

DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.

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



Panamá, 18 de febrero de 2020.

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 2019.
- Estados Financieros de SQF Group, Inc., como fiadores del emisor al 31 de diciembre de 2019.
- Certificación del Fiduciario.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Julio Lizaraburu", written over a horizontal line.

Julio Lizaraburu

Representante Legal

Desarrollos Comerciales, S.A.

ML

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

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

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2019

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 3988422
NÚMERO DE FAX DEL EMISOR	+507 395 3485
DIRECCIÓN DEL EMISOR	Edificio Corporativo Rey Piso 9 Ubicado Entre Vía España y Vía Argentina Panamá, República de Panamá
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO	ap@sqfpanama.com



I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en bancos	3,110,956	2,888,087
Alquileres y cuentas por cobrar	6,121,280	6,165,772
Activos mantenidos para la venta	-	-
Otros activos	1,451,827	1,457,963
Total de activos corrientes	10,684,063	10,511,822
Pasivos corrientes:		
Obligaciones bancarias	-	20,196,876
Cuentas por pagar proveedores y otros	131,159	248,123
Anticipos de clientes	76,821	87,161
Gastos e impuestos acumulados por pagar	484,266	663,735
Total de pasivos corrientes	692,246	21,195,895
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)	9,991,817	(10,684,073)
Capital de Trabajo Ajustado (Activo Corriente - (Pasivo Corriente - obligaciones bancarias))	9,991,817	9,512,803
Índice de Liquidez (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	15.434	0.496
Índice de Liquidez Ajustado (Activo Corriente/Pasivo Corriente - Obligaciones bancarias)	15.434	10.522

Al 31 de diciembre de 2019, el índice de liquidez asciende a 15.4x comparado con el trimestre anterior (septiembre 2019: 0.47x) principalmente por el pago de las obligaciones bancarias producto de la emisión de Bonos Corporativos Serie G y H por B/.30,000,000.

Al 31 de diciembre de 2019, existen garantías sobre hipotecas con ciertas fincas producto de la emisión de las Series B, C, D, E, F, G y H.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Para la adquisición de terrenos y construcción de plazas comerciales, El emisor utiliza dos fuentes de fondeo: 1) Líneas de financiamiento con Banco General y 2) Emisión de Bonos Corporativos de hasta B/.200 M que les permite emitir tanto Bonos Senior (B/.130 M) como Bonos Subordinados (B/.70 M).

Financiamiento actual:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Crédito Interino Proyectos	-	29,248,464
Bonos Bullet	40,050,000	28,050,000
Bonos Amortizables	39,116,563	21,548,750

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos del emisor totalizan B/.135M mostrando una disminución del 9% con respecto al trimestre anterior, debido principalmente a la capitalización de los intereses por pagar a SQF Group, Inc., por B/. 14.9M al Patrimonio del emisor.

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Total de pasivos	135,755,184	149,865,358
Patrimonio:		
Acciones comunes	10,000	10,000
Capital adicional pagado	27,509,668	12,588,001
Impuesto complementario	(73,034)	(73,034)
Utilidades no distribuidas	(9,978,774)	(9,292,632)
Total de patrimonio	17,467,860	3,232,335
Apalancamiento ajustado (descontando de la deuda los bonos subordinados y cuentas por pagar Casa Matriz)	1.22	1.80

Cálculo de Apalancamiento ajustado:

Cálculo de apalancamiento ajustado	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Total Pasivos	135,755,184	149,865,358
(-) Menos Bonos Subordinados SQF Group, Inc	(35,000,000)	(35,000,000)
(-) Menos Cuentas por pagar a SQF Group, Inc	<u>(16,494,738)</u>	<u>(16,494,738)</u>
Total Pasivos Ajustados	84,260,446	98,370,620
Total Patrimonio	17,467,860	3,232,335
(+) Mas Bonos Subordinados SQF Group, Inc	35,000,000	35,000,000
(+) Mas Cuentas por pagar a SQF Group, Inc	16,494,738	16,494,738
Total Patrimonio Ajustados	68,962,598	54,727,073
Apalancamiento Ajustado (Total Pasivos Ajustados / Total Patrimonio Ajustados)	1.22	1.80

SQF Group, Inc. (Casa Matriz), 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. En este sentido, las cuentas por pagar con partes relacionadas serán convertidas en deuda subordinada, una vez la Compañía realice la siguiente emisión de bonos subordinados.

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.

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	<u>361,357</u>	<u>361,557</u>
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	<u>16,495,207</u>	<u>16,495,274</u>
Intereses por pagar bonos subordinados - SQF Group, Inc	<u>1,073,333</u>	<u>14,921,667</u>
Bonos subordinados - SQF Group, Inc	<u>35,000,000</u>	<u>35,000,000</u>

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Estados Financieros Trimestral (Comparativos)

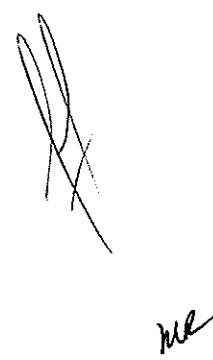
	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Diciembre, 31 2018 (Compilado)	Variaciones %	Variaciones \$
Operaciones continuas:				
Alquileres y mantenimientos	2,267,116	2,218,679	2.2%	48,437
Depreciación y amortización	(26,680)	(27,722)	-3.8%	1,042
Gastos de personal	(140,800)	(219,780)	-35.9%	78,980
Gastos e intereses financieros	(2,521,578)	(2,727,866)	-7.6%	206,288
Otros gastos	(264,200)	(283,593)	-6.8%	19,393
Otros ingresos y egresos	-	-		
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	<u>(686,142)</u>	<u>(1,040,282)</u>	-34.0%	
Impuesto sobre la renta diferido	-	-		
Gasto de impuesto sobre la renta	-	-		
Pérdida neta del año	<u>(686,142)</u>	<u>(1,040,282)</u>		

Se observa en el rubro de gastos de personal una disminución del 36% producto de las desincorporaciones de personal administrativo. Adicionalmente, se observa una disminución de los gastos de intereses de 7.6% comparado con el trimestre del año anterior, producto de la disminución de créditos interinos de proyectos mediante el aporte de capital realizado por los accionistas de SQF Group, Inc., (Casa Matriz) por B/.18M.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso de los bienes raíces. El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos. El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficina. El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros. Adicionalmente, en los tres sectores de bienes raíces se llevan a cabo compra y venta de terrenos para el desarrollo de proyectos.

El Emisor participa del sector comercial y las inversiones en propiedades del Emisor, que están compuestas principalmente por locales comerciales alquilados de mediano a largo plazo, a empresas relacionadas, aliadas y con terceros que por lo general son franquicias de amplia trayectoria en Panamá.



El Emisor mantiene competencia con distintos centros y plazas comerciales en diversas provincias del país, incluyendo Chiriquí, Colón, Panamá Oeste y Panamá, donde cuenta con las siguientes plazas comerciales: Plaza Mas Versalles, Plaza Mas Bugaba, Plaza Mas Calle 13, Plaza Mas Riviera, Plaza Mas La Siesta, Plaza Mas Los Ángeles, Edificio Corporativo Rey. El Emisor estima que posee altas ventajas competitivas entre ellas sus anclas generadoras de alto tráfico, elevados estándares de construcción y buena gestión administrativa de las plazas.

Actualmente, el mercado inmobiliario comercial panameño se encuentra atravesando un periodo cíclico de ajuste en el cual se espera que absorba cautelosamente el excedente de unidades de los negocios. En el año 2020 se espera también que el mercado recupere la confianza y el dinamismo lo cual deberá redundar positivamente en los indicadores.

II PARTE

Estados Financieros Trimestrales reportados:

	I Trimestre 2019-12-31	IV Trimestre 2019-09-30	III Trimestre 2019-06-30	II Trimestre 2019-03-31
ESTADO DE RESULTADOS				
Ventas o Ingresos Totales	2,267,116	3,512,285	2,307,749	2,227,496
Margen Operativo	82%	82%	84%	82%
Gastos Generales y Administrativos	-405,000	-619,365	-380,654	-404,557
Utilidad o Pérdida Neta período fiscal anterior	-7,464,152	-7,201,602	-7,201,602	-7,201,602
Acciones emitidas y en circulación	300	300	300	300
Utilidad o Pérdida por Acción	-24,881	-24,005	-24,005	-24,005
Depreciación y Amortización	-26,680	-25,700	-27,722	-27,722
Utilidad Operativa	1,862,116	2,892,920	1,927,095	1,822,939
Gastos Financieros	-2,521,578	-2,643,416	-2,420,140	-2,700,249
Utilidad o Pérdida del Periodo	-686,142	1,270,859	-6,789,697	-905,032

	I Trimestre 2019-12-31	IV Trimestre 2019-09-30	III Trimestre 2019-06-30	II Trimestre 2019-03-31
BALANCE GENERAL				
Activo Circulante	10,684,063	10,511,822	8,642,194	31,672,643
Activos Totales	153,223,044	153,097,694	149,718,852	171,825,305
Pasivo Circulante	692,246	21,195,895	23,413,455	25,388,013
Deuda a Largo Plazo	135,062,938	128,669,463	124,321,447	146,856,475
Obligaciones en valores	113,274,299	83,853,733	75,017,233	75,337,202
Deuda Total	113,440,029	113,395,117	112,645,629	125,315,523
Pasivos Totales	135,755,184	149,865,358	147,734,902	172,244,488
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	27,519,668	12,598,001	12,598,001	598,001
Utilidades o Perdidas Retenidas	-10,051,808	-9,365,665	-10,614,051	-953,484
Patrimonio Total	17,467,860	3,232,336	1,983,950	-419,183
Precio por Acción	0	0	0	0
Dividendo	0	0	0	0

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros interinos del Emisor al 31 de diciembre de 2019.

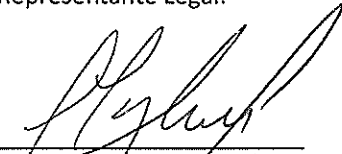
IV. ESTADOS FINANCIEROS DE LOS FIADORES

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos de los garantes del emisor al 31 de diciembre de 2019.

IV. DIVULGACIÓN

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

Representante Legal:



Julio Lizarraburu
Representante Legal
Desarrollos Comerciales, S.A.



Desarrollos Comerciales, S.A.

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 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"

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the lower right quadrant of the page.A small, stylized handwritten mark or signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

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

Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019

Contenido	Páginas
Informe del Contador Público Autorizado	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancias o pérdidas	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 37



INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Desarrollos Comerciales, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados 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.

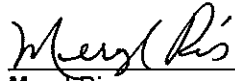
Responsabilidad del Contador Publico

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas 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.

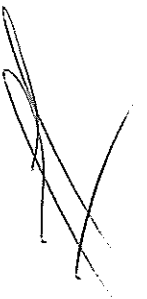
Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa 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.



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., al 31 de diciembre de 2019, 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.


Meryl Rios
CPA N° 0601-2007

20 de febrero de 2020
Panamá, República de Panamá



Desarrollos Comerciales, S.A.

Estado consolidado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

		Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Activos	Notas		
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	3,110,956	2,888,087
Alquileres y cuentas por cobrar	6	6,121,280	6,165,771
Activos no corrientes mantenidos para la venta	11	-	-
Otros activos	7	1,451,827	1,457,963
Total de activos corrientes		10,684,063	10,511,821
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	361,357	361,557
Propiedades de inversión, neto	8	133,592,985	133,593,935
Activos intangibles	9	149,738	163,721
Plusvalía	10	7,849,997	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto		298,146	310,842
Otros activos	7	286,758	305,820
Total de activos no corrientes		142,538,981	142,585,872
Total de activos		153,223,044	153,097,693
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	12	-	20,196,876
Cuentas por pagar proveedores y otros		131,159	248,123
Anticipos de clientes		76,821	87,161
Intereses por pagar		131,255	125,338
Gastos e impuestos acumulados por pagar		353,011	538,397
Total de pasivos corrientes		692,246	21,195,895
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones bancarias	12	165,730	9,344,508
Bonos senior	13	78,274,299	48,853,733
Bonos subordinados	13	35,000,000	35,000,000
Intereses por pagar	4	1,073,333	14,921,667
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	16,495,207	16,495,274
Impuesto diferido	18	3,702,239	3,702,239
Otros pasivos		320,130	320,130
Prima de antigüedad		32,000	31,912
Total de pasivos no corrientes		135,062,938	128,669,463
Total de pasivos		135,755,184	149,865,358
Patrimonio:			
Acciones comunes	14	10,000	10,000
Capital adicional pagado	15	27,509,668	12,588,001
Impuesto complementario		(73,034)	(73,034)
Utilidades no distribuidas		(9,978,774)	(9,292,632)
Total de patrimonio		17,467,860	3,232,335
Total de pasivos y patrimonio		153,223,044	153,097,693

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

Desarrollos Comerciales, S.A.

Estado consolidado de ganancias o pérdidas
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

		Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Diciembre, 31 2018 (Compilado)
Operaciones continuas:			
Alquileres y mantenimientos	21	2,267,116	2,218,679
Depreciación y amortización		(26,680)	(27,722)
Gastos de personal	17	(140,800)	(219,780)
Gastos e intereses financieros		(2,521,578)	(2,727,866)
Otros gastos	17	<u>(264,200)</u>	<u>(283,593)</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		<u>(686,142)</u>	<u>(1,040,282)</u>
Gasto de impuesto sobre la renta		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta del año		<u>(686,142)</u>	<u>(1,040,282)</u>

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

Desarrollos Comerciales, S.A.

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

Notas	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Impuesto complementario	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 01 de octubre de 2018	10,000	588,001	(63,700)	969,357	1,503,658
Otro resultado integral por participación en operaciones discontinuadas	11	-	-	(2,797,837)	(2,797,837)
Capitalización de cuentas por pagar	15	12,000,000	-	-	12,000,000
Impuesto complementario	-	-	(9,334)	-	(9,334)
Pérdida neta del año	-	-	-	(7,464,152)	(7,464,152)
Saldo al 30 de septiembre de 2019 (Auditado)	10,000	12,588,001	(73,034)	(9,292,632)	3,232,335
Capitalización de intereses por pagar bonos subordinados	15	14,921,667	-	-	14,921,667
Pérdida neta del año	-	-	-	(686,142)	(686,142)
Saldo al 31 de diciembre de 2019 (Compilado)	10,000	27,509,668	(73,034)	(9,978,774)	17,467,860

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

Desarrollos Comerciales, S.A.

Estado consolidado de flujos de efectivo
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Notas	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Diciembre, 31 2018 (Compilado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(686,142)	(1,040,282)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		26,680	27,722
Gastos de intereses		2,521,578	2,727,866
Amortización de Costos de Emisión		27,378	26,281
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumenta) Alquileres y cuentas por cobrar		44,491	(98,672)
Disminución Otros activos		25,198	406,788
Disminución Cuentas por pagar - proveedores y otros		(116,964)	(68,415)
Disminución Anticipos en clientes		(10,340)	(362,996)
Disminución Gastos e impuestos acumulados por pagar		(179,468)	(218,029)
Aumento (disminución) Prima de antigüedad		88	(10,820)
Disminución Otros pasivos		-	(13,140)
Efecto generado por las operaciones:		1,652,499	1,376,303
Intereses pagados		(1,448,245)	(1,677,866)
Efectivo neto proveniente de (utilizado) en las actividades de operación		204,254	(301,563)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedades de inversión - adquisiciones y mejoras	8	950	(1,126,805)
Efectivo restringido	5	(528,112)	(96,258)
Cuentas por cobrar relacionadas	4	200	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(526,962)	(1,223,063)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias recibidas	12	-	663,864
Obligaciones bancarias pagadas	12	(29,375,654)	-
Cuentas por pagar relacionadas	4	(69)	900,000
Emisión de bonos senior	13	29,825,375	-
Pagos de bonos senior		(432,188)	(288,126)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		17,464	1,275,738
Aumento neto de efectivo y depósitos en bancos		(305,244)	(248,888)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		1,112,144	865,474
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	806,900	616,586

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

Desarrollos Comerciales, S.A.

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

Notas a los estados financieros

por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes inmuebles dentro del territorio de Panamá.

La oficina de la Compañía está ubicada en el Edificio Corporativo Grupo Rey Piso 9, entre Avenida España con Vía Argentina.

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 y ventas realizadas:

<u>Fecha</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>Compañías</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.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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.
31 de mayo de 2019	Venta de acciones	La Compañía DC vendió las Acciones de Mornings Property, S.A., y la cual contenía un lote de terreno con las siguientes fincas No. 63791-8721; No.68334-8721; No.65239-8721
20 de diciembre de 2019	Fusión por absorción	Inmobiliaria Valle Claro, S.A., se fusiono con Desarrollos Comerciales, S.A., quedando esta última como una sociedad única y sobreviviente con fecha de inscripción el 20 de diciembre de 2019.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas

2.1 Normas e interpretaciones nuevas e implementadas

En el año en curso, la Empresa ha implementado las modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatorias para el período contable que comience a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 9 – Instrumentos Financieros

La Empresa ha adoptado la NIIF 9 - Instrumentos Financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo con respecto a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Los cambios claves en las políticas contables de la Empresa resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

La Empresa ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Esta se centró en una revisión de los activos y pasivos financieros. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 9 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición de los instrumentos financieros mencionados.

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual para determinar cuándo y por qué monto se reconocen los ingresos. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existente, que incluye la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, la NIC 11 Contratos de construcción y CINIIF 13 Programa de fidelización de clientes.

La Empresa ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 15 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición de los ingresos de la Empresa.

2.2 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas, pero aún no son efectivas

En la fecha del informe, existen normas, enmiendas e interpretaciones que no son efectivas para el período finalizado el 31 de diciembre de 2018 y, en consecuencia, no se han aplicado en la preparación de los estados financieros:

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza a 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 futuro de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Empresa está evaluando el impacto que tendrá la adopción de la NIIF 16 en su estado de situación financiera y revelaciones.

Enmiendas a las CNIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

La interpretación establece como determinar la posición tributaria contable cuando haya incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos.

La interpretación requiere que la entidad:

- a. Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separados o como un grupo; y
- b. Valore si es probable que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

- Si es así, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.
- Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

Efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

NIC 23 - Costos por préstamos

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

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Empresa está evaluando el impacto que tendrá la adopción de estas enmiendas en sus estados financieros.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

Los estados financieros 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.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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 se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

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

3.3 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 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

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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 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.

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 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 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 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.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

3.4 Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado 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 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.

3.5 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 de ganancias o pérdidas en el período en que la propiedad se elimina.

3.6 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).

Desarrollos Comerciales, S.A.

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

Notas a los estados financieros

por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019

(En balboas)

La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período 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.

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.

3.7 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.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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 equipos de oficina	5
Paneles Solares	10

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 de ganancias o pérdidas.

3.10 Deterioro de activos tangibles

Los valores de los activos del Grupo son revisados a la fecha del estado 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 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 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.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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.

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 3.14.

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.

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.

3.14 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., aprobó un programa de opciones de compra de acciones de SQF Group, Inc., a favor de los ejecutivos claves de la subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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

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

3.16 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 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 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 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 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 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 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.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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.

4. Saldos y transacciones con partes relacionadas

4.1 Saldos

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

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	361,357	361,557
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	16,495,207	16,495,274
Intereses por pagar bonos subordinados - SQF Group, Inc	1,073,333	14,921,667
Bonos subordinados - SQF Group, Inc	35,000,000	35,000,000

Al 31 de diciembre de 2019, 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 de Panamá 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.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

4.2 Transacciones

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Diciembre, 31 2018 (Compilado)
Ingresos por alquileres:		
Rey Holdings, Inc.	-	789,820
Cochez, S.A.	401,124	433,696
Gasto por alquiler:		
Desarrollo Rio Alejandro, S.A.	-	9,000
Gastos de intereses bonos subordinados	1,073,333	1,050,000

El 5 de febrero de 2019, Desarrollos Comerciales, S.A., y Rey Holding, S.A., dejaron de ser partes relacionadas.

5. Efectivo y depósitos en bancos

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

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Caja menuda	1,287	1,287
Cuentas bancarias	3,109,669	2,886,800
Total	<u>3,110,956</u>	<u>2,888,087</u>
Menos:		
Efectivo restringido	<u>2,304,056</u>	<u>1,775,943</u>
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo	<u>806,900</u>	<u>1,112,144</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 2019, la cuenta de concentración es por B/.1,248,003 (septiembre 2019: B/.528,789) y la cuenta de reserva es por B/.1,056,053 (septiembre 2019: B/.1,247,154).

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

6. Alquileres y cuentas por cobrar

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	5,782,420	5,782,420
Arrendamientos por cobrar	230,558	242,887
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(23,287)	(23,287)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>5,989,691</u>	<u>6,002,020</u>
Cuentas por cobrar, otras	<u>131,589</u>	<u>163,751</u>
Sub-total	<u>131,589</u>	<u>163,751</u>
Total	<u>6,121,280</u>	<u>6,165,771</u>

Movimiento en la provisión para cuenta de cobro dudoso:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Saldo al inicio del año	23,287	25,813
Reversión de pérdidas de crédito esperado	<u>-</u>	<u>(2,526)</u>
	<u>23,287</u>	<u>23,287</u>

El 1 de octubre de 2018, la compañía reconoció en la Provisión para cuentas de cobro dudoso B/. 22,472 producto de las pérdidas crediticias esperadas para la cartera de las cuentas por cobrar por arrendamiento. La metodología utilizada fue basada en la construcción de una matriz de incumplimiento históricos a lo largo vida esperada de las cuentas por cobrar por arrendamiento y se ajusta por estimaciones referidas al futuro conforme a las NIIF 9.

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 periodo 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.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales morosas pero no deterioradas

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
61 - 90 días	14,979	10,163
91 -120 días	7,216	14,140
Más de 120 días	133,958	163,880
	<u>156,153</u>	<u>188,183</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/. 142,881 (septiembre 2019: B/.138,301) de las cuales se espera cobrar la totalidad.

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 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
ITBMS crédito a favor	1,342,468	1,342,468
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	211,243	237,107
Anticipos de Impuestos	108,209	108,209
Otros	76,665	76,000
Total	<u>1,738,585</u>	<u>1,763,784</u>
Porción corriente	<u>1,451,827</u>	<u>1,457,963</u>
Porción no corriente	<u>286,758</u>	<u>305,820</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo estima que el crédito a favor de ITBMS de B/.1,342,468 (septiembre 2019: B/.1,342,468) serán recuperados mediante la Declaración de ITBMS producto de los alquileres.

MR

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

8. Propiedades de inversión, neto

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Activos en operación	132,150,000	132,150,000
Activos en terrenos y /o en proceso de construcción	1,442,985	1,443,935
	<u>133,592,985</u>	<u>133,593,935</u>

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Balance al inicio del año	133,593,935	128,272,117
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	1,013,567
Ajustes y / o reclasificaciones	(950)	-
Mejoras y adiciones a las propiedades	-	4,308,251
	<u>133,592,985</u>	<u>133,593,935</u>

Al 31 de diciembre de 2019, existen garantías sobre hipotecas con ciertas fincas producto de la emisión de las Series B, C, D, E, F, G y H.

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 un tasador independiente. Los avalúos fueron realizados por AVINCO que es valuador independiente no relacionados al Grupo, dicha empresa es reconocida 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 2019.

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

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

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Jerarquía del valor razonable	
	Diciembre, 31 2019 (Compilado) Nivel 3	Septiembre, 30 2019 (Auditado) Nivel 3
Terrenos	1,443,934	1,443,934
Activos en operaciones	132,149,051	132,150,001
	<u>133,592,985</u>	<u>133,593,935</u>

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 + o – B/. 13MM
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/. 135,000 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. 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

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 a la compra que corresponde a locales comerciales ubicado en las fincas No.102283 y No.52899 ubicadas en la Av. Ricardo J. Alfaro, Sector El Dorado, conocida con el nombre de Plaza La Galería.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

Estos activos disponían en el momento de la compra contratos de alquiler firmados con TEM, S.A. por un promedio de 8 años motivo por el cual se registró un activo intangible.

A continuación, el movimiento de los activos intangibles:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Adquisición de Plaza La Galería	335,600	335,600
Amortización acumulada	(185,862)	(171,879)
	<u>149,738</u>	<u>163,721</u>

A continuación, el movimiento de amortización acumulada:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Balance al inicio del año	(171,879)	(115,945)
Gasto de amortización	(13,983)	(55,934)
	<u>(185,862)</u>	<u>(171,879)</u>

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 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (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 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Centro Médico Metropolitando 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

MR

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

financieros.

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 7.8%.

11. Venta de acciones de subsidiaria

Al 31 de mayo de 2019, la Compañía suscribió un acuerdo de venta para disponer de Mornings Property, S.A., la cual contenía un lote de terreno con las fincas No.68334-8718; 68239-8718; y 63791-8718. La venta generó una pérdida ya que no excedió el importe en libros de los activos netos relacionados y por lo consiguiente, se reconoció una pérdida en el estado de ganancia o pérdida. La venta se materializó ese mismo día, cuando el vendedor entregó el control de las acciones al comprador.

11.1 Análisis de activos y pasivos sobre los cuales se perdió el control

<u>Activos no corrientes</u>	
Terreno	22,419,834
<u>Pasivos no corrientes</u>	
Impuesto diferido	<u>(389,518)</u>
Activos netos vendidos	22,030,316

11.2 Pérdida por venta de subsidiaria

Contraprestación recibida	13,000,000
Activos netos vendidos	(22,030,316)
Otro resultado integral por participación de subsidiaria del período	<u>2,797,837</u>
Pérdida por venta de subsidiaria	<u>(6,232,479)</u>

me

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

12. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en octubre 2021, tasa de interés de 5.25%.	128,545	145,259
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en febrero 2021, tasa de interés de 5%.	37,185	44,945
Préstamo interno. Garantías de primera hipoteca sobre las fincas N° 460268. Tasa de interés de 6.25% más FECl. Con vencimiento en marzo de 2020.	-	12,569,275
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 6.25% más FECl con vencimiento en enero de 2031.	-	9,154,304
Préstamo comercial con vencimiento en noviembre de 2020, 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. Adicionalmente, contiene Fianza Solidaria de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A.	-	7,627,601
Sub-total	165,730	29,541,384
Sobregiros bancarios	-	-
Total	165,730	29,541,384
Comiente	-	20,196,876
No comiente	165,730	9,344,508
Total	165,730	29,541,384

El movimiento de las obligaciones bancarias se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado de flujo de efectivo:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Saldo al inicio del año	29,541,384	65,677,630
Financiamiento recibido	-	4,017,197
Pagos	(29,375,654)	(40,153,443)
Saldo al final del año	165,730	29,541,384

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(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 2019 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2019 (Auditado)</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>
B (Senior)	9,300,000	30-03-2016	8,311,875	8,486,250	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	12,804,688	13,062,500	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 (Senior)	9,200,000	02-08-2019	9,200,000	9,200,000	7.25%	02-08-2029
G (Senior)	30,700,000	30-12-2019	18,000,000	-	Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%	30-12-2026
H (Senior)	20,300,000	30-12-2019	12,000,000	-	6.50%	30-12-2026
I y J (Senior)	<u>27,900,000</u>		-	-	Serán determinadas por el emisor según la demanda del mercado	Podrán ser emitidas con vencimiento de cinco, siete o diez años
	130,000,000		79,166,563	49,598,750		
Menos: Costos de emisión B y C			(478,698)	(497,847)		
Menos: Costos de emisión Serie D y E			(196,508)	(203,640)		
Menos: Costos de emisión Serie F			(46,317)	(43,530)		
Menos: Costos de emisión Serie G y H			<u>(170,740)</u>	-		
			(892,264)	(745,017)		
Total emisión Senior			78,274,299	48,853,733		
A (Subordinado)	<u>70,000,000</u>	30-03-2016	<u>35,000,000</u>	<u>35,000,000</u>	12.00%	30-03-2041
Total	<u>200,000,000</u>		<u>113,274,299</u>	<u>83,853,733</u>		

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

	<u>Diciembre, 31 2019 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2019 (Auditado)</u>
Saldo al inicio del año	48,853,733	40,860,891
Financiamiento recibido	29,825,375	9,156,104
Amortización de emisión	27,378	105,488
Pagos	<u>(432,188)</u>	<u>(1,268,750)</u>
Saldo al final del año	<u>78,274,299</u>	<u>48,853,733</u>

Desarrollos Comerciales, S.A.

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

Notas a los estados financieros

por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019

(En balboas)

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo amortizó costos de emisión por B/.27,378 (diciembre 2018: B/.26,280) como consecuencia de los costos de emisión que son amortizados en un período de 10 años.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo registró los gastos financieros por las Serie A, B, C, D, E, F, G y H por B/.1,893,944 (diciembre 2018: B/.1,752,058).

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.

Serie F: Un solo pago al vencimiento.

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

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(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
Plaza Más La Siesta	307844, 307845, 307846, 307847 y 307848
McDonald's San Fernando	97767-8707
La Galería	52899 y 102283
Plaza Mas Santa Fe	460268
Plaza Mas Los Angeles	139143 y 34887

- (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 trescientas (300) acciones comunes, sin valor nominal, todas se encuentran emitidas y en circulación.

15. Capital adicional pagado

Capitalización de Intereses Bonos Subordinados

El 13 de noviembre de 2019, en reunión de Junta Directiva de SQF se resolvió por unanimidad recibir el pago de intereses acumulados al 30 de septiembre de 2019 por B/. 14,921,667 producto de la tenencia de Bonos Subordinados, el uso de fondos autorizados para dicho monto fuera la capitalización de Desarrollos Comerciales por el mismo monto. El 02 de diciembre de 2019, Banco General en calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia concedió una dispensa a Desarrollos Comerciales, S.A., para el pago de los intereses de los Bonos Subordinados acumulados hasta el 30 de septiembre de 2019, por B/. 14,921,667 comprometiéndose SQF Group, Inc., en capitalizar dicho monto en Desarrollos Comerciales, S.A. Este pago de intereses de la Serie A se realizó el 16 de diciembre de 2019, fecha que corresponde al pago de intereses de la emisión de bonos

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

Capitalización de las cuentas por pagar por B/. 12,000,000

El 20 de junio de 2019, La Junta Directiva de SQF Group, Inc autorizo la capitalización de cuentas por cobrar a Desarrollos Comerciales, S.A., mediante resolución aprobada y firmada por los miembros de la Junta Directiva. Por otra parte, Desarrollos Comerciales, S.A., tuvo una reunión de Junta General de accionistas, en el cual autorizaba la capitalización de las cuentas por pagar a la sociedad SQF Group, Inc., por la suma de B/. 12,000,000.

Plan de opción de acciones de los empleados

El capital adicional pagado representa las opciones que mantuvieron los ejecutivos claves 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 2019, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

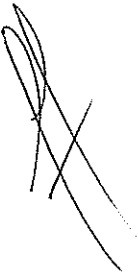
Las opciones de acciones otorgadas bajo el plan de opción de acciones a los empleados no otorgan derecho a voto, pero sí a recibir dividendos.

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.

Las cuentas por cobrar que surgen por la aplicación del reconocimiento lineal del ingreso por arrendamiento durante los períodos no cancelables de los arrendamientos operativos se presentan a continuación:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	<u>5,782,420</u>	<u>5,782,420</u>



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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

17. Gastos de personal y otros gastos

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

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Diciembre, 31 2018 (Compilado)
<u>Gastos de personal</u>		
Salarios	81,921	121,198
Prestaciones laborales	27,285	54,850
Prestaciones sociales	19,750	38,468
Otros beneficios	11,843	5,264
Total	140,800	219,780
<u>Otros gastos</u>		
Impuestos de inmuebles	99,099	96,402
Honorarios profesionales	16,910	17,509
Servicio de seguridad	62,273	55,568
Reparaciones y mantenimiento	27,789	23,579
Seguros	7,691	47,181
Impuesto municipal y tasas únicas	7,641	10,539
Energía eléctrica	18,535	16,563
Mercadeo	1,081	2,515
Gasto de alquiler	8,259	9,000
Misceláneos	14,924	4,737
Total	264,200	283,593

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.

Desarrollos Comerciales, S.A.

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

**Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)**

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/.1,904,154.

	<u>Revaluaciones</u>	<u>Plusvalía</u>	<u>Total</u>
Impuesto diferido			
Al 30 de septiembre de 2018 (Auditado)	2,327,160	1,798,085	4,125,245
Revaluaciones	(33,488)	-	(33,488)
Venta de Subsidiaria	(389,518)	-	(389,518)
Al 30 de septiembre de 2019 (Auditado)	<u>1,904,154</u>	<u>1,798,085</u>	<u>3,702,239</u>
Revaluaciones	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2019 (Compilado)	<u>1,904,154</u>	<u>1,798,085</u>	<u>3,702,239</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 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.

Desarrollos Comerciales, S.A.

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

Notas a los estados financieros por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019 (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, se aproxima a su valor razonable:

	31 de Diciembre de 2019 (Compilado)	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros		
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	35,000,000
Bonos Series B y C	15,911,875	13,929,754
Bonos Series D y E	24,054,688	20,595,230
Bonos Series F	9,200,000	8,166,746
Bonos Series G y H	30,000,000	25,319,095
Obligaciones bancarias	165,730	165,730
Total	114,332,293	103,176,555
	30 de septiembre de 2019 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros		
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	35,000,000
Bonos Series B y C	16,086,250	14,097,462
Bonos Series D y E	24,312,500	21,130,444
Bonos Series F	9,200,000	8,125,732
Obligaciones bancarias	29,541,384	27,983,635
Total	114,140,134	106,337,273

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.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Jerarquía del valor razonable			
	31 de diciembre de 2019			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos				
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	-	35,000,000	-
Bonos Senior B y C	13,929,754	-	13,929,754	-
Bonos Senior D y E	20,595,230	-	20,595,230	-
Bonos Senior F	8,166,746	-	8,166,746	-
Bonos Senior H y G	25,319,095	-	25,319,095	-
Obligaciones bancarias	165,730	-	-	165,730
	<u>103,176,555</u>	<u>-</u>	<u>103,010,825</u>	<u>165,730</u>

	Jerarquía del valor razonable			
	30 de septiembre de 2019			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos				
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	-	35,000,000	-
Bonos Senior B y C	14,097,462	-	14,097,462	-
Bonos Senior D y E	21,130,444	-	21,130,444	-
Bonos Senior F	8,125,732	-	8,125,732	-
Obligaciones bancarias	27,983,635	-	-	27,983,635
	<u>106,337,273</u>	<u>-</u>	<u>78,353,638</u>	<u>27,983,635</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 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 evalúan y aprueban previamente cada compromiso

Desarrollos Comerciales, S.A.

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

Notas a los estados financieros por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019

(En balboas)

que involucre un riesgo de crédito para el Grupo y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores.

A la fecha del estado 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.

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(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 y activos con base a las áreas geográficas establecidas:

	31 de diciembre de 2019 (Compilado)	
	Ingresos por alquileres	Activos
Panamá Centro	1,576,504	105,349,050
Panamá Oeste	100,147	6,343,934
Colón	55,419	2,800,000
Chiriquí y Bocas del Toro	360,877	19,100,000
Total información por segmento	<u>2,092,947</u>	<u>133,592,984</u>
Resultados y saldos corporativos	174,169	19,630,060
Total	<u>2,267,116</u>	<u>153,223,044</u>

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	31 de diciembre de 2018	
	Ingresos por alquileres	Activos
Panamá Centro	1,546,123	123,094,821
Panamá Oeste	96,763	6,973,934
Colón	53,712	2,500,000
Chiriquí y Bocas del Toro	384,703	19,250,000
Total información por segmento	2,081,300	151,818,755
Resultados y saldos corporativos	137,379	17,575,830
Total	2,218,679	169,394,585

22. Eventos subsecuentes

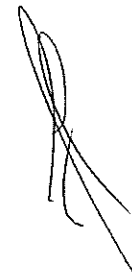
El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2019, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 20 de febrero de 2020, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, los acontecimientos posteriores que requieren revelación en los estados financieros.

El 27 de enero de 2020, se realizó la segunda oferta de la Serie G Senior por la suma de B/. 12,700,000 y la Serie H Senior por la suma de B/. 8,300,000, ambas a un precio igual al 100% de su valor nominal con tasa indicativa de Libor 3M+ 3.75% con mínimo de 5% y tasa indicativa de 5% fija, respectivamente con vencimiento a 10 años para la Serie G y 7 años para la Serie H. Adicionalmente, se realizó redención anticipada del saldo insoluto a capital, a un precio igual a 100%, mas los intereses acumulados de la Serie B y de la Serie D de los Bonos Corporativos, de conformidad con lo indicado en la Sección III del Prospecto Informativo.

23. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 20 de febrero de 2020.

* * * * *



SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 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"



SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019

Contenido	Páginas
Informe del Contador Público Autorizado	1 - 2
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de ganancias o pérdidas	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 37
Información complementaria:	
Anexo I - Anexo de consolidación del estado de situación financiera	
Anexo II - Anexo de consolidación del estado de ganancias o pérdidas	



INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Señores
Accionistas y Junta Directiva
SQF Group, Inc.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de SQF Group, Inc., y sus subsidiarias., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados 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.

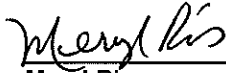
Responsabilidad del Contador Publico

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas 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.




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 SQF Group, Inc., y sus subsidiarias., al 31 de diciembre de 2019, 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.



Meryl Ríos
CPA N° 0601-2007

20 de febrero de 2020
Panamá, República de Panamá



SQF GROUP, INC. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

Activos	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en bancos	3,112,338	2,889,403
Alquileres y cuentas por cobrar	6,121,280	6,165,772
Otros activos	1,451,827	1,457,963
Total de activos corrientes	10,685,445	10,513,138
Activos no corrientes:		
Cuentas por cobrar - relacionadas	361,357	361,556
Propiedades de inversión, neto	133,592,985	133,593,935
Activos intangibles	149,738	163,721
Plusvalía	7,849,997	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto	298,146	310,842
Otros activos	286,758	305,820
Total de activos no corrientes	142,538,981	142,585,871
Total de activos	153,224,426	153,099,009
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Obligaciones bancarias	-	20,196,876
Cuentas por pagar proveedores	131,159	248,123
Anticipos de clientes	76,821	87,161
Intereses por pagar de Bonos Corporativos	131,255	125,338
Gastos e impuestos acumulados por pagar	353,011	538,397
Total de pasivos corrientes	692,246	21,195,895
Pasivos no corrientes:		
Obligaciones bancarias	165,730	9,344,508
Bonos senior	78,274,299	48,853,733
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	535	535
Impuesto diferido	3,702,239	3,702,239
Otros pasivos	320,130	320,130
Prima de antigüedad	32,000	31,912
Total de pasivos no corrientes	82,494,933	62,253,057
Total de pasivos	83,187,179	83,448,952
Patrimonio:		
Acciones comunes	700,924	700,924
Capital adicional pagado	588,001	588,001
Prima en emisión de acciones	62,834,090	62,834,090
Impuesto Complementario	(73,628)	(73,628)
Utilidades no distribuidas	5,987,860	5,600,670
Total de patrimonio	70,037,247	69,650,057
Total de pasivos y patrimonio	153,224,426	153,099,009

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

SQF GROUP, INC. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo
al 31 de diciembre de 2019
 (En balboas)

	Notas	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Diciembre, 31 2018 (Compilado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia neta		387,191	9,713
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	13	26,680	27,722
Gastos de intereses	15	1,448,245	1,677,946
Amortización de Costo de emisión	15	27,378	26,281
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumenta) Alquileres y cuentas por cobrar		44,492	(98,672)
Disminución Otros activos		25,198	406,788
Disminución Cuentas por pagar - proveedores y otros		(110,101)	(68,415)
Disminución Anticipos en clientes		(10,340)	(362,996)
Disminución Gastos e impuestos acumulados por pagar		(185,386)	(218,029)
Aumento (disminución) Prima de antigüedad		88	(10,820)
Disminución Otros pasivos		-	(13,141)
Efecto (utilizado) generado por las operaciones:		<u>1,653,445</u>	<u>1,376,377</u>
Impuesto sobre la renta pagado			
Intereses pagados		<u>(1,448,245)</u>	<u>(1,677,946)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>205,200</u>	<u>(301,569)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedades de inversión - Adquisiciones y mejoras	6	-	(1,126,805)
Efectivo restringido	4	(528,112)	(96,258)
Cuentas por cobrar relacionadas		<u>199</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(527,913)</u>	<u>(1,223,063)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias	9	(29,375,654)	663,864
Cuentas por pagar relacionadas		-	800,000
Bonos senior	15	29,825,375	(288,126)
Pagos		(432,188)	-
Recompra de acciones en tesorería	11	-	109,597
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>17,533</u>	<u>1,285,335</u>
Disminución neta de efectivo y depósitos en bancos		(305,180)	(239,297)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		<u>1,113,462</u>	<u>869,813</u>
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	4	<u>808,282</u>	<u>630,516</u>

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

SQF GROUP, INC. y Subsidiarias

Estado consolidado de ganancias o pérdidas
por los tres meses terminado al 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Diciembre, 31 2018 (Compilado)
Operaciones continuas:		
Alquileres	2,267,116	2,218,679
Depreciación y amortización	(26,680)	(27,722)
Gastos de personal	(140,800)	(219,780)
Gastos e intereses financieros	(1,448,245)	(1,677,946)
Otros gastos	(264,200)	(283,593)
Otros ingresos y egresos	-	75
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	387,191	9,713
Gasto de impuesto sobre la renta	-	-
Ganancia (pérdida) neta del año	387,191	9,713

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
al 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Capital adicional pagado	Prima en emisión de acciones	Impuesto Complementario	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 01 de octubre de 2018 previamente reportado	565,648	(1,641,355)	588,001	44,969,366	(64,294)	11,487,941	55,905,307
Emisión de acciones comunes	135,276	-	-	17,864,724	-	-	18,000,000
Recompra de acciones en Tesorería	-	1,641,355	-	-	-	-	1,641,355
Otro resultado integral por participación de subsidiaria del periodo	-	-	-	-	-	(2,797,835)	(2,797,835)
Impuesto complementario	-	-	-	-	(9,334)	-	(9,334)
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	(3,089,436)	(3,089,436)
Saldo al 30 de septiembre de 2019 (Auditado)	700,924	-	588,001	62,834,090	(73,628)	5,600,670	69,650,057
Ganancia neta del año	-	-	-	-	-	387,191	387,191
Saldo al 31 de diciembre de 2019 (Compilado)	700,924	-	588,001	62,834,090	(73,628)	5,987,861	70,037,248

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 2019
(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 Edificio Corporativo Grupo Rey, Piso 9, entre Vía España con Vía Argentina.

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 Versailles, S.A., Bugaba Mall, S.A., Gorgona Bay, S.A. e Inmobiliaria Tula, S.A.

A continuación, un resumen de las adquisiciones y ventas realizadas:

<u>Fecha</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>Compañías</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 Versailles, 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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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.
31 de mayo de 2019	Venta de Acciones	La Compañía DC vendió las Acciones de Mornings Property, S.A., la cual contenía un lote de terreno con las siguientes fincas N° 63791-8721; N°68334-8721; N°65239-8721.
20 de diciembre de 2019	Fusión por absorción	Inmobiliaria Valle Claro, S.A., se fusiono con Desarrollos Comerciales, S.A., quedando esta última como una sociedad única y sobreviviente con fecha de inscripción el 20 de diciembre de 2019.

Los estados financieros consolidados de SQF Group, Inc. y Subsidiarias (el "Grupo") incluye la siguiente entidad consolidada:

- 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 compañía que se dedica principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes inmuebles.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas

2.1 Normas e interpretaciones nuevas e implementadas

En el año en curso, la Empresa ha implementado las modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatorias para el período contable que comience a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

La Empresa ha adoptado la NIIF 9 - Instrumentos Financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo con respecto a la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición.

Los cambios claves en las políticas contables de la Empresa resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

La Empresa ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Esta se centró en una revisión de los activos y pasivos financieros. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 9 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición de los instrumentos financieros mencionados.

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual para determinar cuándo y por qué monto se reconocen los ingresos. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existente, que incluye la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, la NIC 11 Contratos de construcción y CINIIF 13 Programa de fidelización de clientes.

La Empresa ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 15 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición de los ingresos de la Empresa.

2.2 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas, pero aún no son efectivas

En la fecha del informe, existen normas, enmiendas e interpretaciones que no son efectivas para el período finalizado el 31 de diciembre de 2018 y, en consecuencia, no se han aplicado en la preparación de los estados financieros:

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza a 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 futuro de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Empresa está evaluando el impacto que tendrá la adopción de la NIIF 16 en su estado de situación financiera y revelaciones.

Enmiendas a las CNIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

La interpretación establece como determinar la posición tributaria contable cuando haya incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos.

La interpretación requiere que la entidad:

- a. Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separados o como un grupo; y

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

- b. Valore si es probable que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:
- Si es así, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.
 - Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

Efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

NIC 23 - Costos por préstamos

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

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Empresa está evaluando el impacto que tendrá la adopción de estas enmiendas en sus estados financieros.

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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

ii. Valor razonable

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

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

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

3.3 Principio de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros 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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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.

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)

- 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.

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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)**

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 sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Grupo reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

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

3.6 Propiedades de inversión

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

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

3.7 Activos intangibles

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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 equipos de oficina	5
Paneles Solares	10

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.

3.10 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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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

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 periodo 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.

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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)**

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.

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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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.

4. Saldos y transacciones con partes relacionadas

4.1 Saldos

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

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	<u>361,357</u>	<u>361,556</u>
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	<u>535</u>	<u>535</u>

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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

4.2 Transacciones

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Diciembre, 31 2018 (Compilado)
Ingresos por alquileres:		
Rey Holdings, Inc.	-	789,820
Cochez, S.A.	401,124	433,696
Gasto por alquiler:		
Desarrollo Rio Alejandro, S.A.	-	9,000
Gastos de intereses bonos subordinados	1,073,333	1,050,000

El 05 de febrero de 2019, SQF Group, Inc., y subsidiarias y Rey Holding, S.A., dejaron de ser partes relacionadas.

5. Efectivo y depósitos en bancos

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

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Caja menuda	1,287	1,287
Cuentas bancarias	3,111,051	2,888,116
Total	3,112,338	2,889,403
Menos:		
Efectivo restringido	2,304,056	1,775,943
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo	808,282	1,113,460

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 2019, la cuenta de concentración es por B/.1,248,003 (septiembre 2019: B/.528,789) y la cuenta de reserva es por B/.1,056,053 (septiembre 2019: B/.1,247,154).

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

6. Alquileres y cuentas por cobrar

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	5,782,420	5,782,420
Arrendamientos por cobrar	230,558	242,887
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(23,287)	(23,287)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>5,989,691</u>	<u>6,002,020</u>
Cuentas por cobrar, otras	<u>131,589</u>	<u>163,751</u>
Sub-total	<u>131,589</u>	<u>163,751</u>
Total	<u>6,121,280</u>	<u>6,165,771</u>

Movimiento en la provisión para cuenta de cobro dudoso:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Saldo al inicio del año	23,287	25,813
Reversión de pérdidas de crédito esperado	-	(2,526)
	<u>23,287</u>	<u>23,287</u>

El 1 de octubre de 2018, la compañía reconoció en la Provisión para cuentas de cobro dudoso B/. 22,472 producto de las pérdidas crediticias esperadas para la cartera de las cuentas por cobrar por arrendamiento. La metodología utilizada fue basada en la construcción de una matriz de incumplimiento históricos a lo largo vida esperada de las cuentas por cobrar por arrendamiento y se ajusta por estimaciones referidas al futuro conforme a las NIIF 9.

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.

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales morosas pero no deterioradas

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
61 - 90 días	14,979	10,163
91 -120 días	7,216	14,140
Más de 120 días	133,958	163,880
	<u>156,153</u>	<u>188,183</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/. 142,881 (septiembre 2019: B/.138,301) de las cuales se espera cobrar la totalidad.

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 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
ITBMS crédito a favor	1,342,468	1,342,468
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	211,243	237,107
Anticipos de Impuestos	108,209	108,209
Otros	76,665	76,000
Total	<u>1,738,585</u>	<u>1,763,784</u>
Porción corriente	<u>1,451,827</u>	<u>1,457,963</u>
Porción no corriente	<u>286,758</u>	<u>305,820</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo estima que el crédito a favor de ITBMS de B/.1,342,468 (septiembre 2019: B/.1,342,468) 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 2019
(En balboas)

8. Propiedades de inversión, neto

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Activos en operación	132,150,000	132,150,000
Activos en terrenos y /o en proceso de construcción	1,442,985	1,443,935
	<u>133,592,985</u>	<u>133,593,935</u>

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Balance al inicio del año	133,593,935	128,272,117
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	1,013,567
Ajustes y / o reclasificaciones	(950)	-
Mejoras y adiciones a las propiedades	-	4,308,251
	<u>133,592,985</u>	<u>133,593,935</u>

Al 31 de diciembre de 2019, existen garantías sobre hipotecas con ciertas fincas producto de la emisión de las Series B, C, D, E, F, G y H.

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 un tasador independiente. Los avalúos fueron realizados por AVINCO que es valuador independiente no relacionados al Grupo, dicha empresa es reconocida 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 2019.

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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

	Jerarquía del valor razonable	
	Diciembre, 31 2019 (Compilado) Nivel 3	Septiembre, 30 2019 (Auditado) Nivel 3
Terrenos	1,443,934	1,443,934
Activos en operaciones	132,149,051	132,150,001
	<u>133,592,985</u>	<u>133,593,935</u>

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 + o - B/. 13MM.
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/.135,000 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

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 a la compra que corresponde a locales comerciales ubicado en las fincas No.102283 y No.52899 ubicadas en la Av. Ricardo J. Alfaro, Sector El Dorado, conocida con el nombre de Plaza La Galería.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

Estos activos disponían en el momento de la compra contratos de alquiler firmados con TEM, S.A. por un promedio de 8 años motivo por el cual se registró un activo intangible.

A continuación, el movimiento de los activos intangibles:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Adquisición de Plaza La Galería	335,600	335,600
Amortización acumulada	(185,862)	(171,879)
	<u>149,738</u>	<u>163,721</u>

A continuación, el movimiento de amortización acumulada:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Balance al inicio del año	(171,879)	(115,945)
Gasto de amortización	(13,983)	(55,934)
	<u>(185,862)</u>	<u>(171,879)</u>

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 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (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 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

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 7.8%.

11. Venta de subsidiaria

Al 31 de mayo de 2019, la Compañía suscribió un acuerdo de venta para disponer de Mornings Property, S.A., la cual contenía un lote de terreno con las fincas No.68334-8718; 68239-8718; y 63791-8718. La venta generó una pérdida ya que no excedió el importe en libros de los activos netos relacionados y por lo consiguiente, se reconoció una pérdida en el Estado consolidado de ganancia o pérdida. La venta se materializó ese mismo día, cuando el vendedor entregó el control de las acciones al comprador.

11.1 Análisis de activos y pasivos sobre los cuales se perdió el control

<u>Activos no corrientes</u>	
Terreno	22,419,834
<u>Pasivos no corrientes</u>	
Impuesto diferido	<u>(389,518)</u>
Activos netos vendidos	22,030,316

11.2 Pérdida por venta de subsidiaria

Contraprestación recibida	13,000,000
Activos netos vendidos	(22,030,316)
Otro resultado integral por participación de subsidiaria del año	<u>2,797,835</u>
Pérdida por venta de subsidiaria	(6,232,481)

La pérdida sobre la venta se incluye en el estado consolidado de ganancias o pérdidas para el año provenientes de operaciones discontinuadas.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

12. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en octubre 2021, tasa de interés de 5.25%.	128,545	145,259
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en febrero 2021, tasa de interés de 5%.	37,185	44,945
Préstamo interino. Garantías de primera hipoteca sobre las fincas N° 460268. Tasa de interés de 6.25% más FECl. Con vencimiento en marzo de 2020.	-	12,569,275
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 6.25% más FECl con vencimiento en enero de 2031.	-	9,154,304
Préstamo comercial con vencimiento en noviembre de 2020, 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. Adicionalmente, contiene Fianza Solidaria de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A.	-	7,627,601
Sub-total	165,730	29,541,384
Sobregiros bancarios	-	-
Total	165,730	29,541,384
Corriente	-	20,196,876
No corriente	165,730	9,344,508
Total	165,730	29,541,384

El movimiento de las obligaciones bancarias se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujo de efectivo:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Saldo al inicio del año	29,541,384	65,677,630
Financiamiento recibido	-	4,017,197
Pagos	(29,375,654)	(40,153,443)
Saldo al final del año	165,730	29,541,384

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(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 2019 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2019 (Auditado)</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>
B (Senior)	9,300,000	30-03-2016	8,311,875	8,486,250	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	12,804,688	13,062,500	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 (Senior)	9,200,000	02-08-2019	9,200,000	9,200,000	7.25%	02-08-2029
G (Senior)	30,700,000	30-12-2019	18,000,000	-	Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%	30-12-2026
H (Senior)	20,300,000	30-12-2019	12,000,000	-	6.50%	30-12-2026
I y J (Senior)	27,900,000		-	-	Serán determinadas por el emisor según la demanda del mercado	Podrán ser emitidas con vencimiento de cinco, siete o diez años
	130,000,000		79,166,563	49,598,750		
Menos: Costos de emisión B y C			(478,698)	(497,847)		
Menos: Costos de emisión Serie D y E			(196,508)	(203,640)		
Menos: Costos de emisión Serie F			(46,317)	(43,530)		
Menos: Costos de emisión Serie G y H			(170,740)	-		
			(892,264)	(745,017)		
Total emisión Senior			78,274,299	48,853,733		
A (Subordinado)	70,000,000		-	-		
Total	200,000,000		78,274,299	48,853,733		

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

	<u>Diciembre, 31 2019 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2019 (Auditado)</u>
Saldo al inicio del año	48,853,733	40,860,891
Financiamiento recibido	29,825,375	9,156,104
Amortización de emisión	27,378	105,488
Pagos	(432,188)	(1,268,750)
Saldo al final del año	78,274,299	48,853,733

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)**

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo amortizó costos de emisión por B/.27,378 (diciembre 2018: B/.26,280) como consecuencia de los costos de emisión que son amortizados en un período de 10 años.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo registró los gastos financieros por las Serie B, C, D, E, F, G y H por B/.820,611 (diciembre 2018: B/.702,058).

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.

Serie F: Un solo pago al vencimiento.

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

Serie H: 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:

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(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
Plaza Más La Siesta	307844, 307845, 307846, 307847 y 307848
McDonald's San Fernando	97767-8707
La Galeria	52899 y 102283
Plaza Mas Santa Fe	460268
Plaza Mas Los Angeles	139143 y 34887

- (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 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 2019, se encontraban en circulación un total de 7,009,240 (septiembre: 2019: 7,009,240) de acciones comunes. Durante el año fiscal 2019 se emitieron 1,200,000 acciones comunes con un aporte de capital de B/.18,000,000 con el propósito de disminuir la deuda bancaria. Adicionalmente, se recibieron B/.1,641,355 correspondiente a la recompra de acciones en tesorería por accionistas preexistentes.



SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

15. Capital adicional pagado

Plan de opción de acciones de los empleados

El capital adicional pagado representa las opciones que mantuvieron los ejecutivos claves 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 31 de diciembre de 2019, 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 periodos 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.

Las cuentas por cobrar que surgen por la aplicación del reconocimiento lineal del ingreso por arrendamiento durante los periodos no cancelables de los arrendamientos operativos se presentan a continuación:

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	<u>5,782,420</u>	<u>5,782,420</u>

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

17. Gastos de personal y otros gastos

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

	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Diciembre, 31 2018 (Compilado)
<u>Gastos de personal</u>		
Salarios	81,921	121,198
Prestaciones laborales	27,285	54,850
Prestaciones sociales	19,750	38,468
Otros beneficios	11,843	5,264
Total	140,800	219,780
<u>Otros gastos</u>		
Impuestos de inmuebles	99,099	96,402
Honorarios profesionales	16,910	17,509
Servicio de seguridad	62,273	55,568
Reparaciones y mantenimiento	27,789	23,579
Seguros	7,691	47,181
Impuesto municipal y tasas únicas	7,641	10,539
Energía eléctrica	18,535	16,563
Mercadeo	1,081	2,515
Gasto de alquiler	8,259	9,000
Misceláneos	14,924	4,737
Total	264,200	283,593



SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(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/.1,904,154 (septiembre 2018: B/.2,327,160).

	<u>Revaluaciones</u>	<u>Plusvalía</u>	<u>Total</u>
Impuesto diferido			
Al 30 de septiembre de 2018 (Auditado)	2,327,160	1,798,085	4,125,245
Revaluaciones	(33,488)	-	(33,488)
Venta de Subsidiaria	(389,518)	-	(389,518)
Al 30 de septiembre de 2019 (Auditado)	<u>1,904,154</u>	<u>1,798,085</u>	<u>3,702,239</u>
Revaluaciones	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2019 (Compilado)	<u>1,904,154</u>	<u>1,798,085</u>	<u>3,702,239</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:

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	31 de Diciembre de 2019 (Compilado)	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros		
Bonos Series B y C	15,911,875	13,929,754
Bonos Series D y E	24,054,688	20,595,230
Bonos Series F	9,200,000	8,166,746
Bonos Series G y H	30,000,000	25,319,095
Obligaciones bancarias	165,730	165,730
Total	79,332,293	68,176,555

	30 de septiembre de 2019 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros		
Bonos Series B y C	16,086,250	14,097,462
Bonos Series D y E	24,312,500	21,130,444
Bonos Series F	9,200,000	8,125,732
Obligaciones bancarias	29,541,384	27,983,635
Total	79,140,134	71,337,273

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 2019
(En balboas)

	Jerarquía del valor razonable 31 de diciembre de 2019			
	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Pasivos				
Bonos Senior B y C	13,929,754	-	13,929,754	-
Bonos Senior D y E	20,595,230	-	20,595,230	-
Bonos Senior F	8,166,746	-	8,166,746	-
Bonos Senior H y G	25,319,095	-	25,319,095	-
Obligaciones bancarias	165,730	-	-	165,730
	<u>68,176,555</u>	<u>-</u>	<u>68,010,825</u>	<u>165,730</u>

	Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre de 2019			
	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Pasivos				
Bonos Senior B y C	14,097,462	-	14,097,462	-
Bonos Senior D y E	21,130,444	-	21,130,444	-
Bonos Senior F	8,125,732	-	8,125,732	-
Obligaciones bancarias	27,983,635	-	-	27,983,635
	<u>71,337,273</u>	<u>-</u>	<u>43,353,638</u>	<u>27,983,635</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 2019
(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.

Durante el año fiscal de 2019, se habían recibido B/.1,641,355 correspondiente a la recompra de acciones en tesorería por accionistas preexistentes. Adicionalmente, La Compañía recibió un aporte de capital de B/.18,000,000 con el propósito de disminuir la deuda bancaria.

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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(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:

	<u>31 de diciembre de 2019 (Compilado)</u>	
	Ingresos por alquileres	Activos
Panamá Centro	1,576,504	105,349,050
Panamá Oeste	100,147	6,343,934
Colón	55,419	2,800,000
Chiriquí y Bocas del Toro	360,877	19,100,000
Total información por segmento	2,092,947	133,592,984
Resultados y saldos corporativos	174,169	19,630,060
Total	2,267,116	153,223,044

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	
	Ingresos por alquileres	Activos
Panamá Centro	1,546,123	123,094,821
Panamá Oeste	96,763	6,973,934
Colón	53,712	2,500,000
Chiriquí y Bocas del Toro	384,703	19,250,000
Total información por segmento	2,081,300	151,818,755
Resultados y saldos corporativos	137,379	17,575,830
Total	2,218,679	169,394,585

22. Eventos subsecuentes

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2019, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 20 de febrero de 2020, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, los acontecimientos posteriores que requieren revelación en los estados financieros

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)**

El 27 de enero de 2020, se realizó la segunda oferta de la Serie G Senior por la suma de B/. 12,700,000 y la Serie H Senior por la suma de B/. 8,300,000, ambas a un precio igual al 100% de su valor nominal con tasa indicativa de Libor 3M+ 3.75% con mínimo de 5% y tasa indicativa de 5% fija, respectivamente con vencimiento a 10 años para la Serie G y 7 años para la Serie H. Adicionalmente, se realizó redención anticipada del saldo insoluto a capital, a un precio igual a 100%, mas los intereses acumulados de la Serie B y de la Serie D de los Bonos Corporativos, de conformidad con lo indicado en la Sección III del Prospecto Informativo.

23. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 20 de febrero de 2020.

* * * * *



Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	SQF Group, Inc.	Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo y depósitos en bancos	3,112,338	-	1,382	3,110,956
Alquileres y cuentas por cobrar	6,121,280	-	-	6,121,280
Otros activos	1,451,827	-	-	1,451,827
Total de activos corrientes	10,685,445	-	1,382	10,684,063
Activos no corrientes:				
Cuentas por cobrar - relacionadas	361,357	(16,494,672)	16,494,672	361,357
Propiedades de inversión, neto	133,592,985	-	-	133,592,985
Inversiones en bonos	-	(35,000,000)	35,000,000	-
Intereses por cobrar por inversiones en bonos	-	(1,073,333)	1,073,333	-
Activos intangibles	149,738	-	-	149,738
Plusvalía	7,849,997	-	-	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto	298,146	-	-	298,146
Inversiones en subsidiarias	-	(27,514,404)	27,514,404	-
Otros activos	286,758	-	-	286,758
Total de activos no corrientes	142,538,981	(80,082,409)	80,082,409	142,538,981
Total de activos	153,224,426	(80,082,409)	80,083,791	153,223,044
Pasivos y patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar proveedores	131,159	-	-	131,159
Anticipos de clientes	76,821	-	-	76,821
Intereses por pagar	131,255	-	-	131,255
Gastos e impuestos acumulados por pagar	353,011	-	-	353,011
Total de pasivos corrientes	692,246	-	-	692,246
Pasivos no corrientes:				
Obligaciones bancarias	165,730	-	-	165,730
Bonos subordinados	-	(35,000,000)	-	35,000,000
Bonos senior	78,274,299	-	-	78,274,299
Intereses por pagar	-	(1,073,333)	-	1,073,333
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	535	(16,494,672)	-	16,495,207
Impuesto diferido	3,702,239	-	-	3,702,239
Otros pasivos	320,130	-	-	320,130
Prima de antigüedad	32,000	-	-	32,000
Total de pasivos no corrientes	82,494,933	(52,568,005)	-	135,062,938
Total de pasivos	83,187,179	(52,568,005)	-	135,755,184
Patrimonio:				
Acciones comunes	577,648	(140,493)	708,141	10,000
Acciones en tesorería	-	-	-	-
Capital adicional pagado	588,001	(27,504,404)	582,737	27,509,668
Prima de emisión de acciones	62,957,366	-	62,957,366	-
Impuesto Complementario	(73,628)	-	(594)	(73,034)
Utilidades no distribuidas	5,987,860	130,493	15,836,141	(9,978,774)
Total de patrimonio	70,037,247	(27,514,404)	80,083,791	17,467,860
Total de pasivos y patrimonio	153,224,426	(80,082,409)	80,083,791	153,223,044

Véase informe de Compilación

Información de consolidación sobre el estado de ganancias o pérdidas
al 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	SQF Group, Inc.	Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias
Operaciones continuas:				
Alquileres	2,267,116	-	-	2,267,116
Depreciación y amortización	(26,680)	-	-	(26,680)
Gastos de personal	(140,800)	-	-	(140,800)
Gastos e intereses financieros	(1,448,245)	1,073,333	2	(2,521,580)
Otros gastos	(264,200)	-	-	(264,200)
Otros ingresos y egresos	-	(1,073,333)	1,073,333	-
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	387,191	-	1,073,335	(686,144)
Impuesto sobre la renta corriente	-	-	-	-
Ganancia neta del año	387,191	-	1,073,335	(686,144)

Véase informe de Compilación

**BGT**BG Trust,
Inc.

**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 2019, 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\$53,404,056.01, de los cuales US\$2,304,056.01 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de US\$51,100,00.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre las Series B, C, D, E, F, G y H (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\$2,304,056.01.

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31-Dic-19
Cuenta de Concentración	\$1,056,053.50
Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda	\$1,248,002.51
Total	\$2,304,056.01

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO MIL DÓLARES (US\$51,100,000.00), 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
Póliza de Incendio	MAPFRE Panamá, S.A.	INCE-08300000023059	Nov-2020

Anexo A
 BG Trust, Inc. (0115-GTIA-15)
 Desarrollos Comerciales, S.A.
 Al 31 de Diciembre de 2019.

No.	N° de Finca	Propietario	Ubicación	Valor de Avalúo	Avaluador	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, Distrito de Panamá	\$4,590,000.00	AVINCO	12-sep-19
2	29,581, 44,800, 40,893, 10,069	Desarrollos Comerciales, S.A.	Vía Interamericana, Distrito de Bugaba, Provincia de Chiriquí	\$6,525,000.00	AVINCO	13-sep-19
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. Décima Oeste, Santa Cruz, Corregimiento de David, Provincia de Chiriquí	\$1,890,000.00	AVINCO	29-ago-19
5	375,450	Desarrollos Comerciales, S.A.	Carretera Interamericana, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá Oeste	\$1,710,000.00	AVINCO	29-ago-19
6	361,276	Desarrollos Comerciales, S.A.	Carretera Interamericana, Corregimiento de Tocumen, Ciudad de Panamá	\$1,665,000.00	AVINCO	04-sep-19
7	120,081; 394,782	Desarrollos Comerciales, S.A.	Corregimiento de Vista Alegre, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá Oeste	\$1,440,000.00	AVINCO	29-ago-19
8	395,132	Desarrollos Comerciales, S.A.	Centro Comercial Plaza Versalles, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá	\$2,025,000.00	AVINCO	04-sep-19
9	2,886; 34,854	Desarrollos Comerciales, S.A.	Corregimiento de Mateo Iturralde, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá	\$1,125,000.00	AVINCO	31-ago-19
10	446,764; 446,765; 446,779	Desarrollos Comerciales, S.A.	Centro Comercial Costa Verde, Distrito de Chorrera, Provincia de Panamá Oeste	\$1,260,000.00	AVINCO	29-ago-19
11	40,960	Desarrollos Comerciales, S.A.	Corregimiento de Bella Vista, Provincia de Panamá	\$27,900,000.00	AVINCO	05-sep-19
12	359,483; 433,126	Desarrollos Comerciales, S.A.	Carretera David - Querevalo, Distrito de David, Provincia de Chiriquí	\$8,775,000.00	AVINCO	09-sep-19
13	307,844, 307,845, 307,846, 307,847, 307,848	Desarrollos Comerciales, S.A.	Ave. Principal, Urb. Buenavista, sector de la Siesta, Corregimiento de Tocumen	\$12,000,000.00	Panamericana de Avalúos	27-oct-18
14	97,767	Desarrollos Comerciales, S.A.	Corregimiento de Pueblo Nuevo, Vía España, Centro Comercial Plaza San Fernando	\$5,250,000.00	Panamericana de Avalúos	30-sep-17
15	102,283, 52,899	Desarrollos Comerciales, S.A.	Corregimiento de Bethania, Ave. Ricardo J. Alfaro, Centro Comercial La Galería, Provincia de Panamá	\$14,400,000.00	AVINCO	16-sep-19
16	139143; 34,887	Desarrollos Comerciales, S.A.	Corregimiento de Bethania, Calle 65 Oeste, Urb. Los Angeles, Provincia de Panamá	\$14,400,000.00	AVINCO	13-sep-19
17	460,268	Desarrollos Comerciales, S.A.	Corregimiento de Pacora, Vía José Arango, Plaza Santa Fé, Provincia de Panamá	\$13,500,000.00	AVINCO	16-sep-19
Total				\$121,590,000.00		

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

Mar-19	Jun-19	Sep-19
171.95%	173.41%	159.86%

8. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que el Emisor contara con un plazo de treinta (30) días calendario después de la fecha de liquidación de la Serie Senior G y H, para constituir la Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario sobre las nuevas fincas a ser hipotecadas, las cuales 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"). A la firma de la presente certificación dicha Cobertura de Garantía es de: 153.59%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 27 de febrero de 2020.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada


MR

Anexo B
BG Trust, Inc. (0115-GTIA-15)
Desarrollos Comerciales, S.A.
Al 31 de Diciembre de 2019

No.	Ubicación	Finca	Arrendador	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento del Contrato
1	Provincia de Panamá	2886 34854	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$6,244.00	01-ene-35
2	Edificio Corporativo Rey en Vía España con Vía Argentina, Bella Vista	40960	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$24,610.00	01-dic-35
3			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$7,136.00	22-oct-21
4			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$4,813.40	01-jul-20
5			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$158,414.82	01-dic-35
6			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$22,716.65	01-sep-36
7			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$4,500.00	05-feb-21
8			Cento Comercial Calle 13, Colón	3353 8520 3050 4048 392446	Desarrollos Comerciales, S.A.
9	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$2,294.73			23-jun-26
10	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$4,489.20			03-oct-26
11	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$5,432.38			24-may-24
12	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$2,132.78			01-ago-22
13	Plaza la Riviera, Chiriquí	359483 433126	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$25,504.00	29-nov-35
14			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$3,397.00	28-oct-25
15			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$1,503.40	01-oct-26
16			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$2,738.53	16-jun-31
17			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$23,431.82	24-nov-34
18			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$966.33	01-jun-21
19			Desarrollos Comerciales, S.A.	\$5,492.22	30-jun-20
21	David	13523 75440	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$10,432.00	01-ene-32
22	Panamá Oeste, Arraiján	375450	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$8,213.00	01-abr-33
23	Tocumen	361276	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$10,849.00	01-jul-32

MR

Anexo B
BG Trust, Inc. (0115-GTIA-15)
Desarrollos Comerciales, S.A.
Al 31 de Diciembre de 2019

No.	Ubicación	Finca	Arrendador	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento del Contrato
24	Panamá Oeste, Arraiján	120081 394782	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$10,598.00	01-ago-33
25	Versalles	395132	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$16,176.00	01-dic-32
26	Centro Comercial PH Boulevard Costa Verde, La Chorrera	446764 446765 446779	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$10,724.00	01-ene-34
28	Bugaba, Chiriquí	29581 44800 40893 10069	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$4,134.38	01-ago-26
29	Bugaba, Chiriquí	29581 44800 40893 10069	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$17,385.00	07-jun-21
30	Bugaba, Chiriquí	29581 44800 40893 10069	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$26,462.00	01-may-33
31	Corregimiento de Juan Díaz, Ave. Costanera, al lado de Versalles II, al norte del Corredor Sur	395129	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$3,924.44	11-mar-20
32		395130	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$4,705.40	11-jun-24
33		395130	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$836.16	02-mar-22
34		395131	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$4,151.83	08-feb-29
35		395127 395128	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$17,286.00	01-oct-22
36		395130 395131	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$3,096.54	23-abr-29
37		395129	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$2,551.19	12-abr-21
38	Vía España, La Loma	97767	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$29,372.00	11-mar-34
39	Plaza Más La Siesta, Tocumen	307847	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$1,903.20	18-nov-24
40	Plaza Más La Siesta, Tocumen	307846	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$2,459.17	17-ene-27
41	Plaza Más La Siesta, Tocumen	307844	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$7,879.50	30-ago-28
42	Plaza Más La Siesta, Tocumen	307847	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$2,375.19	19-dic-26
43	Plaza Más La Siesta, Tocumen	307845	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$15,890.95	17-oct-36
44	Plaza Más La Siesta, Tocumen	307847	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$2,375.19	20-oct-27
45	Plaza Más La Siesta, Tocumen	307846	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$4,879.66	19-oct-26

MR

Anexo B
BG Trust, Inc. (0115-GTIA-15)
Desarrollos Comerciales, S.A.
Al 31 de Diciembre de 2019

No.	Ubicación	Finca	Arrendador	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento del Contrato
46	Plaza Más La Siesta, Tocumen	307847	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$2,332.97	21-oct-26
47	Plaza Más La Siesta, Tocumen	307846 307847	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$1,217.00	24-oct-21
48	Plaza Más La Siesta, Tocumen	307846	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$3,624.03	01-feb-27
49	Plaza Más La Siesta, Tocumen	307848	Desarrollos Comerciales, S.A.	\$24,176.51	03-oct-26

\$562,084.39

MR