

**DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.**

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



Panamá, 28 de agosto de 2019.

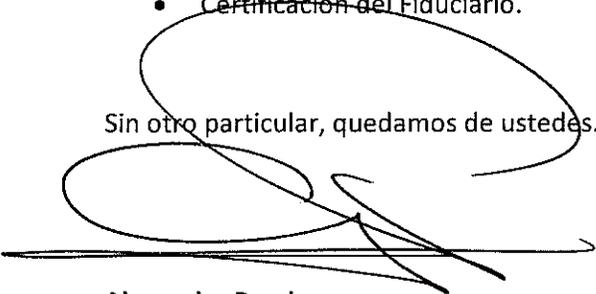
Señores  
Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá  
Ciudad.

Estimados señores:

Por este medio remitimos formalmente los siguientes documentos:

- Informe de Actualización Trimestral (IN-T)
- Estados Financieros de Desarrollos Comerciales, S.A., al 30 de junio de 2019.
- Estados Financieros de SQF Group, Inc., como fiadores del emisor al 30 de junio de 2019.
- Certificación del Fiduciario.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned above the printed name.

**Alexander Psychoyos**

**Representante Legal**

NR

**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**

**III Trimestre terminado el 30 de junio 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<br>Entre Vía España y Vía Argentina<br>Panamá, República de Panamá |
| DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO | ap@sqfpanama.com   |



## I PARTE

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. LIQUIDEZ

|  | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Marzo, 31<br>2019<br>(Compilado) |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Activos corrientes:  |                                  |                                  |
| Efectivo y depósitos en bancos   | 2,045,184                        | 2,581,587                        |
| Alquileres y cuentas por cobrar  | 5,154,403                        | 5,155,320                        |
| Activos mantenidos para la venta   | -                                | 22,419,834                       |
| Otros activos  | 1,442,607                        | 1,515,902                        |
| Total de activos corrientes  | 8,642,194                        | 31,672,643                       |
| Pasivos corrientes:  |                                  |                                  |
| Obligaciones bancarias   | 22,364,680                       | 23,843,364                       |
| Cuentas por pagar proveedores y otros  | 264,333                          | 729,143                          |
| Anticipos de clientes  | 333,586                          | 333,586                          |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar  | 450,856                          | 481,920                          |
| Total de pasivos corrientes  | 23,413,455                       | 25,388,013                       |
| Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)                                     | (14,771,261)                     | 6,284,630                        |
| Capital de Trabajo Ajustado (Activo Corriente - (Pasivo Corriente - obligaciones bancarias)) | 7,593,419                        | 30,127,994                       |
| Índice de Liquidez (Activo Corriente/Pasivo Corriente)                                       | 0.369                            | 1.248                            |
| Índice de Liquidez Ajustado (Activo Corriente/Pasivo Corriente - Obligaciones bancarias)     | 8.240                            | 20.505                           |

Al 30 de junio de 2019, el índice de liquidez desciende a 0.3x (Marzo 2019: 1.24x) producto de la venta de la acciones de Mornings Property (Subsidiaria del emisor) la cual contenía un lote de terreno que se encontraba disponible para la venta.

Las obligaciones bancarias a corto plazo corresponden principalmente a una línea de crédito y distintas facilidades relacionadas con los proyectos. A la fecha del Informe se emitió unos bonos Senior Serie F por US\$ 9.2 M. con una tasa fija del 7.25% con un plazo a 10 años. Los fondos se utilizarán para 1) para cancelar y abonar facilidades de crédito en Banco General, S.A. 2) fondear la cuenta fiduciaria de reserva de servicio de deuda.

Al 30 de junio de 2019, existen garantías sobre ciertas fincas producto de préstamos interinos y por la emisión de las Series B, C, D y E. De igual modo existe Prenda mercantil sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad Inmobiliaria Valle Claro cuyos únicos activos son las fincas.

## B. RECURSOS DE CAPITAL

Para la adquisición de terrenos y construcción de plazas comerciales, El emisor utiliza tres fuentes de fondeo: 1) Líneas de financiamiento con Banco General ; 2) Emisión de Bonos Corporativos de hasta US\$200 M que les permite emitir tanto Bonos Senior (US\$130 M) como Bonos Subordinados (US\$70 M) y 3) Levantamiento de capital en SQF Group que es transferido vía cuentas por pagar a SQF Group.

|  | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Marzo, 31<br>2019<br>(Compilado) |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Total de pasivos   | 147,734,902                      | 172,244,488                      |
| <b>Patrimonio:</b>   |                                  |                                  |
| Acciones comunes   | 10,000                           | 10,000                           |
| Capital adicional pagado   | 12,588,001                       | 588,001                          |
| Utilidades no distribuidas   | (10,614,051)                     | (1,017,184)                      |
| Total de patrimonio  | 1,983,950                        | (419,183)                        |
| Apalancamiento ajustado (descontando de la deuda los bonos subordinados y cuentas por pagar Casa Matriz) | 1.80                             | 1.72                             |

Al 30 de junio de 2019, los pasivos del emisor totalizan US\$ 147M mostrando una disminución del 14% con respecto al trimestre anterior, el mismo que se sustenta por la capitalización de las cuentas por pagar de SQF Group y el pago de Préstamos Bancarios.

### Cálculo de Apalancamiento ajustado:

|   |                   |                    |
|---|-------------------|--------------------|
| Total Pasivos   | 147,734,902       | 172,244,488        |
| (-) Menos Bonos Subordinados SQF Group, Inc   | (35,000,000)      | (35,000,000)       |
| (-) Menos Cuentas por pagar a SQF Group, Inc  | (16,493,571)      | (28,493,175)       |
| <b>Total Pasivos Ajustados</b>  | <b>96,241,331</b> | <b>108,751,313</b> |
| Total Patrimonio  | 1,983,950         | (419,183)          |
| (+) Mas Bonos Subordinados SQF Group, Inc   | 35,000,000        | 35,000,000         |
| (+) Mas Cuentas por pagar a SQF Group, Inc  | 16,493,571        | 28,493,175         |
| <b>Total Patrimonio Ajustados</b>   | <b>53,477,521</b> | <b>63,073,992</b>  |
| <b>Apalancamiento Ajustado (Total Pasivos Ajustados / Total Patrimonio Ajustados)</b> | <b>1.80</b>       | <b>1.72</b>        |

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.

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

|   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Cuentas por cobrar - compañías relacionadas             | <u>252,977</u>                   | <u>252,977</u>                       |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas              | <u>16,493,571</u>                | <u>8,851,177</u>                     |
| Intereses por pagar Bonos Subordinados - SQF Group, Inc | <u>13,696,667</u>                | <u>10,546,667</u>                    |
| Bonos Subordinados - SQF Group, Inc                     | <u>35,000,000</u>                | <u>35,000,000</u>                    |

### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

El emisor tiene un Cierre Fiscal cada 30 de septiembre.

#### Estados Financieros Trimestrales (Reportados)

|   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado)<br>9 Meses | Marzo, 31<br>2019<br>(Compilado)<br>6 Meses | Diciembre, 31<br>2018<br>(Compilado)<br>3 Meses |
|---|---|---|---|
| Total ingresos  | 6,639,703                                   | 4,434,368                                   | 2,218,679                                       |
| Gastos Generales y Administración   | (1,174,363)                                 | (896,122)                                   | (503,373)                                       |
| Depreciación/Amort. y Cambio en valor razonable de propiedad de inversión | (83,166)                                    | (55,444)                                    | (27,722)  |
| Pérdida en venta de operaciones discontinuadas                            | (6,268,930)                                 | -   | -   |
| Gastos Financieros  | <u>(7,848,255)</u>                          | <u>(5,428,115)</u>                          | <u>(2,727,866)</u>                              |
| (Pérdida) ganancia antes del impuesto sobre la renta                      | <u>(8,735,011)</u>                          | <u>(1,945,314)</u>                          | <u>(1,040,282)</u>                              |
| Impuesto sobre la renta   | <u>-</u>                                    | <u>-</u>                                    | <u>-</u>  |
| Pérdida neta del año  | <u>(8,735,011)</u>                          | <u>(1,945,314)</u>                          | <u>(1,040,282)</u>                              |

## Estados Financieros Trimestral (Comparativos)

|   | Por el periodo de nueve meses<br>terminado el 30 de junio |                    | Variaciones |
|---|---|--------------------|-------------|
|   | 2019<br>(6 Meses)   | 2018<br>(6 Meses)  |             |
| Operaciones continuas:                                  |   |                    |             |
| Alquileres  | 6,639,703   | 6,542,026          | 1%          |
| Depreciación y amortización                             | (83,166)  | (83,092)           | 0%          |
| Gastos de personal                                      | (590,555)   | (523,904)          | 13%         |
| Gastos e intereses financieros                          | (7,848,255)   | (7,801,602)        | 1%          |
| Otros gastos  | (698,029)   | (1,230,250)        | -43%        |
| Otros ingresos  | 114,221   | 8,035              | 1322%       |
| (Pérdida) ganancia procedentes de operaciones continuas | <u>(2,466,081)</u>  | <u>(3,088,787)</u> |             |
| Operaciones discontinuadas:                             |   |                    |             |
| Pérdida de operaciones discontinuadas, neto de impuesto | <u>(6,268,930)</u>  | <u>-</u>           | 100%        |
| (Pérdida) ganancia neta del periodo                     | <u>(8,735,011)</u>  | <u>(3,088,787)</u> |             |

Al 31 de mayo de 2019, el Emisor 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 en operaciones discontinuadas de US\$ 6.2M 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.

Se observa un incremento en el rubro de ingresos de 1% para el cierre del segundo trimestre de la compañía comparado con el periodo anterior, lo que representa un aproximado de 100k.

Se observa en el rubro de otros gastos una disminución importante del 43% producto de las disminuciones de gastos de honorarios profesionales, servicios de seguridad, reparaciones y mantenimientos de locales comerciales.

Los Gastos Financieros incluyen intereses de los Bonos Subordinados de la Serie A cuyo único tenedor es su casa Matriz SQF Group, Inc. que durante el tercer trimestre significó Gastos Financieros por B/. 3.1 MM

Para este tercer trimestre del año la compañía tiene un margen neto negativo debido a que los intereses financieros siguen teniendo un peso muy relevante respecto a los ingresos que se generan por el momento y con la pérdida en venta de la subsidiaria descrito anteriormente representan una pérdida de US\$8.7M.

Dicha pérdida representa menos del 20% del Patrimonio Neto Ajustado presentado anteriormente.

#### D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

La producción de bienes y servicios en la economía panameña, medida a través del Producto Interno Bruto (PIB a precios constantes), presentó un crecimiento de 4% durante el año 2018, respecto al año anterior. El PIB registro un monto de B/. 48,969 M que corresponde a un incremento de B/. 1,736 M. según fuentes del Banco Mundial<sup>1</sup>.

El mercado inmobiliario comercial se encuentra atravesando un periodo de ajuste y se espera que los excedentes de unidades y los precios por M<sup>2</sup> se adapten a las necesidades del mercado.

Al 30 de junio de 2019, la compañía ha mantenido un 88.7% de ocupación en sus proyectos estabilizados.

La comercialización de los proyectos estabilizados se encuentra en su etapa final y se han obtenido hasta el momento porcentajes de ocupación muy saludables.

---

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

R  
MR.

II PARTE

| ESTADO DE RESULTADOS                | II Trimestre 2019 | I Trimestre 2019 | IV Trimestre 2018 | III Trimestre 2018 |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Ventas o Ingresos Totales*          | 6,639,703         | 4,434,368        | 2,218,679         | 10,124,745         |
| Margen Operativo*                   | 81%               | 80%              | 77%               | 75%                |
| Gastos Generales y Administrativos* | -1,288,584        | -907,930         | -503,373          | -2,560,721         |
| Utilidad o Pérdida Neta*            | -7,201,603        | -7,201,603       | -2,247,068        | -2,247,068         |
| Acciones emitidas y en circulación* | 300               | 300              | 300               | 300                |
| Utilidad o Pérdida por Acción*      | -29,117           | -6,484           | -3,468            | -24,005            |
| Depreciación y Amortización*        | -83,166           | -55,444          | -27,722           | -4,612,042         |
| Utilidad Operativa*                 | 5,351,119         | 3,526,438        | 1,715,306         | 7,564,024          |
| Gastos Financieros*                 | -7,848,255        | -5,428,115       | -2,727,866        | -10,500,625        |
| Utilidad o Pérdida del Periodo*     | -8,735,011        | -1,945,314       | -1,040,282        | -7,201,603         |

| BALANCE GENERAL                  | II Trimestre 2019 | I Trimestre 2019 | IV Trimestre 2018 | III Trimestre 2018 |
|----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Activo Circulante*               | 8,642,194         | 31,672,643       | 31,039,011        | 8,684,451          |
| Activos Totales*                 | 149,718,852       | 171,825,305      | 169,394,585       | 168,756,249        |
| Pasivo Circulante*               | 23,413,455        | 25,388,013       | 51,633,042        | 50,334,683         |
| Deuda a Largo Plazo*             | 124,321,447       | 146,856,475      | 117,275,694       | 116,895,435        |
| Obligaciones en valores*         | 75,017,233        | 75,337,202       | 75,599,046        | 75,860,891         |
| Deuda Total*                     | 112,645,629       | 125,315,523      | 141,942,111       | 141,538,521        |
| Pasivos Totales*                 | 147,734,902       | 172,244,488      | 168,908,736       | 167,230,118        |
| Acciones Preferidas*             | 0                 | 0                | 0                 | 0                  |
| Capital Pagado*                  | 12,598,001        | 598,001          | 598,001           | 598,001            |
| Utilidades o Perdidas Retenidas* | -10,614,051       | -953,484         | -48,452           | 991,830            |
| Patrimonio Total*                | 1,983,950         | -419,183         | 485,849           | 1,526,131          |
| Precio por Acción*               | 0                 | 0                | 0                 | 0                  |
| Dividendo*                       | 0                 | 0                | 0                 | 0                  |

HR

### III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos del Emisor y Subsidiarias al 30 de junio de 2019.

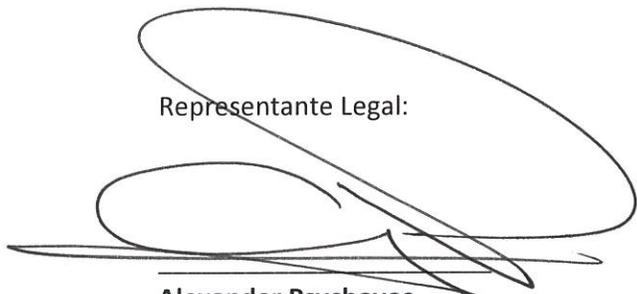
### IV. ESTADOS FINANCIEROS DE LOS FIADORES

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos de los garantes del emisor al 30 de junio 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](http://www.panabolsa.com))

Representante Legal:

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

**Alexander Psychoyos**  
**Representante Legal**  
**Desarrollos Comerciales, S.A.**

# **Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias**

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

Estados Financieros Consolidados al 30 de junio 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"



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

**Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2019**

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

## **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias, en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2019, y los estados consolidados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el periodo de nueve 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 estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

### **Responsabilidad del Contador Publico**

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios se presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias al 30 de junio de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los nueve 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 Rios**  
**CPA N° 0601-2007**

23 de agosto de 2019  
Panamá, República de Panamá



**Desarrollos Comerciales, S.A., y Subsidiarias**

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

**Estado consolidado de situación financiera****Al 30 de junio de 2019**

(En balboas)

|   |              | <b>Junio, 30<br/>2019<br/>(Compilado)</b> | <b>Septiembre, 30<br/>2018<br/>(Auditado)</b> |
|---|--------------|---|---|
| <b>Activos</b>                              | <b>Notas</b> |   |   |
| Activos corrientes:                         |              |   |   |
| Efectivo y depósitos en bancos              | 5            | 2,045,184                                 | 2,071,163                                     |
| Alquileres y cuentas por cobrar             | 6            | 5,154,403                                 | 5,103,089                                     |
| Activos mantenidos para la venta            | 11           | -   | 22,419,834                                    |
| Otros activos                               | 7            | 1,442,607                                 | 1,519,059                                     |
| <b>Total de activos corrientes</b>          |              | <b>8,642,194</b>                          | <b>31,113,145</b>                             |
| Activos no corrientes:                      |              |   |   |
| Cuentas por cobrar - compañías relacionadas | 4            | 252,977                                   | 252,977                                       |
| Propiedades de inversión, neto              | 8            | 131,661,002                               | 128,272,117                                   |
| Activos intangibles                         | 9            | 177,705                                   | 219,655                                       |
| Plusvalía                                   | 10           | 7,849,997                                 | 7,849,997                                     |
| Mobiliario y equipo, neto                   |              | 321,740                                   | 359,045                                       |
| Anticipo a Contratistas                     |              | 511,800                                   |   |
| Otros activos                               | 7            | 301,437                                   | 689,313                                       |
| <b>Total de activos no corrientes</b>       |              | <b>141,076,658</b>                        | <b>137,643,104</b>                            |
| <b>Total de activos</b>                     |              | <b>149,718,852</b>                        | <b>168,756,249</b>                            |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                 |              |   |   |
| Pasivos corrientes:                         |              |   |   |
| Obligaciones bancarias                      | 12           | 22,364,680                                | 48,306,125                                    |
| Cuentas por pagar proveedores y otros       |              | 264,333                                   | 327,628                                       |
| Anticipos de clientes                       |              | 333,586                                   | 936,448                                       |
| Intereses por pagar                         |              | 112,755                                   | 112,008                                       |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar     |              | 338,101                                   | 652,474                                       |
| <b>Total de pasivos corrientes</b>          |              | <b>23,413,455</b>                         | <b>50,334,683</b>                             |
| Pasivos no corrientes:                      |              |   |   |
| Obligaciones bancarias                      | 12           | 15,263,716                                | 17,371,505                                    |
| Bonos senior                                | 13           | 40,017,233                                | 40,860,891                                    |
| Bonos subordinados                          | 4 y 13       | 35,000,000                                | 35,000,000                                    |
| Intereses por pagar - bonos subordinados    | 4            | 13,696,667                                | 10,546,667                                    |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas  | 4            | 16,493,571                                | 8,851,177                                     |
| Impuesto diferido                           | 18           | 3,735,727                                 | 4,125,245                                     |
| Otros pasivos                               |              | 80,379                                    | 95,302  |
| Prima de antigüedad                         |              | 34,154                                    | 44,648  |
| <b>Total de pasivos no corrientes</b>       |              | <b>124,321,447</b>                        | <b>116,895,435</b>                            |
| <b>Total de pasivos</b>                     |              | <b>147,734,902</b>                        | <b>167,230,118</b>                            |
| <b>Patrimonio:</b>                          |              |   |   |
| Acciones comunes                            | 14           | 10,000                                    | 10,000  |
| Capital adicional pagado                    | 15           | 12,588,001                                | 588,001                                       |
| Impuesto complementario                     |              | (73,034)                                  | (63,700)                                      |
| Utilidades no distribuidas                  |              | (10,541,017)                              | 991,830                                       |
| <b>Total de patrimonio</b>                  |              | <b>1,983,950</b>                          | <b>1,526,131</b>                              |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>        |              | <b>149,718,852</b>                        | <b>168,756,249</b>                            |

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

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

**Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral**  
**por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019**  
 (En balboas)

|   | Notas | Por el periodo de nueve meses<br>terminado el 30 de junio |                    |
|---|-------|---|--------------------|
|   |       | 2019  | 2018               |
| Operaciones continuas:                                  |       |   |                    |
| Alquileres  | 21    | 6,639,703   | 6,542,026          |
| Depreciación y amortización                             |       | (83,166)  | (83,092)           |
| Gastos de personal                                      | 17    | (590,555)   | (523,904)          |
| Gastos e intereses financieros                          |       | (7,848,255)   | (7,801,602)        |
| Otros gastos  | 17    | (698,029)   | (1,230,250)        |
| Otros ingresos  |       | 114,221   | 8,035              |
| (Pérdida) ganancia procedentes de operaciones continuas |       | <u>(2,466,081)</u>  | <u>(3,088,787)</u> |
| Operaciones discontinuadas:                             |       |   |                    |
| Pérdida de operaciones discontinuadas, neto de impuesto | 11    | <u>(6,268,930)</u>  | <u>-</u>           |
| (Pérdida) ganancia neta del periodo                     |       | <u>(8,735,011)</u>  | <u>(3,088,787)</u> |

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

**Desarrollos Comerciales, S.A., y Subsidiarias**

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

**Estado consolidado de flujos de efectivo  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)**

|   | Notas | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Junio, 30<br>2018<br>(Compilado) |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>                    |       |                                  |                                  |
| Pérdida neta del periodo  |       | (8,735,011)                      | (3,088,787)                      |
| Ajustes por:  |       |                                  |                                  |
| Depreciación y amortización   |       | 83,166                           | 83,092                           |
| Pérdida por participación en subsidiaria                                      | 11    | 268,176                          | -                                |
| Gastos de intereses   |       | 7,848,255                        | 7,801,602                        |
| Cambios en los activos y pasivos de operación:                                |       |                                  |                                  |
| Aumento en alquileres y cuentas por cobrar                                    |       | (51,314)                         | (35,325)                         |
| (Aumento) disminución en anticipo a contratista y otros activos               |       | (47,472)                         | 197,804                          |
| Disminución en cuentas por pagar - proveedores y otros                        |       | (63,295)                         | (143,506)                        |
| Disminución en anticipo de clientes   |       | (602,862)                        | -                                |
| (Disminución) aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar              |       | (703,891)                        | 169,964                          |
| Disminución en prima de antigüedad  |       | (10,494)                         | -                                |
| Disminución en otros pasivos  |       | (14,923)                         | (65,946)                         |
| Efecto generado por las operaciones:  |       | (2,029,665)                      | 4,918,898                        |
| Intereses pagados   |       | (4,698,255)                      | (4,594,131)                      |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación      |       | (6,727,920)                      | 324,767                          |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>                    |       |                                  |                                  |
| Adquisición de mobiliario y equipos   |       | (3,911)                          | (499)                            |
| Propiedades de inversión - adquisiciones y mejoras                            | 8     | (3,388,885)                      | (2,176,283)                      |
| Efectivo restringido  | 5     | (544,233)                        | 271,124                          |
| Cuentas por cobrar relacionadas   | 4     | -                                | (1,987)                          |
| Activos mantenidos para la venta  | 11    | 22,419,834                       | -                                |
| Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión      |       | 18,482,805                       | (1,907,645)                      |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>               |       |                                  |                                  |
| Obligaciones bancarias  | 12    | (28,048,487)                     | 1,295,599                        |
| Cuentas por pagar relacionadas  | 4     | 16,576,382                       | 740,477                          |
| (Pago) emisión de bonos senior  | 13    | (922,500)                        | (94,852)                         |
| Costo de emisión  | 13    | 78,842                           | 57,444                           |
| Impuesto complementario   |       | (9,334)                          | (19,878)                         |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento |       | (12,325,097)                     | 1,978,790                        |
| (Disminución) aumento neto de efectivo y depósitos en bancos                  |       | (570,212)                        | 395,912                          |
| Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año                              |       | 865,474                          | 418,334                          |
| Efectivo y depósitos en bancos al final del año                               | 5     | 295,262                          | 814,246                          |

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

**Desarrollos Comerciales, S.A., y Subsidiarias**

**Estado consolidado de cambios en el patrimonio  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2019  
(En balboas)**

|   | Notas | Acciones<br>comunes | Capital<br>adicional<br>pagado | Impuesto<br>complementario | Utilidades no<br>distribuidas | Total       |
|---|-------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------|
| <b>Saldo al 30 de septiembre de 2017 (Auditado)</b>                     |       | 10,000              | 588,001                        | (43,822)                   | 8,193,433                     | 8,747,612   |
| Impuesto complementario   |       | -                   | -                              | (19,878)                   | -                             | (19,878)    |
| Pérdida neta del año  |       | -                   | -                              | -                          | (7,201,602)                   | (7,201,602) |
| <b>Saldo al 30 de septiembre de 2018 (Auditado)</b>                     |       | 10,000              | 588,001                        | (63,700)                   | 991,831                       | 1,526,132   |
| Otro resultado integral por participación en operaciones discontinuadas |       | -                   | -                              | -                          | (2,797,837)                   | (2,797,837) |
| Capitalización de cuentas por pagar                                     |       | -                   | 12,000,000                     | -                          | -                             | 12,000,000  |
| Impuesto complementario   |       | -                   | -                              | (9,334)                    | -                             | (9,334)     |
| Pérdida neta del año  |       | -                   | -                              | -                          | (8,735,011)                   | (8,735,011) |
| <b>Saldo al 30 de junio de 2019 (Compilado)</b>                         |       | 10,000              | 12,588,001                     | (73,034)                   | (10,541,017)                  | 1,983,950   |

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

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio 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 muebles e 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 adquiridas</u>  |
|--------------------------|----------------------------|--|
| 28 de agosto de 2014     | Adquisición                | Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A.  |
| 24 de noviembre de 2014  | Adquisición                | Inmobiliaria Saint Fernand, S.A., Arighthand Realty Investment, Inc., Greenco Realty, Inc., Inmobiliaria Western, S.A., Tocuman Realty Investment, Inc., Rapenburg, S.A., Versa Properties, Inc.   |
| 13 de enero de 2015      | Acuerdo de fusión          | Inmobiliaria Saint Fernand, S.A., Arighthand Realty Investment, Inc., Greenco Realty, Inc., Inmobiliaria Western, S.A., Tocuman Realty Investment, Inc., Rapenburg, S.A., Versa Properties Inc., Bugaba Mall, S.A., se fusionará con Desarrollos Comerciales, S.A., a partir del 1 de febrero de 2015, quedando ésta última como una sociedad única y sobreviviente.   |
| 21 de septiembre de 2015 | Adquisición                | Plaza Ecuestre, S.A.   |
| 28 de abril de 2016      | Adquisición                | Inmobiliaria Valle Claro, S.A. Véase Nota 9.   |
| 29 de agosto de 2016     | Fusión por absorción       | Inmobiliaria Tula, S.A., Centro Comercial Calle 13, S.A., Desarrollos Santa Fe, S.A., Gorgona Bay, S.A., Inmobiliaria Little Saint Michael, S.A., Desarrollo La Siesta, S.A., Centro Comercial Plaza Versalles, S.A., y Plaza Ecuestre, S.A., se fusionará con Desarrollos Comerciales, S.A., a partir del 1 de abril de 2016, quedando ésta última como una sociedad única y sobreviviente con Escritura Pública No.16,437. |

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio 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 |

Los estados financieros consolidados de Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias (el "Grupo") incluye la siguiente entidad consolidada:

- Inmobiliaria Valle Claro, S.A. (Valle Claro): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No.9032 del 11 de septiembre de 2015 y podrá comprar, vender, arrendar, hipotecar, pignorar, negociar o en cualquier otra forma adquirir, gravar o enajenar toda clase de bienes muebles, inmuebles, derechos reales o personales y títulos valores.

## 2. Aplicación de Normas internacionales de Información Financiera (NIIFs)

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

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

#### Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

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

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

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

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

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

NIIF's nuevas:

#### NIIF 9 - Instrumentos financieros:

NIIF 9 - Instrumentos financieros versión revisada de 2014 y cuya vigencia es para períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2018 o posteriormente:

## **Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)**

---

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;

Fase 2: metodología de deterioro; y

Fase 3: contabilidad de cobertura.

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

Incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

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

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

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

Específicamente:

Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).

Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable, con ganancia o pérdida reconocidas en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al (FVTOCI), con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

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

## **Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)**

---

#### *Fase 2: Metodología de deterioro*

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

#### *Fase 3: Contabilidad de cobertura*

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

#### Provisiones transitorias

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

La presentación de las ganancia o pérdida de valor razonable que se atribuyen a los cambios en el riesgo crediticio de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), los requerimientos para los que una entidad pueda aplicar anticipadamente, sin necesidad de cumplir con otros requerimientos de la NIIF 9; y

Contabilidad de cobertura, en los que una entidad puede decidir si continuar aplicando los requerimientos de la contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requerimientos de la NIIF 9.

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

#### *NIIF15 - Ingresos de contratos con los clientes*

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

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

#### NIIF 16 - Arrendamientos

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

### 3. Políticas de contabilidad significativas

#### 3.1 Declaración de cumplimiento

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

#### 3.2 Base de presentación

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

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

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

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

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

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

#### • 3.3 Principio de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Cambios en las participaciones de la Compañía en las subsidiarias existentes

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

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

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

#### 3.4 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

## **Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)**

---

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

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

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

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

### **3.5 Activos y pasivos financieros**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera del Grupo cuando éste se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.

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

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

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

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

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

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

#### **3.6 Propiedades de inversión**

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

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

#### **3.7 Activos mantenidos para la venta**

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

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

Cuando el Grupo se encuentra comprometido con un plan de venta que involucra la venta de una inversión, o una porción de una inversión, en una asociada o negocio conjunto, la inversión o la porción de la inversión que será vendida se clasifica como mantenida para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, y el Grupo descontinúa 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 descontinúa el uso del método de participación al momento de la venta cuando la venta resulta en que el Grupo pierda influencia significativa sobre la asociada o el negocio conjunto.

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

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

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

#### 3.8 Activos intangibles

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

#### 3.9 Plusvalía

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

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

#### 3.10 Mobiliario y equipo, neto

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

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

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
|                                 | <u>Años</u> |
| Mobiliario y equipos de oficina | 5           |

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

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

#### 3.11 Deterioro de activos tangibles

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

## **Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)**

---

#### **3.12 Pasivos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.13 Reconocimiento de ingresos**

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

Venta de propiedades - Los ingresos por ventas de propiedades se reconocen cuando el activo es entregado y el título se ha transferido, así como los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Intereses - Los intereses son reconocidos cuando el interés se devenga tomando en cuenta lo establecido en los contratos de compra-venta.

Otros ingresos - Los otros ingresos se reconocen bajo el método de devengado según la sustancia de los acuerdos respectivos.

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

## **Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)**

---

#### **3.14 Arrendamientos**

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

##### El Grupo como arrendador

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

#### **3.15 Costo de intereses**

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

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

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

#### **3.16 Pago basado en acciones**

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

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

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

#### **3.17 Impuesto sobre la renta**

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

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

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

## **Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)**

---

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

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

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

#### **3.18 Uso de estimaciones**

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

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

#### **3.19 Moneda funcional**

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

#### **3.20 Información por segmentos**

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

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

#### 4. Saldos y transacciones con partes relacionadas

##### 4.1 Saldos

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

|   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Cuentas por cobrar - compañías relacionadas             | 252,977                          | 252,977                              |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas              | 16,493,571                       | 8,851,177                            |
| Intereses por pagar Bonos Subordinados - SQF Group, Inc | 13,696,667                       | 10,546,667                           |
| Bonos Subordinados - SQF Group, Inc                     | 35,000,000                       | 35,000,000                           |

Al 30 de junio 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 mediante la resolución N° 208-18, autorizo modificar el prospecto de la Emisión de Desarrollos Comerciales S.A. para incluir una fianza solidaria emitida por SQF Group como garantía de la Serie A (bonos Subordinados), es decir que SQF Group además de ser el tenedor de la totalidad de los bonos subordinados es fiador solidario del Emisor con respecto a los bonos subordinados.

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

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

##### 4.2 Transacciones

|   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Junio, 30<br>2018<br>(Compilado) |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Ingresos por alquileres:</b>                                 |                                  |                                  |
| Inmobiliaria Don Antonio, S.A.                                  | 2,440,194                        | 2,370,020                        |
| Cochez & Cia, S.A.  | 1,246,055                        | 1,138,187                        |
| <b>Gasto por alquiler:</b>                                      |                                  |                                  |
| Inmobiliaria Don Antonio, S.A.                                  | 5,506                            | -                                |
| Desarrollo Rio Alejandro, S.A.                                  | -                                | 27,000                           |
| <b>Gastos de intereses bonos subordinados - SQF Group, Inc.</b> | <b>3,150,000</b>                 | <b>3,150,000</b>                 |

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

#### 5. Efectivo y depósitos en bancos

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

|  | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| Caja menuda  | 1,287                            | 887                                  |
| Cuentas bancarias  | 2,043,897                        | 2,070,276                            |
| Total  | 2,045,184                        | 2,071,163                            |
| Menos:   |                                  |                                      |
| Efectivo restringido   | 1,749,922                        | 1,205,689                            |
| Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del<br>estado consolidado de flujos de efectivo | 295,262                          | 865,474                              |

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

Al momento de la emisión de Bonos Subordinados y los Bonos Senior la Compañía apertura la cuenta de concentración y la cuenta de reserva que garantiza el Fideicomiso. Al 30 de junio de 2019, la cuenta de concentración es por B/.711,164 (septiembre 2018: B/.240,018) y la cuenta de reserva es por B/.1,038,758 (septiembre 2018: B/.965,671).

#### 6. Alquileres y cuentas por cobrar

|  | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| Alquileres y cuentas por cobrar        | 4,990,536                        | 4,910,430                            |
| Provisión para cuentas de cobro dudoso | (3,341)                          | (3,341)                              |
| Cuentas por cobrar comerciales, neto   | 4,987,195                        | 4,907,089                            |
| Cuentas por cobrar, otras              | 167,208                          | 196,000                              |
| Sub-total                              | 167,208                          | 196,000                              |
| Total                                  | 5,154,403                        | 5,103,089                            |

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

#### 6.1 Alquileres y cuentas por cobrar

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

#### Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales morosas pero no deterioradas

|                 | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|-----------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 61 - 90 días    | 13,270                           | 154                                  |
| 91 -120 días    | 7,040                            | 4,982                                |
| Más de 120 días | 172,490                          | 123,811                              |
|                 | <hr/>                            | <hr/>                                |
|                 | 192,800                          | 128,947                              |
|                 | <hr/>                            | <hr/>                                |

Las cuentas por cobrar morosas no deterioradas son aquellas consideradas de recuperación a corto y mediano plazo según la experiencia con el manejo de los clientes. Adicionalmente, estas cuentas contienen cuentas por cobrar al Estado Panameño que totalizan B/.142,136 de las cuales se espera cobrar.

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

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

---

### 7. Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación:

|   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| ITBMS crédito a favor                         | 1,334,399                        | 1,464,807                            |
| Impuesto sobre la renta pagado por anticipado | 237,107                          | 237,107                              |
| Anticipos de Impuestos                        | 108,209                          | 54,253                               |
| Otros   | 64,329                           | 61,665                               |
| Total   | <u>1,744,044</u>                 | <u>1,817,832</u>                     |
| Porción corriente                             | <u>1,442,607</u>                 | <u>1,519,059</u>                     |
| Porción no corriente                          | <u>301,437</u>                   | <u>298,773</u>                       |

Al 30 de junio de 2019, el Grupo estima que el crédito a favor de ITBMS de B/.1,334,399 (2018: B/.1,464,807) serán recuperados mediante la Declaración de ITBMS producto de los alquileres.

### 8. Propiedades de inversión, neto

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

|                                    | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Activos en operación               | 116,030,000                      | 116,030,000                          |
| Activos en proceso de construcción | <u>15,631,002</u>                | <u>12,242,117</u>                    |
|                                    | <u>131,661,002</u>               | <u>128,272,117</u>                   |

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

|   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Balance al inicio del año                                     | 128,272,117                      | 151,802,581                          |
| Transferencia a activo no corriente disponible para la venta  | -                                | (22,419,834)                         |
| Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión | -                                | (4,501,220)                          |
| Mejoras y adiciones a las propiedades                         | 3,388,885                        | 3,390,590                            |
|   | <u>131,661,002</u>               | <u>128,272,117</u>                   |

Al 30 de junio de 2019, el Grupo ha realizado mejoras a las propiedades por un total de B/.3,388,885 (septiembre 2018: B/.3,390,590). De los cuales se incluyen costos por intereses por valor de B/.550,038 (septiembre 2018: B/.615,378).

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

|                                 | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Terreno al costo                | 4,456,250                        | 4,456,250                            |
| Revaluación de terrenos         | (68,150)                         | (68,150)                             |
| Infraestructura en construcción | 11,242,902                       | 7,854,017                            |
|                                 | <u>15,631,002</u>                | <u>12,242,117</u>                    |

La tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos a capitalizar es la tasa de interés promedio ponderada aplicable a los préstamos generales de la entidad durante el año, en este caso 7.25% (2018: 7%).

Al 30 de junio de 2019, existen garantías sobre hipotecas con ciertas fincas producto de préstamos interinos y por la emisión de las Series B, C, D y E. De igual modo existe prenda mercantil sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad Inmobiliaria Valle Claro cuyos únicos activos son las fincas. (Véase Notas 12 y 13).

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

#### 8.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

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

El valor razonable fue determinado utilizando la metodología entre la ponderación sobre el valor por rentas, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables que reflejan transacciones similares recientes considerando las condiciones del mercado de bienes raíces en la República de Panamá, esta información fue actualizada al 30 de septiembre de 2018.

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

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

|                         | Jerarquía del valor razonable               |   |
|-------------------------|---|---|
|                         | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado)<br>Nivel 3 | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado)<br>Nivel 3 |
| Terrenos                | 1,693,934                                   | 1,693,934                                       |
| Activos en operaciones  | 116,030,000                                 | 116,030,000                                     |
| Activos en construcción | 13,937,068                                  | 10,548,183                                      |
|                         | <u>131,661,002</u>                          | <u>128,272,117</u>                              |

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

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

| Tipo de propiedades  | Técnica de valuación  | Datos significativos no observables   | Sensibilidad  |
|----------------------|---|---|---|
| Activos en operación | Metodología de valor sobre la renta, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables. | Alquiler mensual de mercado, teniendo en cuenta las diferencias en la localización y factores individuales, como la fachada y de tamaño entre otras localidades comparables y la propiedad, a un precio específico.<br><br>Costo de inversión pendiente de ejecución. | Una variación esperada de un 10 % la renta del mercado estimada resultaría en un impacto en el valor razonable de +- B/. 11,856,810.<br><br>Una variación esperada de un 10% en el costo de inversión pendiente de ejecución resultaría en un impacto en el valor razonable de +- B/.220,000. |
| Terrenos             | Metodología de valor sobre la renta, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables. |   | Una variación esperada de un 10% en precio de venta por metro cuadrado resultaría en una diferencia de +- B/.160,000 en el valor de mercado.  |

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

## 9. Activos intangibles

### Adquisición de subsidiarias

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

Posteriormente a la compra, se realizó la segregación de ciertos activos y se clasificó como activos mantenidos para la venta, para los cuales había concertado un acuerdo de compraventa de B/.5,500,000. Estos activos disponían en el momento de la compra contratos de alquiler firmados con TEM, S.A. por un promedio de 8 años.

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

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

A continuación, el movimiento de los activos intangibles:

|                                 | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Adquisición de Plaza La Galería | 335,600                          | 335,600                              |
| Amortización acumulada          | (157,895)                        | (115,945)                            |
|                                 | <u>177,705</u>                   | <u>219,655</u>                       |

A continuación, el movimiento de amortización acumulada:

|                           | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Balance al inicio del año | (115,945)                        | (60,012)                             |
| Gasto de amortización     | (41,950)                         | (55,933)                             |
|                           | <u>(157,895)</u>                 | <u>(115,945)</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.

|       | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|-------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Costo | <u>7,849,997</u>                 | <u>7,849,997</u>                     |

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

#### Asignación de la plusvalía a las unidades generadoras de efectivo

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

|                                 | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Centro Médico Metropolitano CMM | <u>7,849,997</u>                 | <u>7,849,997</u>                     |

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

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

#### 11. 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

###### Activos no corrientes

Terreno 22,419,834

###### Pasivos no corrientes

Cuentas por pagar (3,054,592)

Impuesto diferido (389,518)

Activos netos vendidos 18,975,724

##### 11.2 Pérdida por venta de subsidiaria

Contraprestación recibida 13,000,000

Activos netos vendidos (18,975,724)

Pérdida por participación de subsidiaria del periodo (268,176)

Activos netos vendidos (6,243,900)

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

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019

(En balboas)

#### 12. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

|   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Préstamo hipotecario comercial con vencimiento en agosto 2030, tasa de interés 5.5% más FECL. Garantizado con fianza solidaria e hipoteca sobre las fincas números 307844, 307845, 307846, 307847 y 307848 ubicada en La Siesta.  | 5,862,019                        | 5,856,773                            |
| Línea de adelanto no rotativa de B/.27,087,662 con vencimiento en junio 2019, tasa de interés de Libor 6 meses más 3.25%, mínimo 5.63% más FECL ajustable a opción del banco. Fideicomiso de Garantía que incluye terreno de Mañanitas y San Fernando, con Fianza Solidaria de Inmobiliaria Tagaropulos, S.A.   | -                                | 27,214,103                           |
| Préstamo bajo la modalidad de línea interina de construcción no rotativa, convertible a préstamo. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la fincas números 139143 y 37887. Tasa de interés de 6.25% más FECL con vencimiento en enero de 2031.   | 9,187,712                        | 9,162,542                            |
| Línea de crédito por B/.2,400,000 garantizado por una fianza solidaria de SQF Group, Inc., con una tasa de interés de 7.5% con un vencimiento en octubre de 2018. Fue renovado con vencimiento en abril 2019.   | -                                | 2,408,011                            |
| Pagaré bancario, con vencimiento en febrero 2019, tasa de interés de 6.75% mas FECL. Garantías de primera hipoteca y anticresis sobre la finca número 455631, ubicada en Coronado.  | -                                | 2,001,806                            |
| Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en febrero 2021, tasa de interés de 5%.   | 52,496                           | 74,785                               |
| Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en octubre 2021, tasa de interés de 5.25%.  | 161,489                          | 209,348                              |
| Préstamo comercial con vencimiento en noviembre de 2019, tasa de interés de Libor 6M+ 3%, mínimo 5.50% + FECL. Prenda sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad de Inmobiliaria Valle Claro, S.A. cuyo únicos activos son las fincas N° 102280-8705, 102281-8705, 102283-8705 y F80528899. Adicionalmente, contiene Fianza Solidaria de Inmobiliaria Tagaropulos, S.A. | 9,209,216                        | 9,239,017                            |
| 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.   | 12,226,713                       | 9,228,793                            |
| Préstamo de línea de crédito rotativa con vencimiento en enero 2020. Tasa de interés de 6% anual más FECL.  | 362,406                          | 282,178                              |
| Sub-total   | 37,062,050                       | 65,677,356                           |
| Sobregiros bancarios  | 566,346                          | 274                                  |
| Total   | 37,628,396                       | 65,677,630                           |
| Corriente   | 22,364,680                       | 48,306,125                           |
| No corriente  | 15,263,716                       | 17,371,505                           |
| Total   | 37,628,396                       | 65,677,630                           |

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

|                         | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Saldo al inicio del año | 65,677,630                       | 62,635,377                           |
| Financiamiento recibido | 3,644,494                        | 3,139,265                            |
| Pagos                   | (31,693,728)                     | (97,012)                             |
| Saldo al final del año  | 37,628,396                       | 65,677,630                           |

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio 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>Junio, 30 2019 (Compilado)</u> | <u>Septiembre, 30 2018 (Auditado)</u> | <u>Tasa de interés</u>  | <u>Vencimiento</u>  |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| B (Senior)                           | 9,300,000               | 30-03-2016                 | 8,660,625                         | 9,067,500                             | Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%             | 30-03-2026  |
| C (Senior)                           | 7,600,000               | 30-03-2016                 | 7,600,000                         | 7,600,000                             | 7.00%   | 30-03-2026  |
| D (Senior)                           | 13,750,000              | 18-11-2016                 | 13,234,375                        | 13,750,000                            | Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%             | 18-11-2026  |
| E (Senior)                           | 11,250,000              | 18-11-2016                 | 11,250,000                        | 11,250,000                            | 6.75%   | 18-11-2026  |
| F, G, H, I y J (Senior)              | 88,100,000              |                            | -                                 | -                                     | Serán determinadas por el emisor según la demanda del mercado | Podrán ser emitidas con vencimiento de cinco, siete o diez años |
|                                      | 130,000,000             |                            | 40,745,000                        | 41,667,500                            |   |   |
| Menos: Costos de emisión B y C       |                         |                            | (516,995)                         | (574,439)                             |   |   |
| Menos: Costos de emisión Serie D y E |                         |                            | (210,773)                         | (232,170)                             |   |   |
| Total emisión Senior                 |                         |                            | 40,017,233                        | 40,860,891                            |   |   |
| A (Subordinado)                      | 70,000,000              | 30-03-2016                 | 35,000,000                        | 35,000,000                            | 12.00%  | 30-03-2041  |
| Total                                | 200,000,000             |                            | 75,017,233                        | 75,860,891                            |   |   |

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

|                         | <u>Junio, 30 2019 (Compilado)</u> | <u>Septiembre, 30 2018 (Auditado)</u> |
|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Saldo al inicio del año | 40,860,891                        | 40,988,268                            |
| Amortización de emisión | 78,842                            | 105,123                               |
| Pagos                   | (922,500)                         | (232,500)                             |
| Saldo al final del año  | 40,017,233                        | 40,860,891                            |

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

## **Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias**

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)**

---

Al 30 de junio de 2019, el Grupo amortizó costos de emisión por B/.78,842 (septiembre 2018: B/.105,123) como consecuencia de los costos de emisión que son amortizados en un período de 10 años.

Al 30 de junio de 2019, el Grupo registró los gastos financieros por las Serie A, B, C, D y E por B/.5,210,755 (septiembre 2018: B/.6,825,529).

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

1. Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta emisión.
2. Que exista liquidez suficiente para hacer estos pagos.
3. Que el Emisor esté en cumplimiento con una cobertura de servicio de deuda mayor a 1.30 veces.
4. Que el Emisor esté en cumplimiento con una cobertura de servicio de deuda proyectada mayor a 1.30 veces.

A la fecha de este informe, la Compañía se encuentra en cumplimiento con los covenants requeridos por la emisión, excepto por el ratio de endeudamiento que supera el máximo establecido, por tal razón, se ha concedido una dispensa hasta el 31 de diciembre de 2019.

El pago de capital de cada serie se realizará de acuerdo a lo que se indica a continuación:

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

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

**Serie C:** Un solo pago al vencimiento.

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

**Serie E:** Un solo pago al vencimiento.

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

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio 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                         |

(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 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 30 de junio 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.

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

#### 16. Contratos de arrendamiento operativo

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

Al 30 de septiembre de 2018, los ingresos reconocidos en base lineal sobre el período no cancelable de los contratos de arrendamiento fueron por B/.1,529,868 y los alquileres por cobrar que surgen por dicho reconocimiento lineal ascienden a B/.4,700,892. Esta información fue actualizada el 30 de septiembre de 2018.

#### 17. Gastos de personal y otros gastos

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

|                                   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Junio, 30<br>2018<br>(Compilado) |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b><u>Gastos de personal</u></b>  |                                  |                                  |
| Salarios                          | 286,961                          | 359,967                          |
| Prestaciones laborales            | 139,563                          | 81,013                           |
| Prestaciones sociales             | 75,167                           | 25,794                           |
| Otros beneficios                  | 88,864                           | 57,130                           |
| Total                             | <u>590,555</u>                   | <u>523,904</u>                   |
| <b><u>Otros gastos</u></b>        |                                  |                                  |
| Impuestos de inmuebles            | 163,181                          | 428,352                          |
| Honorarios profesionales          | 91,560                           | 167,753                          |
| Servicio de seguridad             | 158,967                          | 184,688                          |
| Reparaciones y mantenimiento      | 74,058                           | 125,231                          |
| Seguros                           | 62,282                           | 71,345                           |
| Impuesto municipal y tasas únicas | 41,039                           | 73,436                           |
| Mercadeo                          | 14,104                           | 36,676                           |
| Gasto de alquiler                 | 2,752                            | 27,000                           |
| Misceláneos                       | 90,086                           | 115,789                          |
| Total                             | <u>698,029</u>                   | <u>1,230,270</u>                 |

#### 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,

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

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/.1,937,642 (septiembre 2018: B/.2,327,160).

|  | <u>Revaluaciones</u> | <u>Plusvalía</u> | <u>Total</u>     |
|--|----------------------|------------------|------------------|
| <b>Impuesto diferido</b>               |                      |                  |                  |
| Al 30 de septiembre de 2017 (Auditado) | 2,714,366            | 1,798,085        | 4,512,451        |
| Revaluaciones                          | <u>(387,206)</u>     | -                | <u>(387,206)</u> |
| Al 30 de septiembre de 2018 (Auditado) | 2,327,160            | 1,798,085        | 4,125,245        |
| Revaluaciones                          | -                    | -                | -                |
| Venta de Subsidiaria                   | <u>(389,518)</u>     | -                | <u>(389,518)</u> |
| Al 30 de junio de 2019 (Compilado)     | <u>1,937,642</u>     | <u>1,798,085</u> | <u>3,735,727</u> |

#### 19. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

|                            | <u>Junio 30, 2019</u>  |                        |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
|                            | <u>Valor en libros</u> | <u>Valor razonable</u> |
| <b>Pasivos financieros</b> |                        |                        |
| Bonos Subordinados Serie A | 35,000,000             | 35,000,000             |
| Bonos Series B y C         | 15,743,630             | 14,202,314             |
| Bonos Series D y E         | 24,273,602             | 21,374,730             |
| Obligaciones bancarias     | 37,628,396             | 35,695,100             |
| <b>Total</b>               | <u>112,645,628</u>     | <u>106,272,144</u>     |

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

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

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

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

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

#### Jerarquía del valor razonable 30 de junio de 2019

|                            | <u>Total</u>       | <u>Nivel 1</u> | <u>Nivel 2</u>    | <u>Nivel 3</u>    |
|----------------------------|--------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Pasivos</b>             |                    |                |                   |                   |
| Bonos Subordinados Serie A | 35,000,000         | -              | 35,000,000        | -                 |
| Bonos Senior B y C         | 14,202,314         | -              | 14,202,314        | -                 |
| Bonos Senior D y E         | 21,374,730         | -              | 21,374,730        | -                 |
| Obligaciones bancarias     | 35,695,100         | -              | -                 | 35,695,100        |
|                            | <u>106,272,144</u> | <u>-</u>       | <u>70,577,044</u> | <u>35,695,100</u> |

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

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

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

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

#### 20. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una entidad y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra entidad. Las actividades del Grupo se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros pasivos y, como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros pasivos, por otra parte, en los rubros de activos están compuesto principalmente por propiedades de inversión evaluadas a su valor razonable.

#### Factores de riesgos financieros

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

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

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

- 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.
- Riesgo de liquidez y financiamiento* - La Administración es prudente que el riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. Estos fondos provienen de los aportes realizados por los accionistas. Adicionalmente, durante el periodo fiscal, SQF Group, Inc., tenedora de Desarrollos Comerciales, S.A., recibió un aporte de capital de US\$18MM con el propósito de continuar el desarrollo de proyectos inmobiliarios en Panamá.

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

#### Administración del riesgo de capital

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

#### 21. Información geográfica e información sobre clientes principales

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

|                                  | 30 de junio de 2019        |                    |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------|
|                                  | Ingresos<br>por alquileres | Activos            |
| <b>Panamá Centro</b>             |                            |                    |
| La Siesta                        | 583,690                    | 12,043,727         |
| Santa Fé                         | -                          | 13,759,244         |
| PH Versailles                    | 305,382                    | 5,190,000          |
| Tula                             | 1,960,424                  | 30,000,000         |
| Dorado                           | 500,837                    | 15,053,713         |
| Tocumen                          | 93,653                     | 1,975,000          |
| Versalles                        | 138,173                    | 2,185,000          |
| San Fernando                     | 270,732                    | 5,330,384          |
| San Miguelito                    | 76,800                     | 1,400,000          |
| Plaza Los Ángeles                | 657,369                    | 16,000,000         |
| <b>Panamá Oeste</b>              |                            |                    |
| Arraiján                         | 103,767                    | 2,150,000          |
| Costa Verde                      | 95,016                     | 1,485,000          |
| Coronado                         | -                          | 1,693,934          |
| Vacamonte                        | 90,928                     | 1,645,000          |
| <b>Colón</b>                     |                            |                    |
| Calle 13                         | 162,125                    | 2,500,000          |
| <b>Chiriquí y Bocas del Toro</b> |                            |                    |
| Gorgona                          | 585,840                    | 10,150,000         |
| David                            | 116,597                    | 2,100,000          |
| Bugaba                           | 426,803                    | 7,000,000          |
| Total información por segmento   | 6,168,136                  | 131,661,002        |
| Resultados y saldos corporativos | 471,567                    | 18,057,850         |
| <b>Total</b>                     | <b>6,639,703</b>           | <b>149,718,852</b> |

## Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

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

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

|                                  | 30 de septiembre de 2018   |                    |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------|
|                                  | Ingresos<br>por alquileres | Activos            |
| <b>Panamá Centro</b>             |                            |                    |
| Parque Logístico                 | 24,000                     | 22,419,833         |
| La Siesta                        | 744,552                    | 12,000,000         |
| Santa Fé                         | -                          | 10,548,183         |
| PH Versailles                    | 467,222                    | 5,190,000          |
| Tula                             | 2,576,704                  | 30,000,000         |
| Dorado                           | 682,026                    | 15,000,000         |
| Tocumen                          | 119,659                    | 1,975,000          |
| Versalles                        | 171,826                    | 2,185,000          |
| San Fernando                     | 361,000                    | 5,250,000          |
| San Miguelito                    | 108,828                    | 1,400,000          |
| Plaza Los Ángeles                | 867,455                    | 16,000,000         |
| <b>Panamá Oeste</b>              |                            |                    |
| Arraján                          | 138,137                    | 2,150,000          |
| Costa Verde                      | 116,727                    | 1,485,000          |
| Coronado                         | -                          | 1,693,934          |
| Vacamonte                        | 116,615                    | 1,645,000          |
| <b>Colón</b>                     |                            |                    |
| Calle 13                         | 217,099                    | 2,500,000          |
| <b>Chiriquí y Bocas del Toro</b> |                            |                    |
| Gorgona                          | 775,996                    | 10,150,000         |
| David                            | 145,615                    | 2,100,000          |
| Bugaba                           | 552,810                    | 7,000,000          |
| Total información por segmento   | 8,186,271                  | 150,691,950        |
| Resultados y saldos corporativos | 1,938,474                  | 18,064,299         |
| <b>Total</b>                     | <b>10,124,745</b>          | <b>168,756,249</b> |

## 22. Eventos subsecuentes

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de junio de 2019, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 23 de agosto de 2019, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, los acontecimientos posteriores que requieren revelación a continuación en los estados financieros consolidados.

El 29 de julio de 2019, Desarrollos Comerciales, S.A., ha recibido por parte de Equilibrium Calificadora de Riesgo, S.A., la calificación con categoría BBB+.pa asignada a las series B, C, D, E y F de Bonos Corporativos. Del mismo modo, otorga la categoría BB-.pa a los Bonos Subordinados, todas contempladas dentro de la emisión Pública de Bonos Corporativos de Desarrollos Comerciales, S.A. (Ver Nota 13)

El 2 de agosto de 2019, Desarrollos Comerciales, S.A., emitió bono corporativo de la Serie F por B/9,200,000 con una tasa fija del 7.25% con un plazo a 10 años. Los fondos se utilizarán para 1) para cancelar y abonar facilidades de crédito en Banco General, S.A. 2) fondear la cuenta fiduciaria de reserva de servicio de deuda.

**Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias**

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019**  
(En balboas)

---

**23. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 23 de agosto de 2019.

\*\*\*\*\*



Anexo de consolidación del estado de situación financiera  
Al 30 de junio de 2019  
(En balboas)

| Activos                                     | Total              | Ajustes o eliminaciones | Sub-total          | Desarrollos Comerciales, S.A. | Inmobiliaria Valle Claro, S.A. |
|---|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Activos corrientes:                         |                    |                         |                    |                               |                                |
| Efectivo y depósitos en bancos              | 2,045,184          | -                       | 2,045,184          | 1,781,105                     | 264,079                        |
| Alquileres y cuentas por cobrar             | 5,154,403          | -                       | 5,154,403          | 5,028,937                     | 125,466                        |
| Otros activos corrientes                    | 1,442,607          | -                       | 1,442,607          | 1,383,990                     | 58,617                         |
| Total de activos corrientes                 | 8,642,194          | -                       | 8,642,194          | 8,194,032                     | 448,162                        |
| Activos no corrientes:                      |                    |                         |                    |                               |                                |
| Cuentas por cobrar - compañías relacionadas | 252,977            | (2,421,134)             | 2,674,111          | 1,087,331                     | 1,586,780                      |
| Propiedades de inversión, neto              | 131,661,002        | -                       | 131,661,002        | 116,607,289                   | 15,053,713                     |
| Activos intangibles                         | 177,705            | -                       | 177,705            | -                             | 177,705                        |
| Plusvalía                                   | 7,849,997          | -                       | 7,849,997          | 7,849,997                     | -                              |
| Mobiliario y equipo, neto                   | 321,740            | -                       | 321,740            | 321,740                       | -                              |
| Inversiones en subsidiarias                 | -                  | (10,750,000)            | 10,750,000         | 10,750,000                    | -                              |
| Anticipo a Contratistas                     | 511,800            | -                       | 511,800            | 511,800                       | -                              |
| Otros activos no corrientes                 | 301,437            | -                       | 301,437            | 299,227                       | 2,210                          |
| Total de activos no corrientes              | 141,076,658        | (13,171,134)            | 154,247,792        | 137,427,384                   | 16,820,408                     |
| <b>Total de activos</b>                     | <b>149,718,852</b> | <b>(13,171,134)</b>     | <b>162,889,986</b> | <b>145,621,416</b>            | <b>17,268,570</b>              |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                 |                    |                         |                    |                               |                                |
| Pasivos corrientes:                         |                    |                         |                    |                               |                                |
| Obligaciones bancarias                      | 22,364,680         | -                       | 22,364,680         | 22,364,680                    | -                              |
| Cuentas por pagar proveedores y otros       | 264,333            | -                       | 264,333            | 241,155                       | 23,178                         |
| Anticipos de clientes                       | 333,586            | -                       | 333,586            | 320,130                       | 13,456                         |
| Intereses por pagar bonos senior            | 112,755            | -                       | 112,755            | 112,755                       | -                              |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar     | 338,101            | -                       | 338,101            | 308,656                       | 29,445                         |
| Total de pasivos corrientes                 | 23,413,455         | -                       | 23,413,455         | 23,347,376                    | 66,079                         |
| Pasivos no corrientes:                      |                    |                         |                    |                               |                                |
| Obligaciones bancarias                      | 15,263,716         | -                       | 15,263,716         | 15,263,716                    | -                              |
| Bonos senior                                | 40,017,233         | -                       | 40,017,233         | 40,017,233                    | -                              |
| Bonos subordinados                          | 35,000,000         | -                       | 35,000,000         | 35,000,000                    | -                              |
| Intereses por pagar bonos subordinados      | 13,696,667         | -                       | 13,696,667         | 13,696,667                    | -                              |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas  | 16,493,571         | (2,421,134)             | 18,914,705         | 18,079,954                    | 834,751                        |
| Impuesto diferido                           | 3,735,727          | -                       | 3,735,727          | 3,218,728                     | 516,999                        |
| Otros pasivos                               | 80,379             | -                       | 80,379             | 80,379                        | -                              |
| Prima de antigüedad                         | 34,154             | -                       | 34,154             | 34,154                        | -                              |
| Total de pasivos no corrientes              | 124,321,447        | (2,421,134)             | 126,742,581        | 125,390,831                   | 1,351,750                      |
| <b>Total de pasivos</b>                     | <b>147,734,902</b> | <b>(2,421,134)</b>      | <b>150,156,036</b> | <b>148,738,207</b>            | <b>1,417,829</b>               |
| Patrimonio:                                 |                    |                         |                    |                               |                                |
| Acciones comunes                            | 10,000             | (10,750,000)            | 10,760,000         | 10,000                        | 10,750,000                     |
| Capital adicional pagado                    | 12,588,001         | -                       | 12,588,001         | 12,588,001                    | -                              |
| Impuesto Complementario                     | (73,034)           | -                       | (73,034)           | (32,031)                      | (41,003)                       |
| Utilidades no distribuidas                  | (10,541,017)       | -                       | (10,541,017)       | (15,882,761)                  | 5,141,744                      |
| Total de patrimonio                         | 1,983,950          | (10,750,000)            | 12,733,950         | (3,116,791)                   | 15,850,741                     |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>        | <b>149,718,852</b> | <b>(13,171,134)</b>     | <b>162,889,986</b> | <b>145,621,416</b>            | <b>17,268,570</b>              |

Véase informe compilado de estados financieros.

**Desarrollo Comerciales, S.A. y Subsidiarias**  
(Entidad 100% subsidiaria de SCF Group, Inc.)

Anexo II

**Anexo de consolidación del estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019**  
(En balboas)

|   | Total       | Ajustes o eliminaciones | Total       | Desarrollos Comerciales, S.A. | Inmobiliaria Valle Claro, S.A. |
|---|-------------|-------------------------|-------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Operaciones continuas:                                  |             |                         |             |                               |                                |
| Alquileres  | 6,639,703   | (186,000)               | 6,825,703   | 6,233,696                     | 592,007                        |
| Depreciación y amortización                             | (83,166)    | -                       | (83,166)    | (41,216)                      | (41,950)                       |
| Gastos de personal                                      | (590,555)   | 0                       | (590,555)   | (590,555)                     | -                              |
| Gastos e intereses financieros                          | (7,848,255) | -                       | (7,848,255) | (7,848,244)                   | (11)                           |
| Otros gastos  | (698,029)   | 186,000                 | (884,029)   | (616,390)                     | (267,639)                      |
| Otros ingresos  | 114,221     | -                       | 114,221     | 114,221                       | -                              |
| (Pérdida) ganancia procedentes de operaciones continuas | (2,466,081) | -                       | (2,466,081) | (2,748,488)                   | 282,407                        |
| Operaciones discontinuadas:                             |             |                         |             |                               |                                |
| Pérdida de operaciones discontinuadas, neto de impuesto | (6,268,930) | -                       | (6,268,930) | (6,268,930)                   | -                              |
| (Pérdida) ganancia neta del periodo                     | (8,735,011) | -                       | (8,735,011) | (9,017,418)                   | 282,407                        |

Véase informe compilado de estados financieros.

## **SQF Group, Inc. y Subsidiarias**

Estados Financieros Consolidados al 30 de junio 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 30 de junio de 2019**

| <b>Contenido</b>   | <b>Páginas</b> |
|--|----------------|
| Informe del Contador Público Autorizado                            | 1-2            |
| Estado consolidado de situación financiera                         | 3              |
| Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral | 4              |
| Estado consolidado de cambios en el patrimonio                     | 5              |
| Estado consolidado de flujos de efectivo                           | 6              |
| Notas a los estados financieros consolidados                       | 7 - 39         |

#### **Información complementaria:**

Anexo I - Anexo de consolidación del estado de situación financiera

Anexo II - Anexo de consolidación del estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral



## **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

Señores  
Accionistas y Junta Directiva  
**SQF Group, Inc**

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de SQF Group, Inc. y Subsidiarias, en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2019, y los estados consolidados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el periodo de nueve 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 estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

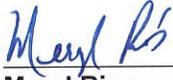
### **Responsabilidad del Contador Publico**

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 conjunto 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 Subsidiarias al 30 de junio de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los nueve 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**

23 de agosto de 2019  
Panamá, República de Panamá



## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera  
al 30 de junio de 2019  
(En balboas)

|  |              | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|--|--------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Activos</b>                             | <b>Notas</b> |                                  |                                      |
| Activos corrientes:                        |              |                                  |                                      |
| Efectivo y depósitos en bancos             | 5            | 2,048,780                        | 2,075,502                            |
| Alquileres y cuentas por cobrar            | 6            | 5,154,403                        | 5,103,089                            |
| Activos mantenidos para la venta           | 11           | -                                | 22,419,834                           |
| Otros activos                              | 7            | 1,442,607                        | 1,519,059                            |
| <b>Total de activos corrientes</b>         |              | <b>8,645,790</b>                 | <b>31,117,484</b>                    |
| Activos no corrientes:                     |              |                                  |                                      |
| Cuentas por cobrar - relacionadas          | 4            | 252,977                          | 252,977                              |
| Propiedades de inversión, neto             | 8            | 131,661,002                      | 128,272,117                          |
| Activos intangibles                        | 9            | 177,705                          | 219,655                              |
| Plusvalía                                  | 10           | 7,849,997                        | 7,849,997                            |
| Mobiliario y equipo, neto                  |              | 321,740                          | 359,045                              |
| Otros activos                              | 7            | 813,237                          | 689,313                              |
| <b>Total de activos no corrientes</b>      |              | <b>141,076,658</b>               | <b>137,643,104</b>                   |
| <b>Total de activos</b>                    |              | <b>149,722,448</b>               | <b>168,760,588</b>                   |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                |              |                                  |                                      |
| Pasivos corrientes:                        |              |                                  |                                      |
| Obligaciones bancarias                     | 12           | 22,364,680                       | 48,306,125                           |
| Cuentas por pagar proveedores              |              | 264,333                          | 327,628                              |
| Anticipos de clientes                      |              | 333,586                          | 936,448                              |
| Intereses por pagar                        |              | 112,755                          | 112,008                              |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar    |              | 338,101                          | 652,474                              |
| <b>Total de pasivos corrientes</b>         |              | <b>23,413,455</b>                | <b>50,334,683</b>                    |
| Pasivos no corrientes:                     |              |                                  |                                      |
| Obligaciones bancarias                     | 12           | 15,263,716                       | 17,371,505                           |
| Bonos senior                               | 13           | 40,017,233                       | 40,860,891                           |
| Cuentas por pagar compañías - relacionadas | 4            | 931                              | 535                                  |
| Impuesto diferido                          |              | 3,735,727                        | 4,125,245                            |
| Otros pasivos                              |              | 80,379                           | 95,302                               |
| Prima de antigüedad                        |              | 34,154                           | 44,648                               |
| <b>Total de pasivos no corrientes</b>      |              | <b>59,132,140</b>                | <b>62,498,126</b>                    |
| <b>Total de pasivos</b>                    |              | <b>82,545,595</b>                | <b>112,832,809</b>                   |
| <b>Patrimonio:</b>                         |              |                                  |                                      |
| Acciones comunes                           | 14           | 700,924                          | 565,648                              |
| Acciones en tesorería                      |              | -                                | (1,641,355)                          |
| Capital adicional pagado                   | 15           | 588,001                          | 588,001                              |
| Prima en emisión de acciones               |              | 62,834,090                       | 44,969,366                           |
| Impuesto complementario                    |              | (73,628)                         | (64,294)                             |
| Utilidades no distribuidas                 |              | 3,127,466                        | 11,510,413                           |
| <b>Total de patrimonio</b>                 |              | <b>67,176,853</b>                | <b>55,927,779</b>                    |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>       |              | <b>149,722,448</b>               | <b>168,760,588</b>                   |

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

|   | Notas | Por el periodo de nueve meses<br>terminado el 30 de junio |               |
|---|-------|---|---------------|
|   |       | 2019  | 2018          |
| Operaciones continuas:                                  |       |   |               |
| Alquileres  | 20    | 6,639,703   | 6,542,026     |
| Depreciación y amortización                             |       | (83,166)  | (83,092)      |
| Gastos de personal                                      | 16    | (590,555)   | (523,904)     |
| Gastos e intereses financieros                          |       | (4,698,485)   | (4,651,630)   |
| Otros gastos  | 16    | (698,029)   | (1,230,750)   |
| Otros ingresos  |       | <u>114,352</u>  | <u>8,824</u>  |
| Ganancia procedentes de operaciones continuas           |       | <u>683,820</u>  | <u>61,474</u> |
| Operaciones discontinuadas:                             |       |   |               |
| Pérdida de operaciones discontinuadas, neto de impuesto | 11    | <u>(6,268,930)</u>  | <u>-</u>      |
| (Pérdida) ganancia neta del periodo                     |       | <u>(5,585,110)</u>  | <u>61,474</u> |

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

**SQF Group, Inc. y Subsidiarias**

Estado consolidado de cambios en el patrimonio  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

| Notas   | Acciones<br>comunes | Acciones<br>en tesorería | Capital<br>adicional<br>pagado | Prima en<br>emisión de<br>acciones | Impuesto<br>Complementario | Utilidades no<br>distribuidas | Total       |
|---|---------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------|
| Saldo al 30 de septiembre de 2017 (Auditoria)                           | 565,648             | (1,641,355)              | 588,001                        | 44,969,366                         | (44,393)                   | 14,511,718                    | 58,948,985  |
| Impuesto complementario   | -                   | -                        | -                              | -                                  | (19,901)                   | -                             | (19,901)    |
| Pérdida neta del año  | -                   | -                        | -                              | -                                  | -                          | (3,001,305)                   | (3,001,305) |
| Saldo al 30 de septiembre de 2018 (Auditoria)                           | 565,648             | (1,641,355)              | 588,001                        | 44,969,366                         | (64,294)                   | 11,510,413                    | 55,927,779  |
| Otro resultado integral por participación en operaciones discontinuadas | -                   | -                        | -                              | -                                  | -                          | (2,797,837)                   | (2,797,837) |
| Recompra de acciones en tesorería                                       | -                   | 1,641,355                | -                              | -                                  | -                          | -                             | 1,641,355   |
| Emisión de acciones   | 135,276             | -                        | -                              | 17,864,724                         | -                          | -                             | 18,000,000  |
| Impuesto complementario   | -                   | -                        | -                              | -                                  | (9,334)                    | -                             | (9,334)     |
| Pérdida neta del año  | -                   | -                        | -                              | -                                  | -                          | (5,585,110)                   | (5,585,110) |
| Saldo al 30 de junio de 2019 (Compilado)                                | 700,924             | -                        | 588,001                        | 62,834,090                         | (73,628)                   | 3,127,466                     | 67,176,853  |

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

|   | Notas | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Junio, 30<br>2018<br>(Compilado) |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>                    |       |                                  |                                  |
| (Pérdida) ganancia neta del periodo   |       | (5,585,110)                      | 61,474                           |
| Ajustes por:  |       |                                  |                                  |
| Depreciación y amortización   |       | 83,166                           | 83,092                           |
| Gastos de intereses   |       | 4,698,485                        | 4,651,630                        |
| Pérdida por participación en subsidiaria                                      |       | 268,176                          | -                                |
| Cambios en los activos y pasivos de operación:                                |       |                                  |                                  |
| Aumento en alquileres y cuentas por cobrar                                    |       | (51,314)                         | (35,325)                         |
| (Aumento) disminución en Anticipo a Contratistas y otros activos              |       | (47,472)                         | 197,804                          |
| Disminución en cuentas por pagar - proveedores y otros                        |       | (63,295)                         | (94,434)                         |
| Disminución en anticipo de clientes   |       | (602,862)                        | -                                |
| (Disminución) aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar              |       | (314,373)                        | 169,964                          |
| Disminución en prima de antigüedad  |       | (10,494)                         | -                                |
| Disminución en otros pasivos  |       | (14,923)                         | (56,166)                         |
| Efecto generado por las operaciones:  |       | (1,640,016)                      | 4,978,039                        |
| Impuesto sobre la renta pagado  |       | (389,518)                        | -                                |
| Intereses pagados   |       | (4,698,485)                      | (4,651,630)                      |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación      |       | (6,728,019)                      | 326,409                          |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>                    |       |                                  |                                  |
| Adquisición de mobiliario y equipos   |       | (3,912)                          | (499)                            |
| Activos mantenidos para la venta  |       | 22,419,834                       | -                                |
| Propiedades de inversión - adquisiciones y mejoras                            | 8     | (3,388,885)                      | (2,176,283)                      |
| Efectivo restringido  | 5     | (544,233)                        | 261,343                          |
| Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión      |       | 18,482,804                       | (1,915,439)                      |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>               |       |                                  |                                  |
| Obligaciones bancarias  | 12    | (28,048,487)                     | 1,303,998                        |
| Cuentas por pagar relacionadas  |       | (3,065,616)                      | (1,987)                          |
| (Pago) emisión de bonos senior  | 13    | (922,500)                        | (37,408)                         |
| Costo de emisión  | 13    | 78,842                           | -                                |
| Recompra de acciones comunes  | 13    | 1,641,355                        | -                                |
| Emisión de acciones comunes   | 13    | 18,000,000                       | -                                |
| Impuesto complementario   |       | (9,334)                          | (19,901)                         |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento |       | (12,325,740)                     | 1,244,702                        |
| (Disminución) aumento neto de efectivo y depósitos en bancos                  |       | (570,955)                        | (344,328)                        |
| Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año                              |       | 869,813                          | 1,250,696                        |
| Efectivo y depósitos en bancos al final del año                               | 5     | 298,858                          | 906,368                          |

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 nueve meses terminados el 30 de junio 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 Versalles, S.A., Bugaba Mall, S.A., Gorgona Bay, S.A. e Inmobiliaria Tula, S.A.

A continuación, un resumen de las adquisiciones realizadas:

| <u>Fecha</u>             | <u>Tipo de transacción</u> | <u>Compañías adquiridas</u>  |
|--------------------------|----------------------------|--|
| 28 de agosto de 2014     | Adquisición                | Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A.  |
| 24 de noviembre de 2014  | Adquisición                | Inmobiliaria Saint Fernand, S.A., Arighthand Realty Investment, Inc., Greenco Realty, Inc., Inmobiliaria Western, S.A., Tocuman Realty Investment, Inc., Rapenburg, S.A., Versa Properties, Inc.   |
| 13 de enero de 2015      | Acuerdo de fusión          | Inmobiliaria Saint Fernand, S.A., Arighthand Realty Investment, Inc., Greenco Realty, Inc., Inmobiliaria Western, S.A., Tocuman Realty Investment, Inc., Rapenburg, S.A., Versa Properties Inc., Bugaba Mall, S.A., se fusionará con Desarrollos Comerciales, S.A., a partir del 1 de febrero de 2015, quedando ésta última como una sociedad única y sobreviviente.   |
| 21 de septiembre de 2015 | Adquisición                | Plaza Ecuestre, S.A.   |
| 28 de abril de 2016      | Adquisición                | Inmobiliaria Valle Claro, S.A. Véase Nota 9.   |
| 29 de agosto de 2016     | Fusión por absorción       | Inmobiliaria Tula, S.A., Centro Comercial Calle 13, S.A., Desarrollos Santa Fé, S.A., Gorgona Bay, S.A., Inmobiliaria Little Saint Michael, S.A., Desarrollo La Siesta, S.A., Centro Comercial Plaza Versalles, S.A., y Plaza Ecuestre, S.A., se fusionará con Desarrollos Comerciales, S.A., a partir del 1 de abril de 2016, quedando ésta última como una sociedad única y sobreviviente con Escritura Pública No.16,437. |

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio 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 |

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

- Desarrollos Comerciales, S.A. ("DC"): Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc. Se constituyó mediante Escritura Pública No.3815 del 4 de junio de 2013 y es una holding intermedia tenedora de acciones de compañías que se dedican principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general. A continuación las subsidiarias de Desarrollos Comerciales, S.A.
- Inmobiliaria Valle Claro, S.A. (Valle Claro): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante Escritura Pública No.9032 del 11 de septiembre de 2015 y podrá comprar, vender, arrendar, hipotecar, pignorar, negociar o en cualquier otra forma adquirir, gravar o enajenar toda clase de bienes muebles, inmuebles, derechos reales o personales y títulos valores.

## 2. Aplicación de Normas internacionales de Información Financiera (NIIFs)

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

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

#### **Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones**

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

Los pasivos del Grupo derivados de actividades de financiamiento consisten en obligaciones bancarias (Nota 11), bonos senior (Nota 12). La conciliación entre los saldos de apertura y cierre se presentan en las Notas 12, 13, la aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

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

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

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

NIIF's nuevas:

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

#### NIIF 9 - Instrumentos financieros:

NIIF 9 - Instrumentos financieros versión revisada de 2014 y cuya vigencia es para períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2018 o posteriormente:

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;  
Fase 2: metodología de deterioro; y  
Fase 3: contabilidad de cobertura.

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

Incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

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

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

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

Específicamente:

Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).

Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable, con ganancia o pérdida reconocidas en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al (FVTOCI), con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran disparidad contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a FVTPL se presenta como ganancia o pérdida.

#### *Fase 2: Metodología de deterioro*

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

#### *Fase 3: Contabilidad de cobertura*

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

#### Provisiones transitorias

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

La presentación de las ganancia o pérdida de valor razonable que se atribuyen a los cambios en el riesgo crediticio de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), los requerimientos para los que una entidad pueda aplicar anticipadamente, sin necesidad de cumplir con otros requerimientos de la NIIF 9; y

Contabilidad de cobertura, en los que una entidad puede decidir si continuar aplicando los requerimientos de la contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requerimientos de la NIIF 9.

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

#### NIIF15 - Ingresos de contratos con los clientes

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

#### NIIF 16 - Arrendamientos

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

### **3. Políticas de contabilidad significativas**

#### **3.1 Declaración de cumplimiento**

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

#### **3.2 Base de presentación**

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

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

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

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

- Nivel 1: Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Grupo puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2: Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente; y

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

- 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.

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

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

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

#### Cambios en las participaciones de la Compañía en las subsidiarias existentes

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

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

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 y otro resultado integral conforme se incurren.

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

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

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

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

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición.

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

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

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

### **3.5 Activos y pasivos financieros**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera del Grupo cuando éste se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.

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

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

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

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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

---

### 3.6 *Propiedades de inversión*

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

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

### 3.7 *Activos intangibles*

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

### 3.8 *Plusvalía*

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

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

### 3.9 *Mobiliario y equipo, neto*

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

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

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
|                                 | <u>Años</u> |
| Mobiliario y equipos de oficina | 5           |

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

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019**  
(En balboas)

---

### **3.10 Deterioro de activos tangibles**

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

### **3.11 Pasivos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.12 Reconocimiento de ingresos**

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

Venta de propiedades - Los ingresos por ventas de propiedades se reconocen cuando el activo es entregado y el título se ha transferido, así como los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

## **SQF Group, Inc. y Subsidiarias**

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)**

---

Intereses - Los intereses son reconocidos cuando el interés se devenga tomando en cuenta lo establecido en los contratos de compra-venta.

Otros ingresos - Los otros ingresos se reconocen bajo el método de devengado según la sustancia de los acuerdos respectivos.

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

#### **3.13 Arrendamientos**

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

##### La Entidad como arrendador

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

#### **3.14 Costo de intereses**

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

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

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

#### **3.15 Pago basado en acciones**

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

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

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

#### **3.16 Impuesto sobre la renta**

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

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

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

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

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

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

#### **3.17 Uso de estimaciones**

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

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

#### **3.18 Moneda funcional**

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

#### **3.19 Información por segmentos**

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

---

### 4. Saldos y transacciones con partes relacionadas

#### 4.1 Saldos

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

|   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Cuentas por cobrar - compañías relacionadas | <u>252,977</u>                   | <u>252,977</u>                       |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas  | <u>931</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.

#### 4.2 Transacciones

|                                 | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Junio, 30<br>2018<br>(Compilado) |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Ingresos por alquileres:</b> |                                  |                                  |
| Inmobiliaria Don Antonio, S.A.  | 2,440,194                        | 2,370,020                        |
| Cochez & Cia, S.A.              | 1,246,055                        | 1,138,187                        |
| <b>Gasto por alquiler:</b>      |                                  |                                  |
| Inmobiliaria Don Antonio, S.A.  | 5,506                            | -                                |
| Desarrollo Rio Alejandro, S.A.  | -                                | 27,000                           |

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

### 5. Efectivo y depósitos en bancos

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

|   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Caja menuda   | 1,287                            | 887                                  |
| Cuentas bancarias   | 2,047,493                        | 2,074,615                            |
| Total   | 2,048,780                        | 2,075,502                            |
| Menos:  |                                  |                                      |
| Efectivo restringido  | 1,749,922                        | 1,205,689                            |
| Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo | 298,858                          | 869,813                              |

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

Al momento de la emisión de Bonos Subordinados y los Bonos Senior la Compañía apertura la cuenta de concentración y la cuenta de reserva que garantiza el Fideicomiso. Al 30 de junio de 2019, la cuenta de concentración es por B/.711,164 (septiembre 2018: B/.240,018) y la cuenta de reserva es por B/.1,038,758 (septiembre 2018: B/.965,671).

### 6. Alquileres y cuentas por cobrar

|  | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| Alquileres y cuentas por cobrar        | 4,990,536                        | 4,910,430                            |
| Provisión para cuentas de cobro dudoso | (3,341)                          | (3,341)                              |
| Cuentas por cobrar comerciales, neto   | 4,987,195                        | 4,907,089                            |
| Cuentas por cobrar, otras              | 167,208                          | 196,000                              |
| Sub-total                              | 167,208                          | 196,000                              |
| Total                                  | 5,154,403                        | 5,103,089                            |

#### 6.1 Alquileres y cuentas por cobrar

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

### Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales morosas pero no deterioradas

|                 | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|-----------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 61 - 90 días    | 13,270                           | 154                                  |
| 91 -120 días    | 7,040                            | 4,982                                |
| Más de 120 días | 172,490                          | 123,811                              |
|                 | <u>192,800</u>                   | <u>128,947</u>                       |

Las cuentas por cobrar morosas no deterioradas son aquellas consideradas de recuperación a corto y mediano plazo según la experiencia con el manejo de los clientes. Adicionalmente, estas cuentas contienen cuentas por cobrar al Estado Panameño que totalizan B/.142,136 de las cuales se espera cobrar.

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

## 7. Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación:

|   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| ITBMS crédito a favor                         | 1,334,399                        | 1,464,807                            |
| Anticipo a contratista                        | 511,800                          | 390,540                              |
| Impuesto sobre la renta pagado por anticipado | 237,107                          | 237,107                              |
| Anticipos de Impuestos                        | 108,209                          | 54,253                               |
| Otros   | 64,329                           | 61,665                               |
| Total   | <u>2,255,844</u>                 | <u>2,208,372</u>                     |
| Porción corriente                             | <u>1,442,607</u>                 | <u>1,519,059</u>                     |
| Porción no corriente                          | <u>813,237</u>                   | <u>689,313</u>                       |

Al 30 de junio de 2019, el Grupo estima que el crédito a favor de ITBMS de B/.1,334,399 (2018: B/.1,464,807) serán recuperados mediante la Declaración de ITBMS producto de los alquileres.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

### 8. Propiedades de inversión, neto

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

|                                    | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Activos en operación               | 116,030,000                      | 116,030,000                          |
| Activos en proceso de construcción | 15,631,002                       | 12,242,117                           |
|                                    | <u>131,661,002</u>               | <u>128,272,117</u>                   |

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

|   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Balance al inicio del año                                     | 128,272,117                      | 151,802,581                          |
| Transferencia a activo no corriente disponible para la venta  | -                                | (22,419,834)                         |
| Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión | -                                | (4,501,220)                          |
| Mejoras y adiciones a las propiedades                         | 3,388,885                        | 3,390,590                            |
|   | <u>131,661,002</u>               | <u>128,272,117</u>                   |

Al 30 de junio de 2019, el Grupo ha realizado mejoras a las propiedades por un total de B/.3,388,885 (septiembre 2018: B/.3,390,590). De los cuales se incluyen costos por intereses por valor de B/.550,038 (septiembre 2018: B/.615,378).

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

|                                 | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Terreno al costo                | 4,456,250                        | 4,456,250                            |
| Revaluación de terrenos         | (68,150)                         | (68,150)                             |
| Infraestructura en construcción | 11,242,902                       | 7,854,017                            |
|                                 | <u>15,631,002</u>                | <u>12,242,117</u>                    |

La tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos a capitalizar es la tasa de interés promedio ponderada aplicable a los préstamos generales de la entidad durante el año, en este caso 7.25% (2018: 7%).

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

Al 30 de junio de 2019, existen garantías sobre hipotecas con ciertas fincas producto de préstamos interinos y por la emisión de las Series B, C, D y E. De igual modo existe prenda mercantil sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad Inmobiliaria Valle Claro cuyos únicos activos son las fincas. (Véase Notas 12 y 13).

#### 8.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

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

El valor razonable fue determinado utilizando la metodología entre la ponderación sobre el valor por rentas, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables que reflejan transacciones similares recientes considerando las condiciones del mercado de bienes raíces en la República de Panamá, esta información fue actualizada al 30 de septiembre de 2018.

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

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

|                         | <b>Jerarquía del valor razonable</b> |                       |
|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
|                         | <b>Junio, 30</b>                     | <b>Septiembre, 30</b> |
|                         | <b>2019</b>                          | <b>2018</b>           |
|                         | <b>(Compilado)</b>                   | <b>(Auditado)</b>     |
|                         | <b>Nivel 3</b>                       | <b>Nivel 3</b>        |
| Terrenos                | 1,693,934                            | 1,693,934             |
| Activos en operaciones  | 116,030,000                          | 116,030,000           |
| Activos en construcción | 13,937,068                           | 10,548,183            |
|                         | <hr/>                                | <hr/>                 |
|                         | 131,661,002                          | 128,272,117           |
|                         | <hr/>                                | <hr/>                 |

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

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

| Tipo de propiedades  | Técnica de valuación  | Datos significativos no observables   | Sensibilidad  |
|----------------------|---|---|---|
| Activos en operación | Metodología de valor sobre la renta, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables. | Alquiler mensual de mercado, teniendo en cuenta las diferencias en la localización y factores individuales, como la fachada y de tamaño entre otras localidades comparables y la propiedad, a un precio específico.<br><br>Costo de inversión pendiente de ejecución. | Una variación esperada de un 10 % la renta del mercado estimada resultaría en un impacto en el valor razonable de +- B/. 11,856,810.<br><br>Una variación esperada de un 10% en el costo de inversión pendiente de ejecución resultaría en un impacto en el valor razonable de +- B/.220,000. |
| Terrenos             | Metodología de valor sobre la renta, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables. |   | Una variación esperada de un 10% en precio de venta por metro cuadrado resultaría en una diferencia de +- B/.160,000 en el valor de mercado.  |

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

---

### 9. Activos intangibles

#### *Adquisición de subsidiarias*

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

Posteriormente a la compra, se realizó la segregación de ciertos activos y se clasificó como activos mantenidos para la venta, para los cuales había concertado un acuerdo de compraventa de B/.5,500,000. Estos activos disponían en el momento de la compra contratos de alquiler firmados con TEM, S.A. por un promedio de 8 años.

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

A continuación, el movimiento de los activos intangibles:

|                                 | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Adquisición de Plaza La Galería | 335,600                          | 335,600                              |
| Amortización acumulada          | (157,895)                        | (115,945)                            |
|                                 | <u>177,705</u>                   | <u>219,655</u>                       |

A continuación, el movimiento de amortización acumulada:

|                           | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Balance al inicio del año | (115,945)                        | (60,012)                             |
| Gasto de amortización     | (41,950)                         | (55,933)                             |
|                           | <u>(157,895)</u>                 | <u>(115,945)</u>                     |

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

---

### 10. Plusvalía

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

|       | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(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:

|                                 | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Centro Médico Metropolitano CMM | <u>7,849,997</u>                 | <u>7,849,997</u>                     |

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

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

---

### 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> |                  |
| Cuentas por pagar            | (3,054,592)      |
| Impuesto diferido            | <u>(389,518)</u> |
| Activos netos vendidos       | 18,975,724       |

#### 11.2 Pérdida por venta de subsidiaria

|  |                  |
|--|------------------|
| Contraprestación recibida                            | 13,000,000       |
| Activos netos vendidos                               | (18,975,724)     |
| Pérdida por participación de subsidiaria del periodo | <u>(268,176)</u> |
| Activos netos vendidos                               | (6,243,900)      |

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)

#### 12. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

|  | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| Préstamo hipotecario comercial con vencimiento en agosto 2030, tasa de interés 5.5% más FECl. Garantizado con fianza solidaria e hipoteca sobre las fincas números 307844, 307845, 307846, 307847 y 307848 ubicada en La Siesta.   | 5,862,019                        | 5,856,773                            |
| Línea de adelanto no rotativa de B/.27,087,662 con vencimiento en junio 2019, tasa de interés de Libor 6 meses más 3.25%, mínimo 5.63% más FECl ajustable a opción del banco. Fideicomiso de Garantía que incluye terreno de Mañanitas y San Fernando, con Fianza Solidaria de Inmobiliaria Tagaropulos, S.A.  | -                                | 27,214,103                           |
| Préstamo bajo la modalidad de línea interina de construcción no rotativa, convertible a préstamo. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas números 139143 y 37887. Tasa de interés de 6.25% más FECl con vencimiento en enero de 2031.   | 9,187,712                        | 9,162,542                            |
| Línea de crédito por B/.2,400,000 garantizado por una fianza solidaria de SQF Group, Inc., con una tasa de interés de 7.5% con un vencimiento en octubre de 2018. Fue renovado con vencimiento en abril 2019.  | -                                | 2,408,011                            |
| Pagaré bancario, con vencimiento en febrero 2019, tasa de interés de 6.75% mas FECl. Garantías de primera hipoteca y anticresis sobre la finca número 455631, ubicada en Coronado.   | -                                | 2,001,806                            |
| Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en febrero 2021, tasa de interés de 5%.  | 52,496                           | 74,785                               |
| Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en octubre 2021, tasa de interés de 5.25%.   | 161,489                          | 209,348                              |
| Préstamo comercial con vencimiento en noviembre de 2019, tasa de interés de Libor 6M + 3%, mínimo 5.50% + FECl. Prenda sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad de Inmobiliaria Valle Claro, S.A. cuyo únicos activos son las fincas N° 102280-8705, 102281-8705, 102283-8705 y F80528899. Adicionalmente, contiene Fianza Solidaria de Inmobiliaria Tagaropulos, S.A. | 9,209,216                        | 9,239,017                            |
| 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.  | 12,226,713                       | 9,228,793                            |
| Préstamo de línea de crédito rotativa con vencimiento en enero 2020. Tasa de interés de 6% anual más FECl.   | 362,406                          | 282,178                              |
| Sub-total  | 37,062,050                       | 65,677,356                           |
| Sobregiros bancarios   | 566,346                          | 274                                  |
| Total  | 37,628,396                       | 65,677,630                           |
| Corriente  | 22,364,680                       | 48,306,125                           |
| No corriente   | 15,263,716                       | 17,371,505                           |
| Total  | 37,628,396                       | 65,677,630                           |

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

|                         | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Saldo al inicio del año | 65,677,630                       | 62,635,377                           |
| Financiamiento recibido | 3,644,494                        | 3,139,265                            |
| Pagos                   | (31,693,728)                     | (97,012)                             |
| Saldo al final del año  | 37,628,396                       | 65,677,630                           |

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio 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.

| Serie                                | Monto autorizado | Fecha de colocación | Junio, 30           | Septiembre, 30     | Tasa de interés   | Vencimiento   |
|--------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---|---|
|                                      |                  |                     | 2019<br>(Compilado) | 2018<br>(Auditado) |   |   |
| B (Senior)                           | 9,300,000        | 30-03-2016          | 8,660,625           | 9,067,500          | Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%             | 30-03-2026  |
| C (Senior)                           | 7,600,000        | 30-03-2016          | 7,600,000           | 7,600,000          | 7.00%   | 30-03-2026  |
| D (Senior)                           | 13,750,000       | 18-11-2016          | 13,234,375          | 13,750,000         | Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%             | 18-11-2026  |
| E (Senior)                           | 11,250,000       | 18-11-2016          | 11,250,000          | 11,250,000         | 6.75%   | 18-11-2026  |
| F, G, H, I y J (Senior)              | 88,100,000       |                     | -                   | -                  | Serán determinadas por el emisor según la demanda del mercado | Podrán ser emitidas con vencimiento de cinco, siete o diez años |
|                                      | 130,000,000      |                     | 40,745,000          | 41,667,500         |   |   |
| Menos: Costos de emisión B y C       |                  |                     | (516,995)           | (574,439)          |   |   |
| Menos: Costos de emisión Serie D y E |                  |                     | (210,773)           | (232,170)          |   |   |
| Total emisión Senior                 |                  |                     | 40,017,233          | 40,860,891         |   |   |
| A (Subordinado)                      | 70,000,000       |                     | -                   | -                  |   |   |
| Total                                | 200,000,000      |                     | 40,017,233          | 40,860,891         |   |   |

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

|                         | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Septiembre, 30<br>2018<br>(Auditado) |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Saldo al inicio del año | 40,860,891                       | 40,988,268                           |
| Amortización de emisión | 78,842                           | 105,123                              |
| Pagos                   | (922,500)                        | (232,500)                            |
| Saldo al final del año  | 40,017,233                       | 40,860,891                           |

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

## **SQF Group, Inc. y Subsidiarias**

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019 (En balboas)**

---

Al 30 de junio de 2019, el Grupo amortizó costos de emisión por B/.78,842 (septiembre 2018: B/.105,123) como consecuencia de los costos de emisión que son amortizados en un período de 10 años.

Al 30 de junio de 2019, el Grupo registró los gastos financieros por las Serie A, B, C, D y E por B/.2,060,755 (septiembre 2018: B/.2,625,529).

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

1. Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta emisión.
2. Que exista liquidez suficiente para hacer estos pagos.
3. Que el Emisor esté en cumplimiento con una cobertura de servicio de deuda mayor a 1.30 veces.
4. Que el Emisor esté en cumplimiento con una cobertura de servicio de deuda proyectada mayor a 1.30 veces.

A la fecha de este informe, la Compañía se encuentra en cumplimiento con los covenants requeridos por la emisión, excepto por el ratio de endeudamiento que supera el máximo establecido, por tal razón, se ha concedido una dispensa hasta el 31 de diciembre de 2019.

El pago de capital de cada serie se realizará de acuerdo a lo que se indica a continuación:

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

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

**Serie C:** Un solo pago al vencimiento.

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

**Serie E:** Un solo pago al vencimiento.

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio 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 Arraján       | 375450                                  |
| McDonald's Tocumen       | 361276                                  |
| McDonald's Vacamonte     | 120081 y 394782                         |
| McDonald's Versalles     | 395132                                  |
| McDonald's San Miguelito | 2886 y 34854                            |
| McDonald's Costa Verde   | 446764, 446765 y 446779                 |
| Edificio Rey             | 40960                                   |
| Plaza Más Riviera        | 359483 y 433126                         |

- (ii) Cesión de las pólizas de seguro sobre las mejoras sobre las fincas hipotecadas.  
(iii) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento cedidos al Fiduciario correspondientes a las fincas hipotecadas.  
(iv) Los fondos depositados en la cuenta de concentración y la cuenta de reserva de servicio de deuda.

### 14. Acciones comunes

El capital 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 30 de junio de 2019, se encontraban en circulación un total de 7,009,240 (2018: 5,656,483) de acciones comunes, en el periodo fiscal se han emitido 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.

### 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 30 de junio 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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

---

### 16. Contratos de arrendamiento operativo

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

Al 30 de septiembre de 2018, los ingresos reconocidos en base lineal sobre el período no cancelable de los contratos de arrendamiento fueron por B/.1,529,868 y los alquileres por cobrar que surgen por dicho reconocimiento lineal ascienden a B/.4,700,892. Esta información fue actualizada el 30 de septiembre de 2018.

### 17. Gastos de personal y otros gastos

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

|                                   | Junio, 30<br>2019<br>(Compilado) | Junio, 30<br>2018<br>(Compilado) |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b><u>Gastos de personal</u></b>  |                                  |                                  |
| Salarios                          | 286,961                          | 359,967                          |
| Prestaciones laborales            | 139,563                          | 81,013                           |
| Prestaciones sociales             | 75,167                           | 25,794                           |
| Otros beneficios                  | 88,864                           | 57,130                           |
|                                   | <hr/>                            | <hr/>                            |
| Total                             | 590,555                          | 523,904                          |
|                                   | <hr/>                            | <hr/>                            |
| <b><u>Otros gastos</u></b>        |                                  |                                  |
| Impuestos de inmuebles            | 163,181                          | 428,352                          |
| Honorarios profesionales          | 91,560                           | 167,753                          |
| Servicio de seguridad             | 158,967                          | 184,688                          |
| Reparaciones y mantenimiento      | 74,058                           | 125,231                          |
| Seguros                           | 62,282                           | 71,345                           |
| Impuesto municipal y tasas únicas | 41,039                           | 73,436                           |
| Mercadeo                          | 14,104                           | 36,676                           |
| Gasto de alquiler                 | 2,752                            | 27,000                           |
| Misceláneos                       | 90,086                           | 116,269                          |
|                                   | <hr/>                            | <hr/>                            |
| Total                             | 698,029                          | 1,230,750                        |
|                                   | <hr/>                            | <hr/>                            |

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio 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/.1,937,642 (septiembre 2018: B/.2,327,160).

|  | <u>Revaluaciones</u> | <u>Plusvalía</u> | <u>Total</u>     |
|--|----------------------|------------------|------------------|
| <b>Impuesto diferido</b>               |                      |                  |                  |
| Al 30 de septiembre de 2017 (Auditado) | 2,714,366            | 1,798,085        | 4,512,451        |
| Revaluaciones                          | (387,206)            | -                | (387,206)        |
| Al 30 de septiembre de 2018 (Auditado) | 2,327,160            | 1,798,085        | 4,125,245        |
| Revaluaciones                          | -                    | -                | -                |
| Venta de Subsidiaria                   | (389,518)            | -                | (389,518)        |
| Al 30 de junio de 2019 (Compilado)     | <u>1,937,642</u>     | <u>1,798,085</u> | <u>3,735,727</u> |

### 19. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio 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 libras de los activos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproxima a su valor razonable:

|                            | Junio 30, 2019    |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
|                            | Valor en libras   | Valor razonable   |
| <b>Pasivos financieros</b> |                   |                   |
| Bonos Series B y C         | 15,743,630        | 14,202,314        |
| Bonos Series D y E         | 24,273,602        | 21,374,730        |
| Obligaciones bancarias     | 37,628,396        | 35,695,100        |
| <b>Total</b>               | <b>77,645,628</b> | <b>71,272,144</b> |

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

La Administración considera que el valor en libras 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 nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

|                        | Jerarquía del valor razonable<br>30 de junio de 2019 |                |                   |                   |
|------------------------|--|----------------|-------------------|-------------------|
|                        | <u>Total</u>   | <u>Nivel 1</u> | <u>Nivel 2</u>    | <u>Nivel 3</u>    |
| <b>Pasivos</b>         |  |                |                   |                   |
| Bonos Senior B y C     | 14,202,314   | -              | 14,202,314        | -                 |
| Bonos Senior D y E     | 21,374,730   | -              | 21,374,730        | -                 |
| Obligaciones bancarias | 35,695,100   | -              | -                 | 35,695,100        |
|                        | <u>71,272,144</u>                                    | <u>-</u>       | <u>35,577,044</u> | <u>35,695,100</u> |

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

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

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

### 20. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una entidad y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra entidad. Las actividades del Grupo se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros pasivos y, como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros pasivos, por otra parte, en los rubros de activos están compuesto principalmente por propiedades de inversión evaluadas a su valor razonable.

#### Factores de riesgos financieros

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

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

## **SQF Group, Inc. y Subsidiarias**

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de junio 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.

Al 30 de junio 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.

#### **21. Información geográfica e información sobre clientes principales**

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

|                                  | 30 de junio de 2019        |                    |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------|
|                                  | Ingresos<br>por alquileres | Activos            |
| <b>Panamá Centro</b>             |                            |                    |
| La Siesta                        | 583,690                    | 12,043,727         |
| Santa Fé                         | -                          | 13,759,244         |
| PH Versailles                    | 305,382                    | 5,190,000          |
| Tula                             | 1,960,424                  | 30,000,000         |
| Dorado                           | 500,837                    | 15,053,713         |
| Tocumen                          | 93,653                     | 1,975,000          |
| Versalles                        | 138,173                    | 2,185,000          |
| San Fernando                     | 270,732                    | 5,330,384          |
| San Miguelito                    | 76,800                     | 1,400,000          |
| Plaza Los Ángeles                | 657,369                    | 16,000,000         |
| <b>Panamá Oeste</b>              |                            |                    |
| Arraiján                         | 103,767                    | 2,150,000          |
| Costa Verde                      | 95,016                     | 1,485,000          |
| Coronado                         | -                          | 1,693,934          |
| Vacamonte                        | 90,928                     | 1,645,000          |
| <b>Colón</b>                     |                            |                    |
| Calle 13                         | 162,125                    | 2,500,000          |
| <b>Chiriquí y Bocas del Toro</b> |                            |                    |
| Gorgona                          | 585,840                    | 10,150,000         |
| David                            | 116,597                    | 2,100,000          |
| Bugaba                           | 426,803                    | 7,000,000          |
| Total información por segmento   | 6,168,136                  | 131,661,002        |
| Resultados y saldos corporativos | 471,567                    | 18,057,850         |
| <b>Total</b>                     | <b>6,639,703</b>           | <b>149,718,852</b> |

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

|                                  | 30 de septiembre de 2018   |                    |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------|
|                                  | Ingresos<br>por alquileres | Activos            |
| <b>Panamá Centro</b>             |                            |                    |
| Parque Logístico                 | 24,000                     | 22,419,833         |
| La Siesta                        | 744,552                    | 12,000,000         |
| Santa Fé                         | -                          | 10,548,183         |
| Versalles                        | 467,222                    | 5,190,000          |
| Tula                             | 2,576,704                  | 30,000,000         |
| Dorado                           | 682,026                    | 15,000,000         |
| McD Tocumen                      | 119,659                    | 1,975,000          |
| McD Versalles                    | 171,826                    | 2,185,000          |
| McD San Fernando                 | 361,000                    | 5,250,000          |
| McD San Miguelito                | 108,828                    | 1,400,000          |
| Plaza Los Ángeles                | 867,455                    | 16,000,000         |
| <b>Panamá Oeste</b>              |                            |                    |
| McD Arraiján                     | 138,137                    | 2,150,000          |
| McD Costa Verde                  | 116,727                    | 1,485,000          |
| Coronado                         | -                          | 1,693,934          |
| McD Vacamonte                    | 116,615                    | 1,645,000          |
| <b>Colón</b>                     |                            |                    |
| Calle 13                         | 217,099                    | 2,500,000          |
| <b>Chiriquí y Bocas del Toro</b> |                            |                    |
| Gorgona                          | 775,996                    | 10,150,000         |
| McD David                        | 145,615                    | 2,100,000          |
| Bugaba                           | 552,810                    | 7,000,000          |
| Total información por segmento   | 8,186,271                  | 150,691,950        |
| Resultados y saldos corporativos | 1,938,474                  | 18,068,638         |
| <b>Total</b>                     | <b>10,124,745</b>          | <b>168,760,588</b> |

### 22. Eventos subsecuentes

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de junio de 2019, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 23 de agosto de 2019, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, los acontecimientos posteriores que requieren revelación a continuación en los estados financieros consolidados.

El 29 de julio de 2019, La Subsidiaria Desarrollos Comerciales, S.A., ha recibido por parte de Equilibrium Calificadora de Riesgo, S.A., la calificación con categoría BBB+.pa asignada a las series B, C, D, E y F de Bonos Corporativos. Del mismo modo, otorga la categoría BB-.pa a los Bonos Subordinados, todas contempladas dentro de la emisión Pública de Bonos Corporativos de Desarrollos Comerciales, S.A. (Ver Nota 13)

El 2 de agosto de 2019, Desarrollos Comerciales, S.A., emitió bono corporativo de la Serie F por B/9,200,000 con una tasa fija del 7.25% con un plazo a 10 años. Los fondos se utilizarán para 1) para cancelar y abonar facilidades de crédito en Banco General, S.A. 2) fondear la cuenta fiduciaria de reserva de servicio de deuda.

## **SQF Group, Inc. y Subsidiarias**

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)**

---

### **23. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 23 de agosto de 2019.

\* \* \* \* \*



Anexo de consolidación sobre el estado de situación financiera  
Al 30 de junio de 2019  
(En balboas)

|  | Total              | Ajustes o<br>eliminaciones | SQF Group, Inc.   | Desarrollos<br>Comerciales, S.A.<br>y Subsidiarias |
|--|--------------------|----------------------------|-------------------|--|
| <b>Activos</b>                                 |                    |                            |                   |  |
| <b>Activos corrientes:</b>                     |                    |                            |                   |  |
| Efectivo y depósitos en bancos                 | 2,048,780          | -                          | 3,596             | 2,045,184  |
| Alquileres y cuentas por cobrar                | 5,154,403          | -                          | -                 | 5,154,403  |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | -                  | -                          | -                 | -  |
| Otros activos                                  | 1,442,607          | -                          | -                 | 1,442,607  |
| <b>Total de activos corrientes</b>             | <b>8,645,790</b>   | <b>-</b>                   | <b>3,596</b>      | <b>8,642,194</b>                                   |
| <b>Activos no corrientes:</b>                  |                    |                            |                   |  |
| Cuentas por cobrar - relacionadas              | 252,977            | (16,492,640)               | 16,492,640        | 252,977  |
| Propiedades de inversión, neto                 | 131,661,002        | -                          | -                 | 131,661,002  |
| Inversiones en bonos                           | -                  | (35,000,000)               | 35,000,000        | -  |
| Intereses por cobrar por inversiones en bonos  | -                  | (13,696,667)               | 13,696,667        | -  |
| Activos intangibles                            | 177,705            | -                          | -                 | 177,705  |
| Plusvalía                                      | 7,849,997          | -                          | -                 | 7,849,997  |
| Mobiliario y equipo, neto                      | 321,740            | -                          | -                 | 321,740  |
| Inversiones en subsidiarias                    | -                  | (12,592,737)               | 12,592,737        | -  |
| Anticipo a Contratistas                        | 511,800            | -                          | -                 | 511,800  |
| Otros activos                                  | 301,437            | -                          | -                 | 301,437  |
| <b>Total de activos no corrientes</b>          | <b>141,076,658</b> | <b>(77,782,044)</b>        | <b>77,782,044</b> | <b>141,076,658</b>                                 |
| <b>Total de activos</b>                        | <b>149,722,448</b> | <b>(77,782,044)</b>        | <b>77,785,640</b> | <b>149,718,852</b>                                 |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                    |                    |                            |                   |  |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                     |                    |                            |                   |  |
| Obligaciones bancarias                         | 22,364,680         | -                          | -                 | 22,364,680   |
| Cuentas por pagar proveedores                  | 264,333            | -                          | -                 | 264,333  |
| Anticipos de clientes                          | 333,586            | -                          | -                 | 333,586  |
| Intereses por pagar                            | 112,755            | -                          | -                 | 112,755  |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar        | 338,101            | -                          | -                 | 338,101  |
| <b>Total de pasivos corrientes</b>             | <b>23,413,455</b>  | <b>-</b>                   | <b>-</b>          | <b>23,413,455</b>                                  |
| <b>Pasivos no corrientes:</b>                  |                    |                            |                   |  |
| Obligaciones bancarias                         | 15,263,716         | -                          | -                 | 15,263,716   |
| Bonos subordinados                             | -                  | (35,000,000)               | -                 | 35,000,000   |
| Bonos senior                                   | 40,017,233         | -                          | -                 | 40,017,233   |
| Intereses por pagar                            | -                  | (13,696,667)               | -                 | 13,696,667   |
| Cuentas por pagar compañías - relacionadas     | 931                | (16,492,640)               | -                 | 16,493,571   |
| Impuesto diferido                              | 3,735,727          | -                          | -                 | 3,735,727  |
| Otros pasivos                                  | 80,379             | -                          | -                 | 80,379   |
| Prima de antigüedad                            | 34,154             | -                          | -                 | 34,154   |
| <b>Total de pasivos no corrientes</b>          | <b>59,132,140</b>  | <b>(65,189,307)</b>        | <b>-</b>          | <b>124,321,447</b>                                 |
| <b>Total de pasivos</b>                        | <b>82,545,595</b>  | <b>(65,189,307)</b>        | <b>-</b>          | <b>147,734,902</b>                                 |
| <b>Patrimonio:</b>                             |                    |                            |                   |  |
| Acciones comunes                               | 700,924            | (140,493)                  | 831,417           | 10,000   |
| Acciones en tesorería                          | -                  | -                          | -                 | -  |
| Capital adicional pagado                       | 588,001            | (12,582,737)               | 582,737           | 12,588,001   |
| Prima de emisión de acciones                   | 62,834,090         | -                          | 62,834,090        | -  |
| Impuesto complementario                        | (73,628)           | -                          | (594)             | (73,034)   |
| Utilidades no distribuidas                     | 3,127,466          | 130,493                    | 13,537,990        | (10,541,017)                                       |
| <b>Total de patrimonio</b>                     | <b>67,176,853</b>  | <b>(12,592,737)</b>        | <b>77,785,640</b> | <b>1,983,950</b>                                   |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>           | <b>149,722,448</b> | <b>(77,782,044)</b>        | <b>77,785,640</b> | <b>149,718,852</b>                                 |

Véase informe de los estados financieros consolidados

Información de consolidación sobre el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral  
por los nueve meses terminados el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

|   | Total       | Ajustes o<br>eliminaciones | SQF Group, Inc. | Desarrollos<br>Comerciales, S.A.<br>y Subsidiarias |
|---|-------------|----------------------------|-----------------|--|
| Operaciones continuas:                                  |             |                            |                 |  |
| Alquileres  | 6,639,703   | -                          | -               | 6,639,703  |
| Ingresos Financieros                                    | -           | (3,150,000)                | 3,150,000       | -  |
| Depreciación y amortización                             | (83,166)    | -                          | -               | (83,166)   |
| Gastos de personal                                      | (590,555)   | -                          | -               | (590,555)  |
| Gastos e intereses financieros                          | (4,698,485) | 3,150,000                  | (230)           | (7,848,255)  |
| Otros gastos  | (698,029)   | -                          | -               | (698,029)  |
| Otros ingresos y egresos                                | 114,352     | -                          | 131             | 114,221  |
| (Pérdida) ganancia procedentes de operaciones continuas | 683,820     | -                          | 3,149,901       | (2,466,081)  |
| Operaciones discontinuadas:                             |             |                            |                 |  |
| Pérdida de operaciones discontinuadas, neto de impuesto | (6,268,930) | -                          | -               | (6,268,930)  |
| (Pérdida) ganancia neta del período                     | (5,585,110) | -                          | 3,149,901       | (8,735,011)  |

Véase informe de los estados financieros consolidados

**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 30 de junio 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\$43,649,921.68, de los cuales US\$1,749,921.68 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de US\$41,900,00.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre las Series B, C, D, E, F, G, H, I y J (Senior) de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., con saldo total de US\$1,749,921.68.

| Nombre de la Cuenta                    | Saldo al 30-Jun-19    |
|--|-----------------------|
| Cuenta de Concentración                | \$711,163.97          |
| Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda | \$1,038,757.71        |
| <b>Total</b>                           | <b>\$1,749,921.68</b> |

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

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



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

| Sep-18  | Dic-18  | Mar-19  |
|---------|---------|---------|
| 169.57% | 170.75% | 171.95% |

8. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de Junio de 2019 dicha Cobertura de Garantía es de: 173.41%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 22 de julio de 2019.

**BG Trust, Inc. a título fiduciario**

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



**Anexo A**  
**BG Trust, Inc. (0115-GTIA-15)**  
**Desarrollos Comerciales, S.A.**  
**Al 30 de Junio de 2019.**

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

**Anexo B**  
**BG Trust, Inc. (0115-GTIA-15)**  
**Desarrollos Comerciales, S.A.**  
**Al 30 de Junio de 2019**

| No. | Ubicación   | Finca                         | Local   | Arrendatario                   | Canon Mensual | Fecha de Vencimiento del Contrato |
|-----|---|-------------------------------|---|--------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| 1   | Provincia de Panamá   | 2886 y 34854                  | No.8A00   | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$5,730.52    | 01-ene-35                         |
| 2   | Edificio Corporativo Rey en Vía España con Vía Argentina, Bella Vista | 40960                         | No. 1 y 2, Mezzanine D y E  | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$24,610.00   | 01-jun-35                         |
| 3   |   |                               | No. 3   | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$6,796.50    | 22-oct-21                         |
| 4   |   |                               | No. 4   | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$4,584.20    | 01-jul-20                         |
| 5   |   |                               | 1- PB A,B,C y área técnica (Mezzanine)<br>2- Nivel 700-1400                             | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$158,414.82  | 01-dic-35                         |
| 6   |   |                               | 1- Vestíbulo, Locales A,B,C y área técnica (Mezzanine)<br>2- Niveles 700-1400 (MEJORAS) | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$22,055.00   | 01-sep-36                         |
| 7   |   |                               | No. 5   | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$4,500.00    | 05-feb-21                         |
| 8   |   |                               | Cento Comercial Plaza Más Calle 13, Colón   | 392446, 8520, 3050, 3353, 4048 |               | Desarrollos Comerciales, S.A.     |
| 9   | 1   | Desarrollos Comerciales, S.A. |   |                                | \$2,294.73    | 23-jun-26                         |
| 10  | 1B y 02   | Desarrollos Comerciales, S.A. |   |                                | \$4,358.45    | 03-oct-26                         |
| 11  | 03 y 04 PB  | Desarrollos Comerciales, S.A. |   |                                | \$5,432.38    | 24-may-24                         |
| 12  | Plaza la Riviera, Chiriquí  | 359483, 433126                | TBD   | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$24,761.60   | 29-nov-35                         |
| 13  |   |                               | 13 y 14   | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$3,266.61    | 28-oct-25                         |
| 14  |   |                               | 22  | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$1,503.40    | 01-oct-26                         |
| 15  |   |                               | TBD   | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$2,658.76    | 16-jun-31                         |
| 16  |   |                               | TBD   | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$22,749.34   | 24-nov-34                         |
| 17  |   |                               | 23  | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$966.33      | 01-jun-21                         |
| 18  |   |                               | 11 - PB   | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$1,092.00    | 14-nov-24                         |
| 19  |   |                               | 07 y 06 PB  | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$5,492.22    | 30-jun-20                         |
| 20  |   |                               | 15  | Desarrollos Comerciales, S.A.  | \$1,146.60    | 04-abr-24                         |

A  
MP

**BG Trust, Inc. (0115-GTIA-15)**  
**Desarrollos Comerciales, S.A.**  
**Al 30 de Junio de 2019**

| No. | Ubicación  | Finca                       | Local                | Arrendatario                  | Canon Mensual | Fecha de Vencimiento del Contrato |
|-----|--|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| 21  | David  | 13523, 75440                |                      | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$10,553.25   | 01-ene-32                         |
| 22  | Panamá Oeste, Arraiján   | 375450                      |                      | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$8,308.59    | 01-abr-33                         |
| 23  | Tocumen  | 361276                      |                      | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$10,975.38   | 01-jul-32                         |
| 24  | Panamá Oeste, Arraiján   | 120081, 394782              |                      | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$10,210.25   | 01-ago-33                         |
| 25  | Versalles  | 395132                      | P.H. Plaza Versalles | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$15,497.00   | 01-dic-32                         |
| 26  | Centro Comercial PH Boulevard Costa Verde, La Chorrera   | 446764, 446765, 446779      | 6R, 106R, 5R         | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$10,331.80   | 01-ene-34                         |
| 27  | Plaza Más Bugaba   | 295181                      | 01, nivel PB         | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$757.12      | 19-ago-26                         |
| 28  | Plaza Más Bugaba   | 295181, 40893               | Nivel 000            | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$3,937.50    | 01-ago-26                         |
| 29  | Bugaba, Chiriquí   | 29581,44800, 40893, 10069   |                      | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$17,422.62   | 07-jun-21                         |
| 30  | Bugaba, Chiriquí   | 295181, 44800, 40893, 10069 |                      | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$26,103.44   | 01-may-33                         |
| 31  | Corregimiento de Juan Díaz, Ave. Costanera, al lado de Versalles II, al norte del Corredor Sur | 395129                      | 8A                   | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$3,924.44    | 11-mar-20                         |
| 32  |  | 395130                      | 9A                   | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$4,705.40    | 11-jun-24                         |
| 33  |  | 395130                      | 9B1                  | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$836.16      | 02-mar-22                         |
| 34  |  | 395131                      | 10A                  | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$4,151.83    | 08-feb-29                         |
| 35  |  | 395127, 395128              | 6 y 7                | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$16,463.07   | 01-oct-22                         |
| 36  |  | 395130, 395131              | 9B2 Y 10B            | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$3,096.54    | 23-abr-29                         |
| 37  |  | 395129                      | 08-B                 | Desarrollos Comerciales, S.A. | \$2,551.19    | 12-abr-21                         |

**Total \$458,808.70**