,435,269</u>	<u>11,885,258</u>
<b>Gastos:</b>			
Costo de Venta de propiedades de inversión		-	-
Salarios y prestaciones laborales		54,684	50,816
Impuestos		455,881	848,745
Honorarios profesionales		227,026	314,945
Reparación y mantenimiento		7,080	976
Seguros		109,230	109,137
Otros		105,676	183,802
		<u>959,577</u>	<u>1,508,421</u>
Total de gastos			
		<u>10,475,692</u>	<u>10,376,837</u>
Utilidad operativa			
		<u>10,475,692</u>	<u>10,376,837</u>
<b>Otros egresos financieros</b>			
Gasto de intereses		5,638,862	6,166,946
Gastos bancarios		61,683	399,242
Total de otros egresos financieros		<u>5,700,545</u>	<u>6,566,188</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	<u>21,062,488</u>	<u>5,247,941</u>
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		<u>25,837,635</u>	<u>9,058,590</u>
Impuesto sobre la renta	12	(265,632)	(29,636)
Diferido	12	(646,845)	(477,340)
		<u>(912,477)</u>	<u>(506,976)</u>
Ganancia (pérdida) del año		<u>24,925,158</u>	<u>8,551,614</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 el año terminado el 30 de junio de 2023

(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio accionista
<b>Saldo al 30 de junio de 2021</b>		1,000	44,588,176	(17,679)	44,571,497
Dividendos pagados			(499,594)		(499,594)
Impuesto complementario		-	-	16,671	16,671
Ganancia del año		-	8,551,614	-	8,551,614
<b>Saldo al 30 de junio de 2022</b>		1,000	52,640,196	(1,008)	52,640,188
Impuesto complementario		-	-	(14,564)	(14,564.00)
Ganancia del año		-	24,925,158	-	24,925,158
<b>Saldo al 30 de junio de 2023</b>		1,000	77,565,354	(15,572)	77,550,782

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
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Ganancia del año		24,925,158	8,551,614
Cambio en el valor razonable de las propiedades de	7	(21,062,488)	(5,247,941)
Ganancia por venta de propiedad de inversión		(400,000)	(690,000)
Gastos de intereses		5,638,862	6,209,004
Impuesto sobre la renta causado	12	912,477	506,976
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Depósitos en fideicomiso		581,212	931,506
Cuentas por cobrar clientes		74,934	(219,235)
Otros activos		(14,650)	(1,415)
Cuentas por pagar		(46,025)	63,224
Impuesto sobre la renta por pagar		(13,512)	-
Intereses pagados		(5,638,862)	(6,209,004)
Efectivo neto de las actividades de operación		<u>4,957,106</u>	<u>3,894,729</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Producto de la venta de las propiedades de inversión	7	1,065,000	2,395,000
Compra y mejoras de propiedades de inversión		(1,164,012)	(2,589,351)
Construcciones en proceso		577,313	(577,313)
Efectivo neto de las actividades de inversión		<u>478,301</u>	<u>(771,664)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Producto de la emisión de bonos por pagar	9	-	37,876,540
Amortización de bonos por pagar	9	(4,087,148)	(41,579,317)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	(1,273,237)	1,402,750
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4	-	(300,040)
Dividendos pagados		-	(499,594)
Impuesto complementario		(14,564)	16,671
Efectivo neto de las actividades de financiamiento		<u>(5,374,949)</u>	<u>(3,082,990)</u>
Aumento neto del efectivo y depósitos en bancos		60,458	40,075
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>170,314</u>	<u>109,856</u>

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

# Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 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 el año terminado el 30 de junio 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 el año terminado el 30 de junio 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 con 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 el año terminado el 30 de junio 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 el año terminado el 30 de junio 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 el año terminado el 30 de junio 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 el año terminado el 30 de junio 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 el año terminado el 30 de junio 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 el año terminado el 30 de junio 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 el año terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

---

### 4. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	2023	2022
<b>Estado consolidado de situación financiera</b>		
<b>Activos</b>		
Cuentas por cobrar-partes relacionada corriente	<u>1,273,237</u>	<u>-</u>
<b>Estado consolidado de ganancia o pérdida</b>		
<b>Ingresos</b>		
Alquileres	<u>10,558,736</u>	<u>10,561,667</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:

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

### 6. 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>

#### 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 el año terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2023, la propiedad de inversión cuyo valor razonable es Nivel 3 se detalla a continuación:

	Jun-2023		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldo inicial	48,281,147	106,453,853	154,735,000
Adiciones	-	607,251	607,251
Traslado	-	556,761	556,761
Bajas	-	665,000	665,000
Ganancia por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	-	21,062,488	21,062,488
Saldo al final	48,281,147	128,015,353	176,296,500

	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

Durante el año terminado el 30 de junio de 2023 se generaron ventas de ventas por B/.1,065,000, que tenían un costo de B/.665,000

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2023, el valor razonable de las propiedades de inversión es de B/.176,296,500 (2022: B/.154,735,000); el cual se obtuvo a través de avalúos realizado por valuadores independientes no relacionados con el Grupo. Al 30 de junio de 2023, estas propiedades de inversión se encuentran clasificadas en Nivel 3 de jerarquía de valor razonable

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

Notas a los estados financieros consolidados  
Por el año terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

---

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

#### Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión B/.176,296,500 (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:

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 evaluada, 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 2023, 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/.1,850 el m<sup>2</sup> (2022: B/.250 a B/.2,200 el m<sup>2</sup>), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- El canon de arrendamiento promedio esta entre B/.2.00 a B/.28.00 el m<sup>2</sup> (2022: B/.2.00 a B/.27.00 el m<sup>2</sup>), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.
- La tasa de ocupación de 93%, (2022: 96%).





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

Notas a los estados financieros consolidados  
Por el año terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

### 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 2023</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	176,296,500	Valor de mercado Enfoque de renta	Precio de venta por metro cuadrado del terreno	10%	1,057,779
			Precio de renta por metro cuadrado	10%	16,571,871

<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	10%	928,410
			Precio de renta por metro cuadrado	10%	14,545,090

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

### 8. Cuentas por cobrar – clientes

Al 30 de junio de 2023, las cuentas por cobrar – clientes de B/.180,738 (2022: B/.255,735) se detallan a continuación.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Más de 120 días	180,801	255,735
Saldo al final del año	180,801	255,735

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

Notas a los estados financieros consolidados  
 Por el año terminado el 30 de junio de 2023  
 (En balboas)

### 9. Bonos por pagar

Al 30 de junio 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	2023	2022
N	Oct -2020	Corporativo	5.00%	Oct-2027	20,000,000	20,000,000
O	Dic-2020	Corporativo	5.00%	Dic-2028	10,200,000	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	9,800,000	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	5,095,987	7,621,694
T	Oct-2021	Corporativo	4.25%	Oct-2028	11,475,000	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
					96,870,987	101,016,694
Costos de emisión de bonos					(303,222)	(361,781)
					96,567,765	100,654,913
Menos: porción corriente					2,171,127	2,145,707
porción largo plazo					94,396,638	98,509,206
					94,396,638	98,509,206

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

	2023	2022
1 año	2,171,127	2,145,707
2 a 5 años	45,764,192	46,249,614
Más de 5 años	48,935,668	52,621,373
	96,870,987	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 el año terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	100,654,913	104,357,690
Obligaciones adquiridas	-	37,876,540
Amortizaciones y cancelaciones	(4,087,148)	(41,579,317)
<b>Total</b>	<b>96,567,765</b>	<b>100,654,913</b>

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

	2023	2022
Saldo neto al inicio del año	361,781	432,310
Adiciones	-	123,459
Amortización del año	(58,559)	(193,988)
Saldo neto al final del año	<b>303,222</b>	<b>361,781</b>

### **Bonos corporativos:**

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



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

### Notas a los estados financieros consolidados Por el año terminado el 30 de junio de 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 el año terminado el 30 de junio 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 2023, se realizó redención anticipada parcial a la Serie S, No. ARRO0475000928S de Bonos Corporativos correspondientes a dos millones de dólares con 00/100, (US\$2,000,000), ofrecidos en oferta pública a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores y emitidos el 27 de septiembre 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 el año terminado el 30 de junio 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

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

### Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de junio de 2023

(En balboas)

satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva del Grupo.

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

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

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

#### 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:

	2023			2022		
	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía valor razonable
<b>Activos financieros:</b>						
Depósitos en fideicomiso	1,559,968	1,559,968	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
Depósitos en bancos	170,314	170,314	Nivel 3	109,856	109,856	Nivel 3
Total de activos financieros	1,911,083	1,911,083		2,506,771	2,506,771	
<b>Pasivos financieros:</b>						
Bonos por pagar	96,567,765	96,870,987	Nivel 2	100,654,913	101,016,694	Nivel 2
Total de pasivo financiero	96,567,765	96,870,987		100,654,913	101,016,694	

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 el año terminado el 30 de junio 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. 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:

	2023	2022
Corriente	(265,632)	(29,636)
Diferido	(646,845)	(477,340)
	<u>(912,477)</u>	<u>(506,976)</u>

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	2023	2022
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	25,837,635	9,058,590
Menos: depreciación	(3,363,641)	(3,338,283)
Cambio en valor razonable de la propiedad de inversión	(21,062,488)	(5,247,941)
Ingresos no gravables	(40,760)	(42,058)
Gastos no deducible	37,329	42,927
Otros	(345,549)	(323,085)
Otros cargos	-	(31,606)
Base imponible	<u>1,062,527</u>	<u>118,544</u>
Impuesto sobre la renta	<u>265,632</u>	<u>29,636</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 el año terminado el 30 de junio 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:

	2023	2022
Impuesto diferido, saldo inicial	4,642,050	4,164,710
cambio del año	646,845	477,340
Impuesto diferido, saldo final	<u>5,288,895</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.

### 13. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados han sido autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 28 de agosto de 2023.

\* \* \* \* \*

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera  
30 de junio de 2023  
(En balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Total	Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S. A.	Unibay, Corp.
<b>Activos:</b>					
<b>Activos corrientes:</b>					
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	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	37,171	-	37,171	36,550	621
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>3,221,491</b>	<b>(1,557,312)</b>	<b>4,778,803</b>	<b>4,764,294</b>	<b>14,509</b>
<b>Activos no corrientes:</b>					
Propiedades de inversión	176,296,500	-	176,296,500	171,196,500	5,100,000
Otros activos	101,022	-	101,022	100,532	490
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>176,397,522</b>	<b>-</b>	<b>176,397,522</b>	<b>171,297,032</b>	<b>5,100,490</b>
<b>Total de activos</b>	<b>179,619,013</b>	<b>(1,557,312)</b>	<b>181,176,325</b>	<b>176,061,326</b>	<b>5,114,999</b>
<b>Pasivos y patrimonio:</b>					
<b>Pasivos corrientes:</b>					
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	112,312	-	112,312	107,051	5,260
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>2,382,698</b>	<b>(1,557,312)</b>	<b>3,940,010</b>	<b>2,334,896</b>	<b>1,605,113</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>					
Bonos por pagar	94,396,638	-	94,396,638	94,396,638	-
Impuesto sobre la renta por pagar diferido	5,288,895	-	5,288,895	5,135,895	153,000
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>99,685,533</b>	<b>-</b>	<b>99,685,533</b>	<b>99,532,533</b>	<b>153,000</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>102,068,231</b>	<b>(1,557,312)</b>	<b>103,625,543</b>	<b>101,867,429</b>	<b>1,758,113</b>
<b>Patrimonio del accionista:</b>					
Acciones comunes	1,000	(10,000)	11,000	1,000	10,000
Utilidades retenidas	77,565,354	10,000	77,555,354	74,200,902	3,354,453
Impuesto complementario	(15,572)	-	(15,572)	(8,005)	(7,567)
<b>Total de patrimonio del accionista</b>	<b>77,550,782</b>	<b>-</b>	<b>77,550,782</b>	<b>74,193,897</b>	<b>3,356,886</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio del accionista</b>	<b>179,619,013</b>	<b>(1,557,312)</b>	<b>181,176,325</b>	<b>176,061,326</b>	<b>5,114,999</b>

Véase informe de los auditores independientes.

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

Anexo II

Información de consolidación sobre el estado de ganancia o pérdida  
por el año terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

	Inversiones			
	Consolidado	Total	Inmobiliarias Arrocha, S. A.	Unibay, Corp.
<b>Ingresos:</b>				
Alquileres	10,995,227	10,995,227	10,662,373	332,854
Venta de propiedades de Inversión	400,000	400,000	295,000	105,000
Otros ingresos	40,042	40,042	13,928	26,114
	<u>11,435,269</u>	<u>11,435,269</u>	<u>10,971,301</u>	<u>463,968</u>
<b>Costos y Gastos:</b>				
Salarios y prestaciones laborales	54,684	54,684	54,684	-
Impuestos	455,881	455,881	412,909	42,972
Honorarios profesionales	227,026	227,026	174,022	53,004
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
<b>Total de gastos</b>	<u>959,577</u>	<u>959,577</u>	<u>821,552</u>	<u>138,025</u>
Utilidad operativa	<u>10,475,692</u>	<u>10,475,692</u>	<u>10,149,749</u>	<u>325,943</u>
<b>Otros egresos financieros</b>				
Intereses	5,638,862	5,638,862	5,638,862	-
Gastos bancarios	61,683	61,683	61,658	25
Total de otros egresos financieros	<u>5,700,545</u>	<u>5,700,545</u>	<u>5,700,520</u>	<u>25</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>21,062,488</u>	<u>21,062,488</u>	<u>20,192,488</u>	<u>870,000</u>
Ganancia 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>
<b>Impuesto sobre la renta:</b>				
Corriente	(265,632)	(265,632)	(224,630)	(41,001)
Diferido	(646,845)	(646,845)	(634,245)	(12,600)
Total impuesto sobre la renta	<u>(912,477)</u>	<u>(912,477)</u>	<u>(858,875)</u>	<u>(53,601)</u>
Ganancia del año	<u>24,925,158</u>	<u>24,925,158</u>	<u>23,782,842</u>	<u>1,142,317</u>

Véase informe de los auditores independientes.

Panamá, 13 de julio de 2023

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
 Ciudad.-

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

Estimados señores:

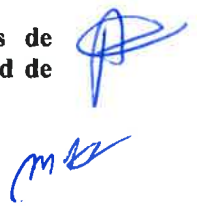
Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.** para garantizar las Series N,O,P,Q,R,S,T,U de la emisión pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos en múltiples series por un valor nominal total de hasta **US\$100,000,000.00**, emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada, sin cupones, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No. 184-13 de 20 de mayo de 2013, certifica al 30 de Junio de 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	Avaladora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00662-9		5,155.96		
Cuenta de Ahorros	50-333-00663-5		812.61		
Plazo Fijo	50-401-73244-7		1,554,000.00		
Int. por Cobrar	50401732447		383.18		
Hipotecas	Fincas: 382969-8001, 383182-8001	2	17,500,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029	4	14,000,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 90641	1	25,500,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 272830	1	13,500,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 50498	1	15,000,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 452709	1	10,850,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 473580	1	17,500,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 30221181	1	9,250,000.00	A.I.R. Avaluos	05-may-22
Hipotecas	Finca: 446689	1	6,500,000.00	A.I.R. Avaluos	21-may-22
<b>Total</b>			<b>131,160,351.75</b>		

II. Bienes Cedidos:

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



Propietario	Detalle de Fincas	Ubicación	Fecha de Vencimiento
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	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	14/05/2029
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	04/03/2025
Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S.A.	452709	PH Centro 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 / Flador	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:

Dic-22	Mar-23	Jun-23
150%	151%	155%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

