

REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00  
(de 11 de octubre del 2000)

ANEXO No.1

Modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No. 8-2004 de 20 de diciembre de 2004

FORMULARIO IN-A  
INFORME ACTUALIZACION ANUAL

Año terminado al 30 de junio de 2018

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No.18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos – Resolución SMV No. 184-13 del 20 de mayo de 2013.

Bonos Subordinados – Resolución SMV No. 280-15 de 20 de mayo de 2015

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 279-9000.

DIRECCION DEL EMISOR: Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno, Edificio Arrocha

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



**I PARTE**

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo NO. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

**I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA****A. Historia y Desarrollo de la Solicitante**

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

Las oficinas principales están localizadas en Urbanización Industrial, Los Ángeles, Calle Harry Eno, ciudad de Panamá. Detallamos las fincas de Inversiones Inmobiliarias Arrocha S.A. y su subsidiaria Unibay Corp al 30 de junio de 2018:

Fincas	Ubicación	Fincas	Ubicación
50498-8707	12 de octubre	13074-8705	PH Edificio Farmalex
90641-8720	P.H. CC Los Pueblos Albrook	13075-8705	PH Edificio Farmalex
340025-4501	P.H. CC Plaza Terronal, David-Chiriquí	13076-8705	PH Edificio Farmalex
340026-4501	P.H. CC Plaza Terronal, David-Chiriquí	31432-8707	PH Edificio Farmalex
340027-4501	P.H. CC Plaza Terronal, David-Chiriquí	30177741-4501	PH Plaza F-507
340029-4501	P.H. CC Plaza Terronal, David-Chiriquí	30177751-4501	PH Plaza F-507
3635-8706	Bella Vista	30177752-4502	PH Plaza F-507
272830-8720	Centennial Park	30201725-2107	Mareas Mall-Rio Hato
383182-8001	P.H. CC Westland Mall Los Pueblos	30201726-2107	Mareas Mall-Rio Hato
382969-8001	P.H. CC Westland Mall Los Pueblos	30201727-2107	Mareas Mall-Rio Hato
452709-8A03	P.H. CC Villa Lucre Mall	30201728-2107	Mareas Mall-Rio Hato
428094-8720	P.H. Embassy Club-Clayton	30201729-2107	Mareas Mall-Rio Hato
F6006415	Bodega Chitré	30201730-2107	Mareas Mall-Rio Hato
446706-8602	Costa Verde	30201729-2107	Mareas Mall-Rio Hato
446707-8602	Costa Verde	30201730-2107	Mareas Mall-Rio Hato
446689-8602	Costa Verde	30221181-2501	PH Boulevard Penonomé
239891-8712	Costa del Este	94619-8A03	P.H. CC Global Bank Gallery
249254-8712	Costa del Este	54323-8A03	P.H. Centro Comercial Villa Lucre
62622-8712	Costa del Este	60158-3014	P.H. CC Plaza Colón
473580-9901	PH Boulevard Santiago	52343-8718	P.H. CC La Doña
30181710-8A06	PH Signature Plaza	52342-8718	P.H. CC La Doña
30181711-8A06	PH Signature Plaza	26156-8718	Calle 50, Provincia de Panamá
30179032-8307	PH Terrazas Coronado	25972-8708	Calle 50, Provincia de Panamá
30179033-8307	PH Terrazas Coronado	322103-4501	Edificio PH Plaza Revilla-Chiriquí
30179034-8307	PH Terrazas Coronado	23850-8712	P.H. CC Plaza Tocumen, Moudlo B
13071-8705	PH Edificio Farmalex	383016-8001	P.H. CC Westland Mall, Los Pueblos
13072-8705	PH Edificio Farmalex	340030-4501	P.H. CC Plaza Terronal, David-Chiriquí

## **B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante**

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

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

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

## **C. Descripción del Negocio**

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

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria al 30 de junio de 2018 posee en su totalidad la suma de 61,888 metros cuadrados alquilables, de esta totalidad se registró una ocupación de 97%, de los cuales el 89% está contratado con Farmacias Arrocha S.A, siendo nuestro principal cliente, a un precio promedio de \$14.35 por mt<sup>2</sup>.

Los Contratos de Arrendamiento para los clientes internos, deberán cumplir en todo momento con las siguientes condiciones:

- a. Tener un plazo mínimo de 10 años.
- b. Canon pagadero de forma mensual.
- c. Solo podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades de común acuerdo entre las partes, para una mejora (para el Arrendador en cuestión) en las condiciones pactadas originalmente y en ningún caso en perjuicio de los bonos habientes, lo cual deberá ser debidamente notificado al Agente Fiduciario.
- d. Deberán contener una cláusula que prohíba la terminación anticipada del contrato por un periodo preestablecido de al menos tres (3) años a partir de su firma.
- e. Mantener en todo momento una Cobertura de Flujos proveniente de los Cánones de Arrendamiento mayor a 1.0 veces los intereses y capital amortizable, si fuese el caso, calculada en base a los últimos doce (12) meses.

De cancelarse alguno de los contratos antes del plazo estipulado en cada uno, el Arrendatario deberá pagar una penalidad de acuerdo con lo siguiente: (i) entre el año 3 y 5 una penalidad

equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato hasta el quinto año, con un mínimo de 12 meses de arrendamiento, y (ii) durante los años 6 al 10 una penalidad equivalente a los cánones de arrendamiento correspondientes a 12 meses siguientes a la fecha de cancelación anticipada.

Los fondos pagados en concepto de penalidades serán depositados por los Arrendadores en la Cuenta de Reserva y se mantendrán en esta cuenta hasta tanto los Arrendadores logren reemplazar el Contrato de Arrendamiento cancelado por otro u otros que mantengan un canon de arrendamiento igual o mayor al dejado de percibir. Una vez se reemplace el Contrato de Arrendamiento, la penalidad será traspasada a la cuenta que el Emisor así le notifique al Agente Fiduciario.

Esta penalidad no aplicará si el Emisor vende las Fincas o recibe fondos en concepto de indemnizaciones provenientes de pólizas de seguros que conlleven a la cancelación de los Contratos de Arrendamiento antes del plazo estipulado; y redime parcial y anticipadamente los Bonos producto de dicha venta o producto de los fondos provenientes en concepto de las indemnizaciones recibidas de las pólizas de seguro.

- f. Penalidades por cuotas atrasadas;
- g. Especificar que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, de impuestos y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario o por el arrendador;
- h. Cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de contratos o que sean requeridas por el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

#### D. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura del emisor al 30 de junio del 2018



#### E. Propiedades de Inversión

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

De acuerdo con la nota 3.6 de los Estados Financieros Auditados al 30 de junio de 2018, Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., y Subsidiaria clasifica los edificios y terrenos, según la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 "Propiedad de Inversión". Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo.

El movimiento de las propiedades de inversión durante el año terminado al 30 de junio de 2018, se detallan a continuación:

<b>(En Balboas)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo al inicio del año	87,204,623	75,135,760
Adquisiciones	4,668,645	14,744,865
Depreciación	3,056,377	2,676,002
<b>Saldo al final del año</b>	<b>88,816,891</b>	<b>87,204,623</b>

#### **F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc**

La compañía no mantiene inversiones significativas en tecnología e investigaciones y desarrollo a la fecha.

#### **G. Información sobre tendencias**

Según datos obtenidos por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), la región deberá enfrentar en 2018 diversos escenarios y riesgos de la economía mundial, que sin duda condicionarán su desempeño económico. Panamá encabeza el crecimiento regional, como una de las economías más dinámicas, con un crecimiento del producto interno bruto estimado promedio de un 5.2 % para el 2018.

Este crecimiento es mayormente impulsado por la industria de logística y minera lo que da como resultado que los demás sectores se encuentren con un crecimiento un poco menor.

El comercio al detal es nuestra principal fuente de ingreso y hemos notado como ha sido impactado por esta reducción en crecimiento, lo que se traduce en presión a la baja sobre los rendimientos de las propiedades comerciales debido a ajustes que solicitan los arrendatarios a manera de minorizar sus gastos y subsistir en sus negocios.

Estos cambios son ciclos del mercado, Inversiones Inmobiliarias Arrocha ha realizados dichos ajustes solicitados por los arrendatarios, sin perder de vista la rentabilidad, con la visión a largo plazo de mantener los altos niveles de ocupación y retener la calidad de arrendatarios que posee.

## II ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Activo Corriente	5,250,265	3,866,207
Pasivo Corriente	<u>6,313,049</u>	<u>3,105,874</u>
Razón Corriente	0.83	1.24

La razón corriente de Inversiones Inmobiliarias Arrocha S.A y Subsidiaria disminuyó en un 33% en comparación con el año anterior, debido a que los intereses y amortizaciones no fueron cobrados al 30 de junio de 2018, sino a principios del mes de julio 2018 y al aumento de las cuentas por pagar a compañías relacionadas.

### B. Recursos de Capital

(En Balboas)	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Deuda por Pagar	93,548,923	92,159,547
Patrimonio	<u>4,042,595</u>	<u>3,354,148</u>
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	23.14	27.48

El recurso de capital de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A y Subsidiaria en este período disminuyó en un 16% en comparación con el año anterior, debido al aumento de las cuentas por pagar a compañías relacionadas, bonos e intereses por pagar.

**C. Resultados de las Operaciones**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
(En balboas)		
Ingreso por Alquiler	10,511,093	10,378,443
Otros Ingresos-Intereses Ganados	183,260	153,459
	<b>10,694,353</b>	<b>10,531,902</b>
<b>Gastos</b>		
Salarios y prestaciones laborales	75,098	78,230
Intereses	5,784,952	5,616,165
Impuestos	393,729	393,066
Depreciación	3,056,377	2,676,002
Honorarios profesionales	72,905	156,650
Reparación y mantenimiento	17,718	80,506
Seguros	102,330	95,242
Gastos bancarios	120,953	115,069
Otros	89,722	598,600
Total de gastos	<b>9,713,784</b>	<b>9,809,530</b>
Utilidad antes del impuesto	980,569	722,372
Impuesto sobre la renta	263,900	217,465
Utilidad neta	716,669	504,907
Area arrendamiento aproximada	60,114	58,308
Porcentaje de ocupación	97%	97%
Arrendamiento promedio por metro cuadrado	175	178

Al 30 de junio de 2018, los ingresos por alquiler se incrementaron en un 1% en comparación con el año anterior, esto debe a nuevos contratos y al aumento del canon de arrendamiento a algunos arrendatarios, según contrato.

Excluyendo el gasto extraordinario que hubo en el año anterior, los gastos este año terminado a junio 2018 aumentan en un 4%.

Los ingresos por alquiler mantienen un 97% de ocupación, de los cuales el 89% esta arrendado a Farmacia Arrocha, S.A. y el 8% esta arrendado a otros clientes.

**D. Análisis de Perspectivas**

El crecimiento económico del sector inmobiliario depende de la demanda de locales comerciales, oficinas y viviendas, esto da como resultado un dinamismo en esta actividad, y origina nuevas fuentes de empleo, que es importante para el progreso del país. En la actualidad hemos logrado colocarnos en zonas estratégicas y con perspectivas de alto crecimiento comercial como lo es: Avenida 12 de octubre, Albrook Mall, Centennial Park, Westland Mall, Clayton, Costa Verde, Costa del Este, PH Boulevard Santiago, Villa Lucre Mall, Signature Plaza, Terrazas Coronado, Mareas Mall-Rio Hato, Plaza F-507-Chiriquí, Boulevard Penonomé, además de nuevos proyectos ubicados en los centros comerciales Federal Mall y Versailles, los cuales aportan nuevos ingresos para el 2019.

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

#### A. Identidad, Funciones y otra Información Relacionada

##### 1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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

**Bolívar Vallarino Strunz** Director y Presidente  
Cédula: 8-226-1609  
Fecha de Nacimiento: 14 de abril de 1949  
Nacionalidad: panameña  
Dirección Comercial: Urbanización Industrial Los Ángeles, Calle Harry Eno, Edificio Arrocha  
Apartado Postal: 0834-00617  
Correo Electrónico: bolivar.vallarino@arrocha.com  
Teléfono: (507) 279-9000  
Fax: (507) 236-0687

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

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

**Nicolás Vallarino Arrocha** Director y Tesorero  
Cédula: 8-413-714  
Fecha de Nacimiento: 25 de agosto de 1972  
Nacionalidad: panameña  
Dirección Comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno, Edificio Arrocha  
Apartado Postal: 0834-00617  
Correo Electrónico: nvallarino@arrocha.com  
Teléfono: (507) 279-9000  
Fax: (507) 236-0687

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

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

8 



Juan José Vansice Arrocha Director y secretario  
Cédula: 8-489-913  
Fecha de Nacimiento: 30 de septiembre de 1975  
Nacionalidad: panameña  
Dirección Comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno, Edificio Arrocha  
Apartado Postal: 0834-00617  
Correo Electrónico: jjvansice@arrocha.com  
Teléfono: (507) 279-9000  
Fax: (507) 236-0687

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

Responsabilidades: Tiene funciones administrativas y participa como miembro de la Junta Directiva del Emisor en calidad de secretario.

Melissa Vansice Arrocha Directora y Vice-Presidente  
Cédula: 8-309-206  
Fecha de Nacimiento: 9 de mayo de 1969  
Nacionalidad: panameña  
Dirección Comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno, Edificio Arrocha  
Apartado Postal: 0834-00617  
Correo Electrónico: melissa@arrocha.com  
Teléfono: (507) 279-9000  
Fax: (507) 236-0687

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

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

## 2. Empleados de importancia y asesores

El emisor cuenta con (3) tres colaboradores quienes se encargan de las tareas contables y administrativas.

## 3. Asesores Legales

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

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

9 

#### 4. Auditores Externos

El auditor externo del Emisor es la firma Deloitte, con dirección en Costa del Este, Edificio Torre Banco Panamá, Avenida Boulevard y La Rotonda, Pisos 10, 11 y 12, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono (507) 303 4100, Fax (507) 269 2386 y correo electrónico [laguilera@deloitte.com](mailto:laguilera@deloitte.com).

##### 4.1 Auditor Interno

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

#### 5. Designación por acuerdos o entendimientos

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

#### B. Compensación

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

#### C. Prácticas de la Directiva

El Pacto Social de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. no contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios. Los mismos han ejercido sus cargos desde las fechas que se indican a continuación:

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

#### D. Empleados

*El emisor cuenta con (3) tres colaboradores quienes se encargan de las tareas contables y administrativas.*

**E. Propiedad Accionaria**

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

Cantidad de Acciones	% Respecto del Total de Acciones En circulación	Numero de Accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de
250	50%	1	50%
250	50%	1	50%

**IV ACCIONISTAS PRINCIPALES**

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

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

- B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.  
La composición accionaria del Emisor es la siguiente:

GRUPO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONES	% DEL NUMERO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NUMERO DE ACCIONISTAS
1-500	500	100	2	50%
<b>TOTALES</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>

- C. Persona Controladora: Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., es propiedad directa de dos estructuras jurídicas, las cuales ejercen control.
- D. Cambios en el control accionario: Al 30 de junio de 2018, no se había producido ningún cambio en el control de la propiedad efectiva del capital accionario de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. de la composición accionaria del emisor.

**V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES****A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas**

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

	2018	2017
<b>Cuentas por pagar - Relacionadas</b>		
<b>Activos</b>		
Cuentas por cobrar - relacionadas	B/. <u>165,800</u>	B/. <u>-</u>
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar - relacionadas	B/. <u>3,218,461</u>	B/. <u>1,144,643</u>
<b>Ingresos por Alquiler</b>		
Farmacia Arrocha, S. A.	B/. <u>9,648,177</u>	B/. <u>9,554,940</u>

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

**VI. TRATAMIENTO FISCAL**

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en la Ley de Valores:

**Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital:** Conforme lo establecido por el artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999 (la Ley de Valores) y en la Ley No. 18 de 2016 (La Ley 18), no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores que cumplan con los numerales 1 y 2 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley 18, el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%). El comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de los diez (10) días posteriores a la fecha de retención. El vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

**Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses:** El artículo 335 del Texto Único de la Ley de Valores prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores Registrados causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%), el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

**Exoneración de Responsabilidad:** Queda entendido que el Emisor y el Agente Fiduciario no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 y sus modificaciones y la Ley de Valores, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

## LEY APLICABLE

La oferta pública de Bonos de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá, en especial al Texto Único de la Ley de Valores y a los Acuerdos, Opiniones y Circulares que expida la Superintendencia del Mercado de Valores relativos a esta materia.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

### A. Resumen de la Estructura de Capitalización

#### 1. Acciones y títulos de participación

Al 30 de junio de 2018, el Emisor tenía un capital autorizado de quinientas (500) acciones sin valor nominal.

El detalle de la composición accionaria del emisor a la fecha de oferta se presenta a continuación:

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas y Pagadas	Valor Nominal	Capital Pagado
Acciones comunes	500	500	no tienen valor nominal asignado	US\$1,000
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>no tienen valor nominal asignado</b>	<b>US\$1,000</b>

## 2. Títulos de Deuda

Tipo de valor y clase	Serie	Vencimiento	Registro y listado Bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos Corporativos	A	31/05/2020	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	10,000,000
Bonos Corporativos	B	27/09/2023	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	9,900,000
Bonos Corporativos	D	18/09/2021	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	14,000,000
Bonos Corporativos	E	05/02/2020	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	5,135,000
Bonos Corporativos	F	30/06/2023	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	10,000,000
Bonos Corporativos	G	20/05/2021	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	10,000,000
Bonos Corporativos	H	17/06/2023	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	10,000,000
Bonos Corporativos	I	08/11/2021	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	9,125,000
Bonos Corporativos Subordinados	A	28/05/2035	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	11,000,000

### B. Descripción y Derecho de los Títulos

- Capital Accionario.** El capital accionario cuenta con 500 acciones sin valor nominal el cual se encuentra emitido a 100% a favor de 2 fundaciones de interés privado.
- Títulos de participación:** La sociedad no mantiene título de participación.
- Títulos de Deuda:** Presentamos los términos y condiciones de los Bonos Corporativos y Bonos Subordinados de Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., que fueron ofrecidos en venta a través de la Bolsa de Valores de Panamá, según Suplementos al Prospecto Informativo, en las siguientes fechas: 28 de mayo de 2013; 24 de septiembre de 2013, 25 de septiembre de 2013; 16 de septiembre de 2014; 03 de febrero de 2015; 26 de mayo de 2015; 26 de junio de 2015; 18 de mayo de 2016, 15 de junio de 2016 y 08 de noviembre de 2016.

#### Bonos Corporativos

<b>Serie</b>	<b>A</b>
<b>Fecha de Emisión</b>	31 de mayo de 2013
<b>Monto:</b>	Diez Millones (US\$10,000,000.00)
<b>Tasa de Interés</b>	Fija 5.5%
<b>Plazo</b>	7 años
<b>Vencimiento</b>	31 de mayo de 2020
<b>Ocupación de Redención</b>	No se pueden redimir los 2 primeros años luego de la fecha inicial de la emisión. Año 3: 102% Año 4: 101%
<b>Pagos de Interés</b>	No aplicará penalidad de prepago a partir del año 5. Los Bonos pagarán intereses los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año. (Cada uno un Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.
<b>Pago a Capital</b>	A la fecha de vencimiento (Bullet). El pago a capital de los Bonos se realizará mediante un (1) único pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos más intereses en la Fecha de Vencimiento

<b>Serie</b>	<b>B</b>
<b>Fecha de Emisión</b>	27 de septiembre de 2013
<b>Monto:</b>	Dieciocho Millones (US\$18, 000,000.00)
<b>Tasa de Interés</b>	Fija 5.25%
<b>Plazo</b>	10 años
<b>Vencimiento</b>	27 de septiembre de 2023
<b>Ocupación de Redención</b>	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a partir del cuarto año, en base a los términos especificados. Año 4: 102% Año 5: 101% Año 6-10: par%
<b>Pagos de Interés</b>	Los Bonos pagarán intereses trimestralmente los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.
<b>Pago a Capital</b>	El pago a capital de los Bonos se amortizará mediante abonos trimestrales en cada Día de Pago y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos más intereses en la Fecha de Vencimiento.

<b>Serie</b>	<b>D</b>
<b>Fecha de Emisión</b>	18 de septiembre de 2014
<b>Monto:</b>	Catorce Millones (US\$14, 000,000)
<b>Tasa de Interés</b>	Escalonada de la siguiente manera: Año 1: 4.75%                      Año 5: 5.75% Año 2: 5.00%                      Año 6: 6.00% Año 3: 5.25%                      Año 7: 6.25% Año 4: 5.50%
<b>Plazo</b>	7 años
<b>Vencimiento</b>	18 de septiembre de 2021
<b>Ocupación de Redención</b>	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del cuarto año, en base a los términos especificados en el Suplemento para la Serie D. Año 4: 101% Año 5-7: par%
<b>Pagos de Interés</b>	Los Bonos pagarán intereses trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.
<b>Pago a Capital</b>	A la fecha de vencimiento (Bullet). El pago a capital de los Bonos se realizará mediante un (1) único pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los Bonos más intereses en la Fecha de Vencimiento.

<b>Serie</b>	<b>E</b>
<b>Fecha de Emisión</b>	05 de febrero de 2015
<b>Monto:</b>	Seis Millones Quinientos Mil (US\$6,500,000)
<b>Tasa de Interés</b>	Tasa de interés escalonada: Año 1: 4.75%                      Año 4: 5.25% Año -2: 4.75%                    Año 5: 5.25% Año 3: 5.25%
<b>Plazo</b>	5 años
<b>Vencimiento</b>	05 de febrero de 2020
<b>Ocupación de Redención</b>	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del tercer año, en base a los términos especificados en el Suplemento para la Serie F. Año 3-5: par
<b>Pagos de Interés</b>	Los Bonos pagarán intereses trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.
<b>Pago a Capital</b>	El capital de los bonos se amortizará mediante abonos trimestrales en cada día de pago, de acuerdo con la tabla de amortización.
<b>Serie</b>	<b>F</b>
<b>Fecha de Emisión</b>	30 de junio de 2015
<b>Monto:</b>	Diez Millones (US\$10,000,000)
<b>Tasa de Interés</b>	6% Fija
<b>Plazo</b>	8 años
<b>Vencimiento</b>	30 de junio de 2023
<b>Ocupación de Redención</b>	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir tercer año, en base a los términos especificados en el presente Suplemento para la Serie F. Año 3-8: par
<b>Pagos de Interés</b>	Los Bonos pagarán intereses trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.
<b>Pago a Capital</b>	Al vencimiento



<b>Serie</b>	<b>G</b>
<b>Fecha de Emisión</b>	20 de mayo de 2016
<b>Monto:</b>	Diez Millones (US\$10,000,000)
<b>Tasa de Interés</b>	5% Fija
<b>Plazo</b>	5 años
<b>Vencimiento</b>	20 de mayo de 2021
<b>Ocupación de Redención</b>	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir tercer año, en base a los términos especificados en el Suplemento para la Serie G. Año 3-5: par%
<b>Pagos de Interés</b>	Los Bonos pagarán intereses trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.
<b>Pago a Capital</b>	Al vencimiento

<b>Serie</b>	<b>H</b>
<b>Fecha de Emisión</b>	17 de junio de 2016
<b>Monto:</b>	Diez Millones (US\$10,000,000)
<b>Tasa de Interés</b>	5.75% Fija
<b>Plazo</b>	7 años
<b>Vencimiento</b>	17 de junio de 2023
<b>Ocupación de Redención</b>	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir tercer año, en base a los términos especificados en el presente Suplemento para la Serie H. Año 3-7: par%
<b>Pagos de Interés</b>	Los Bonos pagarán intereses trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.
<b>Pago a Capital</b>	Al vencimiento

<b>Serie</b>	<b>I</b>
<b>Fecha de Emisión</b>	08 de noviembre de 2016
<b>Monto:</b>	Diez Millones (US\$10,000,000)
<b>Tasa de Interés</b>	5.50% Fija
<b>Plazo</b>	5 años
<b>Vencimiento</b>	08 de noviembre de 2021
<b>Ocupación de Redención</b>	Los Bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor en base a los términos especificados en el presente suplemento de la serie I. Año 1 al 2: 101% y Años 3 al 5: par%
<b>Pagos de Interés</b>	Los Bonos pagarán intereses trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago) hasta la Fecha de Vencimiento.

**Pago a Capital** Los bonos amortizarán trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago") hasta la fecha de vencimiento, de acuerdo con su tabla de amortización.

**Bonos Corporativos Subordinados**

<b>Serie</b>	<b>A</b>
<b>Fecha de Emisión</b>	28 de mayo de 2015
<b>Monto:</b>	Once Millones (US\$11,000,000)
<b>Tasa de Interés Nominal</b>	12%
<b>Plazo</b>	20 años
<b>Vencimiento</b>	28 de mayo de 2035
<b>Ocupación de Redención</b>	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.

**Pagos de Interés** Los intereses devengados sobre 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 la Fecha de Vencimiento, o la fecha de redención anticipada.

**Pago a Capital** El pago a Capital será realizado en la fecha de vencimiento.

**C. Información de Mercado**

Listado bursátil: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Símbolo bursátil: ARRO

Precio de cierre: 30 de junio de 2018: 100%

Bonos Corporativos con vencimiento:

- 31 de mayo de 2020
- 27 de septiembre de 2023
- 18 de septiembre de 2021
- 05 de febrero de 2020
- 30 de junio de 2023
- 20 de mayo de 2021
- 17 de junio de 2023
- 08 de noviembre de 2021

Bonos Corporativos Subordinados con vencimiento:

- 28 de mayo de 2035

Global Valores S.A.: Casa de Valores y Puesto de Bolsa

Global Bank Corp.: Agente de pago, registro y transferencia

Global Financial Funds: Agente Fiduciario



## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	AÑO QUE REPORTA 2018	AÑO QUE REPORTA 2017	AÑO QUE REPORTA 2016	AÑO QUE REPORTA 2015
Ventas o Ingresos Totales	10,694,353	10,531,902	12,553,691	8,720,002
Gastos Generales y Administrativos	872,455	1,517,363	1,159,685	1,207,870
Depreciación y Amortización	3,056,377	2,676,002	2,453,740	1,705,847
Gastos Financieros	5,784,952	5,616,165	5,507,458	3,164,883
Utilidad en Operaciones	980,569	722,372	3,432,808	2,641,402
Utilidad Neta	716,669	504,907	2,688,466	1,885,909

BALANCE GENERAL	AÑO QUE REPORTA 2018	AÑO QUE REPORTA 2017	AÑO QUE REPORTA 2016	AÑO QUE REPORTA 2015
Activo Circulante	5,250,265	3,866,207	7,855,782	9,291,194
Activos Totales	97,591,518	95,513,695	87,840,792	89,304,353
Pasivos Circulantes	6,313,049	3,105,874	2,623,791	4,858,437
Pasivos a Largo Plazo	87,235,874	89,053,674	82,308,837	80,904,468
Capital Social	1,000	1,000	1,000	1,000
Utilidades Retenidas	4,041,595	3,353,148	2,937,164	3,540,448
Total de Patrimonio	4,042,595	3,354,148	2,938,164	3,541,448
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Deuda Total/Patrimonio	23.14	27.48	28.91	24.22
Capital de Trabajo	(1,062,784)	760,333	5,231,991	4,432,757
Razón Corriente	0.83	1.24	2.99	1.91
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	0.17	0.13	0.62	0.83

**III PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS ANUALES AUDITADOS**



#### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	<p>¿Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica</p> <p>No, como empresa familiar existe un protocolo que asegura los procedimientos de gobierno del negocio por parte de los miembros de la familia.</p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p>
	<p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>Si la Junta Directiva supervisa los informes de auditoría, los controles internos y el cumplimiento con las directrices que guían los aspectos financieros, operativos y administrativos de la gestión del Emisor.</p>
	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de directores frente al control accionario.</p> <p>No</p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de directores frente a la administración.</p> <p>No</p>
	<p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>No</p>
	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p>No como comisiones, pero si existen directores asignados a la supervisión de cada una de estas áreas.</p>
	<p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p> <p>No</p>
	<p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p>Si</p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p> <p>El Emisor no ha adoptado un Código de Ética.</p>

<b>Junta Directiva</b>	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.  No aplica ya que el Emisor es un grupo privado controlado por una familia
	b. Conflictos de intereses entre directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.  Si
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.  Si, a nivel del grupo económico
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.  Si, a nivel del grupo económico
	e. Control razonable del riesgo.  Si
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.  Si
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.  Si
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  No aplica
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.  Si
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.  Si
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad  Seis (6)
	b. Número de Directores Independientes de la Administración  Ninguno

	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas  Ninguno
<b>Accionistas</b>	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  No
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  Si
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  Si
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  Si
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  No aplica
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).  No aplica
<b>Comités</b>	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente  No
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente  No

	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente  No
	d. Otros:
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, ¿se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría  No
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.  No
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.  No
<b>Conformación de los Comités</b>	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).  No aplica
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos  No aplica
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.  No aplica



**V PARTE**

**ESTADO FINANCIERO DE GARANTE O FIADOR**

**No aplica**

**VI PARTE**

**DIVULGACION**

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



JUAN JOSE VANSICE  
Representante Legal

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

Estados Financieros Consolidados por el año terminado al 30 de junio de 2018 e informe de los auditores independientes del 24 de septiembre de 2018

"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**

### **Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros Consolidados por el año terminado al 30 de junio de 2018**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado consolidado de situación financiera	4
Estado consolidado de ganancias o pérdidas	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio del accionista	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 - 31
Anexo I - Información de consolidación sobre el estado de situación financiera	
Anexo II - Información de consolidación sobre los estados de ganancias o pérdidas y utilidades retenidas	

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
Accionistas y Junta Directiva de  
**Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria**

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria** que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2018, el estado consolidado de ganancias o pérdidas, el estado consolidado de cambios en el patrimonio del accionista y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria** al 30 de junio de 2018, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

### *Base para la Opinión*

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de acuerdo con el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### *Asuntos Clave de la Auditoría*

Durante la auditoría del año terminado el 30 de junio de 2018 no hay asuntos clave de auditoría a comunicar.

### *Otros asuntos - Información Complementaria*

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados como un todo. La información complementaria que se incluye en los Anexos I y II se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional de los estados financieros consolidados y no para presentar la situación financiera ni los resultados de las operaciones de las Empresas individuales. Dicha información complementaria que se hace referencia en este informe ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría que se aplican en la auditoría de los estados financieros consolidados y éstas se presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados como un todo.

## **Deloitte.**

### ***Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría por los Estados Financieros Consolidados***

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelar según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizar la base de contabilidad de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar el Grupo o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los miembros del Comité de Auditoría son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Grupo.

### ***Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados***

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante con relación a eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.

**Deloitte.**

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

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

La Socia del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente Ladia Aguilera M.



24 de septiembre de 2018  
Panamá, Rep. de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera

30 de junio de 2018

(En balboas)

	Notas	2018	2017
<b>Activos:</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	406,919	143,267
Depósitos en fideicomiso	6	4,368,483	3,190,605
Cuentas por cobrar - clientes		49,385	8,757
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	165,800	-
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado		259,678	523,578
Total de activos corrientes		<u>5,250,265</u>	<u>3,866,207</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	7	88,816,891	87,204,623
Plusvalía	10	649,360	649,360
Adelantos para adquisición de propiedades	8	2,790,825	3,710,397
Otros activos		84,177	83,108
Total de activos no corrientes		<u>92,341,253</u>	<u>91,647,488</u>
<b>Total de activos</b>		<u>97,591,518</u>	<u>95,513,695</u>
<b>Pasivos y patrimonio:</b>			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	9	4,750,000	2,955,000
Intereses por pagar		1,401,553	-
Cuentas por pagar proveedores y otros		161,496	150,874
Total de pasivos corrientes		<u>6,313,049</u>	<u>3,105,874</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	9	84,017,413	87,909,030
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4	3,218,461	1,144,643
Total de pasivos no corrientes		<u>87,235,874</u>	<u>89,053,673</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>93,548,923</u>	<u>92,159,547</u>
Patrimonio del accionista:			
Acciones comunes		1,000	1,000
Utilidades retenidas		4,041,595	3,353,148
Total de patrimonio del accionista		<u>4,042,595</u>	<u>3,354,148</u>
Total de pasivos y patrimonio del accionista		<u>97,591,518</u>	<u>95,513,695</u>

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

**Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria****Estado consolidado de ganancias o pérdidas  
por el año terminado al 30 de junio de 2018  
(En balboas)**

	Notas	2018	2017
<b>Ingresos:</b>			
Alquileres	4	10,511,093	10,378,443
Otros ingresos		183,260	153,459
		<u>10,694,353</u>	<u>10,531,902</u>
<b>Gastos:</b>			
Salarios y prestaciones laborales		75,098	78,230
Intereses		5,784,952	5,616,165
Impuestos		393,729	393,066
Depreciación	7	3,056,377	2,676,002
Honorarios profesionales		72,905	156,650
Reparación y mantenimiento		17,718	80,506
Seguros		102,330	95,242
Gastos bancarios		120,953	115,069
Otros		89,722	598,600
		<u>9,713,784</u>	<u>9,809,530</u>
Total de gastos			
		<u>980,569</u>	<u>722,372</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta			
		<u>263,900</u>	<u>217,465</u>
Impuesto sobre la renta	13		
		<u>716,669</u>	<u>504,907</u>
Utilidad neta			

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



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

### Estado consolidado de cambios en el patrimonio del accionista por el año terminado al 30 de junio de 2018

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total de patrimonio del accionista</u>
<b>Saldo al 30 de junio de 2016</b>	1,000	2,937,166	2,938,166
Impuesto complementario	-	(88,925)	(88,925)
Utilidad neta	-	504,907	504,907
<b>Saldo al 30 de junio 2017</b>	<u>1,000</u>	<u>3,353,148</u>	<u>3,354,148</u>
Impuesto complementario	-	(28,222)	(28,222)
Utilidad neta	-	716,669	716,669
<b>Saldo al 30 de junio de 2018</b>	<u>1,000</u>	<u>4,041,595</u>	<u>4,042,595</u>

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

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

**Estado consolidado de flujos de efectivo  
por el año terminado al 30 de junio de 2018  
(En balboas)**

	Notas	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad neta		716,669	504,907
Depreciación	7	3,056,377	2,676,002
Gastos de intereses		5,784,952	5,616,165
Impuesto sobre la renta causado		263,900	217,465
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		(1,177,878)	(641,754)
Aumento de cuentas por cobrar clientes		(40,628)	(8,757)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar - partes relacionadas		(165,800)	2,266,193
Aumento en propiedades de inversión	7	(4,668,645)	(14,219,590)
Disminución (aumento) adelanto para adquisición de propiedades		919,572	(488,143)
Aumento en otros activos		(1,069)	(431,293)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar		10,622	(184,725)
Disminución en impuesto sobre la renta por pagar		-	(250,657)
Intereses pagados		<u>(4,383,399)</u>	<u>(5,616,165)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		<u>314,673</u>	<u>(10,560,352)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Amortización de bonos por pagar		(2,096,617)	(2,548,661)
Producto de la emisión de bonos por pagar		-	10,000,000
Cuentas por pagar - partes relacionadas		2,073,818	(6,503)
Impuesto complementario		<u>(28,222)</u>	<u>(88,923)</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		<u>(51,021)</u>	<u>7,355,913</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo y depósitos en bancos		263,652	(3,204,439)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año	5	<u>143,267</u>	<u>3,347,706</u>
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	<u>406,919</u>	<u>143,267</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 2018**  
(En balboas)

---

### **1. Información general**

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. y Subsidiaria (el "Grupo"), es una sociedad constituida de acuerdo a 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 7 de noviembre de 2016, se celebra contrato de compraventa de cien (100) acciones que conforman la totalidad del capital social de la sociedad denominada Pilarina, S.A., una empresa organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá y la sociedad Unibay Corp.

Con fecha 22 de diciembre de 2016, se protocoliza el Convenio de Fusión por Absorción entre Unibay Corp. y Pilarina S.A., quedando Unibay Corp. como la sociedad sobreviviente.

Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Unibay Corp. 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, la Compañía ha implementado las modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatorias para el período contable que comience a partir del 1 de enero de 2017.

#### NIC 7 - Flujos de efectivo

La modificación a la NIC 7, emitida en enero de 2016, define los pasivos derivados de las actividades de financiación como pasivos "para los cuales los flujos de efectivo eran o serán, clasificados en el estado consolidado de flujos de efectivo como los flujos de efectivo por actividades de financiación". También hace énfasis en que los nuevos requisitos de revelación también se relacionan con los cambios en los activos financieros si cumplen con la misma definición.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018**

(En balboas)

---

Solicita nueva información a revelar sobre los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación, tales como: los cambios de los flujos de efectivo de financiación, los cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios, el efecto de los cambios en las tasas de cambio extranjeras, los cambios en el valor razonable y otros cambios. También establece que los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación deben ser revelados por separado de los cambios en otros activos y pasivos, e incluye una conciliación entre los saldos iniciales y finales en el estado consolidado de situación financiera, para los pasivos derivados de las actividades de financiación. Se permite adopción anticipada.

La Administración evaluó y concluyó que estas modificaciones no tienen ningún impacto material en los estados financieros consolidados.

#### NIC 12 - Impuesto a las ganancias

La modificación a la NIC 12, emitida en enero de 2016, no cambian los principios subyacentes para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos, presenta las siguientes aclaraciones:

- Las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable en los instrumentos financieros, pero al costo para propósitos tributarios pueden dar origen a diferencias temporarias deducibles.
- Cuando una entidad evalúa si estarán disponibles las ganancias fiscales contra las cuales se pueda utilizar una diferencia temporaria deducible, considerará si la legislación fiscal restringe las fuentes de las ganancias fiscales contra las que pueda realizar deducciones en el momento de la reversión de esa diferencia temporaria deducible. Si la legislación fiscal no impone estas restricciones, una entidad evaluará una diferencia temporaria deducible en combinación con todas las demás. Sin embargo, si la legislación fiscal restringe el uso de pérdidas para ser deducidas contra ingresos de un tipo específico, una diferencia temporaria deducible se evaluará en combinación solo con las del tipo apropiado.
- La entidad deberá confirmar si cuenta con suficientes utilidades fiscales en los períodos futuros, comparando las diferencias temporarias deducibles con las ganancias fiscales futuras que excluyan las deducciones fiscales procedentes de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles. Esta comparación muestra la medida en que la ganancia fiscal futura será suficiente para que la entidad deduzca los importes procedentes de la reversión de las diferencias temporarias deducibles.
- Las posibles utilidades fiscales futuras podrían incluir la recuperación de algunos activos de la entidad por un importe superior a su valor en libros si existe evidencia suficiente de que es probable que la entidad lo pueda cumplir. Es decir, en el caso de un activo cuando se mide a valor razonable, la entidad debe verificar si tiene la certeza de que sea probable la recuperación del activo por una cifra superior al valor en libros, como puede ser el caso de mantener un instrumento de deuda a tasa fija y cobrar los flujos de efectivo contractuales.

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

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(En balboas)

### NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades

La modificación a la NIIF 12, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2014-2016 emitidas en diciembre de 2016, aclara el alcance de la norma, adicionando la indicación de que los requisitos de esta NIIF se aplican a los intereses de las subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas no consolidadas, que estén clasificados (o que se clasifican) como mantenidas para la venta u operaciones descontinuadas de acuerdo con la NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas, pero se conserva la excepción de revelar información sobre éstas de acuerdo al párrafo B17 de la Norma.

Estas modificaciones no tienen ningún impacto material en los estados financieros consolidados.

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

Las nuevas normas y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones (CINIIF) que han sido publicadas en el período, pero que aún no han sido implementadas por el Grupo se encuentran detalladas a continuación:

Norma	Fecha de aplicación obligatoria	Tipo de cambio
CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero 2019	Nueva
CINIIF 22 - Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	1 de enero de 2018	Nueva
NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018	Nueva
NIIF 16 - Arrendamientos	1 de enero de 2019	Nueva
NIIF 9 - Instrumentos financieros	1 de enero de 2018	Modificación
NIC 40 - Propiedades de inversión (transferencias en propiedades de inversión)	1 de enero de 2018	Modificación
NIIF 9 -Instrumentos financieros - (características de cancelación anticipada con compensación negativa)	1 de enero de 2019	Modificación
NIC 12 - Impuesto a las ganancias (mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017 -Consecuencias del impuesto a las ganancias, de los pagos en instrumentos financieros clasificados como patrimonio)	1 de enero de 2019	Modificación
NIC 23 - Costos por préstamos (mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017 - costos por préstamos susceptibles de capitalización)	1 de enero de 2019	Modificación

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018**

(En balboas)

---

#### CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Emitida en junio de 2017, esta interpretación trata de resolver el problema de como reflejar en los estados financieros consolidados, la incertidumbre que surge de que un tratamiento contable aplicado en las declaraciones tributarias sea o no aceptado por la autoridad tributaria. Ante tal incertidumbre, el tratamiento contable es considerado un "tratamiento contable incierto" al que le es evaluado si es o no probable que la autoridad tributaria lo acepte. Si lo acepta se debe determinar la posición tributaria contable consistente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en las declaraciones de los impuestos a los ingresos de la entidad y si no, se debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición tributaria contable relacionada. En este último caso, el efecto de la incertidumbre debe ser estimado, usando ya sea la cantidad más probable o el método del valor esperado, dependiendo de cuál método predice mejor la solución de la incertidumbre.

La interpretación permite aplicar cualquiera de los siguientes enfoques para la transición:

- Enfoque retrospectivo pleno: este enfoque puede ser usado solo si es posible sin el uso de retrospectiva. La aplicación de la nueva interpretación será contabilizada de acuerdo con la NIC 8, lo cual significa que se tendrá que reemitir la información comparativa; o
- Enfoque retrospectivo modificado: la reemisión de la información comparativa no es requerida o permitida según este enfoque. El efecto acumulado de aplicar inicialmente la interpretación será reconocido en el patrimonio de apertura a la fecha de la aplicación inicial, siendo el comienzo del período anual de presentación de reporte en el cual la entidad aplique por primera vez la interpretación.

La Administración está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta interpretación. La interpretación será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

#### CINIIF 22 - Operaciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada

Emitida en diciembre de 2016, esta interpretación trata cómo determinar la fecha de la transacción para definir el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de activo, gasto o ingreso (o parte de él), en la baja de un activo no monetario o pasivo no monetario resultante del pago o recibo de anticipo en moneda extranjera. Al respecto, el Comité de Interpretaciones de las NIIF, llegó a la siguiente conclusión: la fecha de la transacción, a efectos de determinar el tipo de cambio, es la fecha del reconocimiento inicial del activo de pago anticipado no monetario o del pasivo por ingresos diferidos. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, se establece una fecha de transacción para cada pago o recibo. No se aplica cuando una entidad mide el activo relacionado, gasto o ingreso en el reconocimiento inicial a su valor razonable o al valor razonable de la contraprestación pagada o recibida en una fecha distinta a la fecha del reconocimiento inicial del activo no monetario o del pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada (por ejemplo, la medición del crédito mercantil acorde con la NIIF 3 - Combinaciones de negocios). Tampoco se aplica para el impuesto sobre la renta y los contratos de seguros.

Estas modificaciones no tienen ningún impacto en los estados financieros, puesto que coincide con la práctica actual del Grupo.

La interpretación será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

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

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(En balboas)

---

### NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma aplicable a todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros que son regulados por su respectiva norma. Se trata de un proyecto conjunto con el Financial Accounting Standards Board - FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP.

Las aclaraciones realizadas en abril de 2016 a la NIIF 15 incluye los siguientes aspectos:

a. Identificación de la actuación como principal o como agente:

Cuando está involucrado un tercero en proporcionar bienes o servicios a un cliente, la Compañía determinará si la naturaleza de su compromiso es una obligación de desempeño consistente en proporcionar los bienes o servicios especificados por sí misma (es decir, actúa como un principal) o bien en organizar para el tercero el suministro de esos bienes o servicios (es decir, actúa como un agente).

b. Contraprestación variable:

Es cualquier cantidad que sea variable según el contrato. El importe de la contraprestación puede variar debido a descuentos, devoluciones, compensaciones, reembolsos, créditos, reducciones de precio, incentivos, primas de desempeño, penalizaciones u otros elementos similares. La contraprestación acordada puede también variar si el derecho de una entidad a recibirla depende de que ocurra o no un suceso futuro. Por ejemplo, un importe de contraprestación sería variable si se vendiera un producto con derecho de devolución o se promete un importe fijo como prima de desempeño en el momento del logro de un hito especificado.

c. Métodos de aplicación:

La norma permite la utilización de dos métodos para la aplicación inicial así: método retrospectivo pleno y método modificado. En el Grupo se da aplicación a esta norma siguiendo el método modificado.

**Método modificado:** Con el enfoque modificado, se reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) del período de presentación anual que incluya la fecha de aplicación inicial. Según este método de transición, una entidad aplicará esta Norma de forma retroactiva solo a contratos que no estén terminados en la fecha de aplicación inicial (por ejemplo, 1 de enero de 2018 para una entidad con el 31 de diciembre como final de año).

Para períodos de presentación que incluyan la fecha de aplicación inicial, una entidad proporcionará toda la información a revelar adicional siguiente:

(a) El importe por el que cada partida de los estados financieros consolidados se ve afectada en el período de presentación actual por la aplicación de esta Norma en comparación con la NIC 11 y la NIC 18 y las Interpretaciones relacionadas que estuvieran vigentes antes del cambio; y

(b) Una explicación de las razones de los cambios significativos identificados. Esta nueva Norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de empresas de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018 (En balboas)**

---

Además, requiere revelaciones más detalladas.

El principio básico de la NIIF 15, es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Etapa 3: Determinar el precio de la transacción.
- Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Bajo la NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando una obligación es satisfecha, por ejemplo, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la ejecución de la obligación en particular son transferidos al cliente. Guías más específicas han sido adicionadas a la norma para manejar escenarios específicos. Adicionalmente, se requieren mayores revelaciones.

Reemplazaría las normas NIC 18 - Ingreso, NIC 11 - Contratos de construcción, CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 - Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de los clientes y SIC 31 - Transacciones de trueque que incluyen servicios de publicidad.

La Compañía continúa evaluando la nueva norma haciendo especial énfasis en la identificación de las obligaciones de desempeño incluidas en los contratos con los clientes y la evaluación de los métodos para estimar el monto y el momento de la contraprestación variable. Si bien el impacto permanece sujeto a revisión, la Administración no considera que la adopción de la NIIF 15 tenga un impacto material en los estados financieros consolidados.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

#### NIIF 16 - Arrendamientos

Emitida en enero de 2016, esta nueva norma introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamientos contables para arrendadores y arrendatarios. Reemplazará las actuales normas para el tratamiento contable de los arrendamientos incluidas en la NIC 17 - Arrendamientos y las interpretaciones relacionadas.

Para realizar la distinción entre los arrendamientos y los contratos de servicios se basa en el control del cliente sobre el activo identificado. Para el arrendatario se elimina la distinción de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) y se sustituye por un modelo en el que debe reconocerse un activo (derecho de uso) y su correspondiente pasivo para todos los arrendamientos (es decir, todo en el balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.



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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018**

(En balboas)

---

El activo (derecho de uso) se mide inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente por el valor presente de los pagos futuros por arrendamiento. Posteriormente, el pasivo por arrendamiento se ajusta a los pagos de intereses y arrendamientos, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos de arrendamiento operativo según la NIC 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; mientras que en el modelo NIIF 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en amortización al capital y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación, respectivamente.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 incluye como requisitos contables para el arrendador los mismos que trae la NIC 17, es decir, continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Esta nueva norma requiere mayor detalle en las revelaciones. El Grupo está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta nueva norma.

#### NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 y su modificación emitida en julio de 2014, establece que los activos financieros se clasifiquen en su reconocimiento inicial en tres categorías, en función al modelo de negocio y a las características de los flujos de efectivo, en los cuales se puede dar, que estén mantenidos para cobrar los flujos y se tengan hasta el vencimiento (se valoran al costo amortizado), los que se mantienen hasta el vencimiento pero se pueden vender esporádicamente (a valor razonable con cambios en el otro resultado integral) y los que están para la venta de manera sistemática (a valor razonable con cambios en resultados).

En los instrumentos de patrimonio, la NIIF 9 aplica siempre que no haya influencia significativa (NIC 28 - Inversiones en asociadas), control conjunto (NIIF 11 - Acuerdos conjuntos) o control (NIIF 10 - Consolidación), por lo que generalmente se trata de tenencias accionarias en otras entidades con derecho a voto inferior al 20%. Si se tienen con fines de negociación se clasifican a valor razonable con cambios en resultados, pero si se tienen por alguna estrategia pueden designarse irrevocablemente a valor razonable con cambios en el ORI y no pueden ser modificadas.

Con respecto al deterioro de los activos financieros, se pasa del modelo de pérdida incurrida al modelo de pérdidas crediticias esperadas. Según el enfoque del deterioro de valor de la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso relacionado con el crédito antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En su lugar, una entidad contabilizará siempre las pérdidas crediticias esperadas, así como los cambios en dichas pérdidas crediticias esperadas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial y, por consiguiente, se proporciona información más oportuna sobre las pérdidas crediticias esperadas.

Debido a que el modelo de pérdidas crediticias esperadas fue desarrollado para entidades financieras, la norma permite el aplicar modelos más simplificados para entidades no financieras, como la matriz de provisiones. El Grupo implementó un modelo estadístico, "matriz de incobrabilidad" como recurso práctico, y permite la aplicación del modelo simplificado (toda la vida esperada del activo financiero).

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018 (En balboas)**

---

Con respecto a la contabilidad de coberturas, la NIIF 9 establece tres tipos de cobertura: para flujos de efectivo, de valor razonable y de inversiones en negocios del exterior. El cambio relevante, consiste en que se eliminan los límites establecidos para la evaluación de la efectividad retrospectiva de la cobertura y se alinean más con las actividades de gestión del riesgo, es decir, la evaluación de la eficacia se alinea con la gestión de riesgo a través de principios cualitativos en lugar de reglas cuantitativas; únicamente será necesaria una evaluación de la eficacia de la cobertura en su inicio y luego posteriormente, pero con carácter prospectivo, deja de ser un requisito su evaluación retrospectiva. De igual manera, no exige el cumplimiento de unos límites cuantitativos fijados, sin embargo, debe seguir midiéndose y reconociéndose la ineficiencia de la cobertura al cierre de cada ejercicio. Anteriormente la cobertura debía ser altamente eficaz, tanto con carácter prospectivo como retroactivo.

La NIIF 9 con respecto a las coberturas establece que:

- La calificación de la cobertura se base en factores cualitativos y en la evaluación prospectiva de efectividad. Si la efectividad no fue lo que se esperaba, la relación de cobertura puede ser re balanceada, sin necesidad de discontinuar la contabilidad de cobertura, excepto que no se prevea que sea efectiva en el futuro.

La terminación voluntaria de la relación de cobertura no está permitida.

- Es necesario asegurarse de que la relación de la cobertura esta adecuadamente designada y documentada, especificando los objetivos y estrategias de gestión del riesgo y cómo se evaluará la efectividad, las causas de ineffectividad y cómo se va a calcular la ratio de cobertura.
- Se modifica la contabilización del valor temporal de las opciones en las relaciones de cobertura ya sean de flujos de efectivo o de valor razonable cuya variación de valor razonable podrá diferirse bajo ciertas reglas como un costo de cobertura. Con la NIC 39 este componente se lleva a resultados como ineficacia.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

#### NIC 40 - Propiedades de inversión

La enmienda realizada en diciembre de 2016 tiene efecto en las transferencias de propiedades de inversión (reclasificaciones) motivada por el "cambio en su uso", ampliando este último término: un cambio en el uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso. De manera aislada, un cambio en las intenciones de la Administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Para ello se continúa con los ejemplos que trae la norma en el párrafo 57 y 58 (no modificados sustancialmente). Fueron adicionados los párrafos 84C al 84E y 85G para definir las disposiciones transitorias al realizar transferencias de propiedades de inversión.

La Administración está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta nueva norma. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

#### NIIF 9 - Instrumentos financieros

Las modificaciones a la NIIF 9, relacionadas con las características de prepago con compensación negativa, permiten a las empresas medir activos financieros, cancelados anticipadamente con compensación negativa a costo amortizado o valor razonable, a través de otro resultado integral si se cumple una condición específica; en lugar de hacerlo a valor razonable con beneficio o pérdida.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018 (En balboas)**

---

La Administración está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta modificación. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

#### NIC 12 - Impuesto a las ganancias

La modificación a la NIC 12, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2015-2017 emitidas en diciembre de 2017, aclara que todas las consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos (distribución de los beneficios) deben reconocerse en resultados, otro resultado integral o el patrimonio, en función al reconocimiento inicial de la transacción. Específicamente, establece que una entidad reconocerá las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos como se define en la NIIF 9 cuando reconoce un pasivo para pagar un dividendo. Las consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos están vinculadas más directamente con transacciones o sucesos pasados que generaron ganancias distribuibles, que con las distribuciones hechas a los propietarios. Por ello, una entidad reconocerá las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias en el resultado del período, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o sucesos pasados.

La Administración está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta modificación. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

#### NIC 23 - Costos por préstamos

La modificación a la NIC 23, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2015-2017 emitidas en diciembre de 2017, establece que en la medida en que los fondos de una entidad procedan de préstamos genéricos y los utilice para obtener un activo apto, ésta determinará el importe de los costos susceptibles de capitalización aplicando una tasa de capitalización a los desembolsos efectuados en dicho activo. La tasa de capitalización será el promedio ponderado de los costos por préstamos aplicables a todos los préstamos recibidos por la entidad pendientes durante el período. Sin embargo, una entidad excluirá de este cálculo los costos por préstamos aplicables a préstamos específicamente acordados para financiar un activo apto hasta que se completen sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso previsto o venta. El importe de los costos por préstamos que una entidad capitalice durante el período no excederá el total de los costos por préstamos en que se haya incurrido durante ese mismo período.

La Administración está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta modificación. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

### **3. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas**

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

#### **3.1 Base de presentación**

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de junio de 2018**  
(En balboas)

---

### **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.

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.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018 (En balboas)**

---

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

#### **3.3 Plusvalía**

La plusvalía representa el exceso del precio de compra sobre el valor razonable de los activos netos adquiridos, resultantes de la adquisición de un negocio.

Toda plusvalía se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo de una entidad y se evalúa por deterioro a ese nivel. La prueba de deterioro requiere que se compare el saldo de la unidad generadora de efectivo incluyendo la plusvalía con el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo. Si el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo excede el valor en libros de la unidad generadora de efectivo y la plusvalía asignada a la unidad generadora de efectivo no se considera deteriorada.

La plusvalía se presenta el costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro. Las pérdidas por deterioro, de haber alguna, se reflejan en el estado consolidado de ganancias o pérdidas.

La plusvalía no es amortizada, pero es evaluada para deterioro por lo menos una vez al año y cuando haya indicio de posible deterioro.

#### **3.4 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 2018 (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 de originación incurridos, 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.

### **3.5 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 cuando el interés se devenga tomando en cuenta lo establecido en los contratos de compra-venta.

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

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

### **3.6 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son contabilizadas conforme a la NIC 40 - Propiedades de Inversión. Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas.

Las propiedades de inversión comprenden lo siguiente:

Los terrenos que se tienen para obtener apreciación del capital a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018 (En balboas)**

---

Los edificios que sean propiedad de la entidad y estén alquilando a través de uno o más arrendamientos operativos.

Los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Posterior a su reconocimiento inicial, el Grupo ha elegido el modelo de costo para medir las propiedades de inversión aplicando los requisitos establecidos en la NIC 40.

La depreciación se carga a operaciones utilizando el método de línea recta con base a la vida útil estimada de los activos, tal como se señala a continuación:

Edificios	30 años
Mejoras	10 y 15 años
Mobiliario y equipos	5, 10 y 15 años

### **3.7 Deterioro de activos a largo plazo**

En la fecha de cada estado consolidado de situación financiera, la sociedad revisa los importes en libros de sus activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Un activo intangible con una vida útil indefinida es sometido a una prueba de deterioro de valor una vez al año.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el precio de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos de efectivo futuros estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Al 30 de junio de 2018, la Administración no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

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

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(En balboas)

---

### 3.8 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados del año corriente. El impuesto sobre la renta corriente se refiere al impuesto estimado por pagar sobre los ingresos gravables del año, utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

### 3.9 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.

### 3.10 Permanencia de criterios contables

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

## 4. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

	2018	2017
<b>Estado consolidado de situación financiera</b>		
<b>Activos</b>		
Cuentas por cobrar-parte relacionada corriente	<u>165,800</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar-parte relacionada no corriente	<u>3,218,461</u>	<u>1,144,643</u>
<b>Estado consolidado de ganancias o pérdidas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ingresos</b>		
Alquileres	<u>9,648,177</u>	<u>9,554,940</u>

Al 30 de junio de 2018, el Grupo mantiene transacciones y relaciones importantes con partes relacionadas, las cuales están conformadas por cuentas por cobrar y cuentas por pagar que se originan por transferencias de fondos enviadas y recibidas de otras empresas del grupo para generar pagos a compromisos adquiridos durante el año. Estos saldos no tienen fecha de vencimiento, no devengan intereses, ni sobre ellos existe algún tipo de garantía específica.



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

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(En balboas)

---

### 5. Efectivo y depósitos en bancos

Los saldos y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2018	2017
Efectivo		
Efectivo y depósitos en bancos	<u>406,919</u>	<u>143,267</u>

### 6. Depósitos en fideicomiso

Al 30 de junio de 2018, el Grupo mantiene depósitos en Global Financial Funds, Corp. (Fiduciario) por B/4,368,483 (2017: B/3,190,605), que se detallan a continuación:

	2018	2017
Cuenta de ahorro	1,821,657	643,779
Depósito a plazo fijo	<u>2,546,826</u>	<u>2,546,826</u>
	<u>4,368,483</u>	<u>3,190,605</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.

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

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

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

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018

(En balboas)

#### 7. Propiedades de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2018 se presenta a continuación:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinaria y equipos</u>	<u>Construcciones en proceso</u>	<u>Total</u>
Costo al inicio del año	23,124,493	53,227,822	3,608,449	805,575	80,766,339
Adiciones	4,864,937	9,354,653	-	-	14,219,590
Transferencia	-	498,607	-	(498,607)	-
Reclasificaciones	570,435	109,017	152,791	(306,968)	525,275
Costo al 30 de junio de 2017	28,559,865	63,190,099	3,761,240	-	95,511,204
Adiciones	310,138	4,343,097	15,410	-	4,668,645
Reclasificaciones	-	(41,555)	-	-	(41,555)
Costo al 30 de junio de 2018	28,870,003	67,491,641	3,776,650	-	100,138,294
Depreciación acumulada al inicio del año	-	4,902,004	728,575	-	5,630,579
Adiciones	-	2,239,743	436,259	-	2,676,002
Reclasificaciones	-	(152,791)	152,791	-	-
Depreciación acumulada al 30 de junio de 2017	-	6,988,956	1,317,625	-	8,306,581
Adiciones	-	2,620,079	436,298	-	3,056,377
Reclasificaciones	-	(41,555)	-	-	(41,555)
Depreciación acumulada al 30 de junio de 2018	-	9,567,480	1,753,923	-	11,321,403
Valor neto en libros a junio 2018	28,870,003	57,924,161	2,022,727	-	88,816,891
Valor neto en libros a junio 2017	28,559,865	56,201,143	2,443,615	-	87,204,623

Al 30 de junio de 2018, las siguientes fincas: 382969, 383182, 340025, 340026, 340027, 340029, 90641, 50498, 272830, 452709 Y 473580 han sido dadas en fideicomiso de garantía para respaldar la emisión de bonos corporativos. El valor razonable de estas fincas es de B/.127,930,000 (2017) B/.124,180,000 y el valor según libros es de B/.44,088,038 (2017) B/.45,843,510).

Al 30 de junio de 2018, el valor razonable de las propiedades de inversión es de B/.178,205,814 (2017: B/.168,752,578); el cual se obtuvo a través de avalúos realizado por valuadores independientes no relacionados con el Grupo. Al 30 de junio de 2018, estas propiedades de inversión se encuentran clasificadas en Nivel 2 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 2018  
(En balboas)

### 8. Adelantos para la adquisición de propiedades

Al 30 de junio de 2018, los adelantos para la adquisición de propiedades por la suma de B/.2,790,825 (junio 2017: B/.3,710,397) corresponden a anticipos para compras de propiedades ubicadas en las provincias de Chiriquí y ciudad de Panamá, entre otros, como parte de la estrategia de adquisición de inmuebles del Grupo

### 9. Bonos por pagar

Al 30 de junio de 2018, el saldo de los bonos por pagar, neto de los costos de emisión se detalla así:

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bonos corporativos:</b>				
Serie A - Emisión Mayo 2013	5.50%	Mayo 2020	10,000,000	10,000,000
Serie B - Emisión Sep. 2013	5.25%	Sep. 2023	9,900,000	11,250,000
Serie D - Emisión Sep. 2014	5.50%	Sep. 2021	14,000,000	14,000,000
Serie E - Emisión Feb. 2015	5.25%	Feb. 2020	5,135,000	5,476,250
Serie F - Emisión Jun. 2015	6.00%	Jun. 2023	10,000,000	10,000,000
Serie G - Emisión Mayo 2016	5.00%	Mayo 2021	10,000,000	10,000,000
Serie H - Emisión Jun. 2016	5.75%	Jun. 2023	10,000,000	10,000,000
Serie I - Emisión Nov. 2016	5.50%	Nov. 2021	9,125,000	9,650,000
<b>Bonos corporativos subordinados:</b>				
Serie A - Emisión Mayo 2015	12.00%	Mayo 2035	11,000,000	11,000,000
			<u>89,160,000</u>	<u>91,376,250</u>
Costos de emisión de bonos			(392,587)	(512,220)
			<u>88,767,413</u>	<u>90,864,030</u>
Menos: porción corriente			4,750,000	2,955,000
porción largo plazo			<u>84,017,413</u>	<u>87,909,030</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 año	4,750,000	2,955,000
2 a 5 años	63,410,000	56,971,250
Más de 5 años	21,000,000	31,450,000
	<u>89,160,000</u>	<u>91,376,250</u>

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 2018 (En balboas)

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

	2018	2017
Saldo neto al inicio del año	512,220	568,559
Adiciones	-	58,425
Amortización del año	(119,633)	(114,764)
Saldo neto al final del año	392,587	512,220

#### **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.

#### **Emisión de mayo 2013**

Con fecha 31 de mayo de 2013, se emitió la serie A por B/.10,000,000, con tasa de interés fija del 5.50% y con vencimiento el 31 de mayo de 2020. Se realizará un único pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los bonos más intereses en la fecha de vencimiento. No se pueden redimir los dos primeros años luego de la fecha inicial de la emisión, año 3: 102%, año 4: 101%. No aplicará penalidad de prepago a partir del quinto año.

#### **Emisión de septiembre 2013**

Con fecha 27 de septiembre de 2013, se emitió la serie B por B/.18,000,000, con tasa de interés fija del 5.25% y fecha de vencimiento el 27 de septiembre de 2023. Se amortizará mediante abonos trimestrales iguales; en cada día de pago y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los bonos más intereses en la fecha de vencimiento. Podrán ser redimidos total o parcialmente, a partir del cuarto año, en base a los términos especificados en el suplemento para la Serie B.

#### **Emisión de septiembre 2014**

Con fecha 18 de septiembre de 2014, se emitió la Serie D por B/. 14,000,000, con tasa de interés escalonada de la siguiente manera: año 1: 4.75%, año 2: 5.00%, año 3: 5.25%, año 4: 5.50%, año 5: 5.75%, año 6: 6.00%, año 7: 6.25% y fecha de vencimiento el 18 de septiembre de 2021. Se realizará un único pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los bonos más intereses en la fecha de vencimiento. Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente a opción del Emisor a partir del cuarto año, en base a los términos especificados, año 4: 101%, año 5-7 par.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018**

(En balboas)

---

#### **Emisión de febrero 2015**

Con fecha 5 de febrero de 2015, se emitió la Serie E por B/.6,500,000, con tasa de interés escalonada de la siguiente manera: año 1: 4.75%, año 2: 4.75%, año 3: 5.25%, año 4: 5.25%, año 5: 5.25% y fecha de vencimiento el 5 de febrero de 2020. Se realizará mediante abonos trimestrales de acuerdo a la tasa de amortización fijada, en cada día de pago y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo insoluto de capital de los bonos más intereses en la fecha de vencimiento. Podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del emisor, a partir del tercer año, en base a los términos especificados en el presente suplemento de la Serie E.

#### **Emisión de junio 2015**

Con fecha 30 de junio de 2015, se emitió la Serie F por B/.10,000,000, con tasa de interés fija de 6% y fecha de vencimiento el 30 de junio de 2023. El pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento. Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor a partir a partir del tercer año, en base a los términos especificados en el presente suplemento para la Serie F, año 3-8 par.

#### **Emisión de mayo 2016**

Con fecha 20 de mayo de 2016, se emitió la Serie G por B/.10,000,000 con tasa de interés fija de 5% y fecha de vencimiento el 20 de mayo de 2021. El pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento. Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor a partir del tercer año, en base a los términos especificados en el presente suplemento para la Serie G, año 3-5 par.

#### **Emisión de junio 2016**

Con fecha 17 de junio de 2016, se emitió la Serie H por B/.10,000,000, con tasa de interés fija de 5.75% y fecha de vencimiento el 17 de junio de 2023. El pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento. Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor a partir del tercer año, en base a los términos especificados en el presente suplemento para la Serie H, año 3-7 par.

#### **Emisión de noviembre 2016**

Con fecha 08 de noviembre de 2016, se emitió la Serie I por B/.10,000,000, con tasa de interés fija de 5.50% y fecha de vencimiento el 18 de noviembre de 2021. Se amortizarán trimestralmente los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago") hasta la Fecha de Vencimiento, de acuerdo con la tabla de amortización. Los bonos podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor en base a los términos especificados en el presente suplemento de la Serie I, años 1 al 2: 101%, años 3 al 5 par.

- 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.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018**

(En balboas)

---

- 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.

#### ***Bonos corporativos subordinados:***

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

#### **Emisión de mayo 2015**

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(En balboas)

---

### 10. Adquisición de subsidiaria

Con fecha 6 de febrero de 2015, Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. adquirió el 100% de las acciones de Unibay Corp. por B/.2,422,000. El valor razonable de los activos y los pasivos adquiridos se detalla a continuación:

	<b>6 de febrero de 2015</b>
<b>Activo:</b>	
Propiedades de inversión	5,995,000
<b>Pasivo:</b>	
Cuenta por pagar - parte relacionada	<u>(4,222,360)</u>
Activos netos identificables	<u>1,772,640</u>
Participación en compra del 100% de los activos netos	
Efectivo pagado en la adquisición	<u>2,422,000</u>
Exceso de efectivo en adquisición de subsidiaria	<u>(649,360)</u>

Al 30 de junio de 2018, la Administración no ha identificado deterioro sobre el valor de la plusvalía.

### 11. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

- *Efectivo y depósitos en bancos* - El valor en libros del efectivo y depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.
- *Fondos en fideicomisos* - El valor en libros de los fondos en fideicomisos se aproxima a su valor razonable por su liquidez a corto plazo.
- *Bonos por pagar* - El valor razonable de los bonos por pagar está basado en cotizaciones de precios de mercado locales.
- *Valor razonable de los instrumentos financieros* - El Grupo mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones.

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

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(En balboas)

- 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.

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

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

	2018			2017		
	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Jerarquía Valor razonable
<b>Activos financieros:</b>						
Depósitos en bancos	406,919	406,919	Nivel 2	143,267	143,267	Nivel 2
Fondos en fideicomiso	<u>4,368,483</u>	<u>4,368,483</u>	Nivel 2	<u>3,190,605</u>	<u>3,190,605</u>	Nivel 2
Total de activos financieros	<u>4,775,402</u>	<u>4,775,402</u>		<u>3,333,872</u>	<u>3,333,872</u>	
<b>Pasivos financieros:</b>						
Bonos por pagar-corrientes	4,750,000	4,771,008	Nivel 2	2,955,000	2,971,658	Nivel 2
Bonos por pagar-no corrientes	<u>84,017,413</u>	<u>84,388,992</u>	Nivel 2	<u>87,909,030</u>	<u>88,404,592</u>	Nivel 2
Total de pasivo financiero	<u>88,767,413</u>	<u>89,160,000</u>		<u>90,864,030</u>	<u>91,376,250</u>	

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



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

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018

(En balboas)

#### 12. Objetivos de la administración de riesgos

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

##### Riesgo de crédito

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

##### Riesgo de liquidez y financiamiento

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

#### 13. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Grupo están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 30 de junio de 2018, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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:

	2018	2017
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	980,569	722,372
Ingresos no gravables	(234,380)	(106,326)
Gastos no deducibles	113,836	95,785
Otros cargos	<u>(31,606)</u>	<u>158,030</u>
Base imponible	<u>828,419</u>	<u>869,861</u>
Impuesto sobre la renta	<u>263,900</u>	<u>217,465</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%.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de junio de 2018 (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%).

#### **14. Aprobación de estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados han sido autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 24 de septiembre de 2018.

\*\*\*\*\*

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera  
30 de junio de 2018

(En balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Ajuste combinación de negocios	Total	Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A.	Unibay, Corp.
<b>Activos:</b>						
Activos corrientes:						
Efectivo y depósitos en bancos	406,919	-	-	406,919	339,510	67,409
Depósitos en fideicomiso	4,368,483	-	-	4,368,483	4,368,483	-
Cuentas por cobrar-dilmites	49,385	-	-	49,385	1,570	47,815
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	165,800	(3,901,849)	-	4,067,649	4,067,649	-
Inversión en subsidiaria	-	-	(2,422,000)	2,422,000	2,422,000	-
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	259,678	-	-	259,678	341,062	(81,384)
Total de activos corrientes	5,250,265	(3,901,849)	(2,422,000)	11,574,114	11,540,274	33,840
Activos no corrientes:						
Propiedades de inversión	88,816,891	(10,000)	1,659,050	87,167,841	82,826,929	4,340,912
Plusvalía	649,360	-	649,360	-	-	-
Adelantos para adquisición de propiedades	2,790,825	-	-	2,790,825	2,790,825	-
Otros activos	84,177	-	-	84,177	83,687	490
Total de activos no corrientes	92,341,253	(10,000)	2,308,410	90,042,843	85,701,441	4,341,402
<b>Total de activos</b>	<b>97,591,518</b>	<b>(3,911,849)</b>	<b>(113,590)</b>	<b>101,616,957</b>	<b>97,241,715</b>	<b>4,375,242</b>
<b>Pasivos y patrimonio:</b>						
Pasivos corrientes:						
Bonos por pagar	4,750,000	-	-	4,750,000	4,750,000	-
Intereses por pagar	1,401,553	-	-	1,401,553	1,401,553	-
Cuentas por pagar proveedores y otros	161,496	-	-	161,496	82,361	79,135
Total de pasivos corrientes	6,313,049	-	-	6,313,049	6,233,914	79,135
Pasivos no corrientes:						
Bonos por pagar	84,017,413	-	-	84,017,413	84,017,413	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	3,218,461	(3,901,849)	-	7,120,310	3,218,461	3,901,849
Total de pasivos no corrientes	87,235,874	(3,901,849)	-	91,137,723	87,235,874	3,901,849
<b>Total de pasivos</b>	<b>93,548,923</b>	<b>(3,901,849)</b>	<b>-</b>	<b>97,450,772</b>	<b>93,469,788</b>	<b>3,980,984</b>
Patrimonio del accionista:						
Acciones comunes	1,000	(10,000)	-	11,000	1,000	10,000
Utilidades retenidas	4,041,595	-	(113,590)	4,155,185	3,770,927	384,258
Total de patrimonio del accionista	4,042,595	(10,000)	(113,590)	4,166,185	3,771,927	394,258
<b>Total de pasivos y patrimonio del accionista</b>	<b>97,591,518</b>	<b>(3,911,849)</b>	<b>(113,590)</b>	<b>101,616,957</b>	<b>97,241,715</b>	<b>4,375,242</b>

Véase informe de los auditores independientes.

Información de consolidación sobre los estados de ganancias o pérdidas y utilidades retenidas por el año terminado al 30 de junio de 2018  
(En balboas)

	Consolidado	Ajuste combinación de negocios	Total	Inversiones Inmobiliaria Arrocha, S. A.	Unibay, Corp.
<b>Ingresos:</b>					
Alquileres	10,511,093	-	10,511,093	9,795,927	715,166
Otros ingresos	183,260	-	183,260	129,985	53,275
	<u>10,694,353</u>	<u>-</u>	<u>10,694,353</u>	<u>9,925,912</u>	<u>768,441</u>
<b>Gastos:</b>					
Salarios y prestaciones laborales	75,098	-	75,098	75,098	-
Intereses	5,784,952	-	5,784,952	5,784,952	-
Impuestos	393,729	-	393,729	348,764	44,965
Depreciación	3,056,377	113,590	2,942,787	2,818,159	124,628
Honorarios profesionales	72,905	-	72,905	67,178	5,727
Reparación y mantenimiento	17,718	-	17,718	-	17,718
Seguros	102,330	-	102,330	98,295	4,035
Gastos bancarios	120,953	-	120,953	120,903	50
Otros	89,722	-	89,722	41,122	48,600
Total de gastos	<u>9,713,784</u>	<u>113,590</u>	<u>9,600,194</u>	<u>9,354,471</u>	<u>245,723</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	980,569	(113,590)	1,094,159	571,441	522,718
Impuesto sobre la renta	263,900	-	263,900	141,122	122,778
Utilidad neta	<u>716,669</u>	<u>(113,590)</u>	<u>830,259</u>	<u>430,319</u>	<u>399,940</u>

Véase informe de los auditores independientes.

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

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

**AÑO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

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

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

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 30 de junio de 2018

---

**Contenido**

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

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-127-13) Inversiones Inmobiliarias Arrocha S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2018, y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

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

### Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Asuntos claves de la auditoría

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

## **Énfasis en el asunto**

### **Base contable**

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

### **Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros**

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

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

### **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

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

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

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

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.



- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es suficiente o no, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

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

*Achuno, Navano & Soriano*

8 de agosto de 2018  
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera  
30 de junio de 2018  
(Cifras en balboas)

---

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Depósitos en banco	4	4,368,484	3,190,605
Intereses acumulados por cobrar		<u>1,570</u>	<u>628</u>
<b>Total de activos</b>		<u><b>4,370,054</b></u>	<u><b>3,191,233</b></u>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes del fideicomitente		4,108,184	3,049,525
Utilidades acumuladas		<u>261,870</u>	<u>141,708</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u><b>4,370,054</b></u>	<u><b>3,191,233</b></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Resultados  
Por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(Cifras en balboas)

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos por intereses	<u>120,162</u>	<u>106,954</u>
<b>Total de ingresos</b>	<u>120,162</u>	<u>106,954</u>
<b>Utilidad neta</b>	<u>120,162</u>	<u>106,954</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio  
 Por el año terminado el 30 de Junio de 2018  
 (Cifras en balboas)

	Aportes del fideicomitente	Utilidades acumuladas	Total de Patrimonio
<b>Saldo al 30 de junio de 2016</b>	<b>2,514,097</b>	<b>34,754</b>	<b>2,548,851</b>
Aportes al patrimonio	17,389,900	-	17,389,900
Retiros al patrimonio	(16,854,472)	-	(16,854,472)
Utilidad neta	-	106,954	106,954
<b>Saldo al 30 de junio de 2017</b>	<b>3,049,525</b>	<b>141,708</b>	<b>3,191,233</b>
Aportes al patrimonio	7,586,400	-	7,586,400
Retiros al patrimonio	(6,527,741)	-	(6,527,741)
Utilidad neta	-	120,162	120,162
<b>Saldo al 30 de junio de 2018</b>	<b>4,108,184</b>	<b>261,870</b>	<b>4,370,054</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Flujos de Efectivo  
 Por el año terminado el 30 de Junio de 2018  
 (Cifras en balboas)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	120,162	106,954
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(120,162)	(106,954)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	120,162	106,954
Intereses por cobrar	(942)	(628)
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>119,220</b>	<b>106,326</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Aportes de patrimonio fideicomitido	7,586,400	17,389,900
Retiros de patrimonio fideicomitido	(6,527,741)	(16,854,472)
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>	<b>1,058,659</b>	<b>535,428</b>
<b>Aumento neto de efectivo</b>	<b>1,177,879</b>	<b>641,754</b>
Efectivo al inicio del año	3,190,605	2,548,851
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>4,368,484</b>	<b>3,190,605</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(Cifras en balboas)

---

**1. Información general**

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

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

Mediante Resolución No.184-13 de 20 de mayo de 2013, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Inversiones Inmobiliarias Arrocha S.A., a ofrecer Bonos Corporativos por un valor de hasta B/.100,000,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los siguientes:

- Los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por Inversiones Inmobiliarias Arrocha S.A.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(Cifras en balboas)

---

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

El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de B/.132,300,053 de los cuales la suma de B/.4,370,054 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.127,930,000 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

El Patrimonio del Fideicomiso cubre los Bonos Coporativos en múltiples Series A,B,D,E,F,G,H,I de la Emisión Pública de Bonos realizada por el Fideicomitente.

Al 30 de junio de 2018, la cobertura de garantía representa el 165%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

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

## **2. Bases para la preparación de los estados financieros**

### **2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-127-13) Inversiones Inmobiliarias Arrocha S.A., al 30 de junio de 2018, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

### **2.2. Moneda funcional y de presentación**

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

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(Cifras en balboas)

---

**3. Resumen de las principales políticas contables**

**3.1. Clasificación corriente**

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

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

**3.2. Estimaciones y juicios realizados**

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

Al 30 de junio de 2018, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

**3.3. Instrumentos financieros**

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

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



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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(Cifras en balboas)

---

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

**3.3.1. Activos financieros**

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

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

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

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

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

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

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

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(Cifras en balboas)

---

**3.4. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles**

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde se consta la primera hipoteca.

**3.5. Ingresos**

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

**4. Depósitos en banco**

Al 30 de junio de 2018, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuenta de concentración	981	314,268
Cuenta de reserva	<u>1,820,677</u>	<u>329,511</u>
<b>Subtotal</b>	<b>1,821,658</b>	<b>643,779</b>
Depósitos a plazo fijo	<u>2,546,826</u>	<u>2,546,826</u>
<b>Total</b>	<b><u>4,368,484</u></b>	<b><u>3,190,605</u></b>

Los depósitos a plazo fijo por la suma de B/.2,546,826 están colocados en Global Bank Corporation a una tasa de interés de 4.5% anual, renovado el 25 de junio de 2018 y vence el 24 de septiembre de 2018.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(Cifras en balboas)

---

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

**5. Derechos hipotecarios**

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

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.127,930,000 según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos, S.A. realizados entre enero 2016 hasta mayo 2018.

Al 30 de junio de 2018, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bienes inmuebles	<u>127,930,000</u>	<u>121,500,000</u>

**6. Impuesto sobre la renta**

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas naturales.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 30 de junio de 2018 el Fideicomiso no generó renta gravable.

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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 30 de junio de 2018  
(Cifras en balboas)

---

**7. Marco regulatorio**

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

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

REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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

2 En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre,  
3 a los veinticuatro (24) días del mes de Septiembre del año dos mil dieciocho (2018), ante mí, **RAUL**  
4 **IVAN CASTILLO SANJUR**, Notario Público Décimo del Circuito Notarial de Panamá, con cédula de  
5 identidad personal número cuatro-ciento cincuenta y siete-setecientos veinticinco (4-157-725) -----

6 =====  
7 Compareció personalmente, **BOLIVAR VALLARINO STRUNZ**, varón, panameño, mayor de edad  
8 casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos veintiséis-  
9 mil seiscientos nueve (8-226-1609), en su calidad de Presidente y Gerente General ; **JUAN JOSE**  
10 **VANSICE ARROCHA**, varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, casado, con cédula de  
11 identidad personal número ocho-cuatrocientos ochenta y nueve- novecientos trece (8-489-913), en su  
12 calidad de secretario y Director Financiero y **MELISSA DEL CARMEN VANSICE ARROCHA**, mujer,  
13 de nacionalidad panameña, mayor de edad, casada, con cédula de identidad personal número ocho-  
14 trescientos nueve- doscientos seis (8-309-206), en su calidad de Vicepresidenta de la Sociedad  
15 **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**, una sociedad anónima organizada de acuerdo a  
16 las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita al folio quinientos veintinueve mil cuarenta  
17 y siete (529047) de la sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, a fin de dar  
18 cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho- dos mil (8-2000) de veintidós (22) de  
19 mayo de dos mil (2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá,  
20 por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente:-----

21 a. Que como firmante ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al periodo fiscal que  
22 cubre del primero (1) de julio de dos mil diecisiete (2017) al treinta (30) de junio de dos mil dieciocho  
23 (2018).-----

24 b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre  
25 hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados  
26 en virtud del Decreto ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), sus modificaciones y sus  
27 reglamentos, o que deben ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no  
28 sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas -----

29 c. Que a sus juicios los Estado Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en  
30 los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los

17586 - 2017

1 resultados de las operaciones de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**, para el periodo  
2 fiscal correspondiente del primero (1) de julio de dos mil diecisiete (2017) al treinta (30) de junio de  
3 dos mil dieciocho (2018).-----

4 d. Que como firmante:-----

5 d.1 Son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.-----

6 d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de  
7 importancia sobre **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**, y sus subsidiarias  
8 consolidadas, de haberlas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el  
9 que los reportes han sido preparados.-----

10 d.3 Han evaluado la efectividad de los contratos internos de **INVERSIONES INMOBILIARIAS**  
11 **ARROCHA, S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

12 d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles  
13 internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha-----

14 e. Que como firmante ha revelado a los auditores de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA,**  
15 **S.A.**-----

16 e.1 Todas las diferencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles  
17 internos que puedan afectar negativamente la capacidad de **INVERSIONES INMOBILIARIA**  
18 **ARROCHAS, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera o indicando a los  
19 auditores cualquier debilidad que existe en los controles internos.-----

20 e.2 Cualquier fraude de importancia o no que involucre a la administración u otros empleados que  
21 ejercen un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **INVERSIONES**  
22 **INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**-----

23 f. Que como firmantes han revelados a los auditores externos la existencia o no de cambios  
24 significativos en los controles internos de **INVERSIONES INMOBILIARIAS ARROCHA, S.A.**, o  
25 cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad  
26 a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a  
27 deficiencias o debilidades de importancia en la empresa.-----

28 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.-----

29 Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales **TOMAS VILLARREAL**, con  
30 cédula número cuatro-noventa y nueve- mil ochocientos diez (8-99-1810) y **CLIFFORD GILBERTO**

REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 BERNARD GORDON, con cédula número uno-diecinueve- mil trescientos diecisiete (1-19-1317),  
2 ambos panameños, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son  
3 hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos  
4 para su constancia, ante mí el notario, que doy fe.-----

5  
6  
7

8 **BOLIVAR VALLARINO STRUNZ**

9 Presidente y Gerente General

10 **JUAN JOSE VANSICE ARROCHA**

11 Secretario y Director Financiero

12

13 **MELISSA DEL CARMEN VANSICE ARROCHA**

14 Vicepresidenta

15

16 **TOMAS VILLARREAL**

17 **CLIFFORD GILBERTO BERNARD GORDON**

18  
19  
20   
21 **RAUL IVAN CASTILLO SANJURJO**

22 Notario Público Décimo del Circuito Notarial de Panamá



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30

