

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

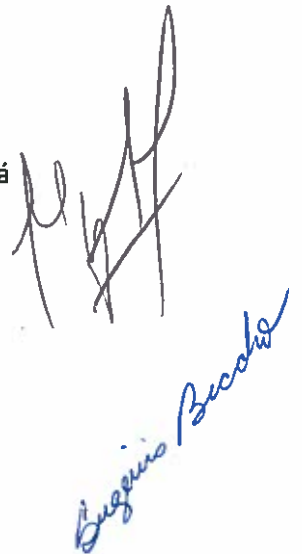
ACUERDO 18-00 (de 11 de octubre del 2000)

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

Trimestre terminado el 30 de Septiembre 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



Guillermo Briccio

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Junio, 30 2016 (Compilado)
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en bancos	10,812,795	11,841,729
Alquileres y cuentas por cobrar	148,817	310,104
Otros activos	<u>1,723,148</u>	<u>1,485,700</u>
Total de activos corrientes	<u>12,684,760</u>	<u>13,637,533</u>
Pasivos corrientes:		
Obligaciones bancarias	55,726,119	55,727,179
Cuentas por pagar proveedores y otros	1,064,791	853,179
Anticipos de clientes	351,230	363,318
Gastos e impuestos acumulados por pagar	<u>324,488</u>	<u>374,475</u>
Total de pasivos corrientes	<u>57,466,628</u>	<u>57,318,151</u>
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)	(44,781,868)	(43,680,618)
Capital de Trabajo Ajustado (Activo Corriente - (Pasivo Corriente - obligaciones bancaria	10,944,251	12,046,561
Índice de Liquidez (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	0.221	0.238
Índice de Liquidez Ajustado (Activo Corriente/Pasivo Corriente - Obligaciones bancarias)	7.288	8.572

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.

El índice de liquidez mejora sustancialmente entre Junio 2016 y Septiembre de 2016.



Sergio Bando

B. RECURSOS DE CAPITAL

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Junio, 30 2016 (Compilado)
Total de pasivos	<u>160.922.496</u>	<u>152.604.471</u>
Patrimonio:		
Acciones comunes	10.000	10.000
Capital adicional pagado	524.833	124.752
Utilidades no distribuidas	<u>8.356.453</u>	<u>910.208</u>
Total de patrimonio	<u>8.891.286</u>	<u>1.044.960</u>
Apalancamiento ajustado (descontando de la deuda los bonos subordinados)	73%	76%

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 73%. No se han repartido dividendos.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Junio, 30 2016 (Compilado)
Total ingresos	4,566,830	3,112,208
Gastos Generales y Administración	-2,869,599	-1,709,538
Depreciación/Amort. y Cambio en valor razonable de propiedad de inversión	13,347,543	-288,870
Gastos Financieros	<u>-7,541,805</u>	<u>-4,161,330</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	<u>7,502,969</u>	<u>-3,047,530</u>
Impuesto sobre la renta	<u>(3,054,572)</u>	<u>49,846</u>
Pérdida neta del año	<u>4,448,397</u>	<u>-2,997,684</u>



Sergio Bucche

El incremento en los ingresos se debe principalmente por la generación de rentas del Edificio Corporativo Rey y la incorporación de la sociedad Inmobiliaria Valle Claro, S.A., que desde el primer mes generó rentas. La compañía sigue manteniendo un Margen Operativo positivo al final 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.

En el ejercicio del año 2016, se han producido importantes incrementos en el rubro de Cambios en el Valor Razonable, en gran medida debido a las revaluaciones de propiedades de inversión cuyas obras han finalizado durante el ejercicio. Parte de este impacto es provisional ya que la administración se encuentra esperando un segundo avalúo por parte de una nueva compañía que le sirva para sustentar adecuadamente el valor de su portafolio.

El impuesto sobre la renta incluye impuesto diferido por B/. 3,047,802 producto de las revaluaciones surgidas durante el cierre del 2016.

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 95.5% de ocupación en 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 el proyecto de Los Ángeles. Recibimos al finalizar septiembre de 2016 el permiso de ocupación del proyecto La Siesta lo cual pronto estaremos recibiendo las rentas de dicho proyecto.

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 colocación de la primera emisión se colocó exitosamente y del mismo modo en el mes de noviembre de 2016 se han colocado dos nuevas series: La Serie D por un valor de B/. 13,750,000 y la Serie E por un valor de B/.11,250,000.



Sergio Bucado

II PARTE

	TRIMESTRE IV 2016	TRIMESTRE III 2016	TRIMESTRE II 2016	TRIMESTRE I 2016
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	12 Meses	9 MESES	6 MESES	3 MESES
Ventas e Ingresos Totales	4,566,830	3,112,208	1,538,398	713,215
Margen Operativo	7,502,969	(3,047,530)	(2,630,915)	(1,016,902)
Gastos Generales y Administrativos	(2,869,599)	(1,709,538)	(1,312,216)	(663,065)
Gastos Financieros	(7,541,805)	(4,161,330)	(2,664,219)	(1,067,052)
Utilidad o Pérdida Neta	4,448,397	(2,997,684)	(2,599,941)	(1,019,458)
Acciones emitidas y en circulación	300	300	300	300
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	14,828	(9,992)	(8,666)	(3,398)
Depreciación y amortización	(1,200,402)	(288,870)	(192,878)	(2,556)
Cambio Valor Razonable	10,816,545	-	-	-
Utilidades o pérdidas no recurrentes	3,731,400	-	-	-

	TRIMESTRE IV 2016	TRIMESTRE III 2016	TRIMESTRE II 2016	TRIMESTRE I 2016
BALANCE GENERAL	12 Meses	9 MESES	6 MESES	3 MESES
Activo Circulante	12,684,760	13,637,533	2,653,544	1,940,884
Activos Totales	169,813,782	153,649,431	132,516,858	115,543,581
Pasivo Circulante	57,466,628	57,318,151	59,012,420	66,639,336
Deuda a Largo Plazo	103,455,868	95,286,320	72,057,508	42,166,379
Acciones Preferidas		0	-	-
Capital Pagado	534,833	134,752	134,752	134,752
Utilidades Retenidas	8,356,453	910,208	1,312,178	2,888,597
Patrimonio Total	8,891,286	1,044,960	1,446,930	3,023,349

	TRIMESTRE IV 2016	TRIMESTRE III 2016	TRIMESTRE II 2016	TRIMESTRE I 2016
RAZONES FINANCIERAS	12 Meses	9 MESES	6 MESES	3 MESES
Dividendo/Acción	-	-	-	-
Deuda Total/Patrimonio	12	91	50	14
Capital de Trabajo	(44,781,868)	(43,680,618)	(56,358,876)	(64,698,452)
Razón Corriente	0.22	0.24	0.04	0.03
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	-99%	73%	99%	95%



Eugenio Bucala

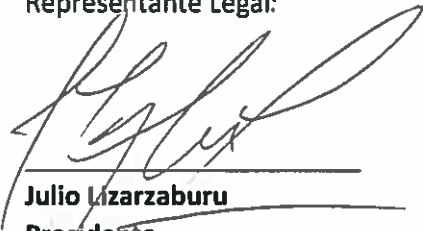
III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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".

GB S

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

**Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros
Consolidados al 30 de septiembre 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 - 44
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	

95

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 **Desarrollos Comerciales, S.A.** al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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.


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



30 de septiembre de 2016
Panamá, República de Panamá

Desarrollos Comerciales, S.A., y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera
al 30 de septiembre de 2016
(En balboas)

Compilado

Auditado

Activos	Notas	2016	2015
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	4	10,812,795	100,035
Alquileres y cuentas por cobrar		148,817	76,947
Otros activos	8	1,723,148	1,123,524
Total de activos corrientes		12,684,760	1,300,506
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar - relacionadas	5	1,997,972	128,217
Propiedades de inversión, neto	6	140,976,936	100,942,107
Activos intangibles	13	7,849,997	7,223,757
Propiedades, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto		37,643	39,582
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	5,225,000	-
Otros activos	8	1,041,474	1,481,791
Total de activos no corrientes		157,129,022	109,815,454
Total de activos		169,813,782	111,115,960
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	9	55,726,119	66,011,364
Cuentas por pagar proveedores y otros		1,064,791	3,564,574
Anticipos de clientes		351,230	346,814
Gastos e impuestos acumulados por pagar		324,488	220,868
Total de pasivos corrientes		57,466,628	70,143,620
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones bancarias	9	43,852,800	18,766,887
Bonos subordinados		35,000,000	-
Bonos Senior		16,900,000	-
Intereses bonos subordinados		2,188,208	-
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	5	1,784	15,475,034
Impuesto diferido	10	5,388,946	2,341,145
Depósito en garantía		82,774	84,710
Otros pasivos		21,930	243,976
Prima de antigüedad		19,426	13,717
Total de pasivos no corrientes		103,455,868	36,925,469
Total de pasivos		160,922,496	107,069,089
Patrimonio:			
Acciones comunes	11	10,000	10,000
Capital adicional pagado	17	524,833	124,752
Utilidades no distribuidas		8,356,453	3,912,119
Total de patrimonio		8,891,286	4,046,871
Total de pasivos y patrimonio		169,813,782	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 año terminado el 30 de Septiembre de 2016
(En balboas)

	Notas	2016	2015
Operaciones continuas:			
Alquileres	18	4,805,992	2,294,759
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6,19	10,816,545	8,956,716
Ganancia por adquisición de Inmobiliaria Valle Claro, S.A.		3,731,400	-
Otros ingresos y egresos		(239,162)	-
Depreciación y amortización		(500,402)	(333,019)
Gastos de personal	12	(1,448,585)	(897,689)
Gastos e intereses financieros		(7,541,805)	(3,118,160)
Otros gastos	12	(1,421,014)	(1,052,686)
Deterioro de Planta electrica		(700,000)	-
		<u>7,502,969</u>	<u>5,849,921</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta			
		<u>7,502,969</u>	<u>5,849,921</u>
Impuesto sobre la renta	10	(3,054,572)	(1,912,221)
		<u>(3,054,572)</u>	<u>(1,912,221)</u>
Ganancia neta del año		<u>4,448,397</u>	<u>3,937,700</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 año terminado el 30 de Septiembre de 2016
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2014		10,000	-	15,550	25,550
Emisión de acciones bajo el plan de opción		-	124,752	-	124,752
Impuesto complementario		-	-	(27,513)	(27,513)
Absorción por subsidiaria Inmobiliaria Little Saint Michael, S.A.		-	-	(13,618)	(13,618)
Utilidad neta del año		-	-	3,937,700	3,937,700
Saldo al 30 de septiembre de 2015		10,000	124,752	3,912,119	4,046,871
Emisión de acciones bajo el plan de opción	17	-	400,081	-	400,081
Impuesto complementario		-	-	(4,063)	(4,063)
Utilidad neta del año		-	-	4,448,397	4,448,397
Saldo al 30 de septiembre de 2016		10,000	524,833	8,356,453	8,891,286

Desarrollos Comerciales, S.A., y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo
por el año terminado el 30 de Septiembre de 2016
(En balboas)

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		4,448,397	3,937,700
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	13	500,402	333,019
Gastos de intereses		7,541,805	3,118,160
Impuesto sobre la renta	9	3,054,572	1,912,221
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	(10,816,545)	(8,956,716)
Gastos reconocidos por pagos basados en acciones	16	400,081	124,752
Absorción por subsidiaria Inmobiliaria Little Saint Michael, S.A.		-	(13,618)
Deterioro de Planta eléctrica		700,000	-
Ganancia por adquisiciones		(3,731,400)	-
Coste por activo no corriente mantenido para la venta		275,000	-
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
Aumento en alquileres y cuentas por cobrar		(71,869)	(52,242)
Aumento en depósitos en garantía y otros activos		(859,307)	(1,127,216)
(Aumento) disminución en cuentas por pagar - proveedores y otros		(2,495,367)	3,072,973
Aumento (disminución) en gastos e impuestos acumulados por pagar		101,684	(385,950)
Aumento en prima de antigüedad		5,709	3,449
Impuesto sobre la renta diferido		130,964	(198,619)
(Disminución) aumento en otros pasivos		(222,046)	224,456
Efecto generado por las operaciones:		(1,037,920)	1,992,369
Impuesto sobre la renta pagado		(137,735)	-
Intereses pagados		(7,541,805)	(4,615,536)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		(8,717,460)	(2,623,167)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de activos fijos		(498,463)	(342,911)
Impuesto complementario		(4,064)	(27,513)
Adquisición de subsidiarias, neta de efectivo recibido	13	-	(11,406,408)
Activos intangibles	13	(626,240)	(7,223,757)
Propiedades de inversión		(25,486,884)	(29,975,614)
Activos no corrientes mantenidos para la venta		(5,500,000)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(32,115,651)	(48,976,203)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias		14,800,668	37,330,122
Cuentas por cobrar afiliadas		(1,869,755)	94,169
Cuentas por pagar afiliadas		(15,473,250)	5,313,157
Bonos subordinados		35,000,000	-
Bonos Senior		16,900,000	-
Intereses bonos subordinados		2,188,208	-
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		51,545,871	42,737,448
(Disminución) aumento neto de efectivo y depósitos en bancos		10,712,760	(8,861,922)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		100,035	122,896
Obligación bancaria asumida en adquisición de subsidiaria	13	-	8,839,061
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	4	10,812,795	100,035

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

B SB

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

**Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado el 30 de septiembre 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 Versailles, 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.

Con fecha 28 de abril de 2016, los accionistas adquirieron Inmobiliaria Valle Claro, S.A., la totalidad de las acciones.

El 29 de agosto de 2016, la Sociedad Desarrollos Comerciales, S.A. absorbe a las sociedades Inmobiliaria Tula, S.A., Centro Comercial Calle 13, S.A., Desarrollos Santa Fe, S.A., Gorgona Bay, S.A., Inmobiliaria Little Saint Michael, S.A., Desarrollo La Siesta, S.A., Centro Comercial Plaza Versailles, S.A., y Plaza Ecuestre, S.A. con la siguiente escritura N° 16,437.

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

- Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A. ("Parque logístico"): Entidad 97.76% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No. 572 del 20 de enero de 1998 y en la actualidad es propietaria de las fincas N° 68334, 65239 y 63791.
- Inmobiliaria Valle Claro, S.A. (Valle Claro): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No. 9032 del 11 de septiembre de 2015 y podrá

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

comprar, vender, arrendar, hipotecar, pignorar, negociar o en cualquier otra forma adquirir, gravar o enajenar toda clase de bienes muebles, inmuebles, derechos reales o personales y títulos valores.

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).

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.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016
(En balboas)

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 periodos 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 periodos 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.

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

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.

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

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.

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;

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

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 periodos 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 periodos 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.

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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016
(En balboas)**

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.

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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016**
(En balboas)

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 terminado el 30 de septiembre 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 periodo terminado el 30 de septiembre 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 terminado el 30 de septiembre 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 substancialmente 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 substancialmente 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 terminado el 30 de septiembre 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 terminado el 30 de septiembre 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 terminado el 30 de septiembre 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 aplicará 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 terminado el 30 de septiembre 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:

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Caja menuda	889	900
Cuentas bancarias	10,811,906	99,135
	<u>10,812,795</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:

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañía relacionadas	<u>1,997,972</u>	<u>128,217</u>
Cuentas por pagar - compañía relacionadas	<u>1,784</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 período terminado el 30 de septiembre de 2016**
(En balboas)

5.2 Transacciones

	<u>Alquiler</u>	
	Transacciones por el periodo terminado el 30 de septiembre	
	2016 (Compilado)	2015 (Auditado)
Rey Holdings, Inc.	1,548,254	679,152
Cochez, S.A.	365,208	156,818

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 30 de septiembre de 2016, el Grupo incurrió en compensaciones a directores y personal clave por valor de B/.430,777 (2015: B/.361,115).

6. Propiedades de inversión, neto

A continuación el detalle de las propiedades de inversión:

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Activos en operación	95,136,930	25,453,590
Activos en proceso de construcción	45,840,006	75,488,517
	<u>140,976,936</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 terminado el 30 de septiembre de 2016
(En balboas)

A continuación el movimiento de las propiedades de inversión:

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Balance al inicio del año	100,942,107	50,603,369
Adquisición de negocio (Véase Nota 13)	14,500,000	19,220,615
Cambios en el valor razonable	10,816,545	8,956,716
Adiciones	14,718,284	22,161,407
	<u>140,976,936</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 unos locales 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 30 de septiembre de 2016 y 30 de septiembre de 2015, la Compañía ha realizado mejoras a las propiedades por B/.14,718,284 y B/.13,861,407 respectivamente.

El detalle de las construcciones en proceso es el siguiente:

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Terreno al costo	30,957,101	37,532,065
Revaluación de terrenos	5,067,709	12,180,524
Infraestructura en construcción	9,815,196	25,775,928
	<u>45,840,006</u>	<u>75,488,517</u>

Durante el período terminado el 30 de septiembre de 2016, el Grupo capitalizó costos de intereses por valor de B/.2,210,756 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 Panamericana de Avaluos, S.A., que son valuadores independientes no relacionados al Grupo, dicha empresa es reconocida en el mercado panameño.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

El valor razonable fue determinado utilizando la metodología de valor sobre la rentas y la metodología sobre 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 al 30 de septiembre de 2016.

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:

	Jerarquía del valor razonable			
	30 de septiembre de 2016 (Compilado)			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos en operaciones	95,136,930	-	-	95,136,930
Activos en construcción:				
Terrenos	36,024,810	-	-	36,024,810
Infraestructura	9,815,196	-	-	9,815,196
	<u>140,976,936</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>140,976,936</u>
Jerarquía del valor razonable				
30 de septiembre de 2015 (Auditado)				
	Total	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 terminado el 30 de septiembre 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/.9,513,693. Una variación esperada de un 10% en el costo de inversión pendiente de ejecución resultaría en un impacto en el valor razonable de +- B/.1,713,729.
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/.2,401,239 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 terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

7. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Al 30 de septiembre de 2016, los activos no corrientes mantenidos para la venta se componen de lo siguiente:

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5,500,000	-
Costo de Ventas por activo no corriente	<u>(275,000)</u>	<u>-</u>
Total	<u>5,225,000</u>	<u>-</u>

Estos activos contienen la Finca N° 52,899 propiedad única y exclusiva de Inmobiliaria Valle Claro, S.A., la cual a la fecha de cierre cumple con las características de activos no corrientes mantenidos para la venta, ya que se encuentra disponible, en sus condiciones actuales, para la venta inmediata y es altamente probable que su importe en libros se recupere a través de una transacción de ventas con CM Realty, S.A., quien ha manifestado su intención de compra y se ha iniciado el proceso de negociación respectivo.

Estos activos fueron valorados a su Valor Razonable menos los Costes de Venta, debido a que su importe en libros al momento del reconocimiento se encontraba a Valor Razonable; siendo su Valor Razonable US\$ 5,500,000 (Cinco millones quinientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), y su Coste de Ventas US\$ 275,000 (Doscientos setenta y cinco mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), este último estimado en función al 5% (cinco por ciento) por concepto de retención de Impuesto de Ganancia de Capital del Vendedor.

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

**Notas a los estados financieros consolidados
por el período terminado el 30 de septiembre de 2016**
(En balboas)

8. Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación:

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Adelanto a contratista y adquisición de inmuebles	477,582	763,312
ITBMS crédito a favor	1,672,484	1,065,840
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	50,664	57,684
Planta eléctrica	-	700,000
Otros	563,892	18,479
	<hr/>	<hr/>
Total	2,764,622	2,605,315
	<hr/>	<hr/>
Porción corriente	1,723,148	1,123,524
Porción no corriente	1,041,474	1,481,791
	<hr/>	<hr/>

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía efectuó una revisión del monto recuperable de una planta de generación eléctrica ubicada en Tocumen. Esta revisión condujo al reconocimiento de una pérdida por deterioro por un valor de B/.700,000., la cual fue registrada en el estado consolidado de ganancias o pérdidas. Conforme a la administración el activo se encuentra ocioso y no se espera poder venderlo a un tercero.

Al 30 de septiembre de 2016, el Grupo ha realizado pago a los contratistas producto de construcciones en las propiedades de inversión y que van a ser aprovechados mediante la Declaración de ITBMS por B/.1,672,484.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016
(En balboas)

9. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

	Septiembre 30, 2016 (Compilado)	Septiembre 30, 2015 (Auditado)
Desarrollos Comerciales, S.A.		
Préstamo hipotecario con vencimiento en junio 2023. Devenga tasa de interés de 6% más FECI . Está garantizado con fincas N° 395127, 395128, 395129, 395130 y 395131, ubicada en Versalles.	-	2,276,916
Préstamo de línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta por un valor de B/ 1,500,000, renovable anualmente. Devenga tasa de Interés de 6% anual más FECI.	-	1,084,105
Préstamo con vencimiento en julio 2018, tasa de interés 5.25% más FECI. Garantizado con las fincas números 307844, 307845, 307846, 307847 y 307848, ubicada en La Siesta.	8,593,314	2,451,338
Línea de adelanto rotativa, con vencimiento en enero 2017, tasa de interés de Libor 6 meses más 2.75%, mínimo 4.75% más FECI ajustable a opción del Banco. El préstamo fue renovado en enero 2016 y vence en enero 2017.	38,443,915	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 FECI con vencimiento en enero de 2019.	11,428,163	1,500,000
Línea de adelanto rotativa, con vencimiento en junio 2018, tasa de interés de Libor 6 meses más 2.75%, mínimo 4.50% más FECI ajustable a opción del banco.	-	8,839,196
Préstamo hipotecario comercial con vencimiento en marzo 2017, tasa de interés de 5.50% más FECI. 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.	2,337,500	4,999,701
Pagaré bancario, con vencimiento en junio 2018, tasa de interés de 6% mas FECI. Garantías de primera hipoteca y anticresis sobre la finca número 455631, ubicada en Coronado.	2,000,000	1,600,000
Préstamo hipotecario con vencimiento en marzo 2023, tasa de interés de 5.25% más FECI.	-	3,010,252
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en febrero 2019, tasa de interés de 5% mas FECI.	145,711	-
Préstamo Comercial con vencimiento a 6 meses, tasa de Interés de Libor 6M + 3%, mínimo 4.5% + FECI. Prenda sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad de Inmobiliaria Valle Claro, S.A.	14,100,000	-
Préstamo bancario con vencimiento en noviembre del 2016. Con una tasa del 6.5% mas FECI. Capital al Vencimiento. Por un monto de \$850,000. Garantías N/A.	850,000	-
Préstamo Interino. Garantías de primera hipoteca sobre las fincas N° 460268. Tasa de interese 5.25% mas FECI.	675,683	-
Línea de Crédito No Rotativa. Financiamiento para mejoras y adecuaciones tasa de interes 5.75% mas FECI. Fianza solidaria de Inmobiliaria Don Antonio, S.A.	2,545,582	-
Préstamo de construcción. Garantías de primera hipoteca sobre las fincas N° 4048, 2727, 3050, 3353 y 8520, ubicada en Colon.	-	1,613,056
Préstamo de línea interina de construcción no rotativa, convertible a préstamo. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la fincas números 359483 y 433126, ubicada en ciudad de David. Tasa de interés de 5.50% más FECI. Garantía de primera hipoteca y anticresis de la finca.	7,075,676	6,064,741
Préstamo con vencimiento 13 años contados a partir de la fecha en que se realice el primer desembolso. Tasa de interés de 5.25% más FECI. Garantía primera hipoteca y anticresis sobre la finca No.40960 Edif. Corporativo Rey.	11,295,855	9,396,929
Sub-total	99,491,399	84,600,146
Sobregiros bancarios	87,520	178,105
Total	99,578,919	84,778,251
Corriente	55,726,119	66,011,364
No corriente	43,852,800	18,766,887
Total	99,578,919	84,778,251

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 30 de septiembre 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 segunda emisión de bonos corporativos.

10. 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:

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Pérdida (utilidad) financiera antes del impuesto sobre la renta	7,502,969	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	96,083	65,002
Impuesto sobre la renta diferido por revaluación de propiedades de inversión y activo intangible	(3,143,885)	(1,934,620)
	<u>(3,054,572)</u>	<u>(1,912,221)</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016
(En balboas)**

Al 30 de septiembre de 2016, el Grupo mantiene operaciones no gravadas correspondientes al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y no ha reconocido el Impuesto sobre la Renta a pagar siendo su fecha de presentación en Diciembre de 2016.

10.1 Impuestos sobre la renta diferido

Al 30 de septiembre de 2016, existen beneficios por arrastre de pérdidas por valor de B/.194,777 (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 30 de septiembre la Compañía reconoció impuesto diferido de activos intangibles por B/.96,083 producto de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos. (Véase Nota 13).

11. 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.

12. Gastos de personal y otros gastos

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

	2016	2015
Salarios	472,334	276,711
Prestaciones laborales	170,640	148,451
Prestaciones sociales	126,823	109,706
Gasto de compensación	400,082	124,752
Otros beneficios	278,707	238,069
	<u>1,448,585</u>	<u>897,689</u>
Honorarios profesionales	272,122	319,906
Impuestos de inmuebles	435,997	155,115
Servicio de seguridad	105,762	115,927
Impuestos pagados por fusión	-	213,560
Avalúos	65,357	48,722
Mercadeo	70,241	42,482
Otros gastos	471,535	156,974
	<u>1,421,014</u>	<u>1,052,686</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016**
(En balboas)

13. Adquisición

13.1 Subsidiarias adquiridas en el 2016

Con fecha 28 de abril de 2016, la Compañía adquirió acciones de Inmobiliaria Valle Claro, S.A., por un monto de B/. 16,268,600 que incluyen gastos de timbres fiscales representando el 100% de las acciones en circulación en dicha fecha. Dicha Compañía contiene unos locales comerciales que corresponden a las fincas No.102280, No.102281, No.102283 y No.52899 ubicadas en la Av. Ricardo J. Alfaro, Sector El Dorado con nombre Plaza La Galería.

La Compañía reconoció en el estado consolidado de ganancias o pérdidas la ganancia por adquisición derivada de la compra de la compañía Inmobiliaria Valle Claro, S.A. por B/ 3,731,400.

Un resumen de los activos y pasivos adquiridos y la asignación del valor pagado se muestran a continuación:

Propiedades de inversión	10,768,600
Activo no corriente mantenidos para la venta (Veáse nota 7)	<u>5,500,000</u>
Total activos netos adquiridos	<u>16,268,600</u>
Contraprestación pagada	<u>16,268,600</u>
Ganancia por adquisición de Inmobiliaria Valle Claro	<u>3,731,400</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016
(En balboas)

13.2 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 McDonald's. Estos activos disponían en el momento de la compra de contratos de alquiler firmados con Arcos Dorados 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%	<u>2,000,000</u> 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%	<u>1,052,875</u> <u>14,160,804</u>

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

**Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016**
(En balboas)

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 el 100% de las acciones de Plaza Ecuestre, S.A. por un monto de B/.2,000,000. 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>

S 58

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

**Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado el 30 de septiembre 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 Femand, 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	8,038	259	1,240	10,445	28,076	7,510	26,177	1,064	-	82,809
cuentas por cobrar										
Propiedades de inversión	1,625,468	776,086	1,275,949	1,584,916	6,748,416	1,685,494	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	16,160,904
Activos intangibles (Contratos de alquiler)	394,288	643,341	539,129	678,615	3,576,665	626,286	534,985	555,464	-	7,548,773

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía amortizó activos intangibles por B/.480,419 (2015: B/.325,017) y el correspondiente impuesto diferido de B/.86,554 (2015: B/.65,003). Al 30 de septiembre de 2016, el importe en libros de activos intangibles por B/.8,222,661 será amortizado en un periodo de 19 años.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 30 de septiembre 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. Siendo cancelados al momento de la emisión de bonos liquidada el 30 de marzo de 2016..

13.3 Flujos de efectivo neto sobre la adquisición de subsidiarias

	2016	2015
Contraprestación pagada en efectivo	16,268,600	11,410,804
Menos: saldos de efectivo y equivalente de efectivo adquiridos	-	(4,396)
	<u>16,268,600</u>	<u>11,406,408</u>

13.4 Fusiones en el 2016

El 29 de agosto de 2016, la Sociedad Desarrollos Comerciales, S.A. absorbe a las sociedades Inmobiliaria Tula, S.A., Centro Comercial Calle 13, S.A., Desarrollos Santa Fe, S.A., Gorgona Bay, S.A., Inmobiliaria Little Saint Michael, S.A., Desarrollo La Siesta, S.A., Centro Comercial Plaza Versailles, S.A., y Plaza Ecuestre, S.A. quedando Desarrollos Comerciales, S.A. como una sociedad única y sobreviviente con la siguiente escritura N° 16,437.

13.5 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

La Emisión de Bonos Corporativos de Desarrollos Comerciales, S.A. se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá y registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 102-16 de 29 de febrero de 2016. La Emisión es de hasta US\$200,000,000.00, que serán emitidos en distintas series.

El monto de la Serie A (subordinada) es de hasta Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00), el monto de la Serie B (senior) es de Nueve Millones Trescientos Mil Dólares (US\$9,300,000.00), el monto de la Serie C (senior) es de hasta Siete Millones Seiscientos Mil Dólares (US\$7,600,000.00), y el monto de las Series D, E, F, G, H, I y J (senior) en conjunto será de hasta Ciento Trece Millones Cien Mil Dólares (US\$113,100,00.00).

Con fecha 18 de marzo de 2016 se ofertaron y colocaron el 100% de las Series B y C (ambas senior) y US\$35,000,000.00 de la Serie A (subordinada).

La Fecha de Vencimiento de los Bonos de la Serie A (subordinada) será de 25 años contados a partir de su Fecha de Liquidación; la Fecha de Vencimiento para las Series B y C (senior) será de 10 años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dichas Series.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

La tasa de interés de la Serie A (subordinada) será fija de doce por ciento (12.0%), para la Serie B (senior) será variable de Libor tres meses más tres punto setenta y cinco por ciento (3.75%) anual sujeto a un mínimo de cinco por ciento (5.0%) anual y para la Serie C (senior) será fija de siete por ciento (7.0%) anual.

Las Series D, E, F, G, H, I y J (senior), así como el resto del monto de la Serie A (subordinada) serán emitidas a lo largo del tiempo según las necesidades del Emisor (Desarrollos Comerciales, S.A.).

Los intereses de la Serie A (subordinada), así como de las Series B, C, D, E, F, G, H, I y J (senior) serán pagados los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año hasta la Fecha de Vencimiento o hasta la cancelación total de los Bonos.

No obstante, los intereses de los Bonos de la Serie A (subordinada) solo podrán ser pagados si el Emisor cumple con las Condiciones para el Pago de Intereses de la Serie A (subordinada) que se indican a continuación:

1. Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión.
2. Que exista liquidez suficiente para hacer estos pagos.
3. Que el Emisor esté en cumplimiento con una Cobertura de Servicio de Deuda mayor a 1.30 veces.
4. Que el Emisor este en cumplimiento con una Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada mayor a 1.30 veces.

El Pago de Capital de cada Serie se realizará de acuerdo a lo que se indica a continuación:

Serie A: Un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista Saldo Insoluto de Capital bajo cualquiera de las Series Senior. Los Bonos de la Serie A están subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior de esta Emisión.

Serie B: Se pagará el capital de la Serie B de los Bonos mediante treinta y dos (32) abonos trimestrales siguiendo el esquema siguiente:

Año	Pago Anual	Pago Trimestral
1	0.00%	0.000%
2	0.00%	0.000%
3	5.00%	1.250%
4	7.50%	1.875%
5	7.50%	1.875%
6	10.00%	2.500%
7	10.00%	2.500%
8	10.00%	2.500%
9	10.00%	2.500%
10	32.00%	8.000%
Al Vto	8.00%	8.000%
Total	100.0%	

Serie C: Un solo pago al vencimiento.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

Las Series B, C, D, E, F, G, H, I y J (senior) de los Bonos estarán garantizadas a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con BG Trust, Inc. como Agente Fiduciario que contendrá los siguientes bienes y derechos:

(i) Primera hipoteca y anticresis sobre ciertas Fincas propiedad del Emisor. En el momento de la emisión de las Series B y C se incorporaron al Fideicomiso las siguientes propiedades:

Propiedad	Fincas
Plaza Más Versalles	395127, 395128, 395129, 395130 y 395131
Plaza Más Bugaba	29581, 44800, 40893 y 10069
Plaza Más Calle 13	392446, 8520, 3050, 3353 y 4048
McDonald's David	13523 y 75440
McDonald's Arraiján	375450
McDonald's Tocumen	361276
McDonald's Vacamonte	120081 y 394782
McDonald's Versalles	395132
McDonald's San Miguelito	2886 y 34854
McDonald's Costa Verde	446764, 446765 y 446779

(ii) Cesión de las pólizas de seguro sobre las mejoras sobre las Fincas hipotecadas.

(iii) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fiduciario correspondientes a las fincas hipotecadas.

(iv) Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

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

	Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre de 2016 (Compilado)			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos				
Obligaciones bancarias	94,542,014	-	-	104,822,478

	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 periodo terminado el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

- b. *Riesgo de mercado* - El Grupo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el periodo. 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 30 de septiembre 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/.15. Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía reconoció B/.400,081 en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y la entrada correspondiente en el patrimonio se mantiene al 30 de septiembre 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 terminado el 30 de septiembre 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:

	30 de septiembre de 2016 (Compilado)		
	Ingresos por alquileres	Activos	Pasivos
Panamá Centro			
Parque logístico	24,000	21,736,710	-
La Siesta	-	12,500,000	8,593,314
Santa Fé	-	3,818,790	675,683
Versalles	340,815	4,200,000	-
Tula	1,252,464	30,000,000	13,841,437
Dorado	33,801	14,500,000	14,950,000
McD Tocumen	118,843	1,857,119	-
McD Versalles	163,711	2,093,407.64	145,711
McD San Fernando	336,000	4,634,372	-
McD San Miguelito	104,229	1,462,382.27	-
Plaza Los Angeles	-	13,199,598.69	11,428,163
Panamá Oeste			
McD Arraiján	136,075	1,827,275	-
McD Costa Verde	110,072	1,395,522	-
Coronado	-	2,450,000	2,000,000
McD Vacamonte	106,493	1,448,187	-
Colón			
Calle 13	344,014	3,135,000	-
Chiriquí y Bocas del Toro			
Gorgona	558,381	11,500,536	7,075,676
McD David	130,283	1,718,036	-
Bugaba	184,688	7,500,000	-
Total información por segmento	3,943,868	140,976,936	58,709,984
Resultados y saldos corporativos	862,124	-	40,781,415
Total	4,805,992	140,976,936	99,491,399

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

Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016
(En balboas)

	30 de septiembre de 2015 (Auditado)		
	Ingresos por alquileres	Propiedades Inversión	Pasivos
Panamá Centro			
Parque logístico	44,866	19,747,554	2,068,137
La Siesta	-	5,916,650	5,419,030
Santa Fé	-	2,928,625	2,854,937
Versalles	290,431	4,515,626	3,793,618
Tula	9,460	23,196,361	12,534,177
McD Tocumen	111,295	2,196,523	-
McD Versalles	130,640	2,551,366	-
McD San Fernando	311,500	9,733,486	-
McD San Miguelito	93,480	1,212,530	1,152,071
Panamá Oeste			
McD Arraiján	111,913	1,940,898	-
McD Costa Verde	88,825	1,833,372	-
McD Vacamonte	84,840	1,707,251	-
Colón			
Calle 13	231,960	3,746,937	2,559,719
Chiriquí y Bocas del Toro			
Gorgona	209,066	10,229,208	7,924,155
McD David	109,320	2,127,797	-
Bugaba	467,163	6,918,275	3,010,252
Total información por segmento	<u>2,294,759</u>	<u>100,502,459</u>	<u>41,316,096</u>
Resultados y saldos corporativos	-	10,613,501	65,752,993
Total	<u>2,294,759</u>	<u>111,115,960</u>	<u>107,069,089</u>

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, los ingresos que surgen de alquileres incluyen ingresos por aproximadamente B/.3,199,766 y B/.1,195,106 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 terminado el 30 de septiembre de 2016
(En balboas)

A continuación el detalle de activos no corrientes por segmentos:

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Propiedades de Inversión		
Panamá Centro		
Parque logístico	21,736,710	19,706,042
La Siesta	12,500,000	5,164,551
Santa Fé	3,818,790	2,923,875
Versalles	4,200,000	4,515,626
Tula	30,000,000	22,800,160
Dorado	14,500,000	-
McD Tocumen	1,857,119	2,196,523
McD Versalles	2,093,408	2,551,366
McD San Fernando	4,634,372	9,733,486
McD San Miguelito	1,462,382	1,236,343
Los Angeles	13,199,599	
Panamá Oeste		
McD Arraiján	1,827,275	1,940,898
Coronado	1,395,522	
McD Costa verde	2,450,000	1,833,372
McD Vacamonte	1,448,187	1,707,251
Colón		
Calle 13	3,135,000	3,609,388
Chiriquí y Bocas del Toro		
Gorgona	11,500,536	9,897,404
McD David	1,718,036	2,127,797
Bugaba	7,500,000	6,918,275
Total información por segmento	<u>140,976,936</u>	<u>98,862,357</u>
Resultados y saldos corporativos	-	<u>10,953,097</u>
Total	<u>140,976,936</u>	<u>109,815,454</u>

Handwritten signature or initials

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 30 de septiembre 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:

	Septiembre, 30 2016 (Compilado)	Septiembre, 30 2015 (Auditado)
Revaluación de propiedades de inversión	10,816,545	8,956,716
Ganancia por adquisición de Inmobiliaria Valle Claro, S.A.	3,731,400	-

20. Eventos subsecuentes

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de junio 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 agosto 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.

20.1 Constitución de sociedad Desarrollos Inmobiliarios del Dorado, S.A.:

Con fecha 1 de octubre de 2016 se emiten un total de 100 acciones comunes sin valor nominal de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios del Dorado, S.A., que representa el cien por ciento (100%) de las acciones emitidas y en circulación de Desarrollos Inmobiliarios del Dorado, S.A., a nombre de Desarrollos Comerciales, S.A.. A la fecha de este informe la sociedad se encuentra en la etapa preoperativa por lo cual no mantiene activos ni pasivos. Adicionalmente se encuentra en el proceso de inscripción ante los Registros Públicos de Panamá, la segregación de un área equivalente a 2,482 m² de la Finca N° 52,899 propiedad de Inmobiliaria Valle Claro, S.A., lo que dará lugar al nacimiento de una Nueva Finca, una vez culminado el proceso de segregación ante dicha entidad. Posteriormente Inmobiliaria Valle Claro, S.A. procederá a realizar la escisión de la Nueva Finca del patrimonio de Inmobiliaria Valle Claro, S.A. a favor de Desarrollos Inmobiliarios del Dorado, S.A., quien se convertirá en propietaria de la Nueva Finca. Esta Finca se encuentra ocupada por Importadora Maduro, S.A. en condición de inquilino, en función al contrato de arrendamiento suscrito entre TEM, S.A. (propietario anterior de la finca objeto del arrendamiento) e Importadora Maduro, S.A., así como de la adenda al contrato de arrendamiento suscrita entre Inmobiliaria Valle Claro, S.A. e Importadora Maduro, S.A. con fecha 29 de agosto de 2016.

20.2 Venta de finca a CM Realty, S.A.

En Octubre 2016, se celebró un contrato de compra-venta entre Desarrollos Comerciales, S.A. y CM Realty, S.A., ante el interés de CM Realty, S.A. en adquirir el 100% de las acciones de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios del Dorado, S.A., el cual establece que una vez culmine el proceso de Reestructuración Corporativa con la escisión de la Nueva Finca del patrimonio de Inmobiliaria Valle Claro, S.A. a favor de Desarrollos Inmobiliarios del Dorado, S.A. serán entregados todos los documentos producto del mencionado proceso, otorgando así todos los derechos y obligaciones sobre el usufructo

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

del contrato de arrendamiento y su respectiva adenda con Importadora Maduro, S.A. asociados a dicha Finca. El precio total de Compra-Venta establecido es de US\$5,500,000.00 (cinco millones quinientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), sujeto a una retención de 5% a favor de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de conformidad con lo que al efecto establece la Ley N° 18 de 19 de junio de 2006, artículo 2 y sus respectivas modificaciones, que a su vez, modifica el literal e) del artículo 701 del Código Fiscal.

20.3 Compra de acciones de Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A

En Octubre 2016, se adquieren un total de 50,000 (cincuenta mil) acciones comunes, emitidas y en circulación de Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A., a través de tres operaciones de compra:

- 35,000 (treinta y cinco mil) acciones, Certificado de Acciones N° 013, pagando la suma de US\$385,000 (Trescientos ochenta y cinco mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), menos una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del precio de compra de las acciones por concepto de retención de Impuesto de Ganancia de Capital del Vendedor;
- 7,500 (siete mil quinientas) acciones, Certificado de Acciones N° 014, pagando la suma de US\$82.500 (ochenta y dos mil quinientos 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), menos una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del precio de compra de las acciones por concepto de retención de Impuesto de Ganancia de Capital del Vendedor;
- y 7,500 (siete mil quinientas) acciones, Certificado de Acciones N° 015, pagando la suma de US\$82.500 (ochenta y dos mil quinientos 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), menos una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del precio de compra de las acciones por concepto de retención de Impuesto de Ganancia de Capital del Vendedor.

21. Aprobación de los estados financieros consolidados

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

* * * * *

DESARROLLOS COMERCIALES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo I

Anexo de consolidación del estado de situación financiera
Al 30 de septiembre de 2018
(En balboas)

Activos	Total	Ajustes o eliminaciones	Sub-total	Promotora		
				Desarrollos Comerciales, S.A.	Exportaciones Panamafeñas, S.A.	Inmobiliaria Valtio Claro, S.A.
Activos corrientes:						
Efectivo y depósitos en bancos	10,812,795	-	10,812,795	10,803,956	7,915	924
Alquileres y cuentas por cobrar	148,817	-	148,817	138,151	-	10,666
Otros activos	1,723,148	-	1,723,148	1,677,953	36,218	8,977
Total de activos corrientes	12,684,760	-	12,684,760	12,620,060	44,133	20,567
Activos no corrientes:						
Cuentas por cobrar - relacionadas	1,997,972	(4,065,816)	6,063,788	5,573,788	-	490,000
Propiedades de inversión, neto	140,976,936	-	140,976,936	104,740,226	21,736,710	14,500,000
Activos intangibles	7,849,997	-	7,849,997	7,849,997	-	-
Propiedades, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto	37,643	-	37,643	37,643	-	-
Inversiones en subsidiarias	31,889,307	(31,889,307)	31,889,307	31,889,307	-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5,225,000	-	5,225,000	-	-	5,225,000
Otros activos	1,041,474	-	1,041,474	1,040,059	535	880
Total de activos no corrientes	157,129,022	(35,955,123)	193,084,145	151,131,020	21,737,245	20,215,880
Total de activos	169,813,782	(35,955,123)	205,768,905	163,751,080	21,781,378	20,236,447
Pasivos y patrimonio						
Pasivos corrientes:						
Obligaciones bancarias	55,726,119	-	55,726,119	55,726,119	-	-
Cuentas por pagar proveedores y otros	1,064,791	-	1,064,791	1,044,935	19,267	589
Anticipos de clientes	351,230	-	351,230	351,230	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	324,488	-	324,488	293,266	-	31,222
Total de pasivos corrientes	57,466,628	-	57,466,628	57,415,550	19,267	31,811
Pasivos no corrientes:						
Obligaciones bancarias	43,852,800	-	43,852,800	43,852,800	-	-
Bonos subordinados	35,000,000	-	35,000,000	35,000,000	-	-
Bonos Senior	16,900,000	-	16,900,000	16,900,000	-	-
Intereses bonos subordinados	2,188,208	-	2,188,208	2,188,208	-	-
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	1,784	(4,065,816)	4,067,600	491,784	3,524,835	50,981
Impuesto diferido	5,388,946	-	5,388,946	4,100,318	355,778	932,850
Depósito en garantía	82,774	-	82,774	82,774	-	-
Otros pasivos	21,930	-	21,930	21,930	-	-
Prima de antigüedad	19,426	-	19,426	19,426	-	-
Total de pasivos no corrientes	103,455,868	(4,065,816)	107,521,684	102,657,240	3,880,613	983,831
Total de pasivos	160,922,496	(4,065,816)	164,988,312	160,072,790	3,899,880	1,015,642
Patrimonio:						
Acciones comunes	10,000	(18,524,406)	18,534,406	10,000	2,274,406	16,250,000
Capital adicional pagado	524,833	-	524,833	524,833	-	-
Utilidades no distribuidas	8,356,453	(13,364,901)	21,721,354	3,143,457	15,607,092	2,970,805
Total de patrimonio	8,891,286	(31,889,307)	40,780,593	3,678,290	17,881,498	19,220,805
Total de pasivos y patrimonio	169,813,782	(35,955,123)	205,768,905	163,751,080	21,781,378	20,236,447

S
SB

Anexo de consolidación del estado de ganancias o pérdidas
Al 30 de septiembre de 2016
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	Sub-total	Promotora		
				Desarrollos Comerciales, S.A.	Exportaciones Panameñas, S.A.	Inmobiliaria Valle Claro, S.A.
Operaciones continuas:						
Aquileres y mantenimientos	4,805,992	-	4,805,992	4,287,736	24,000	494,256
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	10,816,545	-	10,816,545	9,426,605	1,389,940	-
Ganancia por adquisición de Inmobiliaria Valle Claro, S.A.	3,731,400	-	3,731,400	-	-	3,731,400
Otros ingresos y egresos	(239,162)	-	(239,162)	(12,703)	48,541	(275,000)
Depreciación y amortización	(500,402)	-	(500,402)	(500,402)	-	-
Gastos de personal	(1,448,585)	-	(1,448,585)	(1,448,585)	-	-
Gastos e intereses financieros	(7,541,805)	-	(7,541,805)	(6,660,067)	(881,732)	(6)
Otros gastos	(1,421,014)	-	(1,421,014)	(1,337,072)	(36,947)	(46,995)
Deterioro de Planta eléctrica	(700,000)	-	(700,000)	(700,000)	-	-
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	7,502,969	-	7,502,969	3,055,512	543,802	3,903,655
Impuesto sobre la renta	(3,054,572)	-	(3,054,572)	(1,779,999)	(341,723)	(932,850)
Ganancia neta del año	4,448,397	-	4,448,397	1,275,513	202,079	2,970,805

Véase Informe de los Auditores Independientes.

**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 Trescientos 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\$113,100,000.00), autorizada mediante Resolución SMV No.102-16 del 29 de febrero de 2016, por este medio CERTIFICA

Que al 30 de septiembre de 2016, los bienes y derechos que formaban parte del mencionado Fideicomiso eran los siguientes:

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

Tipo de Cuenta	Nombre de la Cuenta	Saldo
Ahorro	Concentración	\$ 541,876.81
Ahorro	Reserva de Servicio de Deuda	\$ 214,143.21

2. Primera Hipoteca y Anticresis por la suma de US\$16,900,000.00 a favor del Fiduciario sobre las fincas que se detallan a continuación, constituidas en la Escritura Pública No.4,699 de 15 de abril de 2016, adicionada y corregida mediante Escritura Pública No.5,085 de 22 de abril de 2016, inscrita en el Registro Público bajo la entrada No.168051/2016:

Finca	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	09-jul-16	4,200,000.00
295181, 44800, 40893 y 10069	Plaza Bugaba	Desarrollo Comerciales, S.A.	Chiriquí	06-jul-16	7,500,000.00
392446, 8520, 3050, 3353 y 4048	Centro Comercial Calle 13	Centro Comercial Calle 13	Colón	17-nov-15	3,609,388.00
13523 y 75440	Mc Donald's David	Desarrollo Comerciales, S.A.	Chiriquí	09-jul-16	1,800,000.00
375450	Mc Donald's Arrajón	Desarrollo Comerciales, S.A.	Panamá Oeste	22-jun-16	1,850,000.00
361276	Mc Donald's Tocumen	Desarrollo Comerciales, S.A.	Panamá	22-jun-16	1,925,000.00
120081 y 394782	Mc Donald's Vacamonte	Desarrollo Comerciales, S.A.	Panamá Oeste	22-jun-16	1,500,000.00
395132	Mc Donald's Versalles	Desarrollo Comerciales, S.A.	Panamá	22-jun-16	2,185,000.00
2886 y 34854	Mc Donald's San Miguelito	Inmobiliaria Little Saint Michael, S.A.	Panamá	23-jun-16	1,575,000.00
446764, 446765, 446779	Mc Donald's Costa Verde	Desarrollo Comerciales, S.A.	Panamá Oeste	22-jun-16	1,485,000.00
Total					27,629,388.00

1. 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), por lo cual la cobertura es de 163.49%
2. Cesión Irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento proveniente de los Contratos de Arrendamiento de las Fincas del emisor o subsidiarias del emisor.
3. El Endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras sobre las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de dichas propiedades.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Angela Escudero
Firma Autorizada

Valerie Voloj
Firma Autorizada