

**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 septiembre 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\$	30/09/2023	30/06/2023	31/03/2023	31/12/2022
Activo Corriente	5,577,260	3,221,491	5,277,906	5,445,854
Pasivo Corriente	4,242,656	2,371,566	2,694,486	2,802,677
Razón Corriente	1.31	1.36	1.96	1.94

La razón corriente de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y Subsidiaria al 30 de septiembre de 2023 disminuye ligeramente dado que se mantiene en el pasivo corriente los intereses por pagar y la cuota de capital que se vencieron el 30 de septiembre pero que el banco descontó el 2 de octubre.

B. Recurso de Capital

Miles de US\$	30/09/2023	30/06/2023	31/03/2023	31/12/2022
Pasivos	103,395,933	102,057,099	104,248,315	104,900,902
Patrimonio	78,598,384	77,561,914	56,505,615	55,973,534
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	1.32	1.32	1.84	1.87

El nivel del apalancamiento se mantiene porque las amortizaciones a capital fueron aplicadas por el banco el día 02 de octubre de 2023 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\$	sep-2023	sep-2022
Ingresos por alquiler	2,545,880	3,265,818
Otros ingresos	10,988	10,094
Total Ingresos	2,556,868	3,275,912
Gastos generales y administrativos	91,047	137,790
Total de Gastos	91,047	137,790
Utilidad	2,465,820	3,138,122
Otros egresos financieros		
Gastos financieros	1,384,559	1,429,129
Total egresos financieros	1,384,559	1,429,129
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,081,261	1,708,993
Corriente	44,789	217,011
Total impuesto sobre la renta	44,789	217,011
Utilidad neta	1,036,472	1,491,982
Area Arrendada Apóximadamente	73,941	69,276
Porcentaje de Ocupación	93%	93%
Porcentaje Disponible	7%	7%

Al 30 de septiembre de 2023, los ingresos por alquiler de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A, disminuyen en 22% en comparación con el trimestre terminado a septiembre de 2022, por cambios realizados al canon de algunas sucursales de Farmacias Arrocha, S.A., y por contratos finalizados, así como por la venta de algunas propiedades.

Los gastos generales y administrativos presentan una disminución del 34% debido principalmente a la disminución del impuesto y honorarios por la venta de propiedades.

Los gastos financieros disminuyen en 3% por la reducción de la tasa promedio de la deuda de bonos corporativos.

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

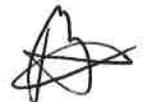
Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado en el caso de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores que se encuentran garantizados por el fideicomiso.

V PARTE DIVULGACION

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



Bolívar Vallarino
Representante Legal

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estados financieros consolidados por los tres meses terminados
el 30 de septiembre de 2023 e informe del auditor interno al 24
noviembre de 2023



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria
Índice para los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2023

	Páginas
Informe de Revisión	1
Estados Financieros Consolidados:	
Estado Consolidado de Situación Financiera	2
Estado Consolidado de Resultado Integral	3
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados	6-33

Información de consolidación

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

Anexo II - Información de consolidación sobre los estados de resultado integral



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 tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023, el estado consolidado de resultado integral, 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.

24 de noviembre 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 septiembre de 2023

(En balboas)

	Notas	Sep-2023	Junio-2023
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y depósitos en bancos	6	855,165	170,314
Depósitos en fideicomiso	7	3,257,750	1,559,968
Cuentas por cobrar - clientes y otros		181,878	180,801
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	5	1,273,237	1,273,237
Seguros pagados por anticipado y otros activos		9,230	37,171
Total de activos corrientes		<u>5,577,260</u>	<u>3,221,491</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	176,296,500	176,296,500
Construcciones en proceso		28,200	-
Otros activos		92,357	101,022
Total de activos no corrientes		<u>176,417,057</u>	<u>176,397,522</u>
Total de activos		<u><u>181,994,317</u></u>	<u><u>179,619,013</u></u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar	9	2,718,023	2,171,127
Intereses por pagar		1,383,687	-
Cuentas por pagar proveedores y otros		96,157	99,259
Impuesto sobre la renta por pagar		44,789	101,180
Total de pasivos corrientes		<u>4,242,656</u>	<u>2,371,566</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	5, 8, 9	93,864,382	94,396,638
Impuesto sobre la renta por pagar diferido	11	5,288,895	5,288,895
Total de pasivos no corrientes		<u>99,153,277</u>	<u>99,685,533</u>
Total de pasivos		<u>103,395,933</u>	<u>102,057,099</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	14	1,000	1,000
Utilidades retenidas		78,612,956	77,576,486
Impuesto complementario		(15,572)	(15,572)
Total de patrimonio		<u>78,598,384</u>	<u>77,561,914</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>181,994,317</u></u>	<u><u>179,619,013</u></u>

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Resultado Integral Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

	Notas	sep-2023	sep-2022
Ingresos			
Alquileres	5	2,545,880	3,265,618
Otros ingresos		10,988	10,094
		<u>2,556,868</u>	<u>3,275,712</u>
Gastos			
Salarios y prestaciones laborales		(13,383)	(13,877)
Impuestos		(4,244)	(19,086)
Honorarios profesionales		(14,083)	(50,151)
Reparación y mantenimiento		(6,912)	-
Seguros		(26,671)	(26,721)
Otros		(25,755)	(27,955)
		<u>(91,047)</u>	<u>(137,790)</u>
Utilidad operativa		<u>2,465,820</u>	<u>3,137,922</u>
Ingresos financieros	10	12,634	9,260
Gastos financieros	5, 10	(1,397,193)	(1,438,389)
Total de gastos financieros, neto		<u>(1,384,559)</u>	<u>(1,429,129)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		1,081,261	1,708,793
Impuesto sobre la renta - corriente	11	(44,789)	(217,011)
		<u>(44,789)</u>	<u>(217,011)</u>
Utilidad neta		<u>1,036,472</u>	<u>1,491,782</u>

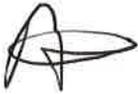


Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023
(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 30 de junio de 2022		1,000	52,640,196	(1,008)	52,640,188
Utilidad del año		-	24,936,290	-	24,936,290
Impuesto complementario pagado		-	-	(14,564)	(14,564)
Saldo al 30 de junio de 2023		<u>1,000</u>	<u>77,576,486</u>	<u>(15,572)</u>	<u>77,561,914</u>
Utilidad		-	1,036,472	-	1,036,472
Saldo al 30 de septiembre de 2023		<u>1,000</u>	<u>78,612,956</u>	<u>(15,572)</u>	<u>78,598,384</u>




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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

	Notas	sep-2023	sep-2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		1,036,472	1,491,782
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Gastos de intereses	10	1,397,193	1,438,389
Ingreso de intereses	10	(12,634)	(9,260)
Impuesto sobre la renta	11	44,789	217,011
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Depósitos en fideicomiso	7	(1,697,782)	(960,325)
Cuentas por cobrar - clientes y otros		(1,077)	32,115
Otros activos		36,606	30,181
Cuentas por pagar		(3,102)	661,358
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de impuestos e intereses		800,463	2,901,251
Impuesto sobre la renta pagado		(101,180)	-
Intereses recibidos	10	12,634	9,260
Intereses pagados	10	(13,506)	(1,438,389)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		698,411	1,472,122
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Construcciones en proceso		(28,200)	(267,928)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) de las actividades de inversión		(28,200)	(267,928)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pagos y cancelaciones de bonos por pagar	9	14,640	(519,469)
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento		14,640	(519,469)
Aumento neto del efectivo y depósitos en bancos		684,851	684,725
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		170,314	109,856
Efectivo y depósitos en bancos al final del año		855,165	794,581



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 tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

1. Información General

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria (el “Grupo”), es una sociedad constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.9962 del 9 de junio de 2006. Su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles, principalmente a compañías relacionadas.

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

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

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

Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones Adoptadas por el Grupo

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

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

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

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

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

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

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

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

Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones Aplicables en Períodos Futuros

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

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

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

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

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

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

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

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad más Significativas

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

Marco de Cumplimiento

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

Base de Preparación

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

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

Estado de Resultado Integral y Flujos de Efectivo

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

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

Principios de Consolidación

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

El control se logra cuando la Compañía:

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

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

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

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

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

Principios de Consolidación (continuación)

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

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

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

Unidad de Presentación y Moneda Funcional

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

Información de Segmentos

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

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

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

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

Información de Segmentos (continuación)

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

Propiedades de Inversión

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

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

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

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

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

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

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

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

Instrumentos Financiero de Activos Financieros

Clasificación

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

Reconocimiento inicial

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

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

Medición subsecuente

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

Activos financieros al costo amortizado

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

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

Al 30 de septiembre de 2023, los activos financieros incluidos en esta categoría corresponden a las cuentas por cobrar.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

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

Instrumentos Financiero de Activos Financieros (continuación)

Cuentas por cobrar

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

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

Costo amortizado

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

Baja en activos financieros

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

Efectivo

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

Depósitos en Fideicomiso

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

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

Cuentas por Pagar Proveedores

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

Bonos por Pagar

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

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

Provisiones

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

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

Beneficios a Empleados

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

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

El monto del aporte del trimestre septiembre 2023 es por B/.1,303.38 (2023: B/.5,202).

Capital en Acciones

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

Dividendos

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

Impuesto sobre la Renta

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

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

Reconocimiento de Ingresos

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

Alquileres

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

Otros Ingresos

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

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

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

Componentes de Financiamiento

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

Costos Financieros

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

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

Costos Financieros (continuación)

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

4. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

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

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

Propiedades de Inversión

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

5. Saldos y Transacciones entre Partes Relacionadas

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

En el estado consolidado de situación financiera

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

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

En el estado consolidado de resultado integral

	Sep-2023	Sep-2022
Transacciones con otras partes relacionadas:		
Alquileres ⁽²⁾	<u>2,441,213</u>	<u>3,136,069</u>

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

Los principales clientes del Grupo son empresas relacionadas del grupo, que representan el 93% de los ingresos de alquiler al 30 de septiembre de 2023 (2022: 93%).

Deudas con otras partes relacionadas

	sep-2023	jun-2023
Bonos subordinados no acumulativo por pagar	<u>13,300,000</u>	<u>13,300,000</u>

	sep-2023	sep-2022
Gastos financieros por bonos subordinados	<u>399,000</u>	<u>399,000</u>



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

6. Efectivo y Depósitos en Bancos

El efectivo y depósitos en bancos se muestra a continuación:

	sep-2023	jun-2023
Efectivo y depósitos en bancos	<u>855,165</u>	<u>170,314</u>

7. Depósitos en Fideicomiso

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

	sep-2023	jun-2023
Cuentas de ahorros	1,706,750	5,968
Depósito a plazo fijo	<u>1,554,000</u>	<u>1,554,000</u>
	<u>3,257,750</u>	<u>1,559,968</u>

Mediante Escritura Pública No.8794 del 20 de mayo de 2013, se protocolizó el contrato de fideicomiso de garantía entre Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. como Fideicomitente y Global Financial Funds Corp., como fiduciario con la finalidad de garantizar y servir como medio de pago y garantía de los bonos corporativos (Véase Nota 9).

Al 30 de septiembre de 2023, los depósitos a plazo fijo devengaban intereses de 3.50% con vencimiento hasta el 28 de diciembre de 2023 (Junio 2023: 3% y vencimiento el 28 de septiembre de 2023).



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

8. Propiedades de Inversión

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

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

	Terrenos y Edificios
30 de septiembre de 2023	
Saldos al inicio del año	176,296,500
Saldos al final del trimestre	<u>176,296,500</u>
30 de junio de 2023	
Saldos al inicio del año	154,735,000
Más: adquisiciones	607,251
Más: transferencia desde proyectos en proceso	556,761
Más: ganancia neta por ajuste en el valor razonable de las propiedades de inversión	21,354,788
Menos: ventas de propiedades inversión	<u>-957,300</u>
Saldos al final del año	<u>176,296,500</u>

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

8. Propiedades de Inversión (Continuación)

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

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

Enfoque de Costo

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

Enfoque de Renta

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

Enfoque de Mercado

Se investigaron fincas en el sector donde están localizadas las propiedades del Grupo y áreas aledañas con características similares a la propiedad avaluada, para obtener valores de terrenos de ventas registrados en la Entidad Autónoma del Registro Público (EARP). Se utilizaron ventas y ofertas libres de mercado más reciente y se le hicieron los ajustes correspondientes por condición de mercado, ubicación y por zonificación, también se aplicó un ajuste cuantitativo final dado que las mejoras actualmente construidas en el terreno no aprovechan el potencial de la zonificación de este.



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

8. Propiedades de Inversión (Continuación)

Enfoque de Mercado (continuación)

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

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

El Grupo considera para sus terrenos el enfoque de mercado.

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

8. Propiedades de Inversión (Continuación)

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

9. Bonos por Pagar

Bonos corporativos subordinados no acumulativos

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

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

Las Series "A" y "B" de Bonos Subordinados devengaban una tasa de interés del 12% (2023: 12%) y los intereses son pagaderos trimestralmente, hasta la fecha de vencimiento o la fecha de redención anticipada (de haberla) de cada una de las series. El emisor tendrá el derecho de suspender el pago de intereses en ciertas circunstancias y los intereses no se acumularán con respecto a los periodos donde el emisor ejerza dicho derecho.

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

Bonos corporativos

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

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

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

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

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

	sep-23			jun-23		
	Monto	Tasa Interés	Vencimiento	Monto	Tasa Interés	Vencimiento
Bonos Corporativos Rotativos Serie “N”	20,000,000	5.00%	Octubre-2027	20,000,000	5.00%	Octubre-2027
Bonos Corporativos Rotativos Serie “O”	10,200,000	5.00%	Diciembre-2028	10,200,000	5.00%	Diciembre-2028
Bonos Corporativos Rotativos Serie “P”	10,000,000	5.25%	Diciembre 2030	10,000,000	5.25%	Diciembre 2030
Bonos Corporativos Rotativos Serie “Q”	9,800,000	4.25%	Mayo 2026	9,800,000	4.25%	Mayo 2026
Bonos Corporativos Rotativos Serie “R”	10,000,000	4.25%	Agosto 2026	10,000,000	4.25%	Agosto 2026
Bonos Corporativos Rotativos Serie “S”	5,095,987	4.75%	Septiembre 2028	5,095,987	4.75%	Septiembre 2028
Bonos Corporativos Rotativos Serie “T”	11,475,000	4.25%	Octubre 2028	11,475,000	4.25%	Octubre 2028
Bonos Corporativos Rotativos Serie “U”	7,000,000	4.75%	Octubre 2028	7,000,000	4.75%	Octubre 2028
Total de bonos corporativos	83,570,987			83,570,987		
Bonos Subordinados Serie “A”	11,000,000	12.00%	Mayo 2035	11,000,000	12.00%	Mayo 2035
Bonos Subordinados Serie “B”	2,300,000	12.00%	Febrero 2041	2,300,000	12.00%	Febrero 2041
Total de bonos subordinados	13,300,000			13,300,000		
Menos: costo de emisión de bonos	-288,582			-303,222		
Total de bonos corporativos y subordinados	96,582,405			96,567,765		

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

9. Bonos por Pagar (Continuación)

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

	sep-23	jun-23
Saldo inicial	96,567,765	100,654,913
Más: Obligaciones adquiridas	-	-
Amortización del costo	14,640	58,559
Menos: Pagos y cancelaciones	-	-4,145,707
Saldo final	<u>96,582,405</u>	<u>96,567,765</u>
Porción corriente	2,718,023	2,171,127
Porción no corriente	<u>93,864,382</u>	<u>94,396,638</u>
	<u>96,582,405</u>	<u>96,567,765</u>

10. Ingresos (Costos) Financieros, Neto

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

	sep-23	sep-2022
Ingresos financieros		
Intereses ganados	<u>12,634</u>	<u>9,260</u>
Gastos financieros		
Intereses de bonos	- 1,383,687	- 1,424,883
Amortización de costos por emisión de deuda	- 14,640	- 14,640
Amortización de Prima de Bonos	1,218	1,218
Cargos bancarios	- 84	- 84
	<u>- 1,397,193</u>	<u>- 1,438,389</u>



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

11. Impuesto sobre la Renta

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2023, el monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar se determinó de conformidad con el método tradicional aplicable para las empresas que conforman el Grupo



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

11. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El impuesto sobre la renta del año está compuesto por:

	sep-23	sep-22
Impuesto sobre la renta corriente	44,789	217,011
Impuesto sobre la renta diferido	-	-
	<u>44,789</u>	<u>217,011</u>

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

	sep-23	sep-22
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,081,261	1,708,793
Menos Depreciación	- 856,736	- 840,752
Arrastre de pérdida	- 44,522	-
Ingresos no gravable	- 847	-
Base imponible	<u>179,156</u>	<u>868,041</u>
Impuesto causado	<u>44,789</u>	<u>217,011</u>

Impuesto sobre la Renta Diferido

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

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

	sep-23	jun-23
Saldo al inicio del año	5,288,895	4,642,050
Efecto en resultados por cambios del período	-	646,845
Saldo	<u>5,288,895</u>	<u>5,288,895</u>



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

11. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

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

12. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros

Objetivos de la Administración del Riesgo Financiero

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

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

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

Riesgo de Mercado

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

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

12. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

Riesgo de Mercado (Continuación)

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

Riesgo de Crédito

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

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

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

Administración del Capital

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

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

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

12. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

Administración del Capital (Continuación)

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

	sep-23	jun-23
Total de pasivos	96,582,405	96,567,765
Menos: efectivo y depósitos en fideicomiso	4,112,915	1,730,282
Deuda Neta	92,469,490	94,837,483
Total de Patrimonio	78,598,384	77,561,914

Riesgo de Liquidez

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

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

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

Cuadros de Riesgo de Interés y Liquidez

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

12. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros (Continuación)

Cuadros de Riesgo de Interés y Liquidez (Continuación)

30 de septiembre de 2023	Vencimientos Contractuales			
	Menos de 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Bonos por pagar corporativos	7,607,004	55,641,667	38,629,067	101,877,738
Bonos por pagar subordinados	1,995,000	6,384,000	25,515,067	33,894,067
Cuentas por pagar proveedores y otros	96,157	-	-	96,157

30 de junio de 2023	Vencimientos Contractuales			
	Menos de 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Bonos por pagar-corporativo	6,093,544	58,461,698	37,322,496	101,877,738
Bonos por pagar subordinados	1,596,000	6,384,000	25,914,067	33,894,067
Cuentas por pagar proveedores y otros	99,259	-	-	99,259

13. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

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

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

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

13. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros (Continuación)

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

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

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

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

- a. Depósitos en bancos - El valor en libros se aproxima a su valor de recuperación por su naturaleza de corto plazo.
- b. Cuentas por cobrar y cuentas por pagar comerciales - Las cuentas por cobrar y pagar están presentadas a su valor de recuperación, el cual se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.
- c. Bonos por pagar - El valor razonable de las obligaciones financieras del Grupo traídas a valor presente es igual al valor en libros debido a que actualmente el Grupo mantiene tasas muy competitivas comparadas con las tasas actuales del mercado.
- d. Bonos por pagar subordinados - El valor razonable de los bonos por pagar subordinados representa los flujos de efectivos futuros descontados usando las tasas actuales de mercado para préstamos con vencimiento remanente similar. Bajo estos criterios, el valor razonable se presenta dentro del Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable, cuyo valor al 30 de septiembre de 2023 es de B/.22,096,438 (2022: B/.22,477,604), con una tasa de descuento del 4.68%.

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

14. Acciones Comunes

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



Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

15. Ganancia por Acción

Al 30 de septiembre de 2023, el cálculo de la ganancia por acción básica está basado en la ganancia de B/.1,036,472 (septiembre 2022: B/.1,491,782) dividida entre el número promedio ponderado de acciones en circulación, detallado como sigue:

	sep-23	sep-22
Ganancia por acción	<u>1,036</u>	<u>1,492</u>



Información de consolidación sobre el estado de situación financiera

Por los tres meses terminado el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total</u>	<u>Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.</u>	<u>Unibay, Corp.</u>
Activos					
Activos corrientes					
Efectivo y depósitos en bancos	855,165	-	855,165	769,080	86,085
Depósitos en fideicomiso	3,257,750	-	3,257,750	3,257,750	-
Cuentas por cobrar - clientes y otros	181,878	-	181,878	180,801	1,077
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	1,273,237	(1,557,312)	2,830,549	2,830,549	-
Seguro pagado por anticipado y otros activos	9,230	-	9,230	9,084	146
Total de activos corrientes	<u>5,577,260</u>	<u>(1,557,312)</u>	<u>7,134,572</u>	<u>7,047,264</u>	<u>87,308</u>
Activos no corrientes					
Propiedades de inversión	176,296,500	-	176,296,500	171,196,500	5,100,000
Construcciones en Proceso	28,200	-	28,200	28,200	-
Otros activos	92,357	-	92,357	91,867	490
Total de activos no corrientes	<u>176,417,057</u>	<u>-</u>	<u>176,417,057</u>	<u>171,316,567</u>	<u>5,100,490</u>
Total de activos	<u>181,994,317</u>	<u>(1,557,312)</u>	<u>183,551,629</u>	<u>178,363,831</u>	<u>5,187,798</u>
Pasivos y Patrimonio					
Pasivos corrientes					
Bonos por pagar	2,718,023	-	2,718,023	2,718,023	-
Intereses por Pagar	1,383,687	-	1,383,687	1,383,687	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	-	(1,557,312)	1,557,312	-	1,557,312
Cuentas por pagar proveedores y otros	96,157	-	96,157	53,682	42,475
Impuesto sobre la renta por pagar	44,789	-	44,789	30,219	14,570
Total de pasivos corrientes	<u>4,242,656</u>	<u>(1,557,312)</u>	<u>5,799,968</u>	<u>4,185,611</u>	<u>1,614,357</u>
Pasivos no corrientes					
Bonos por pagar	93,864,382	-	93,864,382	93,864,382	-
Impuesto sobre la renta por pagar diferido	5,288,895	-	5,288,895	5,135,895	153,000
Total de pasivos no corrientes	<u>99,153,277</u>	<u>-</u>	<u>99,153,277</u>	<u>99,000,277</u>	<u>153,000</u>
Total de pasivos	<u>103,395,933</u>	<u>(1,557,312)</u>	<u>104,953,245</u>	<u>103,185,888</u>	<u>1,767,357</u>
Patrimonio					
Acciones comunes	1,000	(10,000)	11,000	1,000	10,000
Utilidades retenidas	78,612,956	10,000	78,602,956	75,184,948	3,418,008
Impuesto complementario	(15,572)	-	(15,572)	(8,005)	(7,567)
Total de patrimonio	<u>78,598,384</u>	<u>-</u>	<u>78,598,384</u>	<u>75,177,943</u>	<u>3,420,441</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>181,994,317</u>	<u>(1,557,312)</u>	<u>183,551,629</u>	<u>178,363,831</u>	<u>5,187,798</u>

Información de consolidación sobre el estado de resultado integral
Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023
(En balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Total</u>	<u>Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.</u>	<u>Unibay, Corp.</u>
Ingresos:				
Alquileres	2,545,880	2,545,880	2,462,874	83,006
Otros ingresos	10,988	10,988	3,104	7,884
	<u>2,556,868</u>	<u>2,556,868</u>	<u>2,465,978</u>	<u>90,890</u>
Gastos:				
Salarios y prestaciones laborales	(13,383)	(13,383)	(13,383)	-
Impuestos	(4,244)	(4,244)	(4,218)	(26)
Honorarios profesionales	(14,083)	(14,083)	(7,953)	(6,130)
Reparación y mantenimiento	(6,912)	(6,912)	(6,912)	-
Seguros	(26,671)	(26,671)	(26,158)	(513)
Otros	(25,755)	(25,755)	(19,683)	(6,072)
Total de gastos	<u>(91,047)</u>	<u>(91,047)</u>	<u>(78,307)</u>	<u>(12,740)</u>
Utilidad operativa	<u>2,465,820</u>	<u>2,465,820</u>	<u>2,387,671</u>	<u>78,149</u>
Ingresos financieros	12,634	12,634	12,634	-
Gastos financieros	(1,397,193)	(1,397,193)	(1,397,168)	(25)
Total de gastos financieros, neto	<u>(1,384,559)</u>	<u>(1,384,559)</u>	<u>(1,384,534)</u>	<u>(25)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	<u>1,081,261</u>	<u>1,081,261</u>	<u>1,003,137</u>	<u>78,124</u>
Impuesto sobre la renta:				
Corriente	(44,789)	(44,789)	(30,219)	(14,570)
Total impuesto sobre la renta	<u>(44,789)</u>	<u>(44,789)</u>	<u>(30,219)</u>	<u>(14,570)</u>
Utilidad neta	<u>1,036,472</u>	<u>1,036,472</u>	<u>972,918</u>	<u>63,554</u>



Panamá, 12 de octubre 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 Septiembre 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		1,702,936.37		
Cuenta de Ahorros	50-333-00663-5		814.45		
Plazo Fijo	50-401-73244-7		1,554,000.00		
Int. por Cobrar	50401732447		447.04		
Hipotecas	Fincas: 382969-8001, 383182-8001	2	17,290,000.00	A.I.R. Avaluos	25-may-23
Hipotecas	Fincas: 340025, 340026, 340027, 340029	4	14,000,000.00	A.I.R. Avaluos	02-jun-23
Hipotecas	Finca: 90641	1	25,500,000.00	A.I.R. Avaluos	29-may-23
Hipotecas	Finca: 272830	1	13,500,000.00	A.I.R. Avaluos	29-may-23
Hipotecas	Finca: 50498	1	15,500,000.00	A.I.R. Avaluos	29-may-23
Hipotecas	Finca: 452709	1	11,515,000.00	A.I.R. Avaluos	25-may-23
Hipotecas	Finca: 473580	1	17,500,000.00	A.I.R. Avaluos	25-may-23
Hipotecas	Finca: 30221181	1	9,500,000.00	A.I.R. Avaluos	25-may-23
Hipotecas	Finca: 446689	1	6,500,000.00	A.I.R. Avaluos	25-may-23
Total			134,063,197.86		

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 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:

Mar-23	Jun-23	Sep-23
151%	155%	158%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

