

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

ANEXO No. 2
FORMULARIO IN-T INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre terminado el 31 de Marzo de 2016

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR	Desarrollos Comerciales, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO	Bonos Corporativos
NÚMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR	+507 395 3485
NÚMERO DE FAX DEL EMISOR	+507 395 3485
DIRECCIÓN DEL EMISOR	Plaza BMW, Piso 6, Calle 50, Apartado 83201215WTC Panamá, República de Panamá
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO	ap@sqfpanama.com

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en bancos	990.449	100.035
Alquileres y cuentas por cobrar	170.589	76.947
Otros activos	1.492.506	1.123.524
Total de activos corrientes	2.653.544	1.300.506
Pasivos corrientes:		
Obligaciones bancarias	57.249.151	66.011.364
Cuentas por pagar proveedores y otros	1.042.802	3.564.574
Anticipos de clientes	363.318	346.814
Gastos e impuestos acumulados por pagar	357.149	220.868
Total de pasivos corrientes	59.012.420	70.143.620
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)	(56.358.876)	(68.843.114)
Capital de Trabajo Ajustado (Activo Corriente - (Pasivo Corriente - obligaciones bancarias))	890.275	(2.831.750)
Índice de Liquidez (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	0,045	0,019
Índice de Liquidez Ajustado (Activo Corriente/Pasivo Corriente - Obligaciones bancarias)	1,505	0,315

Las obligaciones bancarias a corto plazo se corresponden con una línea de crédito y con la porción de corto plazo de algunas facilidades interinas. Tanto la línea de crédito como las facilidades interinas está planificado que se cancelen con las próximas emisiones de bonos corporativos, pasando así a convertirse en deuda a largo plazo.

Tanto el índice de liquidez como el Capital de Trabajo mejoran sustancialmente entre septiembre 2015 y marzo 2016.

B. RECURSOS DE CAPITAL

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Total de pasivos	131.069.928	107.069.089
Patrimonio:		
Acciones comunes	10.000	10.000
Capital adicional pagado	124.752	124.752
Utilidades no distribuidas	1.312.178	3.912.119
Total de patrimonio	1.446.930	4.046.871
Apalancamiento ajustado (descontando de la deuda los bonos subordinados)	72%	64%

La compañía todavía se encuentra en una etapa inicial dentro de su plan de negocio, llevando a cabo fuertes inversiones en proyectos que por el momento están en desarrollo y por tanto no generan rentas. A pesar de ello, el ratio de endeudamiento se sitúa muy cercano al 70%. No se han repartido dividendos.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Total ingresos	1,538,398	2,294,759
Gastos Generales y Administración	(1,312,216)	(1,950,375)
Depreciación/Amort. y Cambio en valor razonable de propiedad de inversión	(192,878)	8,623,697
Gastos Financieros	(2,664,219)	(3,118,160)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	(2,630,915)	5,849,921
Impuesto sobre la renta	30,974	(1,912,221)
Pérdida neta del año	(2,599,941)	3,937,700

La compañía sigue manteniendo un Margen Operativo positivo en la primera mitad del año fiscal 2016. Al tratarse de una compañía inmobiliaria con gran parte de su portafolio todavía en desarrollo o en fase de estabilización, los intereses financieros siguen teniendo un peso muy relevante respecto a los ingresos que se generan por el momento.

A fecha marzo 2016 no se han registrado todavía las posibles plusvalías que puedan generarse por el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Por el momento todos los rubros de la cuenta de resultados se están comportando de acuerdo al plan estratégico de la compañía.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Durante el ejercicio 2016, la compañía ha logrado el 100% de ocupación en casi la totalidad de sus proyectos en operación. En cuanto a los proyectos en desarrollo, las obras siguen avanzando según el cronograma previsto, lo cual indica que se podrán finalizar a tiempo los proyectos de Los Ángeles y La Siesta.

La comercialización de los proyectos que se encuentran en su etapa final de desarrollo se está llevando a cabo con éxito y se han obtenido hasta el momento porcentajes de ocupación muy saludables.

La emisión de bonos listada en bolsa a finales del mes de marzo garantiza el fondeo a largo plazo de todos los proyectos que en la actualidad ya se encuentran en el balance de la

compañía. La colocación de la primera emisión ha sido un éxito y se espera poder emitir al menos un nuevo tranche antes de finalizar el ejercicio fiscal que tendría como objetivo cancelar la deuda interina de los proyectos de La Riviera y el Edificio Corporativo Rey.

II PARTE

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2016 03	2015 12	2015 09	2015 06
Ventas e Ingresos Totales	1,538,398	713,215	2,294,759	1,514,118
Margen Operativo	(2,630,915)	(1,016,902)	(2,778,446)	(1,752,097)
Gastos Generales y Administrativos	(1,312,216)	(663,065)	(1,950,375)	(1,391,484)
Gastos Financieros	(2,664,219)	(1,067,052)	(3,118,160)	(1,874,732)
Utilidad o Pérdida Neta	(2,599,941)	(1,019,458)	3,937,700	(3,269,358)
Acciones emitidas y en circulación	300	300	300	300
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	(8,666)	(3,398)	13,126	(10,898)
Depreciación y amortización	(192,878)	(2,556)	(333,019)	(7,505)
Cambio Valor Razonable	-	-	8,956,716	-
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-

BALANCE GENERAL	2016 03	2015 12	2015 09	2015 06
Activo Circulante	2,653,544	1,940,884	1,300,506	1,570,030
Activos Totales	132,516,858	115,543,581	111,115,960	100,669,214
Pasivo Circulante	59,012,420	66,639,336	70,143,620	64,596,901
Deuda a Largo Plazo	72,057,508	42,166,379	36,925,469	35,590,482
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	134,752	134,752	134,752	134,752
Utilidades Retenidas	1,312,178	2,888,597	3,912,119	347,079
Patrimonio Total	1,446,930	3,023,349	4,046,871	481,831

RAZONES FINANCIERAS	2016 03	2015 12	2015 09	2015 06
Dividendo/Acción	-	-	-	-
Deuda Total/Patrimonio	50	14	9	74
Capital de Trabajo	(56,358,876)	(64,698,452)	(68,843,114)	(63,026,871)
Razón Corriente	0.04	0.03	0.02	0.02
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	99%	95%	89%	93%

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de marzo de 2016.

IV. DIVULGACIÓN

Este informe de actualización será divulgado a través de la página de internet de la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com)

Representante Legal:



Julio Lizarzaburu

Presidente

Desarrollos Comerciales, S.A.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo de 2016

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias
(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

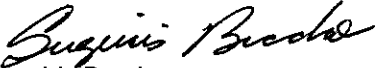
**Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros
Consolidados al 31 de marzo de 2016**

Contenido	Páginas
Informe de los Contadores Independientes	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancias o pérdidas	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 39
Información adicional:	
Anexo I - Anexo de consolidación del estado de situación financiera	
Anexo II - Anexo de consolidación del estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	

INFORME DE COMPILACIÓN

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Desarrollos Comerciales, S.A.

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado consolidado de situación financiera de Inmobiliaria **Desarrollos Comerciales, S.A.** al 31 de marzo 2016 y el estado consolidado de ganancias o pérdidas, estado consolidado de cambios en el patrimonio y estado consolidado de flujos de efectivo por el período terminado al 31 de marzo 2016. La Administración es responsable por estos estados financieros consolidados. Nosotros no hemos auditado o revisado los estados financieros consolidados que se acompañan y, en consecuencia, no expresamos una opinión o ninguna otra forma de seguridad sobre ellos.


Sugeiris Bracho
Contador Público Autorizado
Licenciada de idoneidad N° 0546-2012

30 de mayo de 2016
Panamá, República de Panamá

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera
al 31 de marzo de 2016
(En balboas)

Activos	Notas	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	4	990,449	100,035
Alquileres y cuentas por cobrar		170,589	76,947
Otros activos	7	1,492,506	1,123,524
Total de activos corrientes		2,653,544	1,300,506
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar - relacionadas	5	13,287,107	128,217
Propiedades de inversión, neto	6	107,446,678	100,942,107
Activos intangibles	13	7,035,038	7,223,757
Propiedades, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto		38,298	39,582
Otros activos	7	2,056,193	1,481,791
Total de activos no corrientes		129,863,314	109,815,454
Total de activos		132,516,858	111,115,960
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	8	57,249,151	66,011,364
Cuentas por pagar proveedores y otros		1,042,802	3,564,574
Anticipos de clientes		363,318	346,814
Gastos e impuestos acumulados por pagar		357,149	220,868
Total de pasivos corrientes		59,012,420	70,143,620
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones bancarias	8	17,699,775	18,766,887
Bonos por pagar	14	51,900,000	-
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	5,12	43,624	15,475,034
Impuesto diferido	9	2,303,402	2,341,145
Depósito en garantía		70,043	84,710
Otros pasivos		26,603	243,976
Prima de antigüedad		14,061	13,717
Total de pasivos no corrientes		72,057,508	36,925,469
Total de pasivos		131,069,928	107,069,089
Patrimonio:			
Acciones comunes	10	10,000	10,000
Capital adicional pagado	17	124,752	124,752
Utilidades no distribuidas		1,312,178	3,912,119
Total de patrimonio		1,446,930	4,046,871
Total de pasivos y patrimonio		132,516,858	111,115,960

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de ganancias o pérdidas
por el periodo de seis meses terminados el 31 de marzo de 2016
(En balboas)

		Por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de	
	Notas	2016	2015
Operaciones continuas:			
Alquileres	18	1,538,398	833,300
Depreciación y amortización		(192,878)	(4,670)
Gastos de personal	11	(531,261)	(392,385)
Gastos e intereses financieros		(2,664,219)	(957,187)
Otros gastos	11	<u>(780,955)</u>	<u>(529,943)</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		<u>(2,630,915)</u>	<u>(1,050,885)</u>
Impuesto sobre la renta	9	<u>30,974</u>	<u>(1,509,755)</u>
Pérdida neta del año		<u>(2,599,941)</u>	<u>(2,560,640)</u>

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
por el periodo de seis meses terminados el 31 de marzo de 2016
(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2014 (Auditado)		10,000	-	15,550	25,550
Emisión de acciones bajo el plan de opción	17	-	124,752	-	124,752
Impuesto complementario		-	-	(27,513)	(27,513)
Absorción por subsidiaria Bugaba Mall, S.A.		-	-	(13,618)	(13,618)
Utilidad neta del año		-	-	3,937,700	3,937,700
Saldo al 30 de septiembre de 2015 (Auditado)		<u>10,000</u>	<u>124,752</u>	<u>3,912,119</u>	<u>4,046,871</u>
Pérdida neta del año		-	-	(2,599,941)	(2,599,941)
Saldo al 31 de marzo de 2016 (Compilado)		<u>10,000</u>	<u>124,752</u>	<u>1,312,178</u>	<u>1,446,930</u>

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo
por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2015
(En balboas)

		Por el periodo de seis meses terminados el 31 de marzo	
	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		(2,599,941)	(2,560,640)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	13	192,878	4,670
Gastos de intereses		2,664,219	957,187
Impuesto sobre la renta	9	-	1,509,755
Gastos reconocidos por pagos basados en acciones	17	-	124,752
Absorción por subsidiaria Bugaba Mall, S.A.		-	(13,618)
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en alquileres y cuentas por cobrar		(93,642)	19,632
Aumento en depósitos en garantía y otros activos		(958,051)	(1,729,391)
Aumento en cuentas por pagar - proveedores y otros		(2,521,772)	1,007,442
(Disminución) aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar		136,281	(327,087)
Aumento en prima de antigüedad		344	(1,900)
Impuesto sobre la renta diferido		(37,743)	1,509,755
Aumento en otros pasivos		(200,869)	663,837
Efecto generado por las operaciones:			
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
Intereses pagados		(2,664,219)	(957,187)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(6,082,515)	207,207
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de activos fijos		(191,594)	(17,893)
Adquisición de otros activos		-	-
Impuesto complementario		-	(27,513)
Adquisición de subsidiarias, neta de efectivo recibido	13	-	(11,406,408)
Activos intangibles	13	188,719	(7,223,757)
Propiedades de inversión		(6,504,571)	(16,486,895)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(6,507,446)	(35,162,466)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias		(9,829,325)	21,098,017
Bonos por pagar		51,900,000	-
Cuentas por cobrar afiliadas		(13,158,890)	204,431
Cuentas por pagar afiliadas		(15,431,410)	4,777,155
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		13,480,375	26,079,603
Disminución neta de efectivo y depósitos en bancos		890,414	(8,875,656)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		100,035	122,896
Obligación bancaria asumida en adquisición de subsidiarias	13	-	8,839,061
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	4	990,449	86,301

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

1. Información general

Desarrollos Comerciales, S.A., ("la Compañía") es una sociedad anónima constituida mediante la Escritura Pública No.3815 del 4 de junio de 2013 y opera en la República de Panamá. Su actividad principal es la tenencia de acciones de entidades que se dedican principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general.

La oficina de la Compañía está ubicada en el PH BMW Plaza, piso 6 A-B, final de Calle 50 y Vía Porras.

Con fecha 09 de febrero de 2014 y según acta de Junta Directiva de esa misma fecha, los accionistas finales de la Compañía realizaron una reorganización en la cual transfirieron a SQF Group, Inc., la participación del 100% de las acciones en Desarrollos Comerciales, S.A. y a su vez, se traspasaron a Desarrollos Comerciales, S.A. el 100% de las participaciones de las siguientes sociedades: Desarrollo La Siesta, S.A., Centro Comercial Calle 13, S.A., Desarrollos Santa Fé, S.A., Centro Comercial Plaza Versalles, S.A., Bugaba Mall, S.A., Gorgona Bay, S.A. e Inmobiliaria Tula, S.A.

Con fecha 28 de agosto de 2014, los accionistas adquirieron Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A. la totalidad de las acciones.

Con fecha 24 de noviembre de 2014, los accionistas adquirieron Inmobiliaria Saint Fernand, S.A., Arighthand Realty Investment, Inc., Greenco Realty, Inc., Inmobiliaria Western, S.A., Tocuman Realty Investment, Inc., Rapenburg, S.A., Versa Properties, Inc. la totalidad de las acciones.

El 13 de enero de 2015, se celebró un acuerdo de fusión entre las sociedades Inmobiliaria Saint Fernand, S.A., Arighthand Realty Investment, Inc., Greenco Realty, Inc., Inmobiliaria Western, S.A., Tocuman Realty Investment, Inc., Rapenburg, S.A., Versa Properties Inc., Bugaba Mall, S.A., se fusionará con Desarrollos Comerciales, S.A., a partir del 1 de febrero de 2015, quedando ésta última como una sociedad única y sobreviviente.

Con fecha 21 de septiembre de 2015, los accionistas adquirieron Plaza Ecuestre, S.A. la totalidad de las acciones.

Los estados financieros consolidados de Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias (el "Grupo") incluyen las siguientes entidades consolidadas:

- Desarrollo La Siesta, S.A. ("La Siesta"): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No.3504 del 22 de mayo de 2013 y se dedica principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general.
- Desarrollo Santa Fé, S.A. ("Santa Fé"): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No.183 y se dedica principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general.
- Plaza Ecuestre, S.A., ("Plaza Ecuestre"): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No.2756 del 24 de abril de 2009 y se dedica principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

- Inmobiliaria Tula, S.A. ("Tula"): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No.10216 del 22 de julio de 2008 y se dedica principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general.
- Centro Comercial Plaza Versailles, S.A. ("Versalles"): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No.10214 del 22 de julio de 2008 y se dedica principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general.
- Gorgona Bay, S.A. ("Gorgona"): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No.10215 del 22 de julio de 2008 y se dedica principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general.
- Centro Comercial Calle 13, S.A. ("Calle 13"): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No.3814 del 18 de junio de 2012 y se dedica principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general.
- Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A. ("Parque logístico"): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No. 572 del 20 de enero de 1998 y se dedica principalmente a la promoción de establecimientos de industrias que se dediquen de manera directa a la exportación, envío de bienes y servicios al exterior, que se fabriquen, ensamblen y procesen para la exportación.
- Inmobiliaria Little St. Michael, S.A. ("St. Michael"): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No.30655 del 11 de diciembre de 2012 y se dedica principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

2.1 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que afectan los estados financieros consolidados

Con excepción de las normas mencionadas abajo, no hubo NIIFs o interpretaciones efectivas para el año que inició el 1 de octubre de 2014, que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

NIIF 13 - Medición a Valor Razonable

La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para la medición del valor razonable y las revelaciones sobre la medición del valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio; el requerimiento de la medición del valor razonable de la NIIF 13 aplica tanto a partidas de instrumentos financieros y de instrumentos no financieros para las cuales otras normas requieren o permiten la medición del valor razonable y las revelaciones sobre la medición del valor razonable, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2 - Pagos Basados en Acciones, transacciones de arrendamientos que están en el alcance de la NIC 17 Arrendamientos, y las mediciones que tienen algunas similitudes al valor razonable pero no son considerados como tales (ejemplo, el valor neto de realización para propósito de medición del inventario o valor en uso para propósito de evaluación de deterioro).

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la NIIF 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos amplios de revelación.

La NIIF 13 requiere de adopción prospectiva desde el 1 de enero de 2013. Adicionalmente, disposiciones transitorias específicas fueron dadas para entidades de tal manera que estos necesiten no aplicar los requerimientos de revelación establecidos en la norma en la información comparativa para períodos anteriores a la adopción inicial de la norma.

Distintas a las revelaciones adicionales, la adopción de la NIIF 13 no ha tenido ningún impacto material en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

2.2 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas emitidas pero no efectivas

Una serie de normas o modificaciones nuevas a las normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de octubre de 2013 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. A continuación las Normas que son aplicables a la entidad:

NIIF 9 *Instrumentos Financieros*

Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2010- *Segmentos Operativos y Partes Relacionadas* 2012

NIIF 15 *Ingresos de Contratos con Clientes*

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

NIIF 9 - Instrumentos Financieros (en su versión revisada de 2014) (En vigencia para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018 o posteriormente):

- Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
- Fase 2: Metodología de deterioro; y
- Fase 3: Contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 - Contabilidad de Instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014), que reemplazará a la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.

Al compararla con la NIIF 9 (en su versión revisada del 2013), la versión del 2014 incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

La NIIF 9 finalizada (en su versión revisada de 2014) contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro y c) contabilidad de cobertura general.

Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con la NIIF, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).
- Todas las inversiones del patrimonio se medirán en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al (FVTOCI), con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran incongruencia contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a (FVTPL) se presente como ganancia o pérdida.

Fase 2: Metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

El trabajo sobre la macro cobertura, realizado por el IASB, aún se encuentra en fase preliminar (se redactó un documento de discusión en abril de 2014 para reunir las opiniones preliminares y las directrices de los participantes con un período de comentario que finaliza el 17 de octubre de 2014).

Provisiones transitorias

La NIIF 9 (en su versión revisada en 2014) se encuentra en vigencia para períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posteriores y permite una aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar la NIIF 9 anticipadamente, debe cumplir con todos los requerimientos de la NIIF 9 de manera simultánea, salvo los siguientes:

1. La presentación de las ganancias o pérdidas de valor razonable que se atribuyen a los cambios en el riesgo crediticio de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), los requerimientos para los que una entidad pueda aplicar anticipadamente, sin necesidad de cumplir con otros requerimientos de la NIIF 9; y
2. Contabilidad de cobertura, en los que una entidad puede decidir si continuar aplicando los requerimientos de la contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requerimientos de la NIIF 9.

Una entidad puede utilizar versiones anteriores del NIIF 9 en lugar de la versión de 2014, si la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9 es antes del 1 de febrero de 2015. La fecha de aplicación inicial constituye el comienzo del período sobre el que se informa cuando una entidad aplica por primera vez los requerimientos de la NIIF 9.

La NIIF 9 contiene provisiones transitorias específicas para: i) la clasificación y medición de los activos financieros, ii) deterioro de activos financieros y iii) contabilidad de cobertura. Para mayor información, lea la NIIF 9.

NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes

En mayo de 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la NIIF 15 reemplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la NIC 18 Ingresos, NIC 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente;

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; y

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a NIIF 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La Administración de la Entidad estima que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que la Entidad haya realizado una revisión detallada.

Es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2011-2013
 - Las modificaciones a la NIC 40 aclaran que las NIC 40 e NIIF 3 no son mutuamente excluyentes y que puede ser requerida la aplicación de ambas normas. Consecuentemente, una entidad que adquiere una propiedad de inversión debe determinar si:
 - (a) La propiedad cumple con la definición de propiedad de inversión conforme a la NIC 40; y
 - (b) La transacción cumple con la definición de combinación de negocios conforme a la NIIF 3.
- CINIIF 21 - Gravámenes - La CINIIF 21 - Gravámenes, indica cuándo debe reconocerse un pasivo para pagar un gravamen impuesto por un gobierno. La interpretación define los gravámenes y especifica que el evento que da origen a la obligación y al pasivo es la actividad que provoca el pago del gravamen, como se identifique en la legislación aplicable. La Interpretación establece guías en como contabilizar los distintos tipos de gravámenes, en particular, aclara que ni la obligación económica ni la base negocio en marcha implica que una entidad tiene una obligación presente para pagar un gravamen que se activará al operar en un período futuro.

La Administración anticipa que todas las normas e interpretaciones arriba mencionadas serán adoptadas en los estados financieros consolidados de la Compañía a partir de los próximos períodos contables. La Administración está en proceso de evaluación del impacto de su adopción en los estados financieros consolidados de la Compañía para el período de aplicación inicial.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

3.2 Base de presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, las cuales son medidas al valor revaluado, como se explica en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Grupo puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente; y
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

3.3 Principio de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y los de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión,
- Está expuesta, o tiene derecho, a 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 Compañía reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Compañía en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Compañía, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias o pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Todos los saldos y operaciones entre compañía se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Compañía en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Compañía que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Compañía se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Compañía.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la NIIF aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIC 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

3.4 Combinaciones de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por la Entidad, menos los pasivos incurridos por la Entidad con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la Compañía. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable con excepción de:

- Impuestos diferidos activos o pasivos y activos o pasivos relacionados con beneficios a empleados, que se reconocen y miden de conformidad con NIC 12 - *Impuestos a la utilidad* y NIC 19 - *Beneficios para empleados*, respectivamente;
- Pasivos o instrumentos de capital relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la Entidad celebrados para reemplazar acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida que se miden de conformidad con la NIIF 2 - *Pagos basados en acciones* a la fecha de adquisición; y
- Activos (o un grupo de activos para su disposición) que se clasifican como mantenidos para venta de conformidad con la NIIF 5 *Activos no circulantes conservados para venta y operaciones discontinuas* que se miden de conformidad con dicha norma.

La plusvalía se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de ganancias o pérdidas como una ganancia por compra a precio de ganga.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos de la Compañía en caso de liquidación, se pueden medir inicialmente ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controladora en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la empresa adquirida. La opción de base de medición se realiza en cada transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, con base en a lo especificado por otra NIIF.

Cuando la contraprestación transferida por la Compañía en una combinación de negocios incluya activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación contingente se mide a su valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye como parte de la contraprestación transferida en una combinación de negocios. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que califican como ajustes del período de medición se ajustan retrospectivamente con los correspondientes ajustes contra la plusvalía. Los ajustes del período de medición son ajustes que surgen de la información adicional obtenida durante el 'período de medición' (que no puede ser mayor a un año a partir de la fecha de adquisición) sobre hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición.

El tratamiento contable para cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no califiquen como ajustes del período de medición depende de cómo se clasifique la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifique como capital no se vuelve a medir en fechas de informe posteriores y su posterior liquidación se contabiliza dentro del capital. La contraprestación contingente que se clasifique como un activo o pasivo se vuelve a medir en fechas de informe posteriores de conformidad con la NIC 39, o NIC 37, *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, según sea apropiado, reconociendo la correspondiente ganancia o pérdida siendo reconocida en el estado consolidado de ganancias o pérdidas.

Cuando una combinación de negocios se logra por etapas, la participación accionaria previa de la Compañía en la empresa adquirida se remide al valor razonable a la fecha de adquisición y la ganancia o pérdida resultante, si hubiere, se reconoce en el estado consolidado de ganancias o pérdidas. Los montos que surgen de participaciones en la empresa adquirida antes de la fecha de adquisición que han sido previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifican al estado consolidado de ganancias o pérdidas cuando este tratamiento sea apropiado si dicha participación se elimina.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, la Compañía reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el período de medición (ver arriba) o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado a los montos reconocidos a dicha fecha.

3.5 Activos y pasivos financieros

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.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

Efectivo y depósitos en bancos - El efectivo y depósitos en bancos comprenden los fondos de caja y los depósitos en bancos a la vista.

Alquileres y cuentas por cobrar - Los alquileres y cuentas por cobrar son reconocidos y registrados al monto establecido de los contratos de alquiler, menos una provisión por deterioro cuando sea aplicable.

Deterioro de activos financieros - Los activos financieros están sujetos a pruebas para efectos de deterioro al final de cada período de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros del activo han sido afectados.

Baja en activos financieros - El Grupo deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Grupo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Grupo reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

3.6 *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado consolidado de ganancias o pérdidas en el período en que la propiedad se elimina.

3.7 *Activos intangibles*

Los activos intangibles están relacionados con los contratos de alquiler originados con la compra de las compañías y que están adheridos o forman parte del valor de compra. Se reconocen al costo menos la amortización acumulada. La amortización es calculada sobre el costo con base en el método de línea recta sobre la vigencia promedio de los contratos de alquiler de 20 años.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

3.8 *Mobiliario y equipo, neto*

El mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

La depreciación se calcula por el método de línea recta para distribuir de forma sistemática el costo de los activos sobre los años de vida útil estimada. La vida útil estimada de los activos se detalla a continuación:

	<u>Años</u>
Mobiliario y enseres de oficina	14
Maquinaria y equipo	8
Equipo rodante	6

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del activo, o su capacidad económica, se capitalizan. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados.

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado consolidado de ganancias o pérdidas.

3.9 *Deterioro de activos tangibles*

Los valores de los activos del Grupo son revisados a la fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si hay indicativos de deterioro. Si dicho indicativo existe, el valor recuperable del activo es estimado. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en libros del activo excede su valor de recuperación.

3.10 *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera del Grupo cuando éste se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento. A continuación los pasivos financieros a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Préstamos bancarios - Los préstamos bancarios son registrados cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión. Los cargos financieros se contabilizan según el criterio de devengado en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

Cuentas por pagar comerciales - Las cuentas por pagar comerciales no devengan explícitamente intereses y se registra a su valor nominal.

Baja en pasivos financieros - Los pasivos financieros son dados de baja solamente cuando las obligaciones del Grupo se liquidan, cancelan o expiran.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de devoluciones de clientes, rebajas y otros descuentos similares.

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 - Los ingresos por alquiler de propiedades de inversión son reconocidos conforme a la política contable 3.12.

3.12 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Entidad como arrendador

El ingreso por rentas 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.

3.13 Costo de intereses

Los costos por intereses atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el período en que se incurren.

3.14 Pago basados en acciones

La Junta Directiva de SQF Group, Inc. Entidad tenedora del 100% de las acciones de Desarrollos Comerciales, S.A., y Subsidiarias, aprobó un programa de opciones de compra de acciones de SQF Group, Inc., a favor de los ejecutivos claves de la subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

El valor razonable de las opciones otorgadas se mide por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio en la fecha del otorgamiento, si puede ser estimado confiablemente. En caso contrario, los instrumentos de patrimonio son medidos por su valor intrínseco y posteriormente, en cada fecha en la que se presente información y en la fecha de la liquidación definitiva, reconociendo los cambios de dicho valor intrínseco en el resultado del ejercicio.

En una concesión de opciones sobre acciones, el acuerdo de pago basado en acciones se liquidará finalmente cuando se ejerzan las opciones, se pierdan (por ejemplo por producirse la baja en el empleo) o expiren (por ejemplo al término de la vigencia de la opción).

3.15 Impuesto sobre la renta

El gasto de impuesto sobre la renta representa la suma del impuesto corriente a pagar e impuestos diferidos.

Impuesto corriente - El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad financiera como se reporta en el estado consolidado de ganancias o pérdidas porque excluye importes de ingresos y gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye importes que no son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando la tasa de impuesto que ha estado o sustancialmente ha estado vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Impuesto diferido - El impuesto se reconoce en las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos en los estados financieros consolidados y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido es generalmente reconocido para todas las diferencias temporales gravables. Los activos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales deducibles en la medida en que sea probable que la utilidad gravable esté disponible contra aquellas diferencias temporales deducibles que pueden ser utilizadas.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen a la tasa de impuesto que se proyecta aplicar en el período en el cual el activo es realizado o el pasivo es liquidado basado en tasas de impuesto (y leyes de impuesto) que han estado o sustancialmente han estado vigentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Impuesto corriente y diferido para el año - Impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como gasto o ingreso en la utilidad o pérdida.

3.16 Uso de estimaciones

La Administración ha efectuado estimaciones y supuestos relacionados al informe de activos, pasivos y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período de operaciones, al preparar estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados actuales podrían variar de estas estimaciones. Las estimaciones importantes que son más susceptibles a cambios significativos se relacionan con la vida útil de los activos fijos y las propiedades de inversión, así como la estimación de los costos de construcción. Las estimaciones y supuestos se basan en la experiencia obtenida a través de los años y en otros factores que se consideran relevantes.

Las estimaciones y supuestos subyacentes son revisados sobre una base continua. Las revisiones de estimaciones contables se reconocen en el período corriente si éstas afectan solamente dicho período. Si la revisión de las estimaciones contables afecta el período corriente y períodos futuros, entonces la revisión de la estimación se reconocerá en ambos períodos (corriente y futuro).

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

3.17 Moneda funcional

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros consolidados están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

3.18 Información por segmentos

El Grupo reporta los segmentos operativos conforme a la Norma Internacional de Información Financiera número 8 "Segmentos de operación". Un segmento de operación es un componente de una entidad que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos de las actividades ordinarias e incurrir en gastos cuyos resultados de operación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación de la entidad, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento y sobre el cual se dispone de información financiera diferenciada.

4. Efectivo y depósitos en bancos

El efectivo y depósitos en bancos estaban constituidos de la siguiente manera:

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Caja menuda	890	900
Cuenta corriente	989,559	99,135
	<u>990,449</u>	<u>100,035</u>

5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

5.1 Saldos

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

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañía relacionadas	<u>13,287,107</u>	<u>128,217</u>
Cuentas por pagar - compañía relacionadas	<u>43,624</u>	<u>15,475,034</u>

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

5.2 Transacciones

	Alquiler	
	Transacciones por el periodo terminado el 31 de marzo	
	2016 (Compilado)	2015 (Compilado)
Rey Holdings, Inc.	138,359	134,330
Cochez, S.A.	90,900	88,255
Arcos Dorados	604,112	401,369

Las cuentas por cobrar, no tienen vencimiento. La Administración no anticipa pérdidas en la recuperación de los saldos por cobrar.

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas no tienen vencimiento ni generan intereses.

Al 31 de marzo de 2016, el Grupo incurrió en compensaciones a directores y personal clave por valor de B/.160,131 (2014: B/.153,115).

6. Propiedades de inversión, neto

A continuación el detalle de las propiedades de inversión:

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Activos en operación	49,655,883	25,453,590
Activos en proceso de construcción	57,790,795	75,488,517
	<u>107,446,678</u>	<u>100,942,107</u>

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

A continuación el movimiento de las propiedades de inversión:

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Balance al inicio del año	100,942,107	50,603,369
Activos adquiridos por reorganización (Véase Nota 12)	-	-
Adquisición de negocio (Véase Nota 13)	-	19,220,615
Cambios en el valor razonable	-	8,956,716
Adiciones	6,504,571	22,161,407
	<u>107,446,678</u>	<u>100,942,107</u>

El 15 de octubre de 2014, la Compañía celebró un contrato de compra y venta para la adquisición de unas oficinas que corresponden a las fincas No.139143 y No.34887 ubicada en la Urb. Los Ángeles, Provincia de Panamá. El precio de venta acordado fue de B/.8,300,000 para el desarrollo de nuevos locales. Con fecha al 31 de marzo de 2016 y 30 de septiembre de 2015, la Compañía ha realizado mejoras a las propiedades por B/.6,504,571 y B/.13,861,407 respectivamente.

El detalle de las construcciones en proceso es el siguiente:

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Terreno al costo	37,203,075	37,532,065
Revaluación de terrenos	1,649,572	12,180,524
Infraestructura en construcción	18,938,148	25,775,928
	<u>57,790,795</u>	<u>75,488,517</u>

Durante el período terminado el 31 de marzo de 2016, el Grupo capitalizó costos de intereses por valor de B/.63,909 y al 30 de septiembre de 2015 fue por B/.1,497,376.

6.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, tomando como avalúos realizados por tasadores independientes. Los avalúos fueron realizados por AVINCO (Avalúos, Inspecciones y Construcción - Los Especialistas) y Collier International Panamá valuadores independientes no relacionados al Grupo, ambas empresas son reconocidas en el mercado panameño e incluso por la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

El valor razonable fue determinado utilizando una metodología de precios de mercado comparables que reflejan transacciones similares recientes considerando las condiciones del mercado de bienes raíces en la República de Panamá, esta información fue actualizada a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

En la estimación del valor razonable de las inversiones de propiedad, se ha considerado que el mejor uso de la propiedad es el uso actual.

El detalle de las propiedades de inversión de la compañía e información sobre la jerarquía del valor razonable se detalla a continuación:

	Total	Jerarquía del valor razonable 31 de marzo de 2016 (Compilado)		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos en operaciones	49,655,883	-	-	49,655,883
Activos en construcción:				
Terrenos	38,852,647	-	-	38,852,647
Infraestructura	18,938,148	-	-	18,938,148
	<u>107,446,678</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,446,678</u>

	Total	Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre de 2015 (Auditado)		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos en operaciones	25,453,590	-	-	25,453,590
Activos en construcción:				
Terrenos	49,712,589	-	-	49,712,589
Infraestructura	25,775,928	-	-	25,775,928
	<u>100,942,107</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,942,107</u>

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

Para las propiedades de inversión incluidas en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable, la siguiente información es relevante:

Tipo de propiedades	Técnica de valuación	Datos significativos no observables	Sensibilidad
Activos en operación	Metodología de valor sobre la renta.	Alquiler mensual de mercado, teniendo en cuenta las diferencias en la localización y factores individuales, como la fachada y de tamaño entre otras localidades comparables y la propiedad, a un precio específico. Costo de inversión pendiente de ejecución.	Una variación esperada de un 10 % la renta del mercado estimada resultaría en un impacto en el valor razonable de +- B/.5,362,799. Una variación esperada de un 10% en el costo de inversión pendiente de ejecución resultaría en un impacto en el valor razonable de +- B/.1,806,592.
Terrenos	Metodología de precios de mercado comparables que reflejan transacciones similares recientes.		Una variación esperada de un 10% en precio de venta por metro cuadrado resultaría en una diferencia de +- B/.4,077,974 en el valor de mercado.

La Administración considera que el valor razonable de la infraestructura en proceso de construcción no puede ser medida fiablemente, por lo cual es presentada al costo en los estados financieros consolidados. Una vez completado el activo o cuando exista evidencia fiable del valor razonable de la construcción en proceso, esta se medirá al valor razonable.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

7. Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación:

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Adelanto a contratista y adquisición de inmuebles	1,344,952	763,312
ITBMS crédito a favor	1,441,841	1,065,840
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	50,665	57,684
Planta eléctrica	700,000	700,000
Otros	11,241	18,479
Total	<u>3,548,699</u>	<u>2,605,315</u>
Porción corriente	<u>1,492,506</u>	<u>1,123,524</u>
Porción no corriente	<u>2,056,193</u>	<u>1,481,791</u>

Al 31 de marzo de 2016, la Compañía mantiene otros activos por valor de B/.700,000 (2014: B/.700,000) que corresponden a una planta de generación eléctrica. Conforme a la administración y a peritos independientes contratados por la Administración, el valor neto de realización de la planta eléctrica es mayor que su valor en libros.

Al 31 de marzo de 2016, el Grupo ha realizado pago a los contratistas producto de construcciones en las propiedades de inversión y que van hacer aprovechados mediante la Declaración de ITBMS por B/.844,952.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016 (En balboas)

8. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

	Marzo 30, 2016 (Compilado)	Septiembre 30, 2015 (Auditado)
Centro Comercial Plaza Versailles, S.A.		
Préstamo hipotecario comercial con vencimiento en junio 2023. Devenga tasa de interés de 6% más FECl y requiere pagos mensuales de B/.22,607. Está garantizado con fincas números 395127, 395128, 395129, 395130 y 395131, propiedad de Centro Comercial Plaza Versailles, S.A.	-	2,276,916
Préstamo bajo la modalidad de línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta por un valor de B/.1,500,000, renovable anualmente a opción del Banco. Devenga tasa de interés de 6% anual más FECl y está garantizado con fianza solidaria de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A.	400,000	1,084,105
Desarrollo La Siesta, S.A.		
Préstamo con vencimiento en julio 2018, tasa de interés 5.25% más FECl. Garantizado con las fincas números 307844, 307845, 307846, 307847 y 307848, propiedad de Desarrollo La Siesta, S.A. En adición, está garantizado con fianza solidaria de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A. y Geo F. Novey, Inc.	6,403,920	2,451,338
Desarrollos Comerciales, S.A.		
Línea de adelanto rotativa, con vencimiento en enero 2017, tasa de interés de Libor 6 meses más 2.75%, mínimo 4.75% más FECl ajustable a opción del Banco. Fianza de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A. El préstamo fue renovado en enero 2016 y vence en enero 2017.	38,384,728	41,763,912
Préstamo bajo la modalidad de línea interina de construcción no rotativa, convertible a préstamo. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la fincas números 139143 y 37887, propiedad de Desarrollos Comerciales, S.A. Tasa de interés de 5.25% más FECl.	8,300,000	1,500,000
Línea de adelanto rotativa, con vencimiento en marzo 2016, tasa de interés de Libor 6 meses más 2.75%, mínimo 4.50% más FECl ajustable a opción del banco.	-	8,839,196
Préstamo hipotecario comercial con vencimiento en febrero 2016, tasa de interés de 5.50% más FECl. Está garantizado con fianza solidaria de SQF Group, Inc. El 18 de febrero de 2016 fue cancelado el préstamo y se apertura una Línea de Crédito de 4,000,000.	1,500,000	4,999,701
Pagaré bancario, con vencimiento en marzo 2016, tasa de interés de 6% mas FECl. Garantías de primera hipoteca y anticresis sobre la finca número 455631, propiedad de Plaza Ecuestre, S.A.	1,600,000	1,600,000
Préstamo hipotecario comercial con vencimiento en marzo 2023, tasa de interés de 5,25% más FECl, variable a opción del Banco. Está garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre el centro comercial fianza mancomunada de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A. y Geo F. Novey, Inc.	-	3,010,252
Préstamo comercial con vencimiento en febrero 2019, tasa de interés de 5% mas FECl.	108,943	-
Centro Comercial Calle 13, S.A.		
Préstamo interino de construcción, convertible a préstamo comercial a largo plazo. Garantías de primera hipoteca y anticresis sobre las fincas números 4048, 2727, 3050, 3353 y 8520, propiedad de Centro Comercial Calle 13, S.A. Fianza solidaria de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A.	-	1,613,056
Gorgona Bay, S.A.		
Préstamo bajo la modalidad de línea interina de construcción no rotativa, convertible a préstamo. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la fincas números 359483 y 433126, propiedad de Gorgona Bay, SA. La línea vence en abril 2016 o en la terminación de construcción, lo que ocurra primero y luego de vencido este plazo en 59 pagos consecutivos mensuales y un pago final por el saldo adeudado. Tasa de interés de 5.50% más FECl. Garantía de primera hipoteca y anticresis de la finca. Fianza solidaria de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A.	6,937,676	6,064,741
Inmobiliaria Tula, S.A.		
Préstamo hasta por la suma de B/.11,295,855, desembolsados parcialmente bajo el sistema de aprobación previa de obras de construcción con vencimiento 13 años contados a partir de la fecha en que se realice el primer desembolso, con un período de gracia de pago a capital de 36 meses. Tasa de interés de 5.25% más FECl. Garantía primera hipoteca y anticresis sobre la finca No.40960 propiedad de Inmobiliaria Tula, S.A. Fianza solidaria de Desarrollos Comerciales, S.A.	11,295,855	9,396,929
Sub-total	74,931,122	84,600,146
Sobregiros bancarios	17,804	178,105
Total	74,948,926	84,778,251
Corriente	57,249,151	66,011,364
No corriente	17,699,775	18,766,887
Total	74,948,926	84,778,251

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

A la fecha del informe no ha habido cambios en la tasa de interés mínima pactada, la Compañía estima que no se incrementará la tasa de interés mínima y se ha considerado que en menos de un año se estarán cancelando las obligaciones bancarias producto de la emisión de bonos corporativos.

9. Impuesto sobre la renta

A partir del 3 de febrero de 2005, fecha de entrada en vigencia de la Ley No.6 del 2 de febrero de 2005, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

De acuerdo con el Artículo 720 del Código Fiscal de Panamá, para efectos de la declaración jurada de rentas, de todas las compañías se establece un período de caducidad de tres (3) años contados a partir de la fecha de la presentación de la última declaración para la revisión de las autoridades fiscales.

Las regulaciones fiscales vigentes también señalan que las utilidades no distribuidas de las subsidiarias en la República de Panamá, están sujetas a un impuesto sobre dividendos de 10%, al momento de su distribución.

La conciliación del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Pérdida (utilidad) financiera antes del impuesto sobre la renta	(2,630,915)	5,849,921
Impuesto a la tasa impositiva 25%	-	(1,462,480)
Efecto de:		
Operaciones no gravadas	-	2,089,381
Beneficio de arrastre de pérdida para el que no se reconoce impuesto diferido	(6,770)	(669,504)
Impuesto sobre la renta corriente	(6,770)	(42,603)
Ganancia por amortización de impuesto diferido proveniente de activo intangible	37,744	65,002
Impuesto sobre la renta diferido por revaluación de propiedades de inversión y activo intangible	-	(1,934,620)
	30,974	(1,912,221)

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

Al 30 de septiembre de 2015, el Grupo mantiene operaciones no gravadas correspondientes al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y además Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A., se encuentra exenta debido a que está localizada en Zona Franca Las Mañanitas, corregimiento de Pedregal.

9.1 Impuestos sobre la renta diferido

Al 31 de marzo, de 2016 existen beneficios por arrastre de pérdidas por valor de B/.1,071,975 (2014: B/.600,708) para los cuales la Administración no consideró apropiado reconocer un impuesto diferido activo, ya que es probable que no se disponga de renta gravable contra las cuales deducir la diferencia temporal.

El impuesto sobre la renta diferido pasivo surge de las obligaciones futuras del pago del impuesto a las ganancias por las ventas de los inmuebles revaluados. Al 31 de marzo la Compañía reconoció impuesto diferido de activos intangibles por B/.37,744 producto de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos. (Véase Nota 13).

10. Patrimonio

Conforme al pacto social, el capital social de la Compañía está compuesto por 300 acciones comunes, sin valor nominal y todas se encuentran emitidas y en circulación.

11. Gastos de personal y otros gastos

Los gastos de personal y otros gastos se presentan a continuación:

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Marzo, 31 2015 (Compilado)
Salarios	227,108.00	232,144
Prestaciones laborales	149,937.00	41,724
Prestaciones sociales	81,027.00	52,127
Otros beneficios	73,189	66,390
	<u>531,261</u>	<u>392,385</u>
Honorarios profesionales	93,489	100,820
Impuestos de inmuebles	257,053	262,602
Servicio de seguridad	48,691	56,382
Avalúos	36,140	23,909
Mercadeo	39,573	18,737
Otros gastos	306,009	67,493
	<u>780,955</u>	<u>529,943</u>

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

12. Reorganización

Con fecha 9 de febrero de 2014, los accionistas de las partes relacionadas con los que las subsidiarias mantenían cuentas por pagar, cedieron a la Compañía cuentas por cobrar que las compañías relacionadas tenían con las subsidiarias de la Compañía por valor de B/.5,886,074.

En contraprestación de los activos netos adquiridos en la reorganización efectuada y a la cesión recibida de cuentas por cobrar a compañías subsidiarias, la Compañía emitió acciones por valor de B/.10,000 y el remanente será convertido en bonos subordinados una vez sean emitidos por la Compañía. Al 31 de marzo de 2016, la Compañía ha emitido bonos subordinados (Vease Nota 14).

A continuación el detalle de los activos y pasivos netos adquiridos en la reorganización efectuada en el Grupo, según se describe en la Nota 1 a los estados financieros consolidados:

Activos

Efectivo y depósitos en bancos	176,807
Alquileres y cuentas por cobrar	1,042,466
Gastos e impuestos pagados por adelantado	571,305
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1,489,163
Propiedades de inversión, neto	19,415,156
Propiedades, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto	444
Depósito en garantía y otros activos	201
Total de activos	<u>22,695,542</u>

Pasivos y patrimonio

Pasivos corrientes:

Obligaciones bancarias	10,707,551
Cuentas por pagar proveedores y otros	341,091
Gastos e impuestos acumulados por pagar	3,693
Cuentas por pagar compañías relacionadas	6,914,206
Impuesto diferido	424,814
Otros pasivos	34,602
Total de pasivos	<u>18,425,957</u>

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

13. Adquisición

13.1 Subsidiarias adquiridas en el 2015

Con fecha 24 de noviembre de 2014, la Compañía realizó la compra de los locales comerciales donde operan ocho restaurantes de la cadena McDonalds. Como parte del convenio de compra se firmaron contratos de alquiler por un promedio de 20 años.

Nombre de la compañía	Actividad principal	Fecha de adquisición	Proporción de acciones adquiridas (%)	Contraprestación transferida
Plaza Ecuestre, S.A.	Terreno en construcción	21-09-2015	100%	2,000,000
Arighthand Realty Investment, Inc.	Inmuebles	24-11-2014	100%	1,611,715
Inmobiliaria St. Michael, S.A.	Inmuebles	24-11-2014	100%	975,753
Inmobiliaria Western, S.A.	Inmuebles	24-11-2014	100%	1,103,224
Rapenburg, S.A.	Inmuebles	24-11-2014	100%	1,507,316
Inmobiliaria Saint Fernand, S.A.	Inmuebles	24-11-2014	100%	4,947,221
Tocuman Realty Investment, Inc.	Inmuebles	24-11-2014	100%	1,496,134
Versa Properties, Inc.	Inmuebles	24-11-2014	100%	1,466,566
Greenco Realty, Inc.	Inmuebles	24-11-2014	100%	1,052,875
				<u>14,160,804</u>

La contraprestación transferida que la Compañía pagó a MC Realty, Inc. por un total de B/.14,160,804 fue realizada en efectivo por B/.9,410,804 y emisión de acciones comunes de SQF Group, Inc. por B/.4,750,000 otorgadas a su valor razonable. Con fecha 21 de septiembre de 2015, la Compañía adquirió acciones de Plaza Ecuestre, S.A. por un monto de B/.2,000,000 representando el 100% de las acciones en circulación en dicha fecha. Un resumen de los activos y pasivos adquiridos y la asignación del valor pagado se muestran a continuación:

Propiedades de inversión	<u>2,000,000</u>
Total activos netos adquiridos	<u>2,000,000</u>
Contraprestación pagada	<u>2,000,000</u>

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias
(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

**Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016**
(En balboas)

A continuación el detalle de los activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición de esa transacción:

	Arighthand Realty Investment, Inc.	Inmobiliaria St. Michael, S.A.	Inmobiliaria Western, S.A.	Rapenburg, S.A.	Inmobiliaria Saint Fernand, S.A.	Tocuman Realty Investment, Inc.	Versa Properties, Inc.	Greenco Realty, Inc.	Plaza Ecuestre, S.A.	Totales
Activos										
Efectivo y equivalentes de efectivo	500	500	500	500	874	500	522	500	-	4,396
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	8,038	259	1,240	10,445	28,076	7,510	26,177	1,064	-	82,809
Propiedades de inversión	1,625,468	776,086	1,275,949	1,584,916	6,748,416	1,695,494	2,123,377	1,390,909	2,000,000	19,220,615
Pasivos										
Obligaciones bancarias	(287,437)	(283,365)	(549,202)	(590,632)	(4,675,000)	(666,089)	(1,046,422)	(740,914)	-	(8,839,061)
Otros pasivos	(129,142)	(161,068)	(164,392)	(176,528)	(731,810)	(167,567)	(172,073)	(154,148)	-	(1,856,728)
Activos netos adquiridos	1,217,427	332,412	564,095	828,701	1,370,556	869,848	931,581	497,411	2,000,000	8,612,031
Contraprestación transferida	1,611,715	975,753	1,103,224	1,507,316	4,947,221	1,496,134	1,466,566	1,052,875	2,000,000	16,160,804
Activos intangibles (Contratos de alquiler)	394,288	643,341	539,129	678,615	3,576,655	626,286	534,985	555,464	-	7,548,773

Al 31 de marzo de 2016, la Compañía amortizó activos intangibles por B/.188,719 (2015: B/.325,017) y el correspondiente impuesto diferido de B/.37,744 (2015: B/.65,003). Al 30 de septiembre de 2015, el importe en libros de activos intangibles por B/.7,035,038 será amortizado en un periodo de 19 años.

August Proctor

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

Producto de las adquisiciones se asumió una deuda bancaria por B/.8,839,061 con vencimiento en marzo de 2016, por una tasa de interés del 4.5% mas FECl. Renovable hasta el momento de la emisión de bonos.

13.2 Flujos de efectivo neto sobre la adquisición de subsidiarias

	2015
Contraprestación pagada en efectivo	11,410,804
Menos: saldos de efectivo y equivalente de efectivo adquiridos	<u>(4,396)</u>
	<u>11,406,408</u>

13.3 Fusiones en el 2015

El 13 de enero de 2015, se celebró un acuerdo de fusión entre las sociedades Inmobiliaria Saint Fernand, S.A., Arighthand Realty Investment, Inc., Greenco Realty, Inc., Inmobiliaria Western, S.A., Tocuman Realty Investment, Inc., Rapenburg, S.A., Versa Properties Inc., Bugaba Mall, S.A., se fusionará con Desarrollos Comerciales, S.A., a partir del 1 de febrero de 2015, quedando ésta última como una sociedad única y sobreviviente.

14. Bonos emitidos

Mediante Resolución No. SMV N° 102-16 de 29 de febrero de 2016, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Desarrollos Comerciales, S.A. la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de doscientos millones de dólares (B/.200,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) o sus múltiplos según la demanda del mercado.

La serie A fue colocada el 30 de marzo de 2016 por B/.35,000,000 con tasas de interés de 12% y con vencimiento a 25 años. Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos por trimestre vencido, hasta la fecha de vencimiento o en caso de redención anticipada del respectivo bono.

La serie B y C fueron colocadas el 30 de marzo de 2016 por B/.9,300,000 y B/.7,600,000 respectivamente, con tasas de interés variable Libor tres meses + 3.75% con mínimo de 5% y con tasa de interés 7% fija anual con vencimiento a 10 años. Los intereses devengados por los bonos serán pagaderos por trimestre vencido, hasta la fecha de vencimiento o en caso de redención anticipada del respectivo bono.

Al 31 de marzo de 2016, existían bonos subordinados por un total de B/.51,900,000.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

15. Valor razonable de los instrumentos financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que todas las compañías revelen información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor, aunque estos instrumentos financieros estén o no reconocidos en el estado consolidado de situación financiera. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se presentan a valor razonable en forma constante (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproxima a su valor razonable:

	31 de marzo de 2016 (Compilado)	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros		
Obligaciones bancarias	74,948,926	76,292,665
	30 de septiembre de 2015 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros		
Obligaciones bancarias	84,778,251	86,990,234

La Administración considera que el valor en libros del efectivo y depósitos en bancos, alquileres y cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo. Cambios en los criterios pueden afectar las estimaciones.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida 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 de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016
(En balboas)

- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

	Jerarquía del valor razonable 31 de marzo de 2016 (Compilado)			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos				
Obligaciones bancarias	76,292,665	-	-	76,292,665

	Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre de 2015 (Auditado)			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos				
Obligaciones bancarias	86,990,234	-	-	86,990,234

El valor razonable de los activos financieros incluidos en Nivel 3, mostrado arriba ha sido determinado, basado en el análisis de los flujos de caja descontados, donde el dato de entrada más significativo lo constituye la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de la contraparte.

16. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una entidad y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra entidad. Las actividades del Grupo se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

Factores de riesgos financieros

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos es realizada por la Administración siguiendo las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

- Riesgo de crédito* - Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. Adicionalmente, el Comité de Crédito evalúan y aprueban previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para el Grupo y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores.

A la fecha del estado consolidado de situación financiera no existen concentraciones significativas de crédito en las cuentas por cobrar clientes. En cuanto al efectivo en bancos, los fondos están depositados en instituciones de prestigio nacional e internacional, lo cual da una seguridad intrínseca de su recuperación.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados

por el período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

- b. *Riesgo de mercado* - El Grupo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. Tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado, ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.
- c. *Riesgo de liquidez y financiamiento* - La Administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. Estos fondos provienen de los aportes realizados por los accionistas.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales del Grupo al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos a los accionistas, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores tales como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital a los accionistas o emisión de acciones.

17. Plan de opción de acciones de los empleados

Al 31 de marzo de 2016, los ejecutivos claves mantuvieron opciones sobre 117,600 acciones comunes de la Casa Matriz (SQF Group, Inc.), de las cuales 117,600 expirarán en diciembre del año 2017 con un precio promedio de ejecución de B/.10. Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía reconoció B/.124,752 en el estado consolidado de ganancias o pérdidas en el rubro de salarios y otros gastos de personal y la entrada correspondiente en el patrimonio se mantiene al 31 de marzo de 2016, la cual refleja la contribución de capital que ésta recibirá de su Casa Matriz.

Las opciones de acciones otorgadas bajo el plan de opción de acciones a los empleados no otorgan derecho a voto, pero si a recibir dividendos.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016
(En balboas)

18. Información geográfica e información sobre clientes principales

El Grupo opera en la República de Panamá. A continuación el detalle de la información por segmento de ingresos, utilidad neta, activos y pasivos en base a las áreas geográficas establecidas:

	31 de marzo de 2016 (Compilado)			
	Ingresos por alquileres	Utilidad neta	Activos	Pasivos
Panamá Centro				
Parque logístico	12,000	(14,116)	20,287,345	18,522,043
La Siesta	-	-	8,469,453	7,971,832
Santa Fé	-	-	3,149,826	3,076,139
Versalles	161,901	13,229	6,082,788	3,726,702
Tula	128,760	91,610	24,150,036	13,396,243
McD Tocumen	63,426	63,426	2,196,523	-
McD Versalles	80,556	80,556	2,551,366	-
McD San Fernando	168,000	168,000	9,733,486	-
McD San Miguelito	49,615	49,615	1,212,530	-
Panamá Oeste				
McD Arraján	66,249	66,249	1,940,898	-
McD Costa Verde	54,889	54,889	1,833,372	-
McD Vacamonte	52,920	52,920	1,707,251	-
Colón				
Calle 13	154,374	10,440	3,814,058	2,634,970
Chiriquí y Bocas del Toro				
Gorgona	183,032	13,229	10,889,032	8,582,300
McD David	65,892	65,892	2,127,797	-
Bugaba	229,261	229,261	6,912,368	-
Total información por segmento	1,470,875	945,200	107,058,129	57,910,229
Resultados y saldos corporativos	67,523	(3,545,141)	25,458,729	73,159,699
Total	1,538,398	(2,599,941)	132,516,858	131,069,928

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016
(En balboas)

	30 de septiembre de 2015 (Auditado)			
	Ingresos por alquileres	Utilidad neta	Activos	Pasivos
Panamá Centro				
Parque logístico	44,866	289,865	19,747,554	2,068,137
La Siesta	-	408,458	5,916,650	5,419,030
Santa Fé	-	73,686	2,928,625	2,854,937
Versalles	290,431	611,815	4,515,626	3,793,618
Tula	9,460	5,794,525	23,196,361	12,534,177
McD Tocumen	111,295	95,232	2,196,523	-
McD Versalles	130,640	114,104	2,551,366	-
McD San Fernando	311,500	301,213	9,733,486	-
McD San Miguelito	93,480	66,261	1,212,530	1,152,071
Panamá Oeste				
McD Arraján	111,913	108,865	1,940,898	-
McD Costa Verde	88,825	87,462	1,833,372	-
McD Vacamonte	84,840	75,082	1,707,251	-
Colón				
Calle 13	231,960	155,432	3,746,937	2,559,719
Chiriquí y Bocas del Toro				
Gorgona	209,066	763,125	10,229,208	7,924,155
McD David	109,320	107,268	2,127,797	-
Bugaba	467,163	392,264	6,918,275	3,010,252
Total información por segmento	2,294,759	9,444,657	100,502,459	41,316,096
Resultados y saldos corporativos	-	(5,506,957)	10,613,501	65,752,993
Total	2,294,759	3,937,700	111,115,960	107,069,089

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, los ingresos que surgen de alquileres incluyen ingresos por aproximadamente B/.1,091,978 y B/.654,787 respectivamente originados por alquiler a los tres clientes más importantes del Grupo. Ningún otro cliente contribuyó con 10% o más de los ingresos del Grupo para 2016.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016
(En balboas)

A continuación el detalle de activos no corrientes por segmentos:

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Activos no corrientes		
Panamá Centro		
Parque logístico	20,285,273	19,706,042
La Siesta	8,129,621	5,164,551
Santa Fé	3,149,826	2,923,875
Versalles	4,625,411	4,515,626
Tula	24,974,110	22,800,160
McD Tocumen	2,196,523	2,196,523
McD Versalles	2,551,366	2,551,366
McD San Fernando	9,733,486	9,733,486
McD San Miguelito	1,236,343	1,236,343
Panamá Oeste		
McD Arraiján	1,940,898	1,940,898
McD Costa verde	1,833,372	1,833,372
McD Vacamonte	1,707,251	1,707,251
Colón		
Calle 13	3,606,602	3,609,388
Chiriquí y Bocas del Toro		
Gorgona	10,809,769	9,897,404
McD David	2,127,797	2,127,797
Bugaba	6,912,368	6,918,275
Total información por segmento	105,820,016	98,862,357
Resultados y saldos corporativos	24,043,298	10,953,097
Total	129,863,314	109,815,454

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo de seis meses terminado el 31 de marzo de 2016

(En balboas)

19. Transacciones no monetarias

Las siguientes actividades de inversión y de financiamiento no monetarias las cuales no se reflejan en el estado consolidado de flujos de efectivo:

	Marzo, 31 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Capitalización de costos de intereses en propiedades de inversión	63,909	1,497,376
Revaluación de propiedades de inversión	-	8,956,716

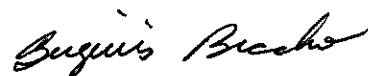
20. Eventos subsecuentes

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de marzo de 2016 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 30 de mayo de 2016, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados.

21. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 30 de mayo de 2016.

* * * * *



DESARROLLOS COMERCIALES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo de consolidación del estado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2010

	Total	Ajustes o eliminaciones	Sub-total	Desarrollos Comerciales, S.A.	Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A.	Desarrollo La Sifista, S.A.	Desarrollo Santa Fe, S.A.	Gorgona Bay, S.A.	Centro Comercial Calle 13, S.A.	Centro Comercial Versalles, S.A.	Inmobiliaria Tula, S.A.	Litio ST. Michael	Piazza Ecuavista, S.A.
Activos													
Activos corrientes:													
Efectivo y depósitos en bancos	990,449	-	990,449	562,745	2,072	198,409	-	16,271	197,895	11,311	221	1,525	-
Aquienes y cuentas por cobrar	170,589	-	170,589	53,272	347	87,424	-	314,620	9,588	14,385	14,385	5,563	-
Otros activos	1,492,505	-	1,492,505	33,263	35,561	373,944	4,751	418,315	254,856	434,885	40,578	40,578	-
Total de activos corrientes	2,653,544	-	2,653,544	649,280	37,633	572,353	4,751	418,315	191,290	275,755	449,501	47,666	-
Activos no corrientes:													
Cuentas por cobrar - relacionadas	13,265,309	(18,061,732)	31,327,041	29,834,430	-	-	-	-	-	1,326,452	17,000	148,059	-
Cuentas por cobrar - afiliadas	21,798	-	21,798	21,798	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedades de inversión, neto	107,446,678	961,650	108,408,328	28,650,055	20,285,273	8,146,695	3,149,836	10,869,769	3,606,592	4,625,411	24,101,201	1,063,554	2,016,642
Activos intangibles	7,035,038	-	7,035,038	7,035,038	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedades, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto	38,298	(28,159,561)	38,298	37,903	-	-	-	-	-	395	-	-	-
inversiones en subsidiarias	-	-	28,159,561	28,159,561	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	2,056,193	-	2,056,193	1,837,709	-	124,358	(24,566)	9,166	109,526	-	-	-	-
Total de activos no corrientes	129,863,314	(45,259,643)	175,122,957	95,005,499	20,285,273	8,271,043	3,149,826	10,785,203	3,615,768	6,051,889	24,119,201	1,212,613	2,016,642
Total de activos	132,516,858	(45,259,643)	177,776,501	96,255,779	20,322,906	8,843,396	3,154,577	11,203,518	3,814,058	6,337,644	24,567,702	1,260,279	2,016,642
Pasivos y patrimonio													
Pasivos corrientes:													
Obligaciones bancarias	57,249,151	-	57,249,151	49,911,475	-	-	1,614	6,937,676	-	400,000	-	-	-
Cuentas por pagar proveedores y otros	1,042,802	-	1,042,802	23,970	188,051	493,693	1,614	14,508	11,041	136,612	171,870	1,443	-
Anticipos de clientes	363,318	-	363,318	321,130	-	4,338	-	8,264	12,060	13,289	4,237	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	357,149	-	357,149	344,806	(19,236)	-	-	7,160	22,429	1,988	2	-	-
Total de pasivos corrientes	59,012,420	-	59,012,420	50,601,381	168,815	498,031	1,614	6,967,698	45,530	551,889	176,109	1,443	-
Pasivos no corrientes:													
Obligaciones bancarias	17,699,775	-	17,699,775	-	-	6,403,920	-	-	-	-	11,295,855	-	-
Bonos por pagar	51,990,000	-	51,990,000	51,990,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	43,364	(18,061,732)	1,302,332	1,302,332	2,455,497	1,388,097	3,071,087	1,851,653	2,657,952	3,348,879	1,719,877	1,135,745	14,642
Impuesto diferido	2,401,603	-	2,401,603	1,399,864	14,056	45,394	8,168	76,420	10,589	57,669	629,967	123,128	-
Deposito en garantía	70,943	-	70,943	-	-	10,343	-	755	18,878	15,627	-	32,400	-
Cuentas por pagar	26,603	-	26,603	-	19,236	-	-	-	-	7,367	-	-	-
Prima de antigüedad	14,051	-	14,051	14,051	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	72,057,508	(18,061,732)	90,119,240	53,021,432	2,488,769	7,847,744	3,079,275	1,929,178	2,589,439	3,429,699	13,637,799	1,281,273	14,642
Total de pasivos	131,069,928	(18,061,732)	145,131,660	104,422,813	2,657,674	8,345,775	3,080,889	8,896,766	2,534,969	3,961,558	13,813,908	1,282,716	14,642
Patrimonio:													
Acciones comunes	10,000	(13,828,907)	13,838,907	10,000	2,274,406	89,162	-	1,541,225	1,015,106	2,035,698	4,861,310	10,000	2,002,000
Capital adicional pagado	124,752	-	124,752	124,752	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prima de emisión de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidades no distribuidas	1,312,178	(13,369,004)	14,681,182	(8,301,786)	15,390,896	408,459	73,688	765,507	463,993	320,388	5,692,464	(32,437)	-
Total de patrimonio	1,446,930	(27,197,911)	28,644,841	(8,167,094)	17,665,302	497,621	73,688	2,306,732	1,179,089	2,356,086	10,753,794	(22,437)	2,002,000
Total de pasivos y patrimonio	132,516,858	(45,259,643)	177,776,501	96,255,779	20,322,906	8,843,396	3,154,577	11,203,518	3,814,058	6,337,644	24,567,702	1,260,279	2,016,642

Suzana Becerra

DESARROLLOS COMERCIALES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo II

Anexo de consolidación del estado de ganancias o pérdidas
Al 31 de marzo de 2016
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	Sub-total	Desarrollos Comerciales, S.A.	Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A.	Desarrollo La Sietta, S.A.	Desarrollo Santa Fé, S.A.	Gorgona Bay, S.A.	Centro Comercial Calle 13, S.A.	Centro Comercial Plaza Versalles, S.A.	Inmobiliaria Tula, S.A.	Little St. Michael	Plaza Ecuator, S.A.
Operaciones continuas:													
Aquienes	1,538,398	-	1,538,398	912,202	4,000	-	-	168,029	156,419	156,501	99,111	41,636	-
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación y amortización	(192,878)	-	(192,878)	(192,878)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de personal	(531,261)	-	(531,261)	(524,258)	-	-	-	-	(3,473)	(3,532)	-	-	-
Gastos e intereses financieros	(2,664,219)	-	(2,664,219)	(2,226,185)	-	-	(154,561)	(65,345)	(85,345)	(198,074)	-	(54)	-
Otros gastos	(780,955)	-	(780,955)	(688,976)	(18,116)	-	(239)	-	(57,160)	(6,713)	(7,501)	(1,250)	-
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	(2,630,915)	-	(2,630,915)	(2,720,493)	(14,116)	-	-	13,229	10,441	(51,818)	91,610	40,232	-
Impuesto sobre la renta	30,974	-	30,974	37,744	-	-	-	-	-	(6,770)	-	-	-
Ganancia neta del año	(2,599,941)	-	(2,599,941)	(2,682,749)	(14,116)	-	-	13,229	10,441	(58,588)	91,610	40,232	-

Véase Informe de los Auditores Independientes.

José María Broda

**BGT**BG Trust,
Inc.**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
DESARROLLO COMERCIALES, S.A.
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$200,000,000.00**

BG TRUST, INC. en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por DESARROLLO COMERCIALES, S.A., para garantizar las Series B, C, D, E, F, G, H, I y J (Senior) de la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal total de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, divididos en hasta diez (10) Series, la Serie A (Subordinada) no garantizada, hasta Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00), la Serie B (Senior) hasta Nueve Millones Trecientos Mil Dólares (US\$9,300,000.00), la Serie C (Senior) hasta Siete Millones Seiscientos Mil Dólares (US\$7,600,000.00) y las Series D, E, F, G, H, I y J (Senior) que en conjunto serán de hasta Ciento Trece Millones Cien Mil Dólares (US\$13,100,000.00), autorizada mediante Resolución SMV No.102-16 del 29 de febrero de 2016, por este medio CERTIFICA:

1. Que al 31 de marzo de 2016, los bienes y derechos que formaban parte del mencionado Fideicomiso eran los siguientes:

a. Los dineros depositados en las cuentas fiduciarias establecidas en Banco General, S.A.:

Tipo de Cuenta	Nombre de la Cuenta	Saldo
Ahorro	Concentración	\$ 25,258.66
Ahorro	Reserva de Servicio de Deuda	\$ 213,751.59

2. Que el Prospecto Informativo de la Emisión establece que el Emisor contará con un plazo de hasta treinta (30) días calendario, después de la fecha de liquidación de las Series B y C, es decir, al 29 de abril de 2016 para constituir la Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario sobre las fincas que se detallan a continuación, gravámenes que fueron constituidos en el plazo establecido según consta en Escritura Pública No.4699 de 15 de abril de 2016, adicionada y corregida mediante Escritura Pública No.5085 de 22 de abril de 2016, inscrita en el Registro Público bajo la entrada No.168051/2016:

Fincas	Propiedad	Propietario	Ubicación	Fecha de Avalúo	Valor de Mercado (US\$)
395127, 395128, 395129, 395130 y 395131	Plaza Versalles	Centro Comercial Plaza Versalles, S.A.	Panamá	nov-15	4,522,843.00
29581, 44600, 40893 y 10069	Plaza Bugaba	Desarrollos Comerciales, S.A.	Chiriquí	nov-15	6,912,368.21
392446, 8520, 3050, 3353 y 4048	Centro Comercial Calle 13	Centro Comercial Calle 13, S.A.	Colón	nov-15	3,609,388.24
13523 y 75440	McDonald's David	Desarrollos Comerciales, S.A.	Chiriquí	nov-15	1,584,915.00
375450	McDonald's Arraiján	Desarrollos Comerciales, S.A.	Panamá Oeste	nov-15	1,625,468.35
361276	McDonald's Tocumen	Desarrollos Comerciales, S.A.	Panamá	nov-15	1,695,493.00
120081 y 394782	McDonald's Vacamonte	Desarrollos Comerciales, S.A.	Panamá Oeste	nov-15	1,275,949.00
395132	McDonald's Versalles	Desarrollos Comerciales, S.A.	Panamá	nov-15	2,123,376.00
2856 y 34854	McDonald's San Miguelito	Inmobiliaria Little Saint Michael, S.A.	Panamá	nov-15	1,508,000.00
446764, 446765 y 446779	McDonald's Costa Verde	Desarrollos Comerciales, S.A.	Panamá Oeste	nov-15	1,390,909.00
Total					26,248,709.80

3. Que el Prospecto Informativo de la Emisión establece que el Emisor contará con un plazo de hasta treinta (30) días calendario, después de la fecha de liquidación de las Series B y C, es decir, al 29 de abril de 2016 para ceder irrevocablemente al Fiduciario la totalidad de los cánones de arrendamiento derivados de las fincas detalladas en el punto anterior, cesiones que fueron perfeccionadas en el plazo estipulado.

4. Que el Prospecto Informativo de la Emisión establece que el valor de mercado las fincas hipotecadas deberá cubrir en todo momento al menos 125% del saldo de los Bonos Senior emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías"), cuyo saldo actualmente es de US\$16,900,000.00 (Series B y C)

5. Que actualmente la Cobertura de Garantías es de 155.32%.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 20 días del mes de mayo de 2016

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Angélica Escudero
Firma Autorizada

Valerie Voloj
Firma Autorizada