

DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.

Calle 50 con Vía Porras
Edificio BMW Plaza – Planta 6
San Francisco – Ciudad de Panamá



Panamá, 28 de febrero de 2019.

Señores
Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá
Ciudad.

Estimados señores:

Por este medio remitimos formalmente los siguientes documentos:

- Informe de Actualización Trimestral (IN-T)
- Estados Financieros de Desarrollos Comerciales, S.A., al 31 de diciembre de 2018.
- Estados Financieros de SQF Group, Inc., como fiadores del emisor al 31 de diciembre de 2018.
- Certificación del Fiduciario.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned above a solid horizontal line.

Alexander Psychoyos

Representante Legal

Handwritten initials in blue ink, appearing to be "SB" or similar, located in the bottom right corner of the page.

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

I Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Compilado)
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en bancos	1,918,533	2,071,163
Alquileres y cuentas por cobrar	5,201,761	5,094,229
	22,419,834	
Otros activos	1,498,883	1,519,059
Total de activos corrientes	31,039,011	8,684,451
Pasivos corrientes:		
Obligaciones bancarias	50,255,495	48,306,125
Cuentas por pagar proveedores y otros	259,213	327,628
Anticipos de clientes	573,452	936,448
Gastos e impuestos acumulados por pagar	434,445	764,482
Total de pasivos corrientes	51,522,605	50,334,683
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)	(20,483,594)	(41,650,232)
Capital de Trabajo Ajustado (Activo Corriente - (Pasivo Corriente - obligaciones bancarias))	29,771,901	6,655,893
Índice de Liquidez (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	0.602	0.173
Índice de Liquidez Ajustado (Activo Corriente/Pasivo Corriente - Obligaciones bancarias)	24.496	4.281

El índice de liquidez se mantiene entre 0.6 y 0.17 entre el periodo de diciembre 2018 y septiembre de 2018.

Las obligaciones bancarias a corto plazo corresponden principalmente a una línea de crédito y distintas facilidades relacionadas con los proyectos estabilizados. Estimamos que durante los próximos trimestres realizaremos una nueva emisión de Bonos con los proyectos estabilizados.

Al 31 de diciembre de 2018, existen garantías sobre ciertas fincas producto de préstamos interinos y por la emisión de las Series B, C, D y E. De igual modo existe Prenda mercantil sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad Inmobiliaria Valle Claro cuyos únicos activos son las fincas.

B. RECURSOS DE CAPITAL

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Compilado)
Total de pasivos	<u>168,908,736</u>	<u>167,230,118</u>
Patrimonio:		
Acciones comunes	10,000	10,000
Capital adicional pagado	588,001	588,001
Utilidades no distribuidas	<u>(48,452)</u>	<u>928,130</u>
Total de patrimonio	<u>549,549</u>	<u>1,526,131</u>
Apalancamiento ajustado (descontando de la deuda los bonos subordinados y cuentas por pagar Casa Matriz)	2.63	2.72

La Compañía todavía se encuentra en una etapa inicial dentro de su plan de negocio, llevando a cabo inversiones en un proyecto que por el momento está en desarrollo llamado "Plaza Mas Santa Fe" por los momentos no genera rentas. Cabe destacar que no se han repartido dividendos.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre		Variación	% Variación
	2018	2017		
Operaciones continuas:				
Alquileres	2,218,679	2,150,927	67,752	3%
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	-		
Depreciación y amortización	(27,722)	(27,636)	(86)	0%
Gastos de personal	(219,780)	(178,422)	(41,358)	23%
Gastos e intereses financieros	(2,727,866)	(2,475,898)	(251,968)	10%
Otros gastos	(283,593)	(515,438)	231,845	-45%
Otros ingresos y egresos	-	1,115	(1,115)	-100%
Pérdida neta del periodo	<u>(1,040,282)</u>	<u>(1,045,352)</u>		

SB

Se observa un incremento en el rubro de ingresos de 3% para el cierre del primer trimestre del año 2018 comparado con el trimestre del 2017, lo que representa 67k. Para este primer trimestre de la compañía tiene un margen neto negativo debido a que tratándose 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.

Adicionalmente los Gastos Financieros incluyen intereses de los Bonos Subordinados de la Serie A que durante el primer trimestre es por B/. 1 MM

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

La producción de bienes y servicios en la economía panameña, medida a través del Producto Interno Bruto (PIB a precios constantes), presentó un crecimiento de 5.4% durante el año 2017, respecto al año anterior. El PIB registro un monto de B/. 40,176 M que corresponde a un incremento de B/. 2,042 M. según fuentes del Banco Mundial¹.

El mercado inmobiliario comercial se encuentra atravesando un periodo de ajuste y se espera que los excedentes de unidades y los precios por M² se adapten a las necesidades del mercado.

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía ha logrado un 90% de ocupación en sus proyectos estabilizados.

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.

¹ <http://databank.bancomundial.org/data/reports.aspx?source=2&series=NY.GDP.MKTP.CD&country>

II PARTE

	12/31/2018	09/30/2018	06/30/2018	03/31/2017
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	3 Meses	12 Meses (Cierre fiscal)	9 Meses	6 Meses
Ventas e Ingresos Totales	2,218,679	10,124,745	6,550,061	4,296,145
Margen Operativo	1,687,584	2,951,982	4,712,815	3,074,920
Gastos Generales y Administrativos	(503,373)	(2,560,721)	(1,754,154)	(1,170,491)
Gastos Financieros	(2,727,866)	(10,500,625)	(7,801,602)	(5,092,581)
Utilidad o Pérdida Neta	(1,040,282)	(7,201,603)	(3,088,787)	(2,017,661)
Acciones emitidas y en circulación	300	300	300	300
Utilidad o Pérdida Neta por Acción	(3,468)	(24,005)	(10,296)	(6,726)
Depreciación y amortización	(27,722)	(110,822)	(83,092)	(50,734)
Cambio Valor Razonable	-	(4,501,220)	-	-

	12/31/2018	09/30/2018	06/30/2018	03/31/2017
BALANCE GENERAL	3 Meses	12 Meses (Cierre fiscal)	9 Meses	6 Meses
Activo Circulante	31,039,011	8,684,451	7,325,763	7,711,392
Activos Totales	169,394,585	168,756,249	170,321,819	169,925,698
Pasivo Circulante	51,633,042	50,334,683	40,601,492	40,705,888
Deuda a Largo Plazo	117,275,694	116,895,435	124,081,381	122,489,860
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	598,001	598,001	598,001	598,001
Utilidades Retenidas	(112,152)	928,130	5,040,945	6,131,949
Patrimonio Total	485,849	1,526,131	5,638,946	6,729,950

	12/31/2018	09/30/2018	06/30/2018	03/31/2017
RAZONES FINANCIERAS	3 Meses	12 Meses (Cierre fiscal)	9 Meses	6 Meses
Dividendo/Acción	-	-	-	-
Deuda Total/Patrimonio	2.74	2.72	2.45	2.37
Capital de Trabajo	(20,594,031)	(41,650,232)	(33,275,729)	(32,994,496)
Razón Corriente	0.60	0.17	0.18	0.19
Utilidad Operativa/Gastos Financiero	-62%	-28%	-60%	-60%



III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018.

IV. ESTADOS FINANCIEROS DE LOS FIADORES

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos de los garantes del emisor al 31 de diciembre de 2018.

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:



Alexander Psychoyos
Representante Legal
Desarrollos Comerciales, S.A.



**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$200,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 4,699 de 15 de abril de 2016 inscrita en el Registro Público bajo la entrada 168051/2016, (el "Fideicomiso"), por DESARROLLOS COMERCIALES, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2018, a saber:

1. El Emisor es Desarrollos Comerciales, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.102-16 del 29 de febrero de 2016 y modificada mediante Resolución SMV-208-18 del 08 de mayo de 2018.
3. El monto total registrado es de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00), emitidos en hasta Diez (10) series: La Serie A (Subordinada) no garantizada por hasta Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00), la Serie B (Senior) por hasta Nueve Millones Trescientos Mil Dólares (US\$9,300,000.00), la Serie C (Senior) por 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).
4. El total de Patrimonio y derechos hipotecarios del Fideicomiso asciende a US\$43,202,097.01, de los cuales US\$1,302,097.01 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de US\$41,900,00.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre las Series B, C, D, E, F, G, H, I y J (Senior) de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
 - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., con saldo total de US\$1,302,097.01.

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31-Dic-18
Cuenta de Concentración	\$322,647.32
Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda	\$979,449.69
Total	\$1,302,097.01

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta CUARENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS MIL DÓLARES (US\$41,900,000.00), sobre los bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el Anexo A adjunto.
- c) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el Anexo B adjunto:
- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedida o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detallada a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Suma Asegurada
Póliza de Incendio	Mapfre Panamá, S.A.	INCE-08300000023059	30-Nov-19	US\$43,460,203.95

Handwritten initials/signature in blue ink.

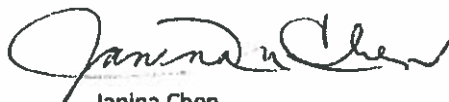
7. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-18	Jun-18	Sep-18
169.76%	170.23%	169.57%

8. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2018 dicha Cobertura de Garantía es de: 170.75%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 18 de febrero de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario



Janina Chen
Firma Autorizada



Gabriela Zamora
Firma Autorizada



Anexo A
BG Trust, Inc. (0115-GTIA-15)
Desarrollos Comerciales, S.A.
Al 31 de Diciembre de 2018.

No.	N° de Finca	Propietario	Ubicación	Valor de Mercado	Avaluator	Fecha de Avalúo
1	395,127, 395,128, 395,129, 395,130, 395,131	Desarrollos Comerciales, S.A.	Centro Comercial Plaza Versalles, Corregimiento de Juan Díaz	\$4,200,000.00	Panamericana de Avalúos	09-jul-16
2	29,581, 44,800, 40,893, 10,069	Desarrollos Comerciales, S.A.	Vía Panamericana, Distrito de Bugaba, Provincia de Chiriquí	\$7,500,000.00	Panamericana de Avalúos	06-jul-16
3	392,446, 8,520, 3,050, 3,353, 4,048	Desarrollos Comerciales, S.A.	Centro Comercial Calle 13, Ciudad de Colón, Provincia de Panamá	\$3,135,000.00	Panamericana de Avalúos	30-sep-17
4	13,523; 75,440	Desarrollos Comerciales, S.A.	Ave. Belisario Porras, Ciudad de David, Provincia de Chiriquí	\$1,800,000.00	Panamericana de Avalúos	09-jul-16
5	375,450	Desarrollos Comerciales, S.A.	Carretera Panamericana, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá Oeste	\$1,850,000.00	Panamericana de Avalúos	22-jun-16
6	361,276	Desarrollos Comerciales, S.A.	Vía Panamericana, Corregimiento de Tocumen, Ciudad de Panamá	\$1,925,000.00	Panamericana de Avalúos	22-jun-16
7	120,081; 394,782	Desarrollos Comerciales, S.A.	Corregimiento de Vista Alegre, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá Oeste	\$1,500,000.00	Panamericana de Avalúos	22-jun-16
8	395,132	Desarrollos Comerciales, S.A.	Centro Comercial Plaza Versalles, Corregimiento de Juan Díaz	\$2,185,000.00	Panamericana de Avalúos	22-jun-16
9	2,886; 34,854	Desarrollos Comerciales, S.A.	Corregimiento de Mateo Iturralde, Distrito de San Miguelito	\$1,575,000.00	Panamericana de Avalúos	23-jun-16
10	446,764; 446,765; 446,779	Desarrollos Comerciales, S.A.	Centro Comercial Costa Verde, Distrito de Chorrera	\$1,485,000.00	Panamericana de Avalúos	22-jun-16
11	40,960	Desarrollos Comerciales, S.A.	Corregimiento de Bella Vista, Provincia de Panamá	\$32,000,000.00	Panamericana de Avalúos	09-jul-16
12	359,483; 433,126	Desarrollos Comerciales, S.A.	Carretera David - Querébaló, Distrito de David, Provincia de Chiriquí	\$11,500,000.00	Panamericana de Avalúos	23-jun-16
Total				\$70,655,000.00		

Anexo B
BG Trust, Inc. (0115-GTIA-15)
Desarrollos Comerciales, S.A.
Al 31 de Diciembre de 2018

No.	Ubicación	Finca	Arrendador	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento del Contrato
1	Provincia de Panamá	2886 34854	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$5,845.13	01-oct-34
2	Edificio Corporativo Rey en Vía España con Vía Argentina, Bella Vista	40960	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$23,915.42	01-dic-35
3			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$6,796.50	22-oct-21
4			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$4,584.20	14-ago-19
5			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$153,800.79	01-abr-26
6			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$5,418.00	11-ene-21
7			Cento Comercial Calle 13, Colón	3353 8520 3050 4048 392446	Desarrollos Comerciales, S.A.
8	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$2,227.89			23-jun-26
9	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$4,358.45			03-oct-26
10	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$2,418.85			01-abr-26
11	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$5,274.16			20-mar-24
12	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$5,210.82			20-mar-28
13	Plaza la Riviera, Chiriquí	359483 433126	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$24,761.60	29-oct-35
14			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$3,140.97	02-dic-25
15			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$1,503.40	14-mar-26
16			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$2,658.76	25-abr-31
17			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$1,727.00	02-mar-26
18			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$22,749.34	24-oct-34
19			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$920.31	01-jun-21
20			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$955.50	29-sep-26
21			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$5,492.22	30-jun-20
22			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$1,092.00	10-ene-24
23			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$1,020.00	01-dic-27

Anexo B
BG Trust, Inc. (0115-GTIA-15)
Desarrollos Comerciales, S.A.
Al 31 de Diciembre de 2018

No.	Ubicación	Finca	Arrendador	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento del Contrato
24	David	13523 75440	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$10,553.25	27-dic-31
25	Panamá Oeste, Arraiján	375450	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$8,308.59	16-mar-22
26	Tocumen	361276	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$10,975.38	27-dic-31
27	Panamá Oeste, Arraiján	120081 394782	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$10,210.25	03-abr-33
28	Versalles	395132	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$16,176.00	16-ago-31
29	Centro Comercial PH Boulevard Costa Verde, La Chorrera	446764 446765 446779	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$10,848.39	19-jul-33
30	Bugaba, Chiriquí	29581 44800 40893 10069	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$757.12	19-ago-26
31	Bugaba, Chiriquí	29581 44800 40893 10069	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$3,937.50	02-dic-25
32	Bugaba, Chiriquí	29581 44800 40893 10069	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$16,752.13	07-jun-21
33	Bugaba, Chiriquí	29581 44800 40893 10069	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$27,666.66	01-may-33
34	Corregimiento de Juan Díaz, Ave. Costanera, al lado de Versalles II, al norte del Corredor Sur	395129	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$3,810.13	11-mar-20
35		395130	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$4,524.43	10-jun-19
36		395130	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$796.34	05-ene-19
37		395131	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$3,992.14	07-feb-19
38		395127 395128	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$16,463.07	26-jun-22
39		395130 395131	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$3,484.10	28-may-19
40		395129	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$2,453.07	12-abr-21

\$443,836.68

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de
2018 e Informe del Contador Público Autorizado.

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

R
SB

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

Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2018

Contenido	Páginas
Informe del Contador Público Autorizado	1-2
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de ganancia o pérdida	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 39
Información adicional:	
Anexo I - Anexo de consolidación del estado de situación financiera	
Anexo II - Anexo de consolidación del estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	

R
SB

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias, en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados consolidados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el periodo de tres meses en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estos financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjuntos de los estados financieros.

h
5/3

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios se presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 3 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Sugris Bracho
CPA N° 0546-2012

28 de febrero de 2019
Panamá, República de Panamá



Desarrollos Comerciales, S.A., y Subsidiarias

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

Estado consolidado de situación financiera**Al 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

		Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	1,918,533	2,071,163
Alquileres y cuentas por cobrar	6	5,201,761	5,103,089
Activos mantenidos para la venta	11	22,419,834	22,419,834
Otros activos	7	1,498,883	1,519,059
Total de activos corrientes		31,039,011	31,113,145
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	252,977	252,977
Propiedades de inversión, neto	8	129,398,922	128,272,117
Activos intangibles	9	205,671	219,655
Plusvalía	10	7,849,997	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto		345,306	359,045
Otros activos	7	302,701	689,313
Total de activos no corrientes		138,355,574	137,643,104
Total de activos		169,394,585	168,756,249
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	12	50,255,495	48,306,125
Cuentas por pagar proveedores y otros		259,213	327,628
Anticipos de clientes		573,452	936,448
Intereses por pagar		110,437	112,008
Gastos e impuestos acumulados por pagar		434,445	652,474
Total de pasivos corrientes		51,633,042	50,334,683
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones bancarias	12	16,087,570	17,371,505
Bonos senior	13	40,599,046	40,860,891
Bonos subordinados	13	35,000,000	35,000,000
Intereses por pagar - bonos subordinados	4	11,596,667	10,546,667
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	9,751,177	8,851,177
Impuesto diferido	18	4,125,245	4,125,245
Otros pasivos		82,161	95,302
Prima de antigüedad		33,828	44,648
Total de pasivos no corrientes		117,275,694	116,895,435
Total de pasivos		168,908,736	167,230,118
Patrimonio:			
Acciones comunes	14	10,000	10,000
Capital adicional pagado	15	588,001	588,001
Impuesto complementario		(63,700)	(63,700)
Utilidades no distribuidas		(48,452)	991,830
Total de patrimonio		485,849	1,526,131
Total de pasivos y patrimonio		169,394,585	168,756,249

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

Desarrollos Comerciales, S.A., y Subsidiarias

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

**Estado consolidado de ganancia o pérdida
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

	Notas	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre	
		2018	2017
Operaciones continuas:			
Alquileres	16	2,218,679	2,150,927
Depreciación y amortización		(27,722)	(27,636)
Gastos de personal	17	(219,780)	(178,422)
Gastos e intereses financieros		(2,727,866)	(2,475,898)
Otros gastos	17	(283,593)	(515,438)
Otros ingresos y egresos		<u>-</u>	<u>1,115</u>
Pérdida neta del periodo		<u>(1,040,282)</u>	<u>(1,045,352)</u>

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



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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
 por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
 (En balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Impuesto complementario	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2017 (Auditado)	10,000	588,001	(43,822)	8,193,432	8,747,611
Impuesto complementario	-	-	(19,878)	-	(19,878)
Pérdida neta del año	-	-	-	(7,201,602)	(7,201,602)
Saldo al 30 de septiembre de 2018 (Auditado)	10,000	588,001	(63,700)	991,830	1,526,131
Pérdida neta del año	-	-	-	(1,040,282)	(1,040,282)
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (Compilado)	10,000	588,001	(63,700)	(48,452)	485,849

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



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

Estado consolidado de flujos de efectivo
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Notas	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Diciembre, 31 2017 (Compilado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(1,040,282)	(1,045,352)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		27,722	27,636
Gastos de intereses	13	2,727,866	2,475,898
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
Aumento en alquileres y cuentas por cobrar		(98,672)	(1,025)
Disminución en otros activos		406,788	60,515
(Disminución) aumento en cuentas por pagar - proveedores y otros		(68,415)	48,042
Aumento (disminución) en anticipos en clientes		(362,996)	-
(Disminución) aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar		(218,029)	107,410
Aumento (disminución) en prima de antigüedad		(10,820)	-
(Disminución) aumento en otros pasivos		(13,140)	(90,082)
Efecto generado por las operaciones:		1,350,022	1,583,042
Intereses pagados		(1,677,866)	(1,425,899)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		(327,844)	157,143
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedades de inversión - adquisiciones y mejoras	8	(1,126,805)	(631,050)
Efectivo restringido		(96,258)	(127,478)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión		(1,223,063)	(758,528)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias recibido	12	663,864	356,695
Cuentas por pagar relacionadas		900,000	441,001
(Pago) emisión de bonos senior	13	(288,126)	-
Costos de emisión		26,281	26,281
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		1,302,019	823,977
Aumento neto de efectivo y depósitos en bancos		(248,888)	222,592
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del periodo		865,474	418,335
Efectivo y depósitos en bancos al final del periodo	5	616,586	640,927

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (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 9 de febrero de 2014 y según acta de Junta Directiva de esa misma fecha, los accionistas finales de la Compañía realizaron una reorganización en la cual transfirieron a SQF Group, Inc., la participación del 100% de las acciones en Desarrollos Comerciales, S.A. y a su vez, se traspasaron a Desarrollos Comerciales, S.A. el 100% de las participaciones de las siguientes sociedades: Desarrollo La Siesta, S.A., Centro Comercial Calle 13, S.A., Desarrollos Santa Fé, S.A., Centro Comercial Plaza Versalles, S.A., Bugaba Mall, S.A., Gorgona Bay, S.A. e Inmobiliaria Tula, S.A.

A continuación, un resumen de las adquisiciones realizadas:

<u>Fecha</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>Compañías adquiridas</u>
28 de agosto de 2014	Adquisición	Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A.
24 de noviembre de 2014	Adquisición	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.
13 de enero de 2015	Acuerdo de fusión	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.
21 de septiembre de 2015	Adquisición	Plaza Ecuestre, S.A.
28 de abril de 2016	Adquisición	Inmobiliaria Valle Claro, S.A. Véase Nota 9.
29 de agosto de 2016	Fusión por absorción	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 Versalles, S.A., y Plaza Ecuestre, S.A., se fusionará con Desarrollos Comerciales, S.A., a partir del 1 de abril de 2016, quedando ésta última como una sociedad única y sobreviviente con Escritura Pública No.16,437.
25 de agosto de 2017	Escisión de activos	Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A. realizo traspaso de las fincas No.63791-8721; No.68334-8721; No.65239-8721 a Mornings Property, S.A.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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

- Mornings Property, S.A.: Entidad 100% 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 No.68334, 65239 y 63791. Como se mencionó previamente, esta entidad surge de la escisión de los activos de Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A.
- 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 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. Aplicación de Normas internacionales de Información Financiera (NIIFs)

2.1 Modificaciones a las NIIF's y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año

No hubo NIIF's o interpretaciones CNIIF, efectivas para el año que inició en o después del 1 de octubre de 2017, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados, excepto por lo siguiente:

Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

El Grupo ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros consolidados, evaluar los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo

Los pasivos del Grupo derivados de actividades de financiamiento consisten en obligaciones bancarias (Nota 12), bonos senior (Nota 13). La conciliación entre los saldos de apertura y cierre se presentan en las Notas 12, 13, la aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

2.2 Modificaciones a las NIIFs y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año

El Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF's nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

NIIF's nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha

NIIF's nuevas:

NIIF 9 - Instrumentos financieros:

NIIF 9 - Instrumentos financieros versión revisada de 2014 y cuya vigencia es para períodos anuales que inicien 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.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 - Contabilidad de instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

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 contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro y c) contabilidad de cobertura general.

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

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con las NIIF's, 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 en patrimonio se medirán en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable, con ganancia o pérdida reconocidas en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, 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 disparidad 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 presenta como ganancia o pérdida.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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 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.

Provisiones transitorias

La NIIF 9 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:

La presentación de las ganancia o pérdida 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

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.

Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018. La Administración no ha concluido su análisis sobre el impacto que esta norma podría tener en los estados financieros consolidados del Grupo, por lo que no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

NIIF15 - Ingresos de contratos con los clientes

La norma proporciona un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo, modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes. Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018. La Administración no ha concluido su análisis sobre el impacto que esta norma podría tener en los estados financieros consolidados del Grupo, por lo que no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza la NIC 17. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos que inicien después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de contratos de clientes. La Administración no ha concluido su análisis sobre el impacto que esta norma podría tener en los estados financieros consolidados del Grupo, por lo que no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

3.3 Principio de consolidación

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

- Tiene poder sobre la inversión,
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Compañía reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

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

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

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

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

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

Cambios en las participaciones de la Compañía en las subsidiarias existentes

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (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 en condiciones muy ventajosas.

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.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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.

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.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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

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

3.6 Propiedades de inversión

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

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

3.7 Activos mantenidos para la venta

Los activos corrientes y los Grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual sujeto sólo a los términos que son usuales y adaptados para las ventas de esos activos (o grupo de activos para su disposición). La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del periodo de un año desde la fecha de clasificación.

Cuando el Grupo se encuentra comprometido con un plan de venta que involucra la pérdida de control en una subsidiaria, todos los activos y pasivos de esa subsidiaria son clasificados como mantenidos para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, independientemente de si el Grupo va a retener una participación no controladora en su antigua subsidiaria después de la venta.

Cuando el Grupo se encuentra comprometido con un plan de venta que involucra la venta de una inversión, o una porción de una inversión, en una asociada o negocio conjunto, la inversión o la porción de la inversión que será vendida se clasifica como mantenida para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, y el Grupo discontinúa el uso del método de participación en relación con la porción que es clasificada como mantenida para la venta. Cualquier porción retenida de una inversión en una asociada o en un negocio conjunto que no haya sido clasificada como mantenida para la venta, sigue contabilizándose usando el método de participación. El Grupo discontinúa el uso del método de participación al momento de la venta cuando la venta resulta en que el Grupo pierda influencia significativa sobre la asociada o el negocio conjunto.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

Luego de que se realiza la venta, el Grupo contabiliza cualquier interés retenido en la asociada o negocio conjunto de acuerdo con la NIC 39, a menos que el interés retenido siga siendo una asociada o un negocio conjunto, en cuyo caso el Grupo usa el método de participación (ver la política contable que se refiere a la influencia sobre la asociada o el negocio conjunto).

Los activos corrientes (y Grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del importe en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

3.8 *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 relacionados.

3.9 *Plusvalía*

Al momento de una adquisición, la plusvalía es calculada como el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de los activos netos identificados. La plusvalía no se amortiza. En su lugar, se revisa anualmente para determinar si existen indicadores de deterioro de su valor en libros. Si tales indicadores existen, la diferencia entre el valor en libros de la plusvalía y el monto recuperable se reconoce contra los resultados del año. La plusvalía se presenta al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiese.

Las ganancias o pérdidas en la disposición de una entidad incluyen el valor en libros de la plusvalía de la entidad vendida. La plusvalía es asignada a las unidades generadoras de efectivo para propósitos de la evaluación del deterioro.

3.10 *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.

3.11 *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.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

3.12 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.

Clasificación como deuda o patrimonio - Los instrumentos de deuda y de patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y de un instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio - Un instrumento de patrimonio es todo contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por él una entidad del Grupo se reconocen por el monto de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios del Grupo se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ningún resultado, proveniente de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios del Grupo.

Otros pasivos financieros - Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros del pasivo financiero al momento de su reconocimiento inicial.

3.13 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.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

Ingresos por alquiler - Los ingresos por alquiler de propiedades de inversión son reconocidos conforme a la política contable 3.13.

3.14 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.

El Grupo 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.

3.15 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.

3.16 Pago basado 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.

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).

3.17 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.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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.

3.18 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 activos intangibles, la provisión por incobrables y la valuación de las propiedades de inversión. 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).

3.19 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.

3.20 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.

3.21 Uniformidad en la presentación de los estados financieros consolidados

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros consolidados. Algunas cifras y revelaciones en los estados financieros consolidados del 2017 han sido reclasificadas para adecuar su presentación a la del 2018.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

4. Saldos y transacciones con partes relacionadas

4.1 Saldos

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

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	<u>252,977</u>	<u>252,977</u>
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	<u>9,751,177</u>	<u>8,851,177</u>
Intereses por pagar Bonos Subordinados - SQF Group, Inc	<u>11,596,667</u>	<u>10,546,667</u>
Bonos Subordinados - SQF Group, Inc	<u>35,000,000</u>	<u>35,000,000</u>

Al 31 de diciembre de 2018, SQF Group, Inc., es el tenedor del 100% de los bonos subordinados emitidos por Desarrollos Comerciales S.A., al mismo tiempo es el tenedor del 100% de las acciones de dicha sociedad.

El 8 de mayo de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la resolución N° 208-18, autorizo modificar el prospecto de la Emisión de Desarrollos Comerciales S.A. para incluir una fianza solidaria emitida por SQF Group como garantía de la Serie A (bonos Subordinados), es decir que SQF Group además de ser el tenedor de la totalidad de los bonos subordinados es fiador solidario del Emisor con respecto a los bonos subordinados.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas serán convertidas en deuda subordinada, una vez la Compañía realice la siguiente emisión de bonos subordinados.

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

4.2 Transacciones

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Diciembre, 31 2017 (Compilado)
Ingresos por alquileres:		
Rey Holdings, Inc.	789,820	784,667
Cochez, S.A.	379,773	378,021
Gasto por alquiler:		
Desarrollo Rio Alejandro, S.A.	9,000	9,000
Gastos de intereses bonos subordinados	1,050,000	1,050,000

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

**Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018**
(En balboas)

5. Efectivo y depósitos en bancos

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

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Caja menuda	887	887
Cuentas bancarias	1,917,646	2,070,276
Total	<u>1,918,533</u>	<u>2,071,163</u>
Menos:		
Efectivo restringido	<u>1,301,948</u>	<u>1,205,689</u>
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo	<u>616,585</u>	<u>865,474</u>

El efectivo restringido incluye la cesión irrevocable e incondicional de los cánones provenientes de contratos de arrendamiento cedidos, tal como se menciona en la Nota 13.

Al momento de la emisión de Bonos Subordinados y los Bonos Senior la Compañía apertura la cuenta de concentración y la cuenta de reserva que garantiza el Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta de concentración es por B/.322,498 (septiembre 2018: B/.240,018) y la cuenta de reserva es por B/.979,450 (septiembre 2018: B/.965,671).

6. Alquileres y cuentas por cobrar

	Diciembre, 31 2018 (Auditado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Alquileres y cuentas por cobrar	5,024,140	4,910,430
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(3,341)	(3,341)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>5,020,799</u>	<u>4,907,089</u>
Cuentas por cobrar, otras	<u>180,962</u>	<u>196,000</u>
Sub-total	<u>180,962</u>	<u>196,000</u>
Total	<u>5,201,761</u>	<u>5,103,089</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

6.1 Alquileres y cuentas por cobrar

Los alquileres y cuentas por cobrar reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos (ver abajo el análisis de antigüedad) que están vencidos al cierre del período sobre el que se informa. El Grupo considera que un crédito está deteriorado cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial. Considerando los términos comerciales habituales, generalmente se consideran deteriorados los clientes con una morosidad mayor de 180 días posterior a la fecha de facturación.

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales morosas pero no deterioradas

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
61 - 90 días	11	154
91 -120 días	21,676	4,982
Más de 120 días	122,937	123,811
	<u>144,624</u>	<u>128,947</u>

Las cuentas por cobrar morosas no deterioradas son aquellas consideradas de recuperación a corto y mediano plazo según la experiencia con el manejo de los clientes. Adicionalmente, estas cuentas contienen cuentas por cobrar al Estado Panameño que totalizan B/.116,712 de las cuales se espera cobrar.

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar comercial, el Grupo considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el cierre del período sobre el que se informa. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es amplia e independiente.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

7. Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
ITBMS crédito a favor	1,390,675	1,464,807
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	237,107	237,107
Anticipos de Impuestos	108,290	54,253
Adelanto a contratista	730	390,540
Otros	64,782	61,665
Total	<u>1,801,584</u>	<u>2,208,372</u>
Porción corriente	<u>1,498,883</u>	<u>1,519,059</u>
Porción no corriente	<u>302,701</u>	<u>689,313</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo estima que el crédito a favor de ITBMS de B/.1,390,675 (2017: B/.1,464,807) serán recuperados mediante la Declaración de ITBMS producto de los alquileres.

8. Propiedades de inversión, neto

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Activos en operación	116,030,000	116,030,000
Activos en proceso de construcción	<u>13,368,922</u>	<u>12,242,117</u>
	<u>129,398,922</u>	<u>128,272,117</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Balance al inicio del año	128,272,117	151,802,581
Transferencia a activo no corriente disponible para la venta	-	(22,419,834)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	(4,501,220)
Mejoras y adiciones a las propiedades	<u>1,126,805</u>	<u>3,390,590</u>
	<u>129,398,922</u>	<u>128,272,117</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha realizado mejoras a las propiedades por un total de B/.1,126,805 (septiembre 2018: B/.3,390,589).

Los activos en proceso de construcción incluyen: el proyecto de Santa Fé (Obra en proceso) y Plaza Ecuestre (Terreno). El detalle de las construcciones en proceso son los siguientes:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Terreno al costo	4,456,250	4,456,250
Revaluación de terrenos	(68,150)	(68,150)
Infraestructura en construcción	<u>8,980,822</u>	<u>7,854,017</u>
	<u>13,368,922</u>	<u>12,242,117</u>

Durante el período informado al 31 de diciembre de 2018, el Grupo capitalizó costos de intereses por valor de B/.158,930 (septiembre 2018: B/.615,378).

La tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos a capitalizar es la tasa de interés promedio ponderada aplicable a los préstamos generales de la entidad durante el año, en este caso 7% (2017: 6.00%).

Al 31 de diciembre de 2018, existen garantías sobre hipotecas con ciertas fincas producto de préstamos interinos y por la emisión de las Series B, C, D y E. De igual modo existe prenda mercantil sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad Inmobiliaria Valle Claro cuyos únicos activos son las fincas. (Véase Notas 12 y 13).

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

8.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos realizados por tasadores independientes. Los avalúos fueron realizados por Panamericana de Avalúos, S.A., y AVINCO que son valuadores independientes no relacionados al Grupo, dichas empresas son reconocidas en el mercado panameño.

El valor razonable fue determinado utilizando la metodología entre la ponderación sobre el valor por rentas, método al costo 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 2018.

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 e información sobre la jerarquía del valor razonable se presenta a continuación:

	Jerarquía del valor razonable	
	30 de septiembre	
	Diciembre, 31	Septiembre, 30
	2018	2018
	(Compilado)	(Auditado)
	Nivel 3	Nivel 3
Terrenos	1,693,934	1,693,934
Activos en operaciones	116,030,000	116,030,000
Activos en construcción	11,674,988	10,548,183
	<u>129,398,922</u>	<u>128,272,117</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(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, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables.	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.	Una variación esperada de un 10 % la renta del mercado estimada resultaría en un impacto en el valor razonable de +- B/. 11,856,810.
		Costo de inversión pendiente de ejecución.	Una variación esperada de un 10% en el costo de inversión pendiente de ejecución resultaría en un impacto en el valor razonable de +- B/. 220,000.
Terrenos	Metodología de valor sobre la renta, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables.		Una variación esperada de un 10% en precio de venta por metro cuadrado resultaría en una diferencia de +- B/. 160,000 en el valor de mercado.

Se considera que el valor razonable de la infraestructura en proceso de construcción no puede ser medido 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.

9. Activos intangibles

Adquisición de subsidiarias

Con fecha 28 de abril de 2016, el Grupo adquirió el 100% de las acciones en circulación de Inmobiliaria Valle Claro, S.A., por B/. 16,268,600 incluyendo los gastos relacionados que corresponden a locales comerciales de las fincas No.102280, No.102281, No.102283 y No.52899 ubicadas en la Av. Ricardo J. Alfaro, Sector El Dorado, conocida con el nombre de Plaza La Galería.

Posteriormente a la compra, se realizó la segregación de ciertos activos y se clasificó como activos mantenidos para la venta, para los cuales había concertado un acuerdo de compraventa de B/. 5,500,000 con un tercero no relacionado. Estos activos disponían en el momento de la compra contratos de alquiler firmados con TEM, S.A. por un promedio de 8 años.

En noviembre 2016, la Compañía recibió B/. 5,225,000 por el 100% de las acciones de la compañía Desarrollos Inmobiliarios del Dorado, S.A., menos los costos de venta pactados en el contrato.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

A continuación, el movimiento de los activos intangibles:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Adquisición de Plaza La Galería	335,600	335,600
Amortización acumulada	(129,929)	(115,945)
	205,671	219,655

A continuación, el movimiento de amortización acumulada:

	Diciembre, 30 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Balance al inicio del año	(115,945)	(60,012)
Gasto de amortización	(13,984)	(55,933)
	(129,929)	(115,945)

10. Plusvalía

El 24 de noviembre de 2014, la Compañía adquirió las propiedades donde operan ocho restaurantes de la cadena de McDonalds. Como resultado de esta adquisición fue reconocida como plusvalía de B/7,849,997. La Plusvalía no se amortiza, sino que es revisado por deterioro al menos una vez al año.

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Costo	7,849,997	7,849,997



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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

Asignación de la plusvalía a las unidades generadoras de efectivo

Para propósitos de probar su deterioro, la plusvalía fue asignada a las siguientes unidades generadoras de efectivo:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Centro Médico Metropolitano CMM	<u>7,849,997</u>	<u>7,849,997</u>

Con base en análisis presentado por la Administración, no hay pérdida por deterioro a la fecha de estos estados financieros consolidados.

El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujo de efectivo basado en presupuestos financieros aprobados por los Directores cubriendo un período de 5 años y utilizando una tasa de descuento del 6.90%.

11. Activos mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2018, los activos mantenidos para la venta de B/.22,419,834., corresponden a la finca No.68334-8718; 68239-8718; y 63791-8718 propiedad única y exclusiva de Mornings Property, S.A., la cual a esa fecha se encontraba disponible, para la venta inmediata y era altamente probable que su importe en libros se recuperase a través de una transacción de venta con un tercero, quien manifestó su intención de compra e inició el proceso de negociación respectivo. Al 31 de diciembre de 2018, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

12. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Desarrollos Comerciales, S.A.		
Préstamo hipotecario comercial con vencimiento en agosto 2030, tasa de interés 5.5% más FECL Garantizado con fianza solidaria e hipoteca sobre las fincas números 307844, 307845, 307846, 307847 y 307848 ubicada en La Siesta.	5,862,019	5,856,773
Línea de adelanto no rotativa de B/27,087,662 con vencimiento en junio 2019, tasa de interés de Libor 6 meses más 3.25%, mínimo 5.63% más FECL ajustable a opción del banco. Fideicomiso de Garantía que incluye terreno de Mañanitas y San Fernando, con Fianza Solidaria de Inmobiliaria Tagaropulos, S.A.	27,087,662	27,214,103
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. Tasa de interés de 5.5% más FECL con vencimiento en abril de 2019.	9,187,927	9,162,542
Línea de crédito por B/2,400,000 garantizado por una fianza solidaria de SQF Group, Inc., con una tasa de interés de 7.5% con un vencimiento en octubre de 2018. Fue renovado con vencimiento en abril 2019.	2,408,011	2,408,011
Pagaré bancario, con vencimiento en febrero 2019, tasa de interés de 6.75% mas FECL. Garantías de primera hipoteca y anticresis sobre la finca número 455631, ubicada en Coronado.	2,000,000	2,001,806
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en febrero 2021, tasa de interés de 5% más FECL	67,444	74,785
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en octubre 2021, tasa de interés de 5.25% mas FECL	193,602	209,348
Préstamo comercial con vencimiento en abril de 2019, tasa de interés de Libor 6M + 3%, mínimo 5.50% + FECL Prenda sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad de Inmobiliaria Valle Claro, S.A. cuyo únicos activos son las fincas N° 102280-8705, 102281-8705, 102283-8705 y F80528899.	9,209,216	9,239,017
Préstamo interino. Garantías de primera hipoteca sobre las fincas N° 460268. Tasa de interés de 5.5% más FECL Con vencimiento en marzo de 2020.	9,964,505	9,228,793
Préstamo de línea de crédito rotativa con vencimiento en abril 2019. Tasa de interés de 5.75% anual más FECL	362,406	282,178
Sub-total	66,342,791	65,677,356
Sobregiros bancarios	274	274
Total	66,343,065	65,677,630
Corriente	50,255,495	48,306,125
No corriente	16,087,570	17,371,505
Total	66,343,065	65,677,630

Handwritten initials: R and SB

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

13. Bonos emitidos

Mediante Resolución SMV No.102-16 de 29 de febrero de 2016, se autorizó la emisión de bonos Corporativos de Desarrollos Comerciales, S.A., de B/.200,000,000.

<u>Serie</u>	<u>Monto autorizado</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Diciembre, 31 2018 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2018 (Auditado)</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>
B (Senior)	9,300,000	30-03-2016	8,951,250	9,067,500	Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%	30-03-2026
C (Senior)	7,600,000	30-03-2016	7,600,000	7,600,000	7.00%	30-03-2026
D (Senior)	13,750,000	18-11-2016	13,578,125	13,750,000	Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%	18-11-2026
E (Senior)	11,250,000	18-11-2016	11,250,000	11,250,000	6.75%	18-11-2026
F, G, H, I y J (Senior)	88,100,000		-	-	Serán determinadas por el emisor según la demanda del mercado	Podrán ser emitidas con vencimiento de cinco, siete o diez años
	<u>130,000,000</u>		<u>41,379,375</u>	<u>41,667,500</u>		
Menos: Costos de emisión B y C			(555,291)	(574,439)		
Menos: Costos de emisión Serie D y E			(225,038)	(232,170)		
Total emisión Senior			<u>40,599,046</u>	<u>40,860,891</u>		
A (Subordinado)	70,000,000	30-03-2016	35,000,000	35,000,000	12.00%	30-03-2041
Total	<u>200,000,000</u>		<u>75,599,046</u>	<u>75,860,891</u>		

El movimiento de los bonos se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujo de efectivo:

	<u>Diciembre, 31 2018 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2018 (Auditado)</u>
Saldo al inicio del año	40,860,891	40,988,268
Amortización de emisión	26,280	105,123
Pagos	(288,125)	(232,500)
Saldo al final del año	<u>40,599,046</u>	<u>40,860,891</u>

Al momento de la emisión de la serie B y D, la tasa de interés pactada de Libor 3M + 3.75% se encontraba en 4.37860%, consecuentemente, se encuentra por debajo del mínimo de 5.00% y no hay derivado implícito que bifurcar.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo amortizó costos de emisión por B/.26,280 (septiembre 2018: B/.105,123) como consecuencia de los costos de emisión que son amortizados en un período de 10 años.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo registró los gastos financieros por las Serie A, B, C, D y E por B/.1,752,058 (septiembre 2018: B/.6,825,529).

Los intereses de los Bonos de la Serie A (subordinada) cuyo tenedor es su casa Matriz SQF Group, Inc., sólo podrán ser pagados si el Emisor cumple con las siguientes condiciones:

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 esté en cumplimiento con una cobertura de servicio de deuda proyectada mayor a 1.30 veces.

A la fecha de este informe, la Compañía se encuentra en cumplimiento con los covenants requeridos por la emisión.

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, con los dos primeros años de gracia.

Serie C: Un solo pago al vencimiento.

Serie D: Se pagará el capital de la Serie D de los Bonos mediante treinta y dos (32) abonos trimestrales, con los dos primeros años de gracia.

Serie E: Un solo pago al vencimiento.

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:

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

(i) Primera hipoteca y anticresis sobre las siguientes fincas:

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
Edificio Rey	40960
Plaza Más Riviera	359483 y 433126

- (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.

14. Acciones comunes

El capital social del Grupo está compuesto por trecientas (300) acciones comunes, sin valor nominal, todas se encuentran emitidas y en circulación.

15. Capital adicional pagado

Plan de opción de acciones de los empleados

Al 30 de septiembre de 2017, los ejecutivos claves mantuvieron opciones sobre 117,600 acciones comunes de la Casa Matriz (SQF Group, Inc.), de las cuales 117,600 expiraron en diciembre del año 2017 con un precio de ejercicio de B/.10, cuyo valor razonable es de B/.5, dichas opciones no fueron ejecutadas por los ejecutivos claves. Al 31 de diciembre de 2018, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

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

16. Contratos de arrendamiento operativo

El Grupo obtiene sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión. Los contratos vigentes han sido pactados por períodos que oscilan entre 3 y 20 años. Los arrendatarios no tienen opción de compra sobre las propiedades arrendadas ni se prevé la transferencia de la propiedad al finalizar el contrato. Esta información fue actualizada el 30 de septiembre de 2018.

Al 30 de septiembre de 2018, los ingresos reconocidos en base lineal sobre el período no cancelable de los contratos de arrendamiento fueron por B/.1,529,868.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados

por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

Al 31 de diciembre de 2018, los alquileres por cobrar que surgen por la aplicación del reconocimiento lineal del ingreso por arrendamiento durante los períodos no cancelables de los arrendamientos operativos fue por B/. 4,700,892.

17. Gastos de personal y otros gastos

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

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Diciembre, 31 2017 (Compilado)
<u>Gastos de personal</u>		
Salarios	121,198	125,543
Prestaciones laborales	84,850	30,678
Prestaciones sociales	8,468	8,418
Otros beneficios	5,264	13,783
Total	219,780	178,422
<u>Otros gastos</u>		
Impuestos de inmuebles	96,402	250,336
Honorarios profesionales	17,509	69,936
Servicio de seguridad	55,568	58,800
Reparaciones y mantenimiento	23,579	49,542
Seguros	47,181	25,148
Impuesto municipal y tasas únicas	10,539	9,636
Energía eléctrica	16,563	18,752
Mercadeo	2,515	6,834
Gasto de alquiler	9,000	9,000
Misceláneos	4,737	17,454
Total	283,593	515,438

18. 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 por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

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.

18.1 Impuestos sobre la renta diferido

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 de B/.2,327,160.

	<u>Revaluaciones</u>	<u>Plusvalía</u>	<u>Total</u>
Impuesto diferido			
Al 30 de septiembre de 2017 (Auditado)	2,714,366	1,798,085	4,512,451
Revaluaciones	(387,206)	-	(387,206)
Al 30 de septiembre de 2018 (Auditado)	2,327,160	1,798,085	4,125,245
Revaluaciones	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2018 (Compilado)	<u>2,327,160</u>	<u>1,798,085</u>	<u>4,125,245</u>

19. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

	<u>Diciembre 31, 2018</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Pasivos financieros		
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	35,000,000
Bonos Series B y C	16,551,250	16,640,869
Bonos Series D y E	24,828,125	24,965,045
Obligaciones bancarias	66,343,065	66,273,479
Total	<u>142,722,440</u>	<u>142,879,393</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Septiembre 30, 2018	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros		
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	35,000,000
Bonos Series B y C	16,667,500	16,640,869
Bonos Series D y E	25,000,000	24,965,045
Obligaciones bancarias	65,677,630	65,654,724
Total	142,345,130	142,260,638

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

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

	Jerarquía del valor razonable			
	31 de diciembre de 2018			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos				
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	-	35,000,000	-
Bonos Senior B y C	16,640,869	-	16,640,869	-
Bonos Senior D y E	24,965,045	-	24,965,045	-
Obligaciones bancarias	66,273,479	-	-	66,273,479
	142,879,393	-	76,605,914	66,273,479

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Jerarquía del valor razonable			
	30 de septiembre de 2018			
	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Pasivos				
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	-	35,000,000	-
Bonos Senior B y C	16,640,869	-	16,640,869	-
Bonos Senior D y E	24,965,045	-	24,965,045	-
Obligaciones bancarias	65,654,724	-	-	65,654,724
	<u>142,260,638</u>	<u>-</u>	<u>76,605,914</u>	<u>65,654,724</u>

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.

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

20. 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 pasivos y, como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros pasivos, por otra parte, en los rubros de activos están compuesto principalmente por propiedades de inversión evaluadas a su valor razonable.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

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.

- a. *Riesgo de crédito* - Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. Adicionalmente, la Administración 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.

- b. *Riesgo de mercado* - El Grupo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. Tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado, ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

- c. *Riesgo de liquidez y financiamiento* - La Administración es prudente que el 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. Adicionalmente, al cierre de estos estados financieros consolidados, SQF Group, Inc., tenedora de Desarrollos Comerciales, S.A., llegó a un acuerdo el 9 de agosto de 2017 con un Fondo de Inversión extranjero por el que SQF Group, Inc., recibió un aporte de capital de US\$12MM con el propósito de continuar el desarrollo de proyectos inmobiliarios en Panamá. El acuerdo ha sido aprobado en la Asamblea de Accionistas de SQF Group, Inc. del 22 de noviembre de 2016.

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

21. 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, activos y pasivos en base a las áreas geográficas establecidas:

	31 de diciembre de 2018		
	Ingresos por alquileres	Activos	Pasivos
Panamá Centro			
Parque Logístico	6,000	22,419,833	15,639,307
La Siesta	184,455	12,000,000	6,178,172
Santa Fé	-	11,674,988	9,964,505
Versalles	104,470	5,190,000	-
Tula	652,654	30,000,000	-
Dorado	172,151	15,000,000	9,209,216
McD Tocumen	31,601	1,975,000	-
McD Versalles	45,191	2,185,000	-
San Fernando	94,500	5,250,000	9,622,221
McD San Miguelito	27,360	1,400,000	-
Plaza Los Ángeles	219,697	16,000,000	9,187,927
Panamá Oeste			
McD Arraiján	35,783	2,150,000	-
McD Costa Verde	30,679	1,485,000	-
Coronado		1,693,934	2,000,000
McD Vacamonte	30,718	1,645,000	-
Colón			
Calle 13	53,712	2,500,000	-
Chiriquí y Bocas del Toro			
Gorgona	202,948	10,150,000	-
McD David	40,578	2,100,000	-
Bugaba	141,177	7,000,000	-
Total información por segmento	<u>2,073,674</u>	<u>151,818,755</u>	<u>61,801,348</u>
Resultados y saldos corporativos	145,005	17,575,830	107,107,389
Total	<u>2,218,679</u>	<u>169,394,585</u>	<u>168,908,737</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	30 de septiembre de 2018		
	Ingresos por alquileres	Activos	Pasivos
Panamá Centro			
Parque Logístico	24,000	22,419,833	15,639,307
La Siesta	744,552	12,000,000	5,856,773
Santa Fé	-	10,548,183	9,510,971
Versalles	467,222	5,190,000	-
Tula	2,576,704	30,000,000	-
Dorado	682,026	15,000,000	9,239,017
McD Tocumen	119,659	1,975,000	-
McD Versalles	171,826	2,185,000	-
San Fernando	361,000	5,250,000	9,622,221
McD San Miguelito	108,828	1,400,000	-
Plaza Los Ángeles	867,455	16,000,000	9,162,542
Panamá Oeste			
McD Arraján	138,137	2,150,000	-
McD Costa Verde	116,727	1,485,000	-
Coronado	-	1,693,934	2,001,806
McD Vacamonte	116,615	1,645,000	-
Colón			
Calle 13	217,099	2,500,000	-
Chiriquí y Bocas del Toro			
Gorgona	775,996	10,150,000	-
McD David	145,615	2,100,000	-
Bugaba	552,810	7,000,000	-
Total información por segmento	<u>8,186,271</u>	<u>150,691,950</u>	<u>61,032,637</u>
Resultados y saldos corporativos	<u>1,938,474</u>	<u>18,064,299</u>	<u>106,197,481</u>
Total	<u>10,124,745</u>	<u>168,756,249</u>	<u>167,230,118</u>

22. Eventos subsecuentes

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2018, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de febrero de 2019, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, los acontecimientos posteriores que requieren revelación a continuación en los estados financieros consolidados.

23. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 28 de febrero de 2019.



Anexo de consolidación del estado de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

Activos	Total	Ajustes o eliminaciones	Sub-total	Desarrollos Comerciales, S.A.	Mornings Property, S.A.	Inmobiliaria Valle Claro, S.A.
Activos corrientes:						
Electivo y depósitos en bancos	1,918,533	-	1,918,533	1,861,447	4,276	52,810
Alquileres y cuentas por cobrar	5,201,761	(265,000)	5,466,761	5,331,543	840	134,378
Activos no corrientes mantenidos para la venta	22,419,834	-	22,419,834	-	22,419,834	-
Otros activos corrientes	1,499,883	-	1,499,883	1,379,731	60,019	59,133
Total de activos corrientes	31,039,011	(265,000)	31,304,011	8,572,721	22,484,969	246,321
Activos no corrientes:						
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	252,977	(5,092,966)	5,345,943	3,759,163	-	1,586,780
Propiedades de inversión, neto	129,398,922	-	129,398,922	114,398,922	-	15,000,000
Activos intangibles	205,671	-	205,671	-	-	205,671
Plusvalía	7,849,997	-	7,849,997	7,849,997	-	-
Mobiliario y equipo, neto	345,306	-	345,306	345,306	-	-
Inversiones en subsidiarias	-	(26,939,307)	26,939,307	26,939,307	-	-
Otros activos no corrientes	302,701	-	302,701	299,957	535	2,209
Total de activos no corrientes	138,355,574	(32,032,273)	170,387,847	153,592,652	535	16,794,660
Total de activos	169,394,585	(32,297,273)	201,691,858	162,165,373	22,485,504	17,040,981
Pasivos y patrimonio						
Pasivos corrientes:						
Obligaciones bancarias	50,255,495	-	50,255,495	50,255,495	-	-
Cuentas por pagar proveedores y otros	259,213	(265,000)	524,213	152,966	19,237	352,010
Anticipos de clientes	573,452	-	573,452	550,503	-	22,949
Intereses por pagar bonos senior	110,437	-	110,437	110,437	-	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	434,445	-	434,445	401,031	3,971	29,443
Total de pasivos corrientes	51,633,042	(265,000)	51,898,042	51,470,432	23,208	404,402
Pasivos no corrientes:						
Obligaciones bancarias	16,087,570	-	16,087,570	16,087,570	-	-
Bonos senior	40,599,046	-	40,599,046	40,599,046	-	-
Bonos subordinados	35,000,000	-	35,000,000	35,000,000	-	-
Intereses por pagar bonos subordinados	11,596,667	-	11,596,667	11,596,667	-	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	9,751,177	(5,092,966)	14,844,143	11,337,956	3,062,410	443,777
Impuesto diferido	4,125,245	-	4,125,245	3,218,728	389,518	516,999
Otros pasivos	82,161	-	82,161	82,161	-	-
Prima de antigüedad	33,828	-	33,828	33,828	-	-
Total de pasivos no corrientes	117,275,694	(5,092,966)	122,368,660	117,955,956	3,451,928	960,776
Total de pasivos	168,908,736	(5,357,966)	174,266,702	169,426,388	3,475,136	1,365,178
Patrimonio:						
Acciones comunes	10,000	(13,024,406)	13,034,406	10,000	2,274,406	10,750,000
Capital adicional pagado	588,001	-	588,001	588,001	-	-
Impuesto Complementario	(63,700)	-	(63,700)	(32,031)	-	(31,669)
Utilidades no distribuidas	(48,452)	(13,914,901)	13,866,449	(7,826,985)	16,735,962	4,957,472
Total de patrimonio	485,849	(26,939,307)	27,425,156	(7,251,015)	19,010,368	15,675,803
Total de pasivos y patrimonio	169,394,585	(32,297,273)	201,691,858	162,165,373	22,485,504	17,040,981

Véase informe compilado de estados financieros.

Anexo de consolidación del estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	Sub-total	Desarrollos Comerciales, S.A.	Mornings Property, S.A.	Inmobiliaria Valle Claro, S.A.
Operaciones continuas:						
Alquileres	2,218,679	(62,000)	2,280,679	2,075,498	6,000	199,181
Depreciación y amortización	(27,722)	-	(27,722)	(13,739)	-	(13,983)
Gastos de personal	(219,780)	-	(219,780)	(219,780)	-	-
Gastos e intereses financieros	(2,727,866)	-	(2,727,866)	(2,727,866)	-	-
Otros gastos	(283,593)	62,000	(345,593)	(250,348)	(8,181)	(87,064)
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	-	-
(Pérdida) ganancia neta del periodo	(1,040,282)	-	(1,040,282)	(1,136,235)	(2,181)	98,134

Véase informe compilado de estados financieros.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2018 e Informe del Contador Público Autorizado.

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

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Señores
Accionistas y Junta Directiva
SQF Group, Inc

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de SQF Group, Inc. y Subsidiarias, en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados consolidados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el periodo de tres meses en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estos financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

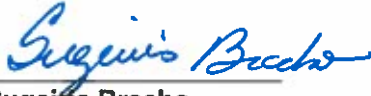
Responsabilidad del Contador Publico

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internaciones de Auditoria. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjuntos de los estados financieros.



Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios se presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 3 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internaciones de Información Financiera.



Sugeiris Bracho
CPA N° 0546-2012

28 de febrero de 2019
Panamá, República de Panamá



SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

		Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Activos	Notas		
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	1,932,464	2,075,502
Alquileres y cuentas por cobrar	6	5,201,761	5,103,089
Activos mantenidos para la venta	11	22,419,834	22,419,834
Otros activos	7	1,498,883	1,519,059
Total de activos corrientes		31,052,942	31,117,484
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar - relacionadas	4	252,977	252,977
Propiedades de inversión, neto	8	129,398,922	128,272,117
Activos intangibles	9	205,671	219,655
Plusvalía	10	7,849,997	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto		345,306	359,045
Otros activos	7	302,701	689,313
Total de activos no corrientes		138,355,574	137,643,104
Total de activos		169,408,516	168,760,588
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	12	50,255,495	48,306,125
Cuentas por pagar proveedores		259,213	327,628
Anticipos de clientes		573,452	936,448
Intereses por pagar		110,437	112,008
Gastos e impuestos acumulados por pagar		434,445	652,474
Total de pasivos corrientes		51,633,042	50,334,683
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones bancarias	12	16,087,570	17,371,505
Bonos senior	13	40,599,046	40,860,891
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	4	800,535	535
Impuesto diferido		4,125,245	4,125,245
Otros pasivos		82,161	95,302
Prima de antigüedad		33,828	44,648
Total de pasivos no corrientes		61,728,385	62,498,126
Total de pasivos		113,361,427	112,832,809
Patrimonio:			
Acciones comunes	14	565,648	565,648
Acciones en tesorería		(1,531,758)	(1,641,355)
Capital adicional pagado	15	588,001	588,001
Prima en emisión de acciones		44,969,366	44,969,366
Impuesto complementario		(64,294)	(64,294)
Utilidades no distribuidas		11,520,126	11,510,413
Total de patrimonio		56,047,089	55,927,779
Total de pasivos y patrimonio		169,408,516	168,760,588

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

		Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Diciembre, 31 2017 (Compilado)
	Notas		
Operaciones continuas:			
Alquileres	16	2,218,679	2,150,927
Depreciación y amortización		(27,722)	(27,636)
Gastos de personal	17	(219,780)	(178,422)
Gastos e intereses financieros		(1,677,946)	(1,425,926)
Otros gastos	17	(283,593)	(515,438)
Otros ingresos y egresos		75	1,557
		<hr/>	<hr/>
Ganancia (pérdida) neta		9,713	5,062

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

**Estado consolidado de cambios en el patrimonio
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018**
(En balboas)

Notas	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Capital adicional pagado	Prima en emisión de acciones	Impuesto Complementario	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2017 (Auditoria)	565,648	(1,641,355)	588,001	44,969,366	(44,393)	14,511,718	58,948,985
Impuesto complementario	-	-	-	-	(19,901)	-	(19,901)
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	(3,001,305)	(3,001,305)
Saldo al 30 de septiembre de 2018 (Auditoria)	565,648	(1,641,355)	588,001	44,969,366	(64,294)	11,510,413	55,927,779
Pérdida neta del año	-	109,597	-	-	-	9,713	119,310
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (Compilado)	565,648	(1,531,758)	588,001	44,969,366	(64,294)	11,520,126	56,047,089

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

R
5/2

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

**Estado consolidado de flujos de efectivo
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)**

	Notas	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Diciembre, 31 2017 (Compilado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia neta del período		9,713	5,062
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		27,722	27,636
Gastos de intereses		1,677,946	1,425,926
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
Aumento en alquileres y cuentas por cobrar		(98,672)	(1,025)
Disminución en depósitos en garantía y otros activos		406,788	60,515
(Aumento) disminución en cuentas por pagar - proveedores y otros		(68,415)	48,042
Disminución (aumento) en anticipo de clientes		(362,996)	7,506
(Disminución) aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar		(218,029)	107,410
Aumento (disminución) en prima de antigüedad		(10,820)	
(Disminución) aumento en otros pasivos		(13,141)	(90,082)
Efecto generado por las operaciones:		1,350,096	1,590,990
Impuesto sobre la renta pagado		-	
Intereses pagados		(1,677,946)	(1,425,926)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		(327,850)	165,064
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedades de inversión - adquisiciones y mejoras	8	(1,126,805)	(631,050)
Efectivo restringido	5	(96,258)	(127,478)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión		(1,223,063)	(758,528)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias recibido	12	663,864	349,189
Cuentas por pagar relacionadas		800,000	-
(Pago) emisión de bonos senior	13	(288,126)	-
Costo de emisión		26,281	26,281
Cobros por emisión de Tesorería	14	109,597	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		1,311,616	375,470
(Disminución) aumento neto de efectivo y depósitos en bancos		(239,297)	(217,994)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		869,813	1,250,696
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	630,516	1,032,702

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)**

1. Información general

SQF Group Inc., ("la Compañía") es una sociedad anónima constituida mediante la Escritura Pública No. 2805 del 4 de septiembre de 2013 y opera en la República de Panamá. Su actividad principal es la tenencia de acciones de entidades que se dedican al sector inmobiliario.

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

A continuación, un resumen de las adquisiciones realizadas:

<u>Fecha</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>Compañías adquiridas</u>
28 de agosto de 2014	Adquisición	Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A.
24 de noviembre de 2014	Adquisición	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.
13 de enero de 2015	Acuerdo de fusión	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.
21 de septiembre de 2015	Adquisición	Plaza Ecuestre, S.A.
28 de abril de 2016	Adquisición	Inmobiliaria Valle Claro, S.A. Véase Nota 9.
29 de agosto de 2016	Fusión por absorción	Inmobiliaria Tula, S.A., Centro Comercial Calle 13, S.A., Desarrollos Santa Fé, S.A., Gorgona Bay, S.A., Inmobiliaria Little Saint Michael, S.A., Desarrollo La Siesta, S.A., Centro Comercial Plaza Versalles, S.A., y Plaza Ecuestre, S.A., se fusionará con Desarrollos Comerciales, S.A., a partir del 1 de abril de 2016, quedando ésta última como una sociedad única y sobreviviente con Escritura Pública No.16,437.
25 de agosto de 2017	Escisión de activos	Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A. realizo traspaso de las fincas No.63791-8721; No.68334-8721; No.65239-8721 a Mornings Property, S.A.

Los estados financieros consolidados de SQF Group, Inc. y Subsidiarias (el "Grupo") incluyen las siguientes entidades consolidadas:

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

- Desarrollos Comerciales, S.A. ("DC"): Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc. Se constituyó mediante Escritura Pública No.3815 del 4 de junio de 2013 y es una holding intermedia tenedora de acciones de compañías 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. A continuación las subsidiarias de Desarrollos Comerciales, S.A.
- Mornings Property, S.A.: Entidad 100% 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 No.68334, 65239 y 63791. Como se mencionó previamente, esta entidad surge de la escisión de los activos de Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A.
- 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 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. Aplicación de Normas internacionales de Información Financiera (NIIFs)

2.1 *Modificaciones a las NIIF's y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año*

No hubo NIIF's o interpretaciones CNIIF, efectivas para el año que inició en o después del 1 de octubre de 2017, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados, excepto por lo siguiente:

Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

El Grupo ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros consolidados, evaluar los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo

Los pasivos del Grupo derivados de actividades de financiamiento consisten en obligaciones bancarias (Nota 12), bonos senior (Nota 13). La conciliación entre los saldos de apertura y cierre se presentan en las Notas 12, 13, la aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

2.2 *Modificaciones a las NIIFs y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año*

El Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF's nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

NIIF's nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha

NIIF's nuevas:

NIIF 9 - Instrumentos financieros:

NIIF 9 - Instrumentos financieros versión revisada de 2014 y cuya vigencia es para periodos anuales que inicien 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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 - Contabilidad de instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

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 contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro y c) contabilidad de cobertura general.

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

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con las NIIF's, 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 e intereses 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 en patrimonio se medirán en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable, con ganancia o pérdida reconocidas en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, 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 disparidad 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 presenta como ganancia o pérdida.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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 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.

Provisiones transitorias

La NIIF 9 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:

La presentación de la ganancia o pérdida 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

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.

Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018. La Administración no ha concluido su análisis sobre el impacto que esta norma podría tener en los estados financieros consolidados del Grupo, por lo que no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

NIIF15 - Ingresos de contratos con los clientes

La norma proporciona un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo, modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes. Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018. La Administración no ha concluido su análisis sobre el impacto que esta norma podría tener en los estados financieros consolidados del Grupo, por lo que no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza la NIC 17. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos que inicien después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de contratos de clientes. La Administración no ha concluido su análisis sobre el impacto que esta norma podría tener en los estados financieros consolidados del Grupo, por lo que no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

3.3 Principio de consolidación

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

- Tiene poder sobre la inversión,
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Compañía reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

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

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Compañía, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias o pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral 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.

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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 y otro resultado integral 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 y otro resultado integral como una ganancia por compra en condiciones muy ventajosas.

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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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.

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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

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 relacionados.

3.8 *Plusvalía*

Al momento de una adquisición, la plusvalía es calculada como el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de los activos netos identificados. La plusvalía no se amortiza. En su lugar, se revisa anualmente para determinar si existen indicadores de deterioro de su valor en libros. Si tales indicadores existen, la diferencia entre el valor en libros de la plusvalía y el monto recuperable se reconoce contra los resultados del año. La plusvalía se presenta al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiese.

Las ganancias o pérdidas en la disposición de una entidad incluyen el valor en libros de la plusvalía de la entidad vendida. La plusvalía es asignada a las unidades generadoras de efectivo para propósitos de la evaluación del deterioro.

3.9 *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 y otro resultado integral.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

3.10 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.

3.11 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.

Clasificación como deuda o patrimonio - Los instrumentos de deuda y de patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y de un instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio - Un instrumento de patrimonio es todo contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por él una entidad del Grupo se reconocen por el monto de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios del Grupo se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ningún resultado, proveniente de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios del Grupo.

Otros pasivos financieros - Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros del pasivo financiero al momento de su reconocimiento inicial.

3.12 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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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 3.13.

3.13 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.

3.14 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.

3.15 Pago basado 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.

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).

3.16 Impuesto sobre la renta

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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 y otro resultado integral 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.

3.17 *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 activos intangibles, la provisión por incobrables y la valuación de las propiedades de inversión. 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).

3.18 *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.

3.19 *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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

4. Saldos y transacciones con partes relacionadas

4.1 Saldos

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

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	252,977	252,977
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	800,535	535

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

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

4.2 Transacciones

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Diciembre, 31 2017 (Compilado)
Ingresos por alquileres:		
Rey Holdings, Inc.	789,820	784,667
Cochez, S.A.	379,773	378,021
Gasto por alquiler:		
Desarrollo Rio Alejandro, S.A.	9,000	9,000
Gastos de intereses bonos subordinados	1,050,000	1,050,000

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

5. Efectivo y depósitos en bancos

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

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Caja menuda	887	887
Cuentas bancarias	1,931,577	2,070,276
Total	1,932,464	2,071,163
Menos:		
Efectivo restringido	1,301,948	1,205,689
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo	630,516	865,474

El efectivo restringido incluye la cesión irrevocable e incondicional de los cánones provenientes de contratos de arrendamiento cedidos, tal como se menciona en la Nota 13.

Al momento de la emisión de Bonos Subordinados y los Bonos Senior la Compañía apertura la cuenta de concentración y la cuenta de reserva que garantiza el Fideicomiso. Al 30 de septiembre de 2018, la cuenta de concentración es por B/.240,018 (2017: B/.657,863) y la cuenta de reserva es por B/.965,671 (2017: B/.625,142).

6. Alquileres y cuentas por cobrar

	Diciembre, 31 2018 (Auditado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Alquileres y cuentas por cobrar	5,024,140	4,910,430
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(3,341)	(3,341)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5,020,799	4,907,089
Cuentas por cobrar, otras	180,962	196,000
Sub-total	180,962	196,000
Total	5,201,761	5,103,089

6.1 Alquileres y cuentas por cobrar

Los alquileres y cuentas por cobrar reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos (ver abajo el análisis de antigüedad) que están vencidos al cierre del período sobre el que se informa. El Grupo considera que un crédito está deteriorado cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial. Considerando los términos comerciales habituales, generalmente se consideran deteriorados los clientes con una morosidad mayor de 180 días posterior a la fecha de facturación.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales morosas pero no deterioradas

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
61 - 90 días	11	154
91 -120 días	21,676	4,982
Más de 120 días	122,937	123,811
	<hr/>	<hr/>
	144,624	128,947
	<hr/>	<hr/>

Las cuentas por cobrar morosas no deterioradas son aquellas consideradas de recuperación a corto y mediano plazo según la experiencia con el manejo de los clientes. Adicionalmente, estas cuentas contienen cuentas por cobrar al Estado Panameño que totalizan B/.116,712 de las cuales se espera cobrar.

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar comercial, el Grupo considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el cierre del período sobre el que se informa. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es amplia e independiente.

7. Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
ITBMS crédito a favor	1,390,675	1,464,807
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	237,107	237,107
Anticipos de impuestos	108,290	54,253
Adelanto a contratista	730	390,540
Otros	64,782	61,665
	<hr/>	<hr/>
Total	1,801,584	2,208,372
	<hr/>	<hr/>
Porción corriente	1,498,883	1,519,059
Porción no corriente	302,701	689,313
	<hr/>	<hr/>

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo estima que el crédito a favor de ITBMS de B/.1,390,675 (2017: B/.1,464,807) serán recuperados mediante la Declaración de ITBMS producto de los alquileres.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

8. Propiedades de inversión, neto

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Activos en operación	116,030,000	116,030,000
Activos en proceso de construcción	<u>13,368,922</u>	<u>12,242,117</u>
	<u>129,398,922</u>	<u>128,272,117</u>

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Balance al inicio del año	128,272,117	151,802,581
Transferencia a activo no corriente disponible para la venta	-	(22,419,834)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	(4,501,220)
Mejoras y adiciones a las propiedades	<u>1,126,805</u>	<u>3,390,590</u>
	<u>129,398,922</u>	<u>128,272,117</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha realizado mejoras a las propiedades por un total de B/.1,126,805 (septiembre 2018: B/.3,390,589).

Los activos en proceso de construcción incluyen: el proyecto de Santa Fé (Obra en proceso) y Plaza Ecuestre (Terreno). El detalle de las construcciones en proceso son los siguientes:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Terreno al costo	4,456,250	4,456,250
Revaluación de terrenos	(68,150)	(68,150)
Infraestructura en construcción	<u>8,980,822</u>	<u>7,854,017</u>
	<u>13,368,922</u>	<u>12,242,117</u>

Durante el período informado al 31 de diciembre de 2018, el Grupo capitalizó costos de intereses por valor de B/.158,930 (septiembre 2018: B/.615,378).

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

La tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos a capitalizar es la tasa de interés promedio ponderada aplicable a los préstamos generales de la entidad durante el año, en este caso 7% (2017: 6.00%).

Al 31 de diciembre de 2018, existen garantías sobre hipotecas con ciertas fincas producto de préstamos interinos y por la emisión de las Series B, C, D y E. De igual modo existe prenda mercantil sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad Inmobiliaria Valle Claro cuyos únicos activos son las fincas. (Véase Notas 12 y 13).

8.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos realizados por tasadores independientes. Los avalúos fueron realizados por Panamericana de Avalúos, S.A., y AVINCO que son valuadores independientes no relacionados al Grupo, dichas empresas son reconocidas en el mercado panameño.

El valor razonable fue determinado utilizando la metodología entre la ponderación sobre el valor por rentas, método al costo 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 2018.

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 e información sobre la jerarquía del valor razonable se presenta a continuación:

	Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre	
	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
	Nivel 3	Nivel 3
Terrenos	1,693,934	1,693,934
Activos en operaciones	116,030,000	116,030,000
Activos en construcción	11,674,988	10,548,183
	<u>129,398,922</u>	<u>128,272,117</u>

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(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, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables.	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/. 11,856,810. Una variación esperada de un 10% en el costo de inversión pendiente de ejecución resultaría en un impacto en el valor razonable de +- B/.220,000.
Terrenos	Metodología de valor sobre la renta, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables.		Una variación esperada de un 10% en precio de venta por metro cuadrado resultaría en una diferencia de +- B/.160,000 en el valor de mercado.

Se considera que el valor razonable de la infraestructura en proceso de construcción no puede ser medido 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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

9. Activos intangibles

Adquisición de subsidiarias

Con fecha 28 de abril de 2016, el Grupo adquirió el 100% de las acciones en circulación de Inmobiliaria Valle Claro, S.A., por B/.16,268,600 incluyendo los gastos relacionados que corresponden a locales comerciales de las fincas No.102280, No.102281, No.102283 y No.52899 ubicadas en la Av. Ricardo J. Alfaro, Sector El Dorado, conocida con el nombre de Plaza La Galería.

Posteriormente a la compra, se realizó la segregación de ciertos activos y se clasificó como activos mantenidos para la venta, para los cuales había concertado un acuerdo de compraventa de B/.5,500,000 con un tercero no relacionado. Estos activos disponían en el momento de la compra contratos de alquiler firmados con TEM, S.A. por un promedio de 8 años.

En noviembre 2016, la Compañía recibió B/.5,225,000 por el 100% de las acciones de la compañía Desarrollos Inmobiliarios del Dorado, S.A., menos los costos de venta pactados en el contrato.

A continuación, el movimiento de los activos intangibles:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Adquisición de Plaza La Galería	335,600	335,600
Amortización acumulada	(129,929)	(115,945)
	<u>205,671</u>	<u>219,655</u>

A continuación, el movimiento de amortización acumulada:

	Diciembre, 30 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Balance al inicio del año	(115,945)	(60,012)
Gasto de amortización	(13,984)	(55,933)
	<u>(129,929)</u>	<u>(115,945)</u>

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

10. Plusvalía

El 24 de noviembre de 2014, la Compañía adquirió las propiedades donde operan ocho restaurantes de la cadena de McDonalds. Como resultado de esta adquisición fue reconocida una plusvalía de B/.7,849,997. La Plusvalía no se amortiza, sino que es revisado por deterioro al menos una vez al año.

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Costo	<u>7,849,997</u>	<u>7,849,997</u>

Asignación de la plusvalía a las unidades generadoras de efectivo

Para propósitos de probar su deterioro, la plusvalía fue asignada a las siguientes unidades generadoras de efectivo:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Centro Médico Metropolitano CMM	<u>7,849,997</u>	<u>7,849,997</u>

Con base en análisis presentado por la Administración, no hay pérdida por deterioro a la fecha de estos estados financieros consolidados.

El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujo de efectivo basado en presupuestos financieros aprobados por los Directores cubriendo un período de 5 años y utilizando una tasa de descuento del 6.90%.

11. Activos mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2018, los activos mantenidos para la venta de B/.22,419,834., corresponden a la finca No.68334-8718; 68239-8718; y 63791-8718 propiedad única y exclusiva de Mornings Property, S.A., la cual a esa fecha se encontraba disponible, para la venta inmediata y era altamente probable que su importe en libros se recuperase a través de una transacción de venta con un tercero, quien manifestó su intención de compra e inició el proceso de negociación respectivo. Al 31 de diciembre de 2018, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

12. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Septiembre, 30 2018 (Auditado)
Desarrollos Comerciales, S.A.		
Préstamo hipotecario comercial con vencimiento en agosto 2030, tasa de interés 5.5% más FECL. Garantizado con fianza solidaria e hipoteca sobre las fincas números 307844, 307845, 307846, 307847 y 307848 ubicada en La Siesta.	5,862,019	5,856,773
Línea de adelanto no rotativa de B/.27,087,662 con vencimiento en junio 2019, tasa de interés de Libor 6 meses más 3.25%, mínimo 5.63% más FECL ajustable a opción del banco. Fideicomiso de Garantía que incluye terreno de Mañanitas y San Fernando, con Fianza Solidaria de Inmobiliaria Tagaropulos, S.A.	27,087,662	27,214,103
Préstamo bajo la modalidad de línea interina de construcción no rotativa, convertible a préstamo. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas números 139143 y 37887. Tasa de interés de 5.5% más FECL con vencimiento en abril de 2019.	9,187,927	9,162,542
Línea de crédito por B/.2,400,000 garantizado por una fianza solidaria de SQF Group, Inc., con una tasa de interés de 7.5% con un vencimiento en octubre de 2018. Fue renovado con vencimiento en abril 2019.	2,408,011	2,408,011
Pagaré bancario, con vencimiento en febrero 2019, tasa de interés de 6.75% mas FECL. Garantías de primera hipoteca y anticresis sobre la finca número 455631, ubicada en Coronado.	2,000,000	2,001,806
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en febrero 2021, tasa de interés de 5% más FECL	67,444	74,785
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en octubre 2021, tasa de interés de 5.25% mas FECL.	193,602	209,348
Préstamo comercial con vencimiento en abril de 2019, tasa de interés de Libor 6M + 3%, mínimo 5.50% + FECL. Prenda sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad de Inmobiliaria Valle Claro, S.A. cuyo únicos activos son las fincas N° 102280-8705, 102281-8705, 102283-8705 y F80528899.	9,209,216	9,239,017
Préstamo interino. Garantías de primera hipoteca sobre las fincas N° 460268. Tasa de interés de 5.5% más FECL. Con vencimiento en marzo de 2020.	9,964,505	9,228,793
Préstamo de línea de crédito rotativa con vencimiento en abril 2019. Tasa de interés de 5.75% anual más FECL.	362,406	282,178
Sub-total	66,342,791	65,677,356
Sobregiros bancarios	274	274
Total	66,343,065	65,677,630
Corriente	50,255,495	48,306,125
No corriente	16,087,570	17,371,505
Total	66,343,065	65,677,630

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

13. Bonos emitidos

Mediante Resolución SMV No.102-16 de 29 de febrero de 2016, se autorizó la emisión de bonos Corporativos de Desarrollos Comerciales, S.A., de B/.200,000,000.

<u>Serie</u>	<u>Monto autorizado</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Diciembre, 31 2018 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2018 (Auditado)</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>
B (Senior)	9,300,000	30-03-2016	8,951,250	9,067,500	Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%	30-03-2026
C (Senior)	7,600,000	30-03-2016	7,600,000	7,600,000	7.00%	30-03-2026
D (Senior)	13,750,000	18-11-2016	13,578,125	13,750,000	Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%	18-11-2026
E (Senior)	11,250,000	18-11-2016	11,250,000	11,250,000	6.75%	18-11-2026
F, G, H, I y J (Senior)	88,100,000		-	-	Serán determinadas por el emisor según la demanda del mercado	Podrán ser emitidas con vencimiento de cinco, siete o diez años
	130,000,000		41,379,375	41,667,500		
Menos: Costos de emisión B y C			(555,291)	(574,439)		
Menos: Costos de emisión Serie D y E			(225,038)	(232,170)		
Total emisión Senior			40,599,046	40,860,891		
A (Subordinado)	70,000,000	30-03-2016	35,000,000	35,000,000	12.00%	30-03-2041
Total	200,000,000		75,599,046	75,860,891		

El movimiento de los bonos se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujo de efectivo:

	<u>Diciembre, 31 2018 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2018 (Auditado)</u>
Saldo al inicio del año	40,860,891	40,988,268
Amortización de emisión	26,280	105,123
Pagos	(288,125)	(232,500)
Saldo al final del año	40,599,046	40,860,891

Al momento de la emisión de la serie B y D, la tasa de interés pactada de Libor 3M + 3.75% se encontraba en 4.37860%, consecuentemente, se encuentra por debajo del mínimo de 5.00% y no hay derivado implícito que bifurcar.

Handwritten signature

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo amortizó costos de emisión por B/.26,280 (septiembre 2018: B/.105,123) como consecuencia de los costos de emisión que son amortizados en un período de 10 años.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo registró los gastos financieros por las Serie B, C, D y E por B/.702,058 (septiembre 2018: B/.2,625,529)

A la fecha de este informe, la Compañía se encuentra en cumplimiento con los covenants requeridos por la emisión.

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, con los dos primeros años de gracia.

Serie C: Un solo pago al vencimiento.

Serie D: Se pagará el capital de la Serie D de los Bonos mediante treinta y dos (32) abonos trimestrales, con los dos primeros años de gracia.

Serie E: Un solo pago al vencimiento.

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 las siguientes fincas:

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
Edificio Rey	40960
Plaza Más Riviera	359483 y 433126

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

- (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.

14. Acciones comunes

El capital autorizado de la Compañía consiste B/.10,050,000 dividido en:

- i) 72,000,000 acciones comunes Clase A con un valor nominal de 0.10 centavos cada una.
- ii) 3,000,000 acciones comunes Clase B con un valor nominal de 0.10 centavos cada una.
- iii) 25,500,000 acciones comunes Clase C con un valor nominal de 0.10 centavos cada una.

Al 31 de diciembre de 2018, se encontraban en circulación un total de 5,656,483 (2018: 5,656,483) de acciones comunes. Adicionalmente, se recibieron B/.109,597 correspondiente a la recompra de acciones en tesorería por accionistas preexistentes.

15. Capital adicional pagado

Plan de opción de acciones de los empleados

Al 30 de septiembre de 2017, los ejecutivos claves mantuvieron opciones sobre 117,600 acciones comunes de SQF Group, Inc., de las cuales 117,600 expiraron en diciembre del año 2017 con un precio de ejercicio de B/.10, cuyo valor razonable es de B/.5., dichas opciones no fueron ejecutadas por los ejecutivos claves. Al 30 de septiembre de 2017, la Compañía reconoció B/.63,168 en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral en el rubro de gastos de personal y la entrada correspondiente en el patrimonio, la cual refleja la contribución de capital que ésta recibirá de su Casa Matriz. Al 31 de diciembre de 2018, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

16. Contratos de arrendamiento operativo

El Grupo obtiene sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión. Los contratos vigentes han sido pactados por períodos que oscilan entre 3 y 20 años. Los arrendatarios no tienen opción de compra sobre las propiedades arrendadas ni se prevé la transferencia de la propiedad al finalizar el contrato. Esta información fue actualizada el 30 de septiembre de 2018.

Al 30 de septiembre de 2018, los ingresos reconocidos en base lineal sobre el período no cancelable de los contratos de arrendamiento fueron por B/.1,529,868.

Al 31 de diciembre de 2018, los alquileres por cobrar que surgen por la aplicación del reconocimiento lineal del ingreso por arrendamiento durante los períodos no cancelables de los arrendamientos operativos fue por B/. 4,700,892.

17. Gastos de personal y otros gastos

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

	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Diciembre, 31 2017 (Compilado)
<u>Gastos de personal</u>		
Salarios	121,198	125,543
Prestaciones laborales	84,850	30,678
Prestaciones sociales	8,468	8,418
Otros beneficios	5,264	13,783
Total	219,780	178,422
<u>Otros gastos</u>		
Impuestos de inmuebles	96,402	250,336
Honorarios profesionales	17,509	69,936
Servicio de seguridad	55,568	58,800
Reparaciones y mantenimiento	23,579	49,542
Seguros	47,181	25,148
Impuesto municipal y tasas únicas	10,539	9,636
Energía eléctrica	16,563	18,752
Mercadeo	2,515	6,834
Gasto de alquiler	9,000	9,000
Misceláneos	4,737	17,454
Total	283,593	515,438

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

18. 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.

18.1 Impuestos sobre la renta diferido

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 de B/.2,327,160.

	<u>Revaluaciones</u>	<u>Plusvalía</u>	<u>Total</u>
Impuesto diferido			
Al 30 de septiembre de 2017 (Auditado)	2,714,366	1,798,085	4,512,451
Revaluaciones	<u>(387,206)</u>	-	<u>(387,206)</u>
Al 30 de septiembre de 2018 (Auditado)	2,327,160	1,798,085	4,125,245
Revaluaciones	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2018 (Compilado)	<u>2,327,160</u>	<u>1,798,085</u>	<u>4,125,245</u>

19. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

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

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

	Diciembre 31, 2018	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros		
Bonos Series B y C	16,551,250	16,640,869
Bonos Series D y E	24,828,125	24,965,045
Obligaciones bancarias	66,343,065	66,273,479
Total	107,722,440	107,879,393

	Septiembre 30, 2018	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros		
Bonos Series B y C	16,667,500	16,640,869
Bonos Series D y E	25,000,000	24,965,045
Obligaciones bancarias	65,677,630	65,654,724
Total	107,345,130	107,260,638

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

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Jerarquía del valor razonable 31 de diciembre de 2018			
	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Pasivos				
Bonos Senior B y C	16,640,869	-	16,640,869	-
Bonos Senior D y E	24,965,045	-	24,965,045	-
Obligaciones bancarias	66,273,479	-	-	66,273,479
	<u>107,879,393</u>	<u>-</u>	<u>41,605,914</u>	<u>66,273,479</u>

	Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre de 2018			
	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Pasivos				
Bonos Senior B y C	16,640,869	-	16,640,869	-
Bonos Senior D y E	24,965,045	-	24,965,045	-
Obligaciones bancarias	65,654,724	-	-	65,654,724
	<u>107,260,638</u>	<u>-</u>	<u>41,605,914</u>	<u>65,654,724</u>

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.

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

20. 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 pasivos y, como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros pasivos, por otra parte, en los rubros de activos están compuesto principalmente por propiedades de inversión evaluadas a su valor razonable.

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.

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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.

b. Riesgo de mercado - El Grupo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. Tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado, ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

c. Riesgo de liquidez y financiamiento - La Administración es prudente que el 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. Adicionalmente, al cierre de estos estados financieros consolidados, SQF Group, Inc., tenedora de Desarrollos Comerciales, S.A., llegó a un acuerdo el 9 de agosto de 2017 con un Fondo de Inversión Privado Extranjero por el que SQF Group, Inc., recibió un aporte de capital de B/.2,000,000 con el propósito de continuar el desarrollo de proyectos inmobiliarios en Panamá. El acuerdo ha sido aprobado en la Asamblea de Accionistas de SQF Group, Inc. del 22 de noviembre de 2016.

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.

21. 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, activos y pasivos en base a las áreas geográficas establecidas:

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	31 de diciembre de 2018		
	Ingresos por alquileres	Activos	Pasivos
Panamá Centro			
Parque Logístico	6,000	22,419,833	15,639,307
La Siesta	184,455	12,000,000	6,178,172
Santa Fé	-	11,674,988	9,964,505
Versalles	104,470	5,190,000	-
Tula	652,654	30,000,000	-
Dorado	172,151	15,000,000	9,209,216
McD Tocumen	31,601	1,975,000	-
McD Versalles	45,191	2,185,000	-
San Fernando	94,500	5,250,000	9,622,221
McD San Miguelito	27,360	1,400,000	-
Plaza Los Ángeles	219,697	16,000,000	9,187,927
Panamá Oeste			
McD Arraiján	35,783	2,150,000	-
McD Costa Verde	30,679	1,485,000	-
Coronado		1,693,934	2,000,000
McD Vacamonte	30,718	1,645,000	-
Colón			
Calle 13	53,712	2,500,000	-
Chiriquí y Bocas del Toro			
Gorgona	202,948	10,150,000	-
McD David	40,578	2,100,000	-
Bugaba	141,177	7,000,000	-
Total información por segmento	2,073,674	151,818,755	61,801,348
Resultados y saldos corporativos	145,005	17,589,761	51,560,079
Total	2,218,679	169,408,516	113,361,427

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	30 de septiembre de 2018		
	Ingresos por alquileres	Activos	Pasivos
Panamá Centro			
Parque Logístico	24,000	22,419,833	15,639,307
La Siesta	744,552	12,000,000	5,856,773
Santa Fé	-	10,548,183	9,510,971
Versalles	467,222	5,190,000	-
Tula	2,576,704	30,000,000	-
Dorado	682,026	15,000,000	9,239,017
McD Tocumen	119,659	1,975,000	-
McD Versalles	171,826	2,185,000	-
McD San Fernando	361,000	5,250,000	9,622,221
McD San Miguelito	108,828	1,400,000	-
Plaza Los Ángeles	867,455	16,000,000	9,162,542
Panamá Oeste			
McD Arraiján	138,137	2,150,000	-
McD Costa Verde	116,727	1,485,000	-
Coronado	-	1,693,934	2,001,806
McD Vacamonte	116,615	1,645,000	-
Colón			
Calle 13	217,099	2,500,000	-
Chiriquí y Bocas del Toro			
Gorgona	775,996	10,150,000	-
McD David	145,615	2,100,000	-
Bugaba	552,810	7,000,000	-
Total información por segmento	8,186,271	150,691,950	61,032,637
Resultados y saldos corporativos	1,938,474	18,068,638	51,800,172
Total	10,124,745	168,760,588	112,832,809

22. Eventos subsecuentes

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2018, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de febrero de 2019, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, los acontecimientos posteriores que requieren revelación a continuación en los estados financieros consolidados.

23. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 28 de febrero de 2019.

Handwritten initials or signature on the right margin.

Anexo de consolidación sobre el estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	SQF Group, Inc.	Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo y depósitos en bancos	1,932,464	-	13,931	1,918,533
Alquileres y cuentas por cobrar	5,201,761	-		5,201,761
Activos no corrientes mantenidos para la venta	22,419,834	-		22,419,834
Otros activos	1,498,883	-		1,498,883
Total de activos corrientes	31,052,942	-	13,931	31,039,011
Activos no corrientes:				
Cuentas por cobrar - relacionadas	252,977	(9,750,642)	9,750,642	252,977
Propiedades de inversión, neto	129,398,922	-		129,398,922
Inversiones en bonos	-	(35,000,000)	35,000,000	-
Intereses por cobrar por inversiones en bonos	-	(11,596,667)	11,596,667	-
Activos intangibles	205,671	-		205,671
Plusvalía	7,849,997	-		7,849,997
Mobiliario y equipo, neto	345,306	-		345,306
Inversiones en subsidiarias	-	(592,737)	592,737	-
Otros activos	302,701	-		302,701
Total de activos no corrientes	138,355,574	(56,940,046)	56,940,046	138,355,574
Total de activos	169,408,516	(56,940,046)	56,953,977	169,394,585
Pasivos y patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Obligaciones bancarias	50,255,495	-		50,255,495
Cuentas por pagar proveedores	259,213	-		259,213
Anticipos de clientes	573,452	-		573,452
Intereses por pagar	110,437	-		110,437
Gastos e impuestos acumulados por pagar	434,445	-		434,445
Total de pasivos corrientes	51,633,042	-	-	51,633,042
Pasivos no corrientes:				
Obligaciones bancarias	16,087,570	-		16,087,570
Bonos subordinados	-	(35,000,000)		35,000,000
Bonos senior	40,599,046	-		40,599,046
Intereses por pagar	-	(11,596,667)		11,596,667
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	800,535	(9,750,642)	800,000	9,751,177
Impuesto diferido	4,125,245	-		4,125,245
Otros pasivos	82,161	-		82,161
Prima de antigüedad	33,828	-		33,828
Total de pasivos no corrientes	61,728,385	(56,347,309)	800,000	117,275,694
Total de pasivos	113,361,427	(56,347,309)	800,000	168,908,736
Patrimonio:				
Acciones comunes	565,648	(140,493)	696,141	10,000
Acciones en tesorería	(1,531,758)	-	(1,531,758)	-
Capital adicional pagado	588,001	(582,737)	582,737	588,001
Prima de emisión de acciones	44,969,366	-	44,969,366	-
Impuesto complementario	(64,294)	-	(594)	(63,700)
Utilidades no distribuidas	11,520,126	130,493	11,438,085	(48,452)
Total de patrimonio	56,047,089	(592,737)	56,153,977	485,849
Total de pasivos y patrimonio	169,408,516	(56,940,046)	56,953,977	169,394,585

Véase informe de los estados financieros consolidados

[Handwritten signature]
36

Información de consolidación sobre el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	SQF Group, Inc.	Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias
Operaciones continuas:				
Alquileres	2,218,679	-	-	2,218,679
Depreciación y amortización	(27,722)	-	-	(27,722)
Gastos de personal	(219,780)	-	-	(219,780)
Gastos e intereses financieros	(1,677,946)	1,050,000	(80)	(2,727,866)
Otros gastos	(283,593)	-	-	(283,593)
Otros ingresos y egresos	75	(1,050,000)	1,050,075	-
(Pérdida) ganancia neta del periodo	9,713	-	1,049,995	(1,040,282)

Véase informe de los estados financieros consolidados

18/12