

**REPUBLICA DE PANAMA**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

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

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

**Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2020**

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 US\$200M Resolución SMV No.102-16 de 29 de febrero 2016, modificada mediante Resolución SMV 208-18 de 8 de mayo de 2018.
NÚMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR	+507 3988422
NÚMERO DE FAX DEL EMISOR	+507 395 3485
DIRECCIÓN DEL EMISOR	Edificio BMW Piso 6 Ubicado Calle 50 con Via Porras Panamá, República de Panamá
NOMBRE DE LA PERSONA CONTACTO	Alexander Peter Psychoyos
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO	ap@sqfpanama.com

## I PARTE

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. LIQUIDEZ

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Compilado)
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en bancos	3,516,249	3,308,178
Alquileres y cuentas por cobrar	7,725,690	7,749,236
Activos mantenidos para la venta		
Otros activos	1,450,676	1,450,676
Total de activos corrientes	12,692,615	12,508,090
Pasivos corrientes:		
Obligaciones bancarias	65,422	90,980
Cuentas por pagar proveedores y otros	92,959	122,914
Anticipos de clientes	104,228	141,509
Gastos e impuestos acumulados por pagar	416,781	460,609
Total de pasivos corrientes	679,390	816,012
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)	12,013,225	11,692,078
Capital de Trabajo Ajustado (Activo Corriente - (Pasivo Corriente - obligaciones bancarias))	12,078,647	11,783,058
Índice de Liquidez (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	18.682	15.328
Índice de Liquidez Ajustado (Activo Corriente/Pasivo Corriente - Obligaciones bancarias)	20.673	17.252

Al 31 de diciembre de 2020, el capital de trabajo se situó en B/. 12M aumentando 2.7% comparado con el trimestre anterior, como consecuencia principalmente del aumento de depósitos bancarios de B/.208k. El rubro de alquileres por cobrar y cuentas por cobrar comprende principalmente el alquiler por cobrar a futuro por B/. 7.4M, el cual es registrado tal como lo exige las NIIF 16, que a su vez comprende el registro de ingresos lineales a través del estado de resultado.

Al 31 de diciembre de 2020, ciertas fincas han sido hipotecadas como garantía de la emisión de la Series C, E, F, G y H.

R  
MC

B. RECURSOS DE CAPITAL

**Resumen de Bonos Senior y Obligaciones bancarias:**

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Compilado)
Obligaciones Bancarias	65,422	90,980
Bonos Bullet	48,350,000	48,350,000
Bonos Amortizables	30,700,000	30,700,000
	79,115,422	79,140,980

**Pasivos y Patrimonio:**

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)	Variación
Total de pasivos	139,253,663	138,281,461	1%
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	10,000	10,000	
Capital adicional pagado	27,509,668	27,509,668	
Impuesto complementario	(84,277)	(84,277)	
Utilidades no distribuidas	(17,579,574)	(16,774,645)	5%
Total de patrimonio	9,855,817	10,660,746	-8%
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	149,109,480	148,942,207	

Al 31 de diciembre de 2020, los pasivos del emisor totalizan B/.139M mostrando un leve aumento del 1% con respecto al trimestre anterior, causado por el aumento de B/. 1.3M en el rubro de intereses subordinados por pagar producto de los Bonos Subordinados emitidos que generan un interés anual del 12%.

Al 31 de diciembre de 2020, la Deuda Financiera se mantiene en B/. 113M, y representa 81.4% del total de pasivos. Con fecha 30 de diciembre de 2019, se emitieron las Series G y H por un total de B/.51M estos fondos fueron utilizados para cancelar los créditos interinos y redimir anticipadamente las series B y D.

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, autorizó 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.

**Detalle de Pasivo Ajustado / Patrimonio para calcular el nivel de endeudamiento:**

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Compilado)
Total Pasivos	139,253,663	138,281,461
(-) Menos Bonos Subordinados SQF Group, Inc	(35,000,000)	(35,000,000)
(-) Menos Cuentas por pagar a SQF Group, Inc	(16,489,672)	(16,490,672)
<b>Total Pasivos Ajustados</b>	<b>87,763,991</b>	<b>86,790,789</b>
Total Patrimonio	9,855,817	10,660,746
(+) Mas Bonos Subordinados SQF Group, Inc	35,000,000	35,000,000
(+) Mas Cuentas por pagar a SQF Group, Inc	16,489,672	16,490,672
<b>Total Patrimonio Ajustados</b>	<b>61,345,489</b>	<b>62,151,418</b>
<b>Apalancamiento Ajustado (Total Pasivos Ajustados / Total Patrimonio Ajustados)</b>	<b>1.43</b>	<b>1.40</b>

**C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES**

**Estados Financieros**

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Diciembre, 31 2019 (Compilado)	Variación
Alquileres y mantenimientos	1,944,026	2,267,116	-14%
Depreciación y amortización	(26,482)	(26,680)	-1%
Gastos de personal	(146,157)	(140,800)	4%
Gastos e intereses financieros	(2,342,084)	(2,521,578)	-7%
Otros gastos	(245,680)	(264,200)	-7%
Otros ingresos y egresos	11,448		
<b>Pérdida antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>(804,929)</b>	<b>(686,142)</b>	<b>17%</b>
Gasto de impuesto sobre la renta	-	-	
<b>Pérdida neta del año</b>	<b>(804,929)</b>	<b>(686,142)</b>	

*Handwritten signature/initials*

Al 31 de diciembre de 2020, los alquileres y mantenimientos descendieron a B/. 1.9M, disminuyendo 14% con respecto al trimestre del año anterior, producto de algunos acuerdos temporales de descuentos de cánones de arrendamiento en respuesta a las medidas de restricción de movilidad y de operación de los comercios impuestos por el Gobierno Nacional.

Se observa en el rubro de gastos de financieros una disminución del 7% con respecto al trimestre del año anterior producto de la reducción del saldo de la deuda financiera, así como la reducción de tasas de interés.

#### D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

En el mes de febrero de 2021, Fitch Ratings rebajo la calificación a BBB- de BBB. Siendo la perspectiva de la calificación negativa. Esta rebaja es producto del debilitamiento de las finanzas públicas debido a la Pandemia del Coronavirus.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) de noviembre del 2020 en la República disminuyó en 14.08%, comparado con su similar del año anterior, con base en información preliminar, por efecto de la pandemia del COVID-19.

El desempeño de la economía panameña en el tercer trimestre de 2020, medido a través del Producto Interno Bruto Trimestral (PIBT), presentó una caída de 23.6%, respecto a período similar del año anterior.

La Administración de la Compañía tiene la expectativa que la reapertura de la actividad económica resulte en un incremento paulatino del nivel de ingresos.

K  
AR

## II. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros interinos del Emisor al 31 de diciembre de 2020.

## III. ESTADOS FINANCIEROS DE LOS FIADORES

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos de los garantes del emisor al 31 de diciembre de 2020.

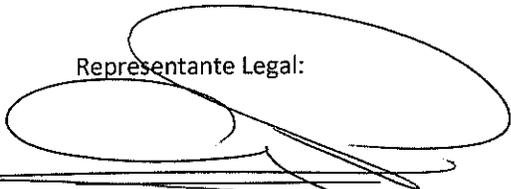
## IV. CERTIFICADO DEL FIDUCIARIO

Se adjunta el Certificado del Fiduciario al 31 de diciembre de 2020.

## V. 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:



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

4/12

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

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 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.**  
(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

**Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe del Contador Público Autorizado	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancias o pérdidas	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 40

## **INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO**

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Desarrollos Comerciales, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los tres meses terminado 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:

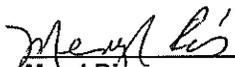
- La preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - Información Financiera Intermedia de las Normas - Internacionales de Información Financiera.
- Por el control interno que la administración determine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

### **Responsabilidad del Contador Publico**

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración los estados financieros intermedios representan razonablemente todos los aspectos importantes de la compañía. La situación y desempeño financieros de Desarrollos Comerciales, S.A., y sus flujos de efectivo por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

  
Mery Ríos  
CPA N° 0601-2007

22 de febrero de 2021  
Panamá, República de Panamá



## Desarrollos Comerciales, S.A.

Estado de situación financiera  
al 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

		Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
<b>Activos</b>	<b>Notas</b>		
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	5	3,516,249	3,308,178
Alquileres y cuentas por cobrar	6	7,725,690	7,749,236
Otros activos	7	1,450,676	1,450,676
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>12,692,615</b>	<b>12,508,090</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	552,490	552,490
Propiedades de inversión, neto	8	127,409,435	127,409,435
Activos intangibles	9	93,805	107,788
Plusvalía	10	7,849,997	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto		256,932	261,387
Otros activos	7	254,206	253,020
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>136,416,865</b>	<b>136,434,117</b>
<b>Total de activos</b>		<b>149,109,480</b>	<b>148,942,207</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Obligaciones bancarias	11	65,422	90,980
Cuentas por pagar proveedores y otros		92,959	122,914
Anticipos de clientes		104,228	141,509
Intereses por pagar		213,906	200,536
Gastos e impuestos acumulados por pagar		202,875	260,073
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>679,390</b>	<b>816,012</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos senior	12	78,192,984	78,158,202
Bonos subordinados	12	35,000,000	35,000,000
Intereses por pagar	4	5,343,333	4,270,000
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	16,490,207	16,491,207
Impuesto diferido	17	3,270,952	3,270,952
Otros pasivos		239,118	239,118
Prima de antigüedad		37,679	35,970
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>138,574,273</b>	<b>137,465,449</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>139,253,663</b>	<b>138,281,461</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	13	10,000	10,000
Capital adicional pagado	14	27,509,668	27,509,668
Impuesto complementario		(84,277)	(84,277)
Utilidades no distribuidas		(17,579,574)	(16,774,645)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>9,855,817</b>	<b>10,660,746</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>149,109,480</b>	<b>148,942,207</b>

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

## Desarrollos Comerciales, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

		31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Notas	Trimestral	2020	Trimestral	2019
Operaciones continuas:					
Alquileres y mantenimientos	20	1,944,026	1,944,026	2,267,116	2,267,116
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	-	-	-	-
Depreciación y amortización		(26,482)	(26,482)	(26,680)	(26,680)
Gastos de personal	16	(146,157)	(146,157)	(140,800)	(140,800)
Gastos e intereses financieros		(2,342,084)	(2,342,084)	(2,521,578)	(2,521,578)
Otros gastos	16	(245,680)	(245,680)	(264,200)	(264,200)
Otros ingresos y egresos		11,448	11,448	-	-
		<u>(804,929)</u>	<u>(804,929)</u>	<u>(686,142)</u>	<u>(686,142)</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta					
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta					
		<u>(804,929)</u>	<u>(804,929)</u>	<u>(686,142)</u>	<u>(686,142)</u>
Pérdida neta del año					

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

Desarrollos Comerciales, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Impuesto complementario	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2019		10,000	12,588,001	(73,034)	(9,292,631)	3,232,336
Capitalización de intereses por pagar bonos subordinados		-	14,921,667	-	-	14,921,667
Impuesto complementario		-	-	(11,243)	-	(11,243)
Pérdida neta del año		-	-	-	(7,482,014)	(7,482,014)
Saldo al 30 de septiembre de 2020		10,000	27,509,668	(84,277)	(16,774,645)	10,660,746
Pérdida neta del año		-	-	-	(804,929)	(804,929)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		10,000	27,509,668	(84,277)	(17,579,574)	9,855,817

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

**Desarrollos Comerciales, S.A.**

**Estado de flujos de efectivo**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
 (En balboas)

	Notas	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Diciembre, 31 2019 (Compilado)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta del año		(804,929)	(686,142)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		26,482	26,680
Gastos de intereses	12	2,342,084	2,521,578
Otros ajustes y reclasificaciones		-	950
Amortización de Costos de Emisión		34,782	27,378
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
Disminución en alquileres y cuentas por cobrar		23,546	44,491
(Aumento) disminución en otros activos		(1,186)	25,198
Disminución en cuentas por pagar - proveedores y otros		(29,955)	(116,964)
Disminución en anticipos en clientes		(37,281)	(10,340)
Disminución en gastos e impuestos acumulados por pagar		(57,198)	(179,468)
Aumento en prima de antigüedad		1,709	88
Efecto generado por las operaciones:		1,498,054	1,653,449
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
Intereses pagados		(1,255,381)	(1,448,245)
Efectivo neto generado por las actividades de operación		<u>242,673</u>	<u>205,204</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Mobiliario y equipo, Neto		(8,043)	-
Activos intangibles		-	-
Plusvalía		-	-
Propiedades de inversión - adquisiciones y mejoras	8	-	-
Efectivo restringido	5	(21,180)	(528,112)
Cuentas por cobrar relacionadas	4	-	200
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(29,223)</u>	<u>(527,912)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones bancarias pagadas	11	(25,558)	(29,375,654)
Cuentas por pagar relacionadas	4	(1,000)	(69)
Emisión de bonos senior	12	-	29,825,375
Pagos de bonos senior	12	-	(432,188)
Efectivo neto (utilizado en) generado por las actividades de financiamiento		<u>(26,558)</u>	<u>17,464</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y depósitos en bancos		186,892	(305,244)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		<u>1,130,483</u>	<u>1,112,144</u>
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	<u>1,317,375</u>	<u>806,900</u>

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

**1. Información general**

Desarrollos Comerciales, S.A., ("la Compañía") es una sociedad anónima constituida mediante la Escritura Pública No.3815 del 4 de junio de 2013 y opera en la República de Panamá. Su actividad principal es la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes inmuebles dentro del territorio de Panamá.

La oficina de la Compañía está ubicada en el BMW Piso 6 oficina A-B, entre Calle 50 y Vía Porras. Ciudad de Panamá.

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

25 de agosto de 2017	Escisión de activos	Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A. realizo traspaso de las fincas No.63791-8721; No.68334-8721; No.65239-8721 a Mornings Property, S.A.
31 de mayo de 2019	Venta de acciones	La Compañía DC vendió las Acciones de Mornings Property, S.A., y la cual contenía un lote de terreno con las siguientes fincas No. 63791-8721; No.68334-8721; No.65239-8721
20 de diciembre de 2019	Fusión por absorción	Inmobiliaria Valle Claro, S.A., se fusiono con Desarrollos Comerciales, S.A., quedando esta última como una sociedad única y sobreviviente con fecha de inscripción el 20 de diciembre de 2019.

**2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas internacionales de Información Financiera (NIIFs)**

**2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros**

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), efectivas para el año que inició el 1 de octubre de 2019, no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros.

**NIIF 16 - Arrendamientos**

La Compañía implementó la NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios.

La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para la Compañía fue el 1 de octubre de 2019.

**(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento**

La definición de arrendamiento conforme a la NIC 17 y la CINIIF 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados previo al 1 de julio de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y beneficios" de la NIC 17 y de la CINIIF 4.

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

**Notas a los estados financieros  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)**

---

La Compañía aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la NIIF 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o partir del 1 de octubre de 2019. Para la adopción inicial de NIIF 16, la Compañía revela que la nueva definición de arrendamiento bajo NIIF 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para la Compañía.

(b) Impacto de la contabilidad como arrendatario

Las principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 respecto a los contratos clasificados como arrendamientos financieros es la medición del valor residual de las garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario. La NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca como parte de los pasivos por arrendamiento únicamente el monto esperado a pagarse bajo una garantía de valor residual, a diferencia del monto máximo de la garantía requerido por la NIC 17. Este cambio no generó ningún impacto material en los estados financieros de la Compañía.

(c) Impacto de la contabilidad como arrendador

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 y su modificación emitida en julio de 2014, establece que los activos financieros se clasifiquen en su reconocimiento inicial en tres categorías, en función al modelo de negocio y a las características de los flujos de efectivo, en los cuales se puede dar, que estén mantenidos para cobrar los flujos y se tengan hasta el vencimiento (se valoran al costo amortizado), los que se mantienen hasta el vencimiento pero se pueden vender esporádicamente (a valor razonable con cambios en el otro resultado integral) y los que están para la venta de manera sistemática (a valor razonable con cambios en resultados).

En los instrumentos de patrimonio, la NIIF 9 aplica siempre que no haya influencia significativa (NIC 28 Inversiones en asociadas), control conjunto (NIIF 11 - Acuerdos conjuntos) o control (NIIF 10 - Consolidación), por lo que generalmente se trata de tenencias accionarias en otras entidades con derecho a voto inferior al 20%. Si se tienen con fines de negociación se clasifican a valor razonable con cambios en resultados, pero si se tienen por alguna estrategia pueden designarse irrevocablemente a valor razonable con cambios en el ORI y no pueden ser modificadas.

Con respecto al deterioro de los activos financieros, se pasa del modelo de pérdida incurrida al modelo de pérdidas crediticias esperadas. Según el enfoque del deterioro de valor de la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso relacionado con el crédito antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En su lugar, una entidad contabilizará siempre las pérdidas crediticias esperadas, así como los cambios en dichas pérdidas crediticias esperadas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial y, por consiguiente, se proporciona información más oportuna sobre las pérdidas crediticias esperadas.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

Con respecto a la contabilidad de coberturas, la NIIF 9 establece tres tipos de cobertura: para flujo de efectivo, de valor razonable y de inversiones en negocios del exterior. El cambio relevante, consiste en que se eliminan los límites establecidos para la evaluación de la efectividad retrospectiva de la cobertura y se alinean más con las actividades de gestión del riesgo, es decir, la evaluación de la eficacia se alinea con la gestión de riesgo a través de principios cualitativos en lugar de reglas cuantitativas; únicamente será necesaria una evaluación de la eficacia de la cobertura en su inicio y luego posteriormente, pero con carácter prospectivo, deja de ser un requisito su evaluación retrospectiva. De igual manera, no exige el cumplimiento de unos límites cuantitativos fijados, sin embargo, debe seguir midiéndose y reconociéndose la ineficiencia de la cobertura al cierre de cada ejercicio. Anteriormente la cobertura debía ser altamente eficaz, tanto con carácter prospectivo como retroactivo.

La NIIF 9 con respecto a las coberturas establece que:

- La calificación de la cobertura se base en factores cualitativos y en la evaluación prospectiva de efectividad. Si la efectividad no fue lo que se esperaba, la relación de cobertura puede ser re balanceada, sin necesidad de discontinuar la contabilidad de cobertura, excepto que no se prevea que sea efectiva en el futuro.

La terminación voluntaria de la relación de cobertura no está permitida.

- Es necesario asegurarse de que la relación de la cobertura esta adecuadamente designada y documentada, especificando los objetivos y estrategias de gestión del riesgo y cómo se evaluará la efectividad, las causas de ineffectividad y cómo se va a calcular la ratio de cobertura.
- Se modifica la contabilización del valor temporal de las opciones en las relaciones de cobertura ya sean de flujos de efectivo o de valor razonable cuya variación de valor razonable podrá diferirse bajo ciertas reglas como un coste de cobertura. Con NIC 39 este componente se lleva a resultados como ineficacia.

NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma aplicable a todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros que son regulados por su respectiva norma. Se trata de un proyecto conjunto con el Financial Accounting Standards Board - FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP.

Las aclaraciones realizadas en abril de 2016 a la NIIF 15 incluyen los siguientes aspectos:

- a. Identificación de la actuación como principal o como agente:

Quando está involucrado un tercero en proporcionar bienes o servicios a un cliente, la Compañía determinará si la naturaleza de su compromiso es una obligación de desempeño consistente en proporcionar los bienes o servicios especificados por sí misma (es decir, actúa como un principal) o bien en organizar para el tercero el suministro de esos bienes o servicios (es decir, actúa como un agente).

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

b. Contraprestación variable:

Es cualquier cantidad que sea variable según el contrato. El importe de la contraprestación puede variar debido a descuentos, devoluciones, compensaciones, reembolsos, créditos, reducciones de precio, incentivos, primas de desempeño, penalizaciones u otros elementos similares. La contraprestación acordada puede también variar si el derecho de una entidad a recibirla depende de que ocurra o no un suceso futuro. Por ejemplo, un importe de contraprestación sería variable si se vendiera un producto con derecho de devolución o se promete un importe fijo como prima de desempeño en el momento del logro de un hito especificado.

c. Métodos de aplicación:

La norma permite la utilización de dos métodos para la aplicación inicial así: Método retrospectivo pleno y Método modificado. La Compañía se da aplicación a esta norma siguiendo el método modificado.

Método modificado: Con el enfoque modificado, se reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) del período de presentación anual que incluya la fecha de aplicación inicial. Según este método de transición, una entidad aplicará esta Norma de forma retroactiva solo a contratos que no estén terminados en la fecha de aplicación inicial (por ejemplo, 1 de enero de 2018 para una entidad con el 31 de diciembre como final de año).

Para períodos de presentación que incluyan la fecha de aplicación inicial, una entidad proporcionará toda la información a revelar adicional siguiente:

(a) El importe por el que cada partida de los estados financieros se ve afectada en el período de presentación actual por la aplicación de esta Norma en comparación con la NIC 11 y la NIC 18 y las Interpretaciones relacionadas que estuvieran vigentes antes del cambio; y

(b) Una explicación de las razones de los cambios significativos identificados. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de empresas de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además, requiere revelaciones más detalladas.

El principio básico de la NIIF 15, es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- Etapas 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- Etapas 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Etapas 3: Determinar el precio de la transacción.
- Etapas 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Etapas 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

Bajo NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando una obligación es satisfecha, por ejemplo, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la ejecución de la obligación en particular son transferidos al cliente. Guías más específicas han sido adicionadas a la norma para manejar escenarios específicos. Adicionalmente, se requieren mayores revelaciones.

Reemplazaría las normas NIC 18 - Ingreso, NIC 11 - Contratos de construcción, CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 - Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de los clientes y SIC 31 - Transacciones de trueque que incluyen servicios de publicidad.

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

Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

La Compañía 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, evaluar los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo

Los pasivos de la Compañía derivados de actividades de financiamiento consisten en bonos y obligaciones financieras. La conciliación entre los saldos de apertura y cierre se presentan en las Notas 11 y 12. Además de la revelación en las Notas 11 y 12, la aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros de la Compañía.

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

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

La interpretación requiere que la Compañía:

- a. Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separado o como un grupo; y
- b. Valore si es probable que la autoridad tributaria acepte un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:
  - Si es sí, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.
  - Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

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

Modificaciones a NIIF 9 Características de prepago con compensación negativa

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de 'únicamente pagos de capital e intereses' (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

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

**Notas a los estados financieros  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)**

---

Modificaciones a NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos

La modificación clarifica que la NIIF 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Compañía aplicara la NIIF 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la NIC 28. Al aplicar la NIIF 9, la Compañía no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la NIC 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a NIC 28).

**Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017**

Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias, NIC 23 Costos por préstamos, NIIF 3 Combinaciones de negocios

La Compañía ha adoptado las modificaciones incluidas en las mejoras anuales a las normas NIIF del ciclo 2015-2017 por primera vez en el período actual. Las mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

NIC 12 Impuesto a las ganancias

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

NIC 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

NIIF 3 Combinaciones de negocios

Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

**2.2 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera emitidas, pero aún no efectivas**

La Compañía no ha adoptado las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no son efectivas.

NIIF 17	<i>Contratos de seguro</i>
NIIF 10 e NIC 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a NIIF 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a NIC 1 e NIC 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco conceptual	<i>Marco conceptual de las Normas NIIF</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en periodos futuros.

**NIIF 17 Contratos de seguro**

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 - *Contratos de seguro*.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Norma es efectiva para los periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2021 o después, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. Un borrador de los cambios a la NIIF 17 aborda las preocupaciones y dificultades de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Uno de los principales cambios propuestos es el aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por un año, a los periodos de reporte que inicien en o después del 1 de enero de 2023.

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del periodo de informe anual en el que la Compañía aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del periodo inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

**Modificaciones a NIIF 10 e NIC 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto**

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

**Modificaciones a NIIF 3 Definición de un negocio**

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas. Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

**Modificaciones a NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan".

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

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

**Notas a los estados financieros  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)**

---

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

**Marco Conceptual de las Normas NIIF**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

**3. Políticas de contabilidad significativas**

**3.1 Declaración de cumplimiento**

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

**3.2 Base de presentación**

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

i. Costo histórico

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

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, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

## Desarrollos Comerciales, S.A.

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

### Notas a los estados financieros por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

---

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

#### 3.3 *Combinaciones de negocios*

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(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 de ganancias o pérdidas.

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

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

### **3.4 Activos y pasivos financieros**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Compañía 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.**  
(Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc.)

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

Baja en activos financieros – La Compañía 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 la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

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

**3.5 Propiedades de inversión**

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

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

**3.6 Activos mantenidos para la venta**

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

Cuando la Compañía 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 la Compañía va a retener una participación no controladora en su antigua subsidiaria después de la venta.

Cuando la Compañía 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 la Compañía 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. La Compañía descontinúa el uso del método de participación al momento de la venta cuando la venta resulta en que la Compañía pierda influencia significativa sobre la asociada o el negocio conjunto.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

Luego de que se realiza la venta, la Compañía 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 la Compañía usa el método de participación (ver la política contable que se refiere a la influencia sobre la asociada o el negocio conjunto).

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

**3.7 Activos intangibles**

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

**3.8 Plusvalía**

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

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

**3.9 Mobiliario y equipo, neto**

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

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

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipos de oficina	5
Paneles Solares	10

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

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

**3.10 Deterioro de activos tangibles**

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

**3.11 Pasivos financieros**

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

Bonos y obligaciones financieras – Los bonos y obligaciones financieras 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 de la Compañía 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 de la Compañía se reconocen por el monto de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía 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 de la Compañía.

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

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

**3.12 Reconocimiento de ingresos**

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

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

Ingresos por alquiler - Los ingresos por alquiler de propiedades de inversión son reconocidos conforme a la política contable 3.14.

**3.13 Arrendamientos**

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

La Compañía 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.

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

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

**3.17 Uso de estimaciones**

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

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

**3.18 Moneda funcional**

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

**3.19 Información por segmentos**

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

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

**4.1 Saldos**

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	552,490	552,490
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	16,490,207	16,491,207
Intereses por pagar bonos subordinados - SQF Group, Inc	5,343,333	4,270,000
Bonos subordinados - SQF Group, Inc	35,000,000	35,000,000

Al 31 de diciembre de 2020, 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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

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

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

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

**4.2 Transacciones**

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Diciembre, 31 2019 (Compilado)
<b>Ingresos por alquileres:</b>		
Cochez y compañía, S.A.	300,248	386,953
<b>Gastos de intereses bonos subordinados</b>	1,073,333	1,073,333

**5. Efectivo y depósitos en bancos**

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Caja menuda	695	695
Cuentas bancarias	3,515,554	3,307,483
Total	<u>3,516,249</u>	<u>3,308,178</u>
Menos:		
Efectivo restringido	<u>2,198,874</u>	<u>2,177,695</u>
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo	<u>1,317,375</u>	<u>1,130,483</u>

El efectivo restringido corresponde a los cánones provenientes de contratos de arrendamiento cedidos de manera irrevocable e incondicional al fideicomiso de garantía, tal como se menciona en la Nota 12. Dicho efectivo es mantenido en la cuenta de concentración y cuenta de reserva.

Una vez autorizada la Emisión de los Bonos Corporativos, y de acuerdo con las condiciones de la misma, la Compañía abrió la cuenta de concentración y la cuenta de reserva las cuales hacen parte del Fideicomiso de Garantía. Al 31 de diciembre de 2020, la cuenta de concentración es por B/.965,272 (septiembre 2020: B/.946,179) y la cuenta de reserva es por B/.1,233,602 (septiembre 2020: B/.1,231,516).

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

**6. Alquileres y cuentas por cobrar**

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	7,428,551	7,428,551
Arrendamientos por cobrar	244,251	255,902
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(45,030)	(45,030)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>7,627,772</u>	<u>7,639,423</u>
Cuentas por cobrar, otras	<u>97,918</u>	<u>109,813</u>
Sub-total	<u>97,918</u>	<u>109,813</u>
Total	<u>7,725,690</u>	<u>7,749,236</u>

Movimiento en la provisión para cuenta de cobro dudoso:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2019 (Auditado)
Saldo al inicio del año	45,030	23,287
Pérdida por aplicación de crédito esperado	-	21,743
	<u>45,030</u>	<u>45,030</u>

**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. La Compañía considera que un crédito está deteriorado cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial.

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
61 - 90 días	12	45
91 -120 días	-	197
Más de 120 días	<u>190,328</u>	<u>199,071</u>
	<u>190,340</u>	<u>199,313</u>

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

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/. 169,007 (septiembre 2020: B/.169,007) de las cuales se espera cobrar la totalidad.

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar comercial, la Compañía 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:

	<b>Diciembre, 31 2020 (Compilado)</b>	<b>Septiembre, 30 2020 (Auditado)</b>
ITBMS crédito a favor	1,342,468	1,342,468
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	211,243	211,243
Anticipos de Impuestos	108,208	108,208
Otros	42,963	41,777
Total	<u>1,704,882</u>	<u>1,703,696</u>
Porción corriente	<u>1,450,676</u>	<u>1,450,676</u>
Porción no corriente	<u>254,206</u>	<u>253,020</u>

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía estima que el crédito de ITBMS a favor por B/.1,342,468 (septiembre 2020: B/.1,342,468) será consumido mediante la Declaración de ITBMS producto de los alquileres.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

**8. Propiedades de inversión, neto**

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Activos en operación	126,065,500	126,065,500
Activos en terrenos y /o en proceso de construcción	1,343,935	1,343,935
	<u>127,409,435</u>	<u>127,409,435</u>

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Balance al inicio del año	127,409,435	133,593,935
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	(6,183,550)
Ajustes y / o reclasificaciones	-	(950)
	<u>127,409,435</u>	<u>127,409,435</u>

Al 31 de diciembre de 2020, ciertas fincas han sido hipotecadas como garantía de la emisión de la Series C, E, F, G y H. Véase Nota 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 un tasador independiente. Los avalúos fueron realizados por AVINCO que es valuador independiente, dicha empresa es reconocida en el mercado panameño.

El valor razonable fue determinado utilizando la metodología entre la ponderación sobre el valor por rentas, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables que reflejan transacciones similares recientes considerando las condiciones del mercado de bienes raíces en la República de Panamá, esta información fue actualizada al 30 de septiembre de 2020.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

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>Diciembre, 31 2020 (Compilado) Nivel 3</b>	<b>Septiembre, 30 2020 (Auditado) Nivel 3</b>
Terrenos	1,343,935	1,343,935
Activos en operaciones	126,065,500	126,065,500
	<u>127,409,435</u>	<u>127,409,435</u>

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

<b>Tipo de propiedades</b>	<b>Técnica de valuación</b>	<b>Datos significativos no observables</b>	<b>Sensibilidad</b>
Activos en operación	Metodología de valor sobre la renta, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables.	Alquiler mensual de mercado, teniendo en cuenta las diferencias en la localización y factores individuales, como la fachada y de tamaño entre otras localidades comparables y la propiedad, a un precio específico.	Una variación esperada de un 10 % la renta del mercado estimada resultaría en un impacto en el valor razonable de + o - B/. 9MM
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/.125,000 en el valor de mercado.

**9. Activos intangibles**

Con fecha 28 de abril de 2016, la Compañía 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, correspondiente a locales comerciales sobre las fincas No.102283 y No.52899 ubicadas en la Av. Ricardo J. Alfaro, Sector El Dorado, conocida con el nombre de Plaza La Galería.

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

A continuación, el movimiento de los activos intangibles:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Adquisición de Plaza La Galería	335,600	335,600
Amortización acumulada	(241,795)	(227,812)
	93,805	107,788

A continuación, el movimiento de amortización acumulada:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Balance al inicio del año	(227,812)	(171,879)
Gasto de amortización	(13,983)	(55,933)
	(241,795)	(227,812)

**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 plusvalía por B/.7,849,997. La Plusvalía no se amortiza, sino que es revisado por deterioro al menos una vez al año.

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Costo	7,849,997	7,849,997

Asignación de la plusvalía a las unidades generadoras de efectivo

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Centro Médico Metropolitano CMM	7,849,997	7,849,997

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujo de efectivo basado en presupuestos financieros aprobados por los directores cubriendo un período de 5 años y utilizando una tasa de descuento del 7.4%.

**11. Obligaciones bancarias**

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en octubre 2021, tasa de interés de 5.25%.	59,982	77,461
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en febrero 2021, tasa de interés de 5%.	5,440	13,519
Total	65,422	90,980

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Saldo al inicio del año	90,980	29,541,384
Financiamiento recibido	-	-
Pagos	(25,558)	(29,450,404)
Saldo al final del año	65,422	90,980

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

**12. 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 y modificada mediante resolución SMV 208-018 de 8 de mayo de 2018.

<u>Serie</u>	<u>Monto autorizado</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Diciembre, 31 2020 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2020 (Auditado)</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>
B (Senior)	9,300,000	30-03-2016	-	-	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	-	-	Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%	18-11-2026
E (Senior)	11,250,000	18-11-2016	11,250,000	11,250,000	6.75%	18-11-2026
F (Senior)	9,200,000	02-08-2019	9,200,000	9,200,000	7.25%	02-08-2029
G (Senior)	30,700,000	30-12-2019	30,700,000	30,700,000	Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%	30-12-2029
H (Senior)	20,300,000	30-12-2019	20,300,000	20,300,000	6.50%	30-12-2026
I y J (Senior)	27,900,000		-	-	Serán determinadas por el emisor según la demanda del mercado	Podrán ser emitidas con vencimiento de cinco, siete o diez años
	130,000,000		79,050,000	79,050,000		
Costos de emisión			(857,016)	(891,798)		
Total emisión Senior			78,192,984	78,158,202		
A (Subordinado)	70,000,000	30-03-2016	35,000,000	35,000,000	12.00%	30-03-2041
Total	200,000,000		113,192,984	113,158,202		

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

	<u>Diciembre, 31 2020 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2020 (Auditado)</u>
Saldo al inicio del año	78,158,202	48,853,733
Amortización de emisión	34,782	232,122
Financiamiento recibido	-	50,621,097
Pagos	-	(21,548,750)
Saldo al final del año	78,192,984	78,158,202

Dado que los costos de emisión son amortizados, al 31 de diciembre de 2020, la Compañía amortizó costos de emisión por B/.34,782 (diciembre 2019: B/.27,378).

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía registró los gastos financieros por las Serie A, B, C, D, E, F, G y H por B/.2,304,362 (diciembre 2019: B/.1,893,944).

Al 27 de enero de 2020, la Compañía realizó redención anticipada del saldo insoluto a capital, a un precio igual a 100%, más los intereses acumulados de la Serie B y de la Serie D de los Bonos Corporativos, de conformidad con lo indicado en la Sección III del Prospecto Informativo.

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

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

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

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

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

Serie C: Un solo pago al vencimiento.

Serie E: Un solo pago al vencimiento.

Serie F: Un solo pago al vencimiento.

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

Serie H: Un solo pago al vencimiento.

Las Series Senior de los Bonos estarán garantizadas a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con BG Trust, Inc. como Agente Fiduciario que contendrá los siguientes bienes y derechos:

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

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

<b>Propiedad</b>	<b>Fincas</b>
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
Activos David	13523 y 75440
Activos Arraiján	375450
Activos Tocumen	361276
Activos Vacamonte	120081 y 394782
Activos Versalles	395132
Activos San Miguelito	2886 y 34854
Activos Costa Verde	446764, 446765 y 446779
Edificio Tula	40960
Plaza Más Riviera	359483 y 433126
Plaza Más La Siesta	307844, 307845, 307846, 307847 y 307848
Activos San Fernando	97767-8707
La Galería	52899 y 102283
Plaza Mas Santa Fe	460268
Plaza Mas Los Angeles	139143 y 34887

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

**13. Acciones comunes**

El capital social de la Compañía está compuesto por trescientas (300) acciones comunes, sin valor nominal, todas se encuentran emitidas y en circulación.

**14. Capital adicional pagado**

El 13 de noviembre de 2019, en reunión de Junta Directiva de SQF se resolvió por unanimidad recibir el pago de intereses acumulados al 30 de septiembre de 2019 por B/. 14,921,667 producto de la tenencia de Bonos Subordinados, el uso de fondos autorizados para dicho monto fuera la capitalización de Desarrollos Comerciales por el mismo monto. El 12 de diciembre de 2019, Banco General en calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia concedió una dispensa a Desarrollos Comerciales, S.A., para el pago de los intereses de los Bonos Subordinados acumulados hasta el 30 de septiembre de 2019, por B/. 14,921,667 comprometiéndose SQF Group, Inc., en capitalizar dicho monto en Desarrollos Comerciales, S.A. Este pago de intereses de la Serie A se realizó el 16 de diciembre de 2019, fecha que corresponde al pago de intereses de la emisión de bonos.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

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

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

**Plan de opción de acciones de los empleados**

El capital adicional pagado representa las opciones que mantuvieron los ejecutivos claves sobre 117,600 acciones comunes de la Casa Matriz (SQF Group, Inc.), de las cuales 117,600 expiraron en diciembre del año 2017.

Al 31 de diciembre de 2020, 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.

**15. Contratos de arrendamiento operativo**

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

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

	<b>Diciembre, 31 2020 (Compilado)</b>	<b>Septiembre, 30 2020 (Auditado)</b>
Alquileres por cobrar a futuro	<u>7,428,551</u>	<u>7,428,551</u>

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

**16. Gastos de personal y otros gastos**

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

	<b>Diciembre, 31 2020 (Compilado)</b>	<b>Diciembre, 31 2019 (Compilado)</b>
<b><u>Gastos de personal</u></b>		
Salarios	88,864	81,921
Prestaciones laborales	17,238	27,285
Prestaciones sociales	17,720	19,750
Otros beneficios	22,335	11,844
<b>Total</b>	<b>146,157</b>	<b>140,800</b>
<b><u>Otros gastos</u></b>		
Impuestos de inmuebles	85,833	99,099
Honorarios profesionales	18,375	16,910
Servicio de seguridad	60,238	62,273
Reparaciones y mantenimiento	41,114	27,789
Seguros	5,356	7,691
Impuesto municipal y tasas únicas	6,096	7,641
Energía eléctrica	13,166	18,535
Mercadeo	1,452	1,081
Gasto de alquiler	5,237	8,259
Misceláneos	8,813	14,922
<b>Total</b>	<b>245,680</b>	<b>264,200</b>

**17. 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 periodo de caducidad de tres (3) años contados a partir de la fecha de la presentación de la última declaración para la revisión de las autoridades fiscales.

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

Al 31 diciembre de 2020, la compañía mantiene pérdidas financieras por lo tanto no genera impuestos sobre la renta.

**17.1 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/.1,472,867 (septiembre 2019: B/.1,904,154).

	Revaluaciones	Plusvalía	Total
<b>Impuesto diferido</b>			
Al 30 de septiembre de 2019 (Auditado)	<u>1,904,154</u>	<u>1,798,085</u>	<u>3,702,239</u>
Revaluaciones	<u>(431,287)</u>	<u>-</u>	<u>(431,287)</u>
Al 30 de septiembre de 2020 (Auditado)	<u>1,472,867</u>	<u>1,798,085</u>	<u>3,270,952</u>
Revaluaciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2020 (Compilado)	<u>1,472,867</u>	<u>1,798,085</u>	<u>3,270,952</u>

**18. Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

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

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

	<b>31 de diciembre de 2020 (Compilado)</b>	
	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
<b>Pasivos financieros</b>		
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	35,000,000
Bonos Series C	7,600,000	8,213,485
Bonos Series E	11,250,000	12,093,327
Bonos Series F	9,200,000	9,789,063
Bonos Series G	30,700,000	28,121,624
Bonos Series H	20,300,000	21,533,352
Obligaciones bancarias	65,422	64,483
<b>Total</b>	<b>114,115,422</b>	<b>114,815,334</b>

	<b>30 de septiembre de 2020 (Auditado)</b>	
	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
<b>Pasivos financieros</b>		
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	35,000,000
Bonos Series C	7,600,000	8,213,485
Bonos Series E	11,250,000	12,093,327
Bonos Series F	9,200,000	9,789,063
Bonos Series G	30,700,000	28,121,624
Bonos Series H	20,300,000	21,533,352
Obligaciones bancarias	90,980	89,686
<b>Total</b>	<b>114,140,980</b>	<b>114,840,537</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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

- 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.

	<b>Jerarquía del valor razonable</b>			
	<b>31 de diciembre de 2020</b>			
	<b>Total</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>Pasivos</b>				
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	-	35,000,000	-
Bonos Senior C	8,213,485	-	8,213,485	-
Bonos Senior E	12,093,327	-	12,093,327	-
Bonos Senior F	9,789,063	-	9,789,063	-
Bonos Senior G	28,121,624	-	28,121,624	-
Bonos Senior H	21,533,352	-	21,533,352	-
Obligaciones bancarias	64,483	-	-	64,483
	<u>114,815,334</u>	<u>-</u>	<u>114,750,851</u>	<u>64,483</u>

	<b>Jerarquía del valor razonable</b>			
	<b>30 de septiembre de 2020</b>			
	<b>Total</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>Pasivos</b>				
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	-	35,000,000	-
Bonos Senior C	8,213,485	-	8,213,485	-
Bonos Senior E	12,093,327	-	12,093,327	-
Bonos Senior F	9,789,063	-	9,789,063	-
Bonos Senior G	28,121,624	-	28,121,624	-
Bonos Senior H	21,533,352	-	21,533,352	-
Obligaciones bancarias	89,686	-	-	89,686
	<u>114,840,537</u>	<u>-</u>	<u>114,750,851</u>	<u>89,686</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.

**19. 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 de la Compañía se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros pasivos y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros pasivos, por otra parte, en los rubros de activos están compuesto principalmente por propiedades de inversión evaluadas a su valor razonable.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

**Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía 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 la Administración evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Compañía y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores.

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

- b. *Riesgo de mercado* - La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. No obstante, dado que la Serie Amortizable de Bonos Corporativos emitidos tienen tasa variable, existe exposición a las variaciones de las tasas de interés.
- c. *Riesgo de liquidez y financiamiento* - La Administración es prudente que el riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. Estos fondos provienen de los aportes realizados por los accionistas.

**Administración del riesgo de capital**

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

**20. Información geográfica e información sobre clientes principales**

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

	<b>31 de diciembre de 2020 (Compilado)</b>	
	<b>Ingresos por alquileres</b>	<b>Activos</b>
<b>Panamá Centro</b>	1,367,632	101,320,500
<b>Panamá Oeste</b>	80,114	5,813,935
<b>Colón</b>	56,302	2,800,000
<b>Chiriquí y Bocas del Toro</b>	291,266	17,475,000
Total información por segmento	1,795,314	127,409,435
Resultados y saldos corporativos	148,712	21,700,045
<b>Total</b>	<b>1,944,026</b>	<b>149,109,480</b>

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

	<b>31 de diciembre de 2019 (Compilado)</b>	
	<b>Ingresos</b>	<b>Activos</b>
	<b>por alquileres</b>	
<b>Panamá Centro</b>	1,582,004	105,349,050
<b>Panamá Oeste</b>	100,147	6,343,934
<b>Colón</b>	55,419	2,800,000
<b>Chiriquí y Bocas del Toro</b>	360,877	19,100,000
Total información por segmento	2,098,447	133,592,984
Resultados y saldos corporativos	168,669	19,630,060
<b>Total</b>	<b>2,267,116</b>	<b>153,223,044</b>

**21. Efecto CoViD-19**

El 13 de marzo de 2020, el Gobierno Nacional, mediante la Resolución de Gabinete No. 11 de 13 de marzo de 2020 anunció y decretó Estado de Emergencia Nacional en la República de Panamá, y en días subsiguientes decretó medidas de restricción de movilidad y de operación de muchos comercios a fin de contener la propagación de la enfermedad COVID-19, lo cual ha resultado en afectación económica en el comercio en general.

Los resultados presentan una reducción en los ingresos operativos principalmente como consecuencia de la Pandemia. Dado el impacto económico causado por las extensas restricciones de movilidad y cierre de actividades impuestas en Panamá, una de las más estrictas y largas de Latinoamérica, la Compañía estableció acuerdos temporales de modificación de términos de alquiler con el propósito de dar alivios y descuentos a los arrendatarios afectados por las medidas.

La Compañía cuenta con políticas y procedimientos para la continuidad de negocios que establecen los mecanismos para funcionar ante situaciones de contingencia, garantizando la continuidad ininterrumpida de las operaciones y servicios para nuestros clientes. Las plazas comerciales se han mantenido siempre en operación dado que en las mismas operan negocios de carácter esencial tales como supermercados, bancos, farmacias y restaurantes bajo la modalidad de domicilios.

Los efectos conocidos por la Administración de la Compañía, y que pueden estimarse razonablemente, se han reconocido en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020. La Administración de la Compañía continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar su negocio en el corto, mediano y largo plazo.

La Administración de la Compañía tiene la expectativa que la reapertura de la actividad económica resulte en un incremento paulatino del nivel de ingresos.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020**  
(En balboas)

---

**22. Eventos subsecuentes**

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2020, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 10 de febrero de 2021, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, no hay acontecimientos posteriores que requieren revelación en los estados financieros.

**23. Aprobación de los estados financieros**

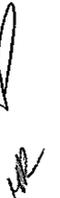
Los estados financieros fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 22 de febrero de 2021.

\* \* \* \* \*

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

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2020 e Informe del Contador Público Autorizado.

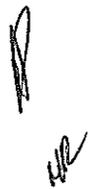
"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"



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

### **Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2020**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe del Contador Público Autorizado	1 - 2
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de ganancias o pérdidas	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 42
<b>Información complementaria:</b>	
Anexo I - Anexo de consolidación del estado de situación financiera	
Anexo II - Anexo de consolidación del estado de ganancias o pérdidas	



## INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

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

Hemos revisado los estados financieros consolidados intermedios que se acompañan de SQF Group, Inc., y sus subsidiarias., en adelante El Grupo, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los tres meses terminado 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 del Grupo es responsable por:

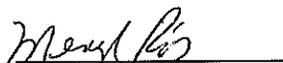
- La preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - Información Financiera Intermedia de las Normas -Internacionales de Información Financiera.
- Por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estos estados financieros intermedios de forma tal 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 del Grupo, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjuntos de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración los estados financieros intermedios representan razonablemente todos los aspectos importantes del Grupo. La situación y desempeño financieros de SQF Group, Inc., y sus flujos de efectivo por los tres meses terminado al 31 de diciembre de 2020, han sido preparados 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

22 de febrero de 2021  
Panamá, República de Panamá



## SQF GROUP, INC. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera  
al 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

Activos	Notas	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	5	3,518,965	3,311,025
Alquileres y cuentas por cobrar	6	7,725,690	7,749,236
Otros activos	7	1,450,676	1,450,676
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>12,695,331</b>	<b>12,510,937</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar - relacionadas	4	552,490	552,490
Propiedades de inversión, neto	8	127,409,435	127,409,435
Activos intangibles	9	93,805	107,788
Plusvalía	10	7,849,997	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto		256,932	261,387
Otros activos	7	254,206	253,020
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>136,416,865</b>	<b>136,434,117</b>
<b>Total de activos</b>		<b>149,112,196</b>	<b>148,945,054</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Obligaciones bancarias	11	65,422	90,980
Cuentas por pagar proveedores		92,959	122,914
Anticipos de clientes		104,228	141,509
Intereses por pagar de Bonos Corporativos		213,906	200,536
Gastos e impuestos acumulados por pagar		202,875	260,073
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>679,390</b>	<b>816,012</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos senior	12	78,192,984	78,158,202
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	4	535	535
Impuesto diferido	17	3,270,952	3,270,952
Otros pasivos		239,118	239,118
Prima de antigüedad		37,679	35,970
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>81,741,268</b>	<b>81,704,777</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>82,420,658</b>	<b>82,520,789</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	13	700,924	700,924
Capital adicional pagado	14	588,001	588,001
Prima en emisión de acciones		62,834,090	62,834,090
Impuesto Complementario		(84,871)	(84,871)
Utilidades no distribuidas		2,653,394	2,386,121
<b>Total de patrimonio</b>		<b>66,691,538</b>	<b>66,424,265</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>149,112,196</b>	<b>148,945,054</b>

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

## SQF GROUP, INC. y Subsidiarias

Estado consolidado de ganancias o pérdidas  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

	Notas	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
		Trimestral	2020	Trimestral	2019
Operaciones continuas:					
Alquileres y mantenimientos	20	1,944,026	1,944,026	2,267,116	2,267,116
Depreciación y amortización		(26,482)	(26,482)	(26,680)	(26,680)
Gastos de personal	16	(146,157)	(146,157)	(140,800)	(140,800)
Gastos e intereses financieros	12	(1,269,882)	(1,269,882)	(1,448,245)	(1,448,245)
Otros gastos	16	(245,680)	(245,680)	(264,200)	(264,200)
Otros ingresos y egresos		11,448	11,448	-	-
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		<u>267,273</u>	<u>267,273</u>	<u>387,191</u>	<u>387,191</u>
Impuesto sobre la renta		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta del año		<u>267,273</u>	<u>267,273</u>	<u>387,191</u>	<u>387,191</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  
al 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Capital adicional pagado	Prima en emisión de acciones	Impuesto Complementario	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2019		700,924	-	588,001	62,834,090	(73,628)	5,600,870	69,650,057
Impuesto complementario		-	-	-	-	(11,243)	-	(11,243)
Ganancia neta del año		-	-	-	-	-	(3,214,549)	(3,214,549)
Saldo al 30 de septiembre de 2020		700,924	-	588,001	62,834,090	(84,871)	5,867,943	66,424,265
Ganancia neta del año		-	-	-	-	-	267,273	267,273
Saldo al 31 de diciembre de 2020		700,924	-	588,001	62,834,090	(84,871)	5,867,943	66,691,538

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

*R*  
*MR*

**SQF GROUP, INC. y Subsidiarias**

Estado consolidado de flujos de efectivo  
al 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

	Notas	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Diciembre, 31 2019 (Compilado)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ganancia neta		267,273	387,191
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		26,482	26,680
Gastos de intereses	12	1,269,882	1,448,245
Amortización de Costos de Emisión	12	34,782	27,378
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
Disminución en alquileres y cuentas por cobrar		23,546	44,492
(Aumento) disminución en otros activos		(1,186)	25,198
Disminución en cuentas por pagar - proveedores y otros		(29,955)	(110,101)
Disminución en anticipo de clientes		(37,281)	(10,340)
Disminución en gastos e impuestos acumulados por pagar		(57,198)	(185,386)
Aumento en prima de antigüedad		1,709	88
Efecto generado por las operaciones:		1,498,054	1,653,445
Intereses pagados		(1,256,512)	(1,448,245)
Efectivo neto generado por las actividades de operación		241,542	205,200
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de mobiliario y equipo, Neto		(8,043)	-
Efectivo restringido	5	(21,180)	(528,112)
Cuentas por cobrar relacionadas		-	199
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión		(29,223)	(527,913)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones bancarias	11	(25,558)	(29,375,654)
Emisión de bonos senior	12	-	29,825,375
Pagos de bonos senior	12	-	(432,188)
Efectivo neto (utilizado en) generado por las actividades de financiamiento		(25,558)	17,533
Aumento (disminución) neta de efectivo y depósitos en bancos		186,761	(305,180)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		1,133,330	1,113,462
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	1,320,091	808,282

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

*HR*

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

---

### 1. Información general

SQF Group Inc., ("El Grupo") 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 del Grupo está ubicada en el PH BMW Piso 6 oficina A-B, calle 50 y Vía Porras. Ciudad de Panamá.

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

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

<u>Fecha</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>Compañías</u>
28 de agosto de 2014	Adquisición	Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A.
24 de noviembre de 2014	Adquisición	Inmobiliaria Saint Fernand, S.A., Arighthand Realty Investment, Inc., Greenco Realty, Inc., Inmobiliaria Western, S.A., Tocuman Realty Investment, Inc., Rapenburg, S.A., Versa Properties, Inc.
13 de enero de 2015	Acuerdo de fusión	Inmobiliaria Saint Fernand, S.A., Arighthand Realty Investment, Inc., Greenco Realty, Inc., Inmobiliaria Western, S.A., Tocuman Realty Investment, Inc., Rapenburg, S.A., Versa Properties Inc., Bugaba Mall, S.A., se fusionará con Desarrollos Comerciales, S.A., a partir del 1 de febrero de 2015, quedando ésta última como una sociedad única y sobreviviente.
21 de septiembre de 2015	Adquisición	Plaza Ecuestre, S.A.
28 de abril de 2016	Adquisición	Inmobiliaria Valle Claro, S.A. Véase Nota 9.
29 de agosto de 2016	Fusión por absorción	Inmobiliaria Tula, S.A., Centro Comercial Calle 13, S.A., Desarrollos Santa 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 tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

---

25 de agosto de 2017	Escisión de activos	Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A. realizó traspaso de las fincas No.63791-8721; No.68334-8721; No.65239-8721 a Mornings Property, S.A.
31 de mayo de 2019	Venta de Acciones	La Compañía DC vendió las Acciones de Mornings Property, S.A., la cual contenía un lote de terreno con las siguientes fincas N° 63791-8721; N°68334-8721; N°65239-8721.
20 de diciembre de 2019	Fusión por absorción	Inmobiliaria Valle Claro, S.A., se fusiono con Desarrollos Comerciales, S.A., quedando esta última como una sociedad única y sobreviviente con fecha de inscripción el 20 de diciembre de 2019.

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

- Desarrollos Comerciales, S.A. ("DC"): Entidad 100% subsidiaria de SQF Group, Inc. Se constituyó mediante Escritura Pública No.3815 del 4 de junio de 2013 y es una compañía que se dedica principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes inmuebles.

### 2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas internacionales de Información Financiera (NIIFs)

#### 2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), efectivas para el año que inició el 1 de octubre de 2019, no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros.

#### NIIF 16 - Arrendamientos

El Grupo implementó la NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios.

La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para el Grupo fue el 1 de octubre de 2019.

#### (a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La definición de arrendamiento conforme a la NIC 17 y la CINIIF 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados previo al 1 de julio de 2019.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)**

---

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y beneficios" de la NIC 17 y de la CINIIF 4.

El Grupo aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la NIIF 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o partir del 1 de octubre de 2019. Para la adopción inicial de NIIF 16, el Grupo revela que la nueva definición de arrendamiento bajo NIIF 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para el Grupo.

#### **(b) Impacto de la contabilidad como arrendatario**

Las principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 respecto a los contratos clasificados como arrendamientos financieros es la medición del valor residual de las garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario. La NIIF 16 requiere que el Grupo reconozca como parte de los pasivos por arrendamiento únicamente el monto esperado a pagarse bajo una garantía de valor residual, a diferencia del monto máximo de la garantía requerido por la NIC 17. Este cambio no generó ningún impacto material en los estados financieros del Grupo.

#### **(c) Impacto de la contabilidad como arrendador**

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

### **NIIF 9 - Instrumentos financieros**

La NIIF 9 y su modificación emitida en julio de 2014, establece que los activos financieros se clasifiquen en su reconocimiento inicial en tres categorías, en función al modelo de negocio y a las características de los flujos de efectivo, en los cuales se puede dar, que estén mantenidos para cobrar los flujos y se tengan hasta el vencimiento (se valoran al costo amortizado), los que se mantienen hasta el vencimiento pero se pueden vender esporádicamente (a valor razonable con cambios en el otro resultado integral) y los que están para la venta de manera sistemática (a valor razonable con cambios en resultados).

En los instrumentos de patrimonio, la NIIF 9 aplica siempre que no haya influencia significativa (NIC 28 Inversiones en asociadas), control conjunto (NIIF 11 - Acuerdos conjuntos) o control (NIIF 10 - Consolidación), por lo que generalmente se trata de tenencias accionarias en otras entidades con derecho a voto inferior al 20%. Si se tienen con fines de negociación se clasifican a valor razonable con cambios en resultados, pero si se tienen por alguna estrategia pueden designarse irrevocablemente a valor razonable con cambios en el ORI y no pueden ser modificadas.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

---

Con respecto al deterioro de los activos financieros, se pasa del modelo de pérdida incurrida al modelo de pérdidas crediticias esperadas. Según el enfoque del deterioro de valor de la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso relacionado con el crédito antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En su lugar, una entidad contabilizará siempre las pérdidas crediticias esperadas, así como los cambios en dichas pérdidas crediticias esperadas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial y, por consiguiente, se proporciona información más oportuna sobre las pérdidas crediticias esperadas.

Con respecto a la contabilidad de coberturas, la NIIF 9 establece tres tipos de cobertura: para flujo de efectivo, de valor razonable y de inversiones en negocios del exterior. El cambio relevante, consiste en que se eliminan los límites establecidos para la evaluación de la efectividad retrospectiva de la cobertura y se alinean más con las actividades de gestión del riesgo, es decir, la evaluación de la eficacia se alinea con la gestión de riesgo a través de principios cualitativos en lugar de reglas cuantitativas; únicamente será necesaria una evaluación de la eficacia de la cobertura en su inicio y luego posteriormente, pero con carácter prospectivo, deja de ser un requisito su evaluación retrospectiva. De igual manera, no exige el cumplimiento de unos límites cuantitativos fijados, sin embargo, debe seguir midiéndose y reconociéndose la ineficiencia de la cobertura al cierre de cada ejercicio. Anteriormente la cobertura debía ser altamente eficaz, tanto con carácter prospectivo como retroactivo.

La NIIF 9 con respecto a las coberturas establece que:

- La calificación de la cobertura se base en factores cualitativos y en la evaluación prospectiva de efectividad. Si la efectividad no fue lo que se esperaba, la relación de cobertura puede ser re balanceada, sin necesidad de discontinuar la contabilidad de cobertura, excepto que no se prevea que sea efectiva en el futuro.

La terminación voluntaria de la relación de cobertura no está permitida.

- Es necesario asegurarse de que la relación de la cobertura esta adecuadamente designada y documentada, especificando los objetivos y estrategias de gestión del riesgo y cómo se evaluará la efectividad, las causas de ineffectividad y cómo se va a calcular la ratio de cobertura.
- Se modifica la contabilización del valor temporal de las opciones en las relaciones de cobertura ya sean de flujos de efectivo o de valor razonable cuya variación de valor razonable podrá diferirse bajo ciertas reglas como un coste de cobertura. Con NIC 39 este componente se lleva a resultados como ineficacia.

#### NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma aplicable a todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros que son regulados por su respectiva norma. Se trata de un proyecto conjunto con el Financial Accounting Standards Board - FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP.

Las aclaraciones realizadas en abril de 2016 a la NIIF 15 incluyen los siguientes aspectos:

- a. Identificación de la actuación como principal o como agente:

Cuando está involucrado un tercero en proporcionar bienes o servicios a un cliente, el Grupo determinará si la naturaleza de su compromiso es una obligación de desempeño consistente en proporcionar los bienes o servicios especificados por sí misma (es decir, actúa como un principal) o bien en organizar para el tercero el suministro de esos bienes o servicios (es decir, actúa como un agente).

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

---

b. Contraprestación variable:

Es cualquier cantidad que sea variable según el contrato. El importe de la contraprestación puede variar debido a descuentos, devoluciones, compensaciones, reembolsos, créditos, reducciones de precio, incentivos, primas de desempeño, penalizaciones u otros elementos similares. La contraprestación acordada puede también variar si el derecho de una entidad a recibirla depende de que ocurra o no un suceso futuro. Por ejemplo, un importe de contraprestación sería variable si se vendiera un producto con derecho de devolución o se promete un importe fijo como prima de desempeño en el momento del logro de un hito especificado.

c. Métodos de aplicación:

La norma permite la utilización de dos métodos para la aplicación inicial así: Método retrospectivo pleno y Método modificado. En el Grupo se da aplicación a esta norma siguiendo el método modificado.

Método modificado: Con el enfoque modificado, se reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) del período de presentación anual que incluya la fecha de aplicación inicial. Según este método de transición, una entidad aplicará esta Norma de forma retroactiva solo a contratos que no estén terminados en la fecha de aplicación inicial (por ejemplo, 1 de enero de 2018 para una entidad con el 31 de diciembre como final de año).

Para períodos de presentación que incluyan la fecha de aplicación inicial, una entidad proporcionará toda la información a revelar adicional siguiente:

(a) El importe por el que cada partida de los estados financieros se ve afectada en el período de presentación actual por la aplicación de esta Norma en comparación con la NIC 11 y la NIC 18 y las Interpretaciones relacionadas que estuvieran vigentes antes del cambio; y

(b) Una explicación de las razones de los cambios significativos identificados. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de empresas de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además, requiere revelaciones más detalladas.

El principio básico de la NIIF 15, es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- Etapas 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- Etapas 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Etapas 3: Determinar el precio de la transacción.
- Etapas 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Etapas 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)**

---

Bajo NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando una obligación es satisfecha, por ejemplo, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la ejecución de la obligación en particular son transferidos al cliente. Guías más específicas han sido adicionadas a la norma para manejar escenarios específicos. Adicionalmente, se requieren mayores revelaciones.

Reemplazaría las normas NIC 18 - Ingreso, NIC 11 - Contratos de construcción, CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 - Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de los clientes y SIC 31 - Transacciones de trueque que incluyen servicios de publicidad.

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

#### 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, 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 bonos y obligaciones financieras. La conciliación entre los saldos de apertura y cierre se presentan en las Notas 11 y 12. Además de la revelación en las Notas 11 y 12, la aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

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

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

La interpretación requiere que el Grupo:

- a. Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separado o como un grupo; y
- b. Valore si es probable que la autoridad tributaria acepte un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:
  - Si es sí, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.
  - Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

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

#### Modificaciones a NIIF 9 Características de prepago con compensación negativa

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de 'únicamente pagos de capital e intereses' (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)**

---

### Modificaciones a NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos

La modificación clarifica que la NIIF 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. El Grupo aplicara la NIIF 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la NIC 28. Al aplicar la NIIF 9, el Grupo no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la NIC 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a NIC 28).

### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017**

#### Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias, NIC 23 Costos por préstamos, NIIF 3 Combinaciones de negocios

El Grupo ha adoptado las modificaciones incluidas en las mejoras anuales a las normas NIIF del ciclo 2015-2017 por primera vez en el periodo actual. Las mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

#### NIC 12 Impuesto a las ganancias

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

#### NIC 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

#### NIIF 3 Combinaciones de negocios

Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

---

### 2.2 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera emitidas, pero aún no efectivas

El Grupo no ha adoptado las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no son efectivas.

NIIF 17	<i>Contratos de seguro</i>
NIIF 10 e NIC 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a NIIF 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a NIC 1 e NIC 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco conceptual	<i>Marco conceptual de las Normas NIIF</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Grupo en periodos futuros.

#### NIIF 17 Contratos de seguro

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 - *Contratos de seguro*.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Norma es efectiva para los periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2021 o después, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. Un borrador de los cambios a la NIIF 17 aborda las preocupaciones y dificultades de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Uno de los principales cambios propuestos es el aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por un año, a los periodos de reporte que inicien en o después del 1 de enero de 2023.

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del periodo de informe anual en el que el Grupo aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del periodo inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)**

---

### **Modificaciones a NIIF 10 e NIC 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto**

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración del Grupo prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

### **Modificaciones a NIIF 3 Definición de un negocio**

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas. Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

### **Modificaciones a NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan".

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)**

---

### **Marco Conceptual de las Normas NIIF**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

### **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;

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

---

- Nivel 2: Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente; y
- Nivel 3: Considera datos de entrada no observables.

### 3.3 Principio de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros consolidados del Grupo 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.

El Grupo 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 el Grupo 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. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto del Grupo en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación del Grupo 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 el Grupo, 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 al Grupo, 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 compañías se han eliminado en la consolidación.

### Cambios en las participaciones del Grupo en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias del Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

---

Cuando el Grupo 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 el Grupo, menos los pasivos incurridos por el Grupo con los anteriores propietarios del Grupo adquirida y las participaciones de capital emitidas por el Grupo a cambio del control sobre el Grupo. 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 del Grupo adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones del Grupo celebrados para reemplazar acuerdos de pagos basados en acciones del Grupo 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 compañía adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la compañía 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 compañía adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la compañía 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 del Grupo 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 del Grupo 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.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)**

---

Cuando la contraprestación transferida por el Grupo 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 del Grupo en el Grupo 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 el Grupo 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, el Grupo 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)**

---

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

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

### **3.6 Propiedades de inversión**

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

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

### **3.7 Activos 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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

---

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

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipos de oficina	5
Paneles Solares	10

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

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

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

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

#### **3.11 Pasivos financieros**

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

Bonos y obligaciones financieras – Bonos y obligaciones financieras 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 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.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)**

---

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

#### **3.12 Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

#### **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.

##### El Grupo como arrendador

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

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

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

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

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

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

La Junta Directiva de SQF Group, Inc. entidad tenedora del 100% de las acciones de Desarrollos Comerciales, S.A., 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.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)**

---

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

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

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

Impuesto corriente - El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad financiera como se reporta en el estado consolidado de ganancias o pérdidas 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 del Grupo 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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

---

### 3.19 Información por segmentos

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

## 4. Saldos y transacciones con partes relacionadas

### 4.1 Saldos

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	552,490	552,490
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	535	535

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

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

### 4.2 Transacciones

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Diciembre, 31 2019 (Compilado)
Ingresos por alquileres: Cochez y compañía, S.A.	300,248	386,953

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

### 5. Efectivo y depósitos en bancos

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Caja menuda	695	695
Cuentas bancarias	3,518,270	3,310,330
Total	3,518,965	3,311,025
Menos:		
Efectivo restringido	2,198,874	2,177,695
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo	1,320,091	1,133,330

El efectivo restringido corresponde a los cánones provenientes de contratos de arrendamiento cedidos de manera irrevocable e incondicional al fideicomiso de garantía, tal como se menciona en la Nota 12. Dicho efectivo es mantenido en la cuenta de concentración y cuenta de reserva.

Una vez autorizada la Emisión de los Bonos Corporativos, y de acuerdo con las condiciones de la misma, el Grupo abrió la cuenta de concentración y la cuenta de reserva las cuales hacen parte del Fideicomiso de Garantía. Al 31 de diciembre de 2020, la cuenta de concentración es por B/.965,272 (septiembre 2020: B/.946,179) y la cuenta de reserva es por B/.1,233,602 (septiembre 2020: B/.1,231,516).

### 6. Alquileres y cuentas por cobrar

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	7,428,551	7,428,551
Arrendamientos por cobrar	244,251	255,902
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(45,030)	(45,030)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7,627,772	7,639,423
Cuentas por cobrar, otras	97,918	109,813
Sub-total	97,918	109,813
Total	7,725,690	7,749,236

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

### Movimiento en la provisión para cuenta de cobro dudoso:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Saldo al inicio del año	45,030	23,287
Pérdida por aplicación de crédito esperado	-	21,743
	<u>45,030</u>	<u>45,030</u>

### 6.1 Alquileres y cuentas por cobrar

Los alquileres y cuentas por cobrar reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos (ver abajo el análisis de antigüedad) que están vencidos al cierre del periodo sobre el que se informa. El Grupo considera que un crédito está deteriorado cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial.

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
61 - 90 días	12	45
91 -120 días	-	197
Más de 120 días	190,328	199,071
	<u>190,340</u>	<u>199,313</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/. 169,007 (septiembre 2020: B/.169,007) de las cuales se espera cobrar la totalidad.

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

---

### 7. Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
ITBMS crédito a favor	1,342,468	1,342,468
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	211,243	211,243
Anticipos de Impuestos	108,208	108,208
Otros	42,963	41,777
Total	<u>1,704,882</u>	<u>1,703,696</u>
Porción corriente	<u>1,450,676</u>	<u>1,450,676</u>
Porción no corriente	<u>254,206</u>	<u>253,020</u>

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo estima que el crédito de ITBMS a favor por B/.1,342,468 (septiembre 2020: B/.1,342,468) será consumido mediante la declaración de ITBMS producto de los alquileres.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

---

### 8. Propiedades de inversión, neto

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Activos en operación	126,065,500	126,065,500
Activos en terrenos y /o en proceso de construcción	<u>1,343,935</u>	<u>1,343,935</u>
	<u>127,409,435</u>	<u>127,409,435</u>

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Balance al inicio del año	127,409,435	133,593,935
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	(6,183,550)
Ajustes y / o reclasificaciones	-	(950)
	<u>127,409,435</u>	<u>127,409,435</u>

Al 31 de diciembre de 2020, ciertas fincas han sido hipotecadas como garantía de la emisión de la Series C, E, F, G y H. Véase Nota 12.

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

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos realizados por un tasador independiente. Los avalúos fueron realizados por AVINCO que es valuador independiente, dicha empresa es reconocida en el mercado panameño.

El valor razonable fue determinado utilizando la metodología entre la ponderación sobre el valor por rentas, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables que reflejan transacciones similares recientes considerando las condiciones del mercado de bienes raíces en la República de Panamá, esta información fue actualizada al 30 de septiembre de 2020.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

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

	Jerarquía del valor razonable	
	Diciembre, 31 2020 (Compilado) Nivel 3	Septiembre, 30 2020 (Auditado) Nivel 3
Terrenos	1,343,935	1,343,935
Activos en operaciones	126,065,500	126,065,500
	<u>127,409,435</u>	<u>127,409,435</u>

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

Tipo de propiedades	Técnica de valuación	Datos significativos no observables	Sensibilidad
Activos en operación	Metodología de valor sobre la renta, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables.	Alquiler mensual de mercado, teniendo en cuenta las diferencias en la localización y factores individuales, como la fachada y de tamaño entre otras localidades comparables y la propiedad, a un precio específico.	Una variación esperada de un 10 % la renta del mercado estimada resultaría en un impacto en el valor razonable de + o - B/. 9M.
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/.125,000 en el valor de mercado.

### 9. Activos intangibles

Con fecha 28 de abril de 2016, la Compañía 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, correspondiente a locales comerciales sobre las fincas No.102283 y No.52899 ubicadas en la Av. Ricardo J. Alfaro, Sector El Dorado, conocida con el nombre de Plaza La Galería.

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

A continuación, el movimiento de los activos intangibles:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Adquisición de Plaza La Galería	335,600	335,600
Amortización acumulada	(241,795)	(227,812)
	<u>93,805</u>	<u>107,788</u>

A continuación, el movimiento de amortización acumulada:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Balance al inicio del año	(227,812)	(171,879)
Gasto de amortización	(13,983)	(55,933)
	<u>(241,795)</u>	<u>(227,812)</u>

### 10. Plusvalía

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Costo	<u>7,849,997</u>	<u>7,849,997</u>

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

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

---

El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujo de efectivo basado en presupuestos financieros aprobados por los directores cubriendo un período de 5 años y utilizando una tasa de descuento del 7.4%.

#### 11. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en octubre 2021, tasa de interés de 5.25%.	59,982	77,461
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en febrero 2021, tasa de interés de 5%.	5,440	13,519
Total	65,422	90,980

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Saldo al inicio del año	90,980	29,541,384
Financiamiento recibido	-	-
Pagos	(25,558)	(29,450,404)
Saldo al final del año	65,422	90,980

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

### 12. 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 y modificada mediante resolución SMV 208-018 de 8 de mayo de 2018.

<u>Serie</u>	<u>Monto autorizado</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Diciembre, 31 2020 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2020 (Auditado)</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>
B (Senior)	9,300,000	30-03-2016	-	-	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	-	-	Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%	18-11-2026
E (Senior)	11,250,000	18-11-2016	11,250,000	11,250,000	6.75%	18-11-2026
F (Senior)	9,200,000	02-08-2019	9,200,000	9,200,000	7.25%	02-08-2029
G (Senior)	30,700,000	30-12-2019	30,700,000	30,700,000	Variable de Libor 3 meses + 3.75% anual mínimo 5%	30-12-2029
H (Senior)	20,300,000	30-12-2019	20,300,000	20,300,000	6.50%	30-12-2026
I y J (Senior)	27,900,000		-	-	Serán determinadas por el emisor según la demanda del mercado	Podrán ser emitidas con vencimiento de cinco, siete o diez años
	130,000,000		79,050,000	79,050,000		
Costos de emisión			(857,016)	(891,798)		
Total emisión Senior			78,192,984	78,158,202		
A (Subordinado)	70,000,000	30-03-2016	-	-	12.00%	30-03-2041
Total	200,000,000		78,192,984	78,158,202		

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

	<u>Diciembre, 31 2020 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2020 (Auditado)</u>
Saldo al inicio del año	78,158,202	48,853,733
Amortización de emisión	34,782	232,122
Financiamiento recibido	-	50,621,097
Pagos	-	(21,548,750)
Saldo al final del año	78,192,984	78,158,202

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)**

---

Dado que los costos de emisión son amortizados, al 31 de diciembre de 2020, la Compañía amortizó costos de emisión por B/.34,782 (diciembre 2019: B/.27,378).

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo registró los gastos financieros por las Serie A, B, C, D, E, F, G y H por B/.2,304,362 (diciembre 2019: B/.1,893,944).

Al 27 de enero de 2020, el Grupo realizó redención anticipada del saldo insoluto a capital, a un precio igual a 100%, más los intereses acumulados de la Serie B y de la Serie D de los Bonos Corporativos, de conformidad con lo indicado en la Sección III del Prospecto Informativo.

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

El pago de capital de cada serie se realizará de acuerdo con 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 C: Un solo pago al vencimiento.

Serie E: Un solo pago al vencimiento.

Serie F: Un solo pago al vencimiento.

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

Serie H: Un solo pago al vencimiento.

Las Series Senior de los Bonos estarán garantizadas a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con BG Trust, Inc. como Agente Fiduciario que contendrá los siguientes bienes y derechos:

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(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
Activos David	13523 y 75440
Activos Arraján	375450
Activos Tocumen	361276
Activos Vacamonte	120081 y 394782
Activos Versalles	395132
Activos San Miguelito	2886 y 34854
Activos Costa Verde	446764, 446765 y 446779
Edificio Tula	40960
Plaza Más Riviera	359483 y 433126
Plaza Más La Siesta	307844, 307845, 307846, 307847 y 307848
Activos San Fernando	97767-8707
La Galeria	52899 y 102283
Plaza Mas Santa Fe	460268
Plaza Mas Los Angeles	139143 y 34887

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

### 13. Acciones comunes

El capital autorizado del Grupo consiste B/.10,050,000 dividido en:

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

Al 31 de diciembre de 2020, se encontraban en circulación un total de 7,009,240 (septiembre 2020: 7,009,240) de acciones comunes.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

---

### 14. 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.

Al 31 de diciembre de 2020, 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.

### 15. Contratos de arrendamiento operativo

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

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Septiembre, 30 2020 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	<u>7,428,551</u>	<u>7,428,551</u>

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

---

### 16. Gastos de personal y otros gastos

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

	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Diciembre, 31 2019 (Compilado)
<b><u>Gastos de personal</u></b>		
Salarios	88,864	81,921
Prestaciones laborales	17,238	27,285
Prestaciones sociales	17,720	19,750
Otros beneficios	22,335	11,844
Total	146,157	140,800
<b><u>Otros gastos</u></b>		
Impuestos de inmuebles	85,833	99,099
Honorarios profesionales	18,375	16,910
Servicio de seguridad	60,238	62,273
Reparaciones y mantenimiento	41,114	27,789
Seguros	5,356	7,691
Impuesto municipal y tasas únicas	6,096	7,641
Energía eléctrica	13,166	18,535
Mercadeo	1,452	1,081
Gasto de alquiler	5,237	8,259
Misceláneos	8,813	14,922
Total	245,680	264,200

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

---

### 17. 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.

Al 31 diciembre de 2020, el Grupo mantiene pérdidas financieras por lo tanto no genera impuestos sobre la renta.

#### 17.1 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/.1,472,867 (septiembre 2019: B/.1,904,154).

	Revaluaciones	Plusvalía	Total
<b>Impuesto diferido</b>			
Al 30 de septiembre de 2019 (Auditado)	1,904,154	1,798,085	3,702,239
Revaluaciones	(431,287)	-	(431,287)
Al 30 de septiembre de 2020 (Auditado)	1,472,867	1,798,085	3,270,952
Revaluaciones	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2020 (Compilado)	1,472,867	1,798,085	3,270,952

### 18. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

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

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

	31 de diciembre de 2020 (Compilado)	
	Valor en libros	Valor razonable
<b>Pasivos financieros</b>		
Bonos Series C	7,600,000	8,213,485
Bonos Series E	11,250,000	12,093,327
Bonos Series F	9,200,000	9,789,063
Bonos Series G	30,700,000	28,121,624
Bonos Series H	20,300,000	21,533,352
Obligaciones bancarias	65,422	64,483
<b>Total</b>	<b>79,115,422</b>	<b>79,815,334</b>

	30 de septiembre de 2020 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable
<b>Pasivos financieros</b>		
Bonos Series C	7,600,000	8,213,485
Bonos Series E	11,250,000	12,093,327
Bonos Series F	9,200,000	9,789,063
Bonos Series G	30,700,000	28,121,624
Bonos Series H	20,300,000	21,533,352
Obligaciones bancarias	90,980	89,686
<b>Total</b>	<b>79,140,980</b>	<b>79,840,537</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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

### Jerarquía del valor razonable 31 de diciembre de 2020

	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Pasivos</b>				
Bonos Senior C	8,213,485	-	8,213,485	-
Bonos Senior E	12,093,327	-	12,093,327	-
Bonos Senior F	9,789,063	-	9,789,063	-
Bonos Senior G	28,121,624	-	28,121,624	-
Bonos Senior H	21,533,352	-	21,533,352	-
Obligaciones bancarias	64,483	-	-	64,483
	<u>79,815,334</u>	<u>-</u>	<u>79,750,851</u>	<u>64,483</u>

### Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre de 2020

	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Pasivos</b>				
Bonos Senior C	8,213,485	-	8,213,485	-
Bonos Senior E	12,093,327	-	12,093,327	-
Bonos Senior F	9,789,063	-	9,789,063	-
Bonos Senior G	28,121,624	-	28,121,624	-
Bonos Senior H	21,533,352	-	21,533,352	-
Obligaciones bancarias	89,686	-	-	89,686
	<u>79,840,537</u>	<u>-</u>	<u>79,750,851</u>	<u>89,686</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.

#### 19. 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)**

---

### **Factores de riesgos financieros**

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

a. *Riesgo de crédito* - Para mitigar el riesgo de crédito, 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.

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. No obstante, dado que la Serie Amortizable de Bonos Corporativos emitidos tienen tasas variables, existe exposición a las variaciones de las tasas de interés.

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.

### **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.

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

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

	<b>31 de diciembre de 2020 (Compilado)</b>	
	<b>Ingresos por alquileres</b>	<b>Activos</b>
Panamá Centro	1,367,632	101,320,500
Panamá Oeste	80,114	5,813,935
Colón	56,302	2,800,000
Chiriquí y Bocas del Toro	291,266	17,475,000
Total información por segmento	1,795,314	127,409,435
Resultados y saldos corporativos	148,712	21,700,045
<b>Total</b>	<b>1,944,026</b>	<b>149,109,480</b>

	<b>31 de diciembre de 2019 (Compilado)</b>	
	<b>Ingresos por alquileres</b>	<b>Activos</b>
Panamá Centro	1,582,004	105,349,050
Panamá Oeste	100,147	6,343,934
Colón	55,419	2,800,000
Chiriquí y Bocas del Toro	360,877	19,100,000
Total información por segmento	2,098,447	133,592,984
Resultados y saldos corporativos	168,669	19,630,060
<b>Total</b>	<b>2,267,116</b>	<b>153,223,044</b>

### 21. Efecto CoViD-19

El 13 de marzo de 2020, el Gobierno Nacional, mediante la Resolución de Gabinete No. 11 de 13 de marzo de 2020 anunció y decretó Estado de Emergencia Nacional en la República de Panamá, y en días subsiguientes decretó medidas de restricción de movilidad y de operación de muchos comercios a fin de contener la propagación de la enfermedad COVID-19, lo cual ha resultado en afectación económica en el comercio en general.

Los resultados presentan una reducción en los ingresos operativos principalmente como consecuencia de la Pandemia. Dado el impacto económico causado por las extensas restricciones de movilidad y cierre de actividades impuestas en Panamá, una de las más estrictas y largas de Latinoamérica, El Grupo estableció acuerdos temporales de modificación de términos de alquiler con el propósito de dar alivios y descuentos a los arrendatarios afectados por las medidas.

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)**

---

El Grupo cuenta con políticas y procedimientos para la continuidad de negocios que establecen los mecanismos para funcionar ante situaciones de contingencia, garantizando la continuidad ininterrumpida de las operaciones y servicios para nuestros clientes. Las plazas comerciales se han mantenido siempre en operación dado que en las mismas operan negocios de carácter esencial tales como supermercados, bancos, farmacias y restaurantes bajo la modalidad de domicilios.

Los efectos conocidos por la Administración del Grupo, y que pueden estimarse razonablemente, se han reconocido en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020. La Administración del Grupo continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar su negocio en el corto, mediano y largo plazo.

La Administración del Grupo tiene la expectativa que la reapertura de la actividad económica resulte en un incremento paulatino del nivel de ingresos.

### **21. Eventos subsecuentes**

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2020, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 22 de febrero de 2021, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, no hay acontecimientos posteriores que requieren revelación en los estados financieros.

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

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 22 de febrero de 2021.

\* \* \* \* \*

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera  
al 31 de diciembre de 2020  
(En baboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	SQF Group, Inc.	Desarrollos Comerciales, S.A.
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo y depósitos en bancos	3,518,965	-	2,716	3,516,249
Alquileres y cuentas por cobrar	7,725,690	-	-	7,725,690
Otros activos	1,450,676	-	-	1,450,676
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>12,695,331</b>	<b>-</b>	<b>2,716</b>	<b>12,692,615</b>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Cuentas por cobrar - relacionadas	552,490	(16,489,672)	16,489,672	552,490
Propiedades de inversión, neto	127,409,435	-	-	127,409,435
Inversiones en bonos	-	(35,000,000)	35,000,000	-
Intereses por cobrar por inversiones en bonos	-	(5,343,333)	5,343,333	-
Activos intangibles	93,805	-	-	93,805
Plusvalía	7,849,997	-	-	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto	256,932	-	-	256,932
Inversiones en subsidiarias	-	(27,514,404)	27,514,404	-
Otros activos	254,206	-	-	254,206
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>136,416,865</b>	<b>(84,347,409)</b>	<b>84,347,409</b>	<b>136,416,865</b>
<b>Total de activos</b>	<b>149,112,196</b>	<b>(84,347,409)</b>	<b>84,350,125</b>	<b>149,109,480</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Obligaciones bancarias	65,422	-	-	65,422
Cuentas por pagar proveedores	92,959	-	-	92,959
Anticipos de clientes	104,228	-	-	104,228
Intereses por pagar de bonos corporativos	213,906	-	-	213,906
Gastos e impuestos acumulados por pagar	202,875	-	-	202,875
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>679,390</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>679,390</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>				
Obligaciones bancarias	-	-	-	-
Bonos subordinados	-	(35,000,000)	-	35,000,000
Bonos senior	78,192,984	-	-	78,192,984
Intereses por pagar	-	(5,343,333)	-	5,343,333
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	535	(16,489,672)	-	16,490,207
Impuesto diferido	3,270,952	-	-	3,270,952
Otros pasivos	239,118	-	-	239,118
Prima de antigüedad	37,679	-	-	37,679
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>81,741,268</b>	<b>(56,833,005)</b>	<b>-</b>	<b>138,574,273</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>82,420,658</b>	<b>(56,833,005)</b>	<b>-</b>	<b>139,253,663</b>
<b>Patrimonio:</b>				
Acciones comunes	577,648	(140,493)	708,141	10,000
Capital adicional pagado	588,001	(27,504,404)	582,737	27,509,668
Prima de emisión de acciones	62,957,366	-	62,957,366	-
Impuesto Complementario	(84,871)	-	(594)	(84,277)
Utilidades no distribuidas	2,653,394	130,493	20,102,475	(17,579,574)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>66,691,538</b>	<b>(27,514,404)</b>	<b>84,350,125</b>	<b>9,855,817</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>149,112,196</b>	<b>(84,347,409)</b>	<b>84,350,125</b>	<b>149,109,480</b>

Véase informe de los estados financieros consolidados

Información de consolidación sobre el estado de ganancias o pérdidas  
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	SQF Group, Inc.	Desarrollos Comerciales, S.A.
Operaciones continuas:				
Alquileres y mantenimientos	1,944,026	-	-	1,944,026
Depreciación y amortización	(26,482)	-	-	(26,482)
Gastos de personal	(146,157)	-	-	(146,157)
Gastos e intereses financieros	(1,269,882)	1,073,339	(1,137)	(2,342,084)
Otros gastos	(245,680)	-	-	(245,680)
Otros ingresos y egresos	11,448	(1,073,339)	1,073,339	11,448
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	267,273	-	1,072,202	(804,929)
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-
Ganancia neta del año	267,273	-	1,072,202	(804,929)

Véase informe de los estados financieros

**BGT**BG Trust,  
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 4,699 de 15 de abril de 2016 inscrita en el Registro Público bajo la entrada 168051/2016, (el "Fideicomiso"), por DESARROLLOS COMERCIALES, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2020, 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 administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$81,248,873.99, cubre las Series C, E, F, G y H (Senior) de la Emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicado a continuación:
  - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., desglosados así:

Tipo de Cuenta	Nombre de la Cuenta	Cantidad	Saldo
Ahorros	Concentración	1	\$965,271.63
Ahorros	Reserva de Servicio de Deuda	1	\$1,233,602.36
<b>Total</b>			<b>\$2,198,873.99</b>

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta SETENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL DÓLARES (US\$79,050,000.00), sobre los bienes inmuebles propiedad del Emisor según Escritura Pública No.822 con número de entrada 29310/2020 del 16 de Enero de 2020, detalladas 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 Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	MAPFRE Panamá, S.A.	INCE-08300000023059	Nov-2021

*[Handwritten signature]*

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de Diciembre de 2020 dicha Cobertura de Garantía es de: 152.54%
6. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-20	Jun-20	Sep-20
153.81%	153.81%	152.54%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 12 de febrero de 2021.

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

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



Anexo A  
 BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)  
 Desarrollos Comerciales, S.A.  
 Al 31 de Diciembre de 2020.

N° de Finca	Cantidad	Valor del Mercado	Avaluadora	Fecha de Avalúo
395,127, 395,128, 395,129, 395,130, 395,131	5	\$4,590,000.00	AVINCO	12-sep-19
29,581, 44,800, 40,893, 10,069	4	\$6,525,000.00	AVINCO	13-sep-19
392,446, 8,520, 3,050, 3,353, 4,048	5	\$2,520,000.00	AVINCO	31-ago-19
13,523; 75,440	2	\$1,890,000.00	AVINCO	29-ago-19
375,450	1	\$1,710,000.00	AVINCO	29-ago-19
361,276	1	\$1,665,000.00	AVINCO	04-sep-19
120,081; 394,782	2	\$1,440,000.00	AVINCO	29-ago-19
395,132	1	\$2,025,000.00	AVINCO	04-sep-19
2,886; 34,854	2	\$1,125,000.00	AVINCO	31-ago-19
446,764; 446,765; 446,779	3	\$1,260,000.00	AVINCO	29-ago-19
40,960	1	\$27,900,000.00	AVINCO	05-sep-19
359,483; 433,126	2	\$8,775,000.00	AVINCO	09-sep-19
307,844, 307,845, 307,846, 307,847, 307,848	5	\$12,000,000.00	Panamericana de Avalúos	27-oct-18
97,767	1	\$4,860,000.00	AVINCO	27-ago-19
102,283, 52,899	2	\$14,400,000.00	AVINCO	16-sep-19
139143; 34,887	2	\$14,400,000.00	AVINCO	13-sep-19
460,268	1	\$13,500,000.00	AVINCO	16-sep-19
		<b>\$120,585,000.00</b>		

**Anexo B**  
**BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)**  
**Desarrollos Comerciales, S.A.**  
**Al 31 de Diciembre de 2020**

Arrendatario	Detalle de Fincas	Ubicación	Vencimiento del Contrato
Desarrollos Comerciales, S.A.	2886 34854	Provincia de Panamá	01-ene-35
Desarrollos Comerciales, S.A.	40960	Edificio Corporativo Rey en Via España con Vía Argentina, Bella Vista	01-jun-35
Desarrollos Comerciales, S.A.			22-oct-21
Desarrollos Comerciales, S.A.			01-dic-35
Desarrollos Comerciales, S.A.			01-sep-36
Desarrollos Comerciales, S.A.			05-feb-21
Desarrollos Comerciales, S.A.			20-feb-34
Desarrollos Comerciales, S.A.	3353 8520 3050 4048 392446	Cento Comercial Calle 13, Colón	23-jun-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			03-oct-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			24-may-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			01-ago-22
Desarrollos Comerciales, S.A.			29-nov-35
Desarrollos Comerciales, S.A.	359483 433126	Plaza la Riviera, Chiriquí	28-oct-25
Desarrollos Comerciales, S.A.			01-oct-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			16-jun-31
Desarrollos Comerciales, S.A.			24-nov-34
Desarrollos Comerciales, S.A.			01-ene-32
Desarrollos Comerciales, S.A.	13523 75440	David	01-ene-32
Desarrollos Comerciales, S.A.	375450	Panamá Oeste, Arraján	01-abr-33
Desarrollos Comerciales, S.A.	361276	Tocumen	01-jul-32
Desarrollos Comerciales, S.A.	120081 394782	Panamá Oeste, Arraján	01-ago-33
Desarrollos Comerciales, S.A.	395132	Versalles	01-dic-32
Desarrollos Comerciales, S.A.	446764 446765 446779	Centro Comercial PH Boulevard Costa Verde, La Chorrera	01-ene-34

10

10

**Anexo B**  
**BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)**  
**Desarrollos Comerciales, S.A.**  
**Al 31 de Diciembre de 2020**

Arrendatario	Detalle de Fincas	Ubicación	Vencimiento del Contrato
Desarrollos Comerciales, S.A.	29581 44800 40893 10069	Bugaba, Chiriquí	01-ago-26
Desarrollos Comerciales, S.A.	29581 44800 40893 10069	Bugaba, Chiriquí	07-jun-21
Desarrollos Comerciales, S.A.	29581 44800 40893 10069	Bugaba, Chiriquí	01-may-33
Desarrollos Comerciales, S.A.	395130	Corregimiento de Juan Díaz, Ave. Costanera, al lado de Versailles II, al norte del Corredor Sur	11-jun-24
Desarrollos Comerciales, S.A.	395131		08-feb-29
Desarrollos Comerciales, S.A.	395127 395128		01-oct-27
Desarrollos Comerciales, S.A.	395130 395131		23-abr-29
Desarrollos Comerciales, S.A.	395129		12-abr-21
Desarrollos Comerciales, S.A.	97767		Vía España, La Loma
Desarrollos Comerciales, S.A.	307847	Plaza Más La Siesta, Tocumen	18-nov-24
Desarrollos Comerciales, S.A.	307846	Plaza Más La Siesta, Tocumen	17-ene-27
Desarrollos Comerciales, S.A.	307844	Plaza Más La Siesta, Tocumen	30-ago-28
Desarrollos Comerciales, S.A.	307847	Plaza Más La Siesta, Tocumen	19-dic-26
Desarrollos Comerciales, S.A.	307845	Plaza Más La Siesta, Tocumen	17-oct-36
Desarrollos Comerciales, S.A.	307847	Plaza Más La Siesta, Tocumen	20-oct-27
Desarrollos Comerciales, S.A.	307846	Plaza Más La Siesta, Tocumen	19-oct-26
Desarrollos Comerciales, S.A.	307847	Plaza Más La Siesta, Tocumen	21-oct-26
Desarrollos Comerciales, S.A.	307846 307847	Plaza Más La Siesta, Tocumen	24-oct-21
Desarrollos Comerciales, S.A.	307846	Plaza Más La Siesta, Tocumen	01-feb-27

27  
MR

**Anexo B**  
**BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)**  
**Desarrollos Comerciales, S.A.**  
**Al 31 de Diciembre de 2020**

Arrendatario	Detalle de Fincas	Ubicación	Vencimiento del Contrato
Desarrollos Comerciales, S.A.	307848	Plaza Más La Siesta, Tocumen	03-oct-26
Desarrollos Comerciales, S.A.	52899 102283	Galería El Dorado, Panamá	30-jun-25
Desarrollos Comerciales, S.A.			02-oct-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			11-ene-22
Desarrollos Comerciales, S.A.			01-ago-22
Desarrollos Comerciales, S.A.			17-sep-21
Desarrollos Comerciales, S.A.			16-feb-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			19-ago-29
Desarrollos Comerciales, S.A.			01-may-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			29-abr-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			139143 34887
Desarrollos Comerciales, S.A.	04-feb-21		
Desarrollos Comerciales, S.A.	05-abr-27		
Desarrollos Comerciales, S.A.	25-abr-27		
Desarrollos Comerciales, S.A.	03-may-27		
Desarrollos Comerciales, S.A.	27-ago-25		
Desarrollos Comerciales, S.A.	460268	Plaza Más Santa Fé, Panamá	06-jul-29
Desarrollos Comerciales, S.A.			02-oct-38
Desarrollos Comerciales, S.A.			11-jul-34
Desarrollos Comerciales, S.A.			21-jun-22
Desarrollos Comerciales, S.A.			26-jun-29
Desarrollos Comerciales, S.A.			24-jun-29
Desarrollos Comerciales, S.A.			05-sep-29