

Teaser - Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. (1/2)

Resumen

Emisor: Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A.

Programa de las Emisiones: Programa Rotativo de Bonos corporativos por un valor nominal de hasta US\$100,000,000.00, emitidos en tantas Series como determine el Emisor.

Uso de los Fondos: Redención anticipada de las Series F y L (\$10.4MM) y Usos Corporativos (0.6MM)

Serie Q	
Monto	\$11,000,000
Cupón	4.25% fija
Plazo	5 años
Pago de Intereses	Trimestrales
Pago de Capital	Al vencimiento

Paquete de Garantía

- 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.
- La cesión de la póliza de seguros de las Fincas, emitida por una compañía aseguradora que sea aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras construidas sobre las Fincas.
- La cesión irrevocable e incondicional de los Cánones de Arrendamiento, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía.
- Fianzas solidarias de las Subsidiarias del Emisor

Cuentas:

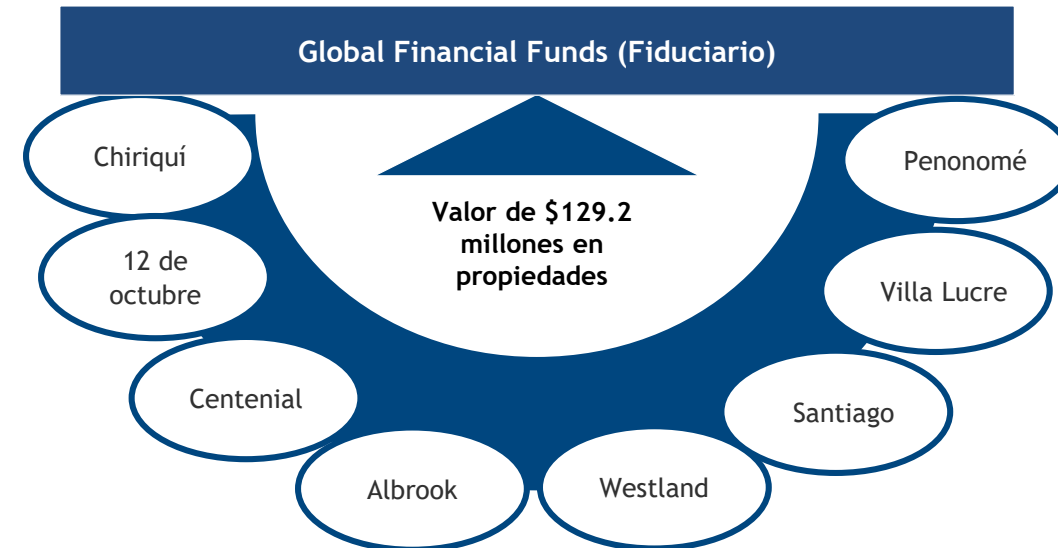
- Concentración:** Los fondos producto de los Cánones de Arrendamiento cedidos serán depositados en esta cuenta.
- Reserva:** en la cual se le harán aportes trimestrales según la cascada de pagos descrita en la Cuenta de Concentración para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital más intereses de los Bonos.

Contratos de Arrendamiento: deberán cumplir en todo momento con las siguientes condiciones:

- Tener un plazo mínimo de 10 años.
- Canon pagadero de forma mensual.
- Mantener en todo momento una Cobertura de Flujos proveniente de los Cánones de Arrendamiento mayor a 1.0 veces los intereses y capital.

Highlights de la Inversión

- Reputación y trayectoria sólida del Emisor
- Organización competitiva que ejerce liderazgo en su mercado.
- Garantías Hipotecarias.
- Cuenta de Reserva de tres meses de servicio de deuda



Teaser - Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A. (2/2)

Generales del Emisor

- **Emisor:** Inversiones Inmobiliarias Arrocha, S.A., subsidiaria de Empresas Arrocha, S.A. (EASA)
- **Calificación de Riesgo:** *BBB.pa* por Moody's Local
- **Consideraciones:**
 - El emisor es la compañía Inmobiliaria de Farmacias Arrocha, S.A. (FASA) compañía operativa.
 - La cobertura de 139.6% y una ocupación de los inmuebles del 96%, soporta una buena estructura de flujo con márgenes del -90.0% EBITDA y activos por \$150M.
 - La emisión de estas nuevas series, apoya un nuevo perfil de amortización para disminuir el riesgo de refinanciamiento y perfil financiero del IASA.

IASA - Principales Indicadores Financieros (US\$ millones)

Balance General	Sept-20	Jun-20	Mar-20	Jun-19
Propiedades de Inversión	151.2	151.2	159.2	89.3
Otros activos	6.5	6.6	9.1	19.2
Total de Activos	157.7	157.8	168.3	108.5
Bonos Corporativos	53.8	65.3	77.8	72.5
Bonos Subordinados	11.0	11.0	11.0	11.0
Otros pasivos	32.3	21.5	11.8	20.2
Total Pasivos	97.1	97.8	100.6	103.7
Patrimonio	60.6	60.0	67.7	4.8
Estado de Resultados				
Ingresos Totales	2.6	10.5	7.9	10.3
EBITDA	9.7	9.7	7.3	9.4
Margen de EBITDA	89.7	91.9	92.75%	91.10%
Deuda Financiera / Patrimonio	1.60x	1.55x	1.39x	21.20x

Generales - Farmacias Arrocha, S.A. (FASA)

- FASA es una tienda por departamentos que cuenta con 45 sucursales en toda la República de Panamá, haciéndola una de las cadenas líderes en el mercado local.
- Sus principales divisiones son:
 - Recetario (Farmacia)
 - Juguetería
 - Bebes
 - Cosméticos
 - Cuidado Personal
 - Escolar y Oficina
 - Hogar
 - Pastillería
- Estos departamentos representan el 80% de las ventas de FASA.
- FASA e IASA, son empresas parte del Grupo de Empresas Arrocha (EASA), que en su conjunto opera también distribuidoras de medicamento y mercancía seca.
- Dada la fortaleza del grupo y un modelo de negocio sostenible, a pesar de la situación del COVID-19 Moody's local ratifica la solidez financiera y estructural de la compañía de cara al futuro.