

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 2021

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, modificadas mediante las resoluciones SMV 208-18 de 8 de mayo de 2018 y SMV 472-21 de 19 de octubre de 2021.
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 Vía Porras Panamá, República de Panamá
NOMBRE DE LA PERSONA CONTACTO	Alexander Peter Psychoyos
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO	ap@sgfpanama.com

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Compilado)
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en bancos	4,781,047	4,524,597
Alquileres y cuentas por cobrar	13,446,522	10,488,820
Otros activos	1,451,007	1,451,668
Total de activos corrientes	19,678,576	16,465,085
Pasivos corrientes:		
Obligaciones bancarias	-	6,149
Cuentas por pagar proveedores y otros	88,962	103,537
Anticipos de clientes	107,885	160,604
Gastos e impuestos acumulados por pagar	416,765	685,899
Total de pasivos corrientes	613,612	956,189
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)	19,064,964	15,508,896
Capital de Trabajo Ajustado (Activo Corriente - (Pasivo Corriente - obligaciones bancarias))	19,064,964	15,515,045
Índice de Liquidez (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	32.070	17.219
Índice de Liquidez Ajustado (Activo Corriente/Pasivo Corriente - Obligaciones bancarias)	32.070	17.331

Al 31 de diciembre de 2021, el capital de trabajo se situó en B/. 19M aumentando un 23% comparado con el trimestre anterior, explicado principalmente por el registro de arrendamientos por cobrar que corresponde en su mayoría a las penalidades por cancelación anticipada y devoluciones de descuentos.

En el rubro de alquileres por cobrar y cuentas por cobrar comprende principalmente el alquiler por cobrar a futuro por B/. 7.2M, el cual es exigido por las NIIF 16, que a su vez comprende el registro de ingresos lineales a través del estado de resultado.

Por otro lado, las Propiedades de Inversión se mantienen como el principal componente del activo (82% del activo total), estas propiedades presentaron una variación del 1% con respecto al año anterior que son sustentadas por el ajuste al valor razonable con base en avalúos realizados por un tasador independiente.

P
UR

B. RECURSOS DE CAPITAL

Resumen de Bonos Corporativos y Obligaciones bancarias:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Compilado)
Obligaciones Bancarias	-	6,149
Bonos Subordinados	35,000,000	35,000,000
Bonos Bullet	48,350,000	48,350,000
Bonos Amortizables	30,700,000	30,700,000
	<u>114,050,000</u>	<u>114,056,149</u>

Al 31 de diciembre de 2021, la deuda financiera se mantiene en B/. 114M, y representa 79% del total de pasivos. El total de los pasivos del emisor totalizan B/. 143.7M mostrando un leve aumento del 1% con respecto al trimestre anterior, causado principalmente por el aumento de B/. 1M en el rubro de intereses por pagar producto de los Bonos Subordinados emitidos que generan un interés anual del 12%.

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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Compilado)
Total Pasivos	143,765,483	143,000,092
(-) Menos Bonos Subordinados SQF Group, Inc	(35,000,000)	(35,000,000)
(-) Menos Cuentas por pagar a SQF Group, Inc	(16,485,672)	(16,486,672)
Total Pasivos Ajustados	<u>92,279,811</u>	<u>91,513,420</u>
Total Patrimonio	14,120,503	11,696,043
(+) Mas Bonos Subordinados SQF Group, Inc	35,000,000	35,000,000
(+) Mas Cuentas por pagar a SQF Group, Inc	16,485,672	16,486,672
Total Patrimonio Ajustados	<u>65,606,175</u>	<u>63,182,715</u>

Apalancamiento Ajustado (Total Pasivos Ajustados / Total Patrimonio Ajustados)	1.41	1.45
---	-------------	-------------

1
HE

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2021, los ingresos aumentaron un 170% con respecto al año anterior, producto a las penalidades por cancelación anticipada y devolución de descuentos. Sumado a ello, la estabilización de los cánones de arrendamiento que durante el año 2020 se habían reducido como consecuencia de descuentos otorgados en la Pandemia.

Los gastos de reparación y mantenimientos se situaron en B/.329k aumentando B/. 83k con respecto al año anterior ya que como consecuencia de las medidas de restricción de movilidad en Panamá el año anterior no fue posible ejecutar todo el plan de mantenimientos y reparaciones previsto.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) de noviembre de 2021 en la República de Panamá aumento un 23.38%¹, comparado con el mismo mes del año anterior, de acuerdo con la información estimada preliminar compilado por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC).

Moody's en su Análisis Crediticio Anual le otorga a Panamá una calificación Baa2 con Perspectiva Estable, según documento emitido por la calificadora con fecha del 29 de octubre de 2021.²

El desempeño de la economía panameña en el tercer trimestre de 2021, medido a través del Producto Interno Bruto Trimestral (PIBT), presentó un aumento de 25.5%³, respecto a período similar del año anterior.

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

¹ Fuente:

<https://www.inec.gob.pa/archivos/A0705547520220121161058IMAE%20comentario%20de%20Noviembre%20DAEF.pdf>

² Fuente: <https://www.moody.com/researchandratings/region/latin-america-caribbean/panama/>

³ Fuente:

https://www.inec.gob.pa/publicaciones/Default3.aspx?ID_PUBLICACION=1108&ID_CATEGORIA=4&ID_SUBCATEGORIA=26

P
HR

II. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros interinos del Emisor al 31 de diciembre de 2021.

III. ESTADOS FINANCIEROS DE LOS FIADORES

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos de los garantes del emisor al 31 de diciembre de 2021.

IV. CERTIFICADO DEL FIDUCIARIO

Se adjunta el Certificado del Fiduciario al 31 de diciembre de 2021.

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)

Representante Legal:



Alexander Psychoyos
Representante Legal
Desarrollos Comerciales, S.A.



Desarrollos Comerciales, S.A.

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

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 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"

P
MC

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

Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

Contenido	Páginas
Informe del Contador Público Autorizado	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancias o pérdidas	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 35

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 2021, 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:

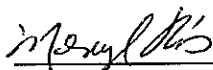
- La preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - Información Financiera Intermedia de las Normas - Internacionales de Información Financiera.
- Por el control interno que la administración determine 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 2021, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internaciones de Información Financiera.



Meryl Ríos
CPA N° 0601-2007

15 de febrero de 2022
Panamá, República de Panamá



Desarrollos Comerciales, S.A.

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2021
 (En balboas)

		Diciembre, 31	Septiembre, 30
		2021	2021
	Notas	(Compilado)	(Auditado)
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	4,781,047	4,524,597
Alquileres y cuentas por cobrar	6	13,446,522	10,488,820
Otros activos	7	1,451,007	1,451,668
Total de activos corrientes		19,678,576	16,465,085
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	917,124	916,954
Propiedades de inversión, neto	8	128,933,935	128,933,935
Activos intangibles	9	37,871	51,855
Plusvalía	10	7,849,997	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto		207,301	219,052
Otros activos	7	261,182	259,257
Total de activos no corrientes		138,207,410	138,231,050
Total de activos		157,885,986	154,696,135
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	11	-	6,149
Cuentas por pagar proveedores y otros		88,962	103,537
Anticipos de clientes		107,885	160,604
Intereses por pagar		200,536	200,536
Gastos e impuestos acumulados por pagar		216,229	485,363
Total de pasivos corrientes		613,612	956,189
Pasivos no corrientes:			
Bonos senior	12	78,332,110	78,297,328
Bonos subordinados	12	35,000,000	35,000,000
Intereses por pagar	4	9,601,667	8,528,334
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	4	16,485,672	16,486,672
Impuesto diferido	17	3,460,952	3,460,952
Otros pasivos		228,174	228,174
Prima de antigüedad		43,296	42,443
Total de pasivos no corrientes		143,151,871	142,043,903
Total de pasivos		143,765,483	143,000,092
Patrimonio:			
Acciones comunes	13	10,000	10,000
Capital adicional pagado	14	27,509,668	27,509,668
Impuesto complementario		(84,411)	(84,411)
Utilidades no distribuidas		(13,314,754)	(15,739,214)
Total de patrimonio		14,120,503	11,696,043
Total de pasivos y patrimonio		157,885,986	154,696,135

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 terminados el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)**

	Notas	Por el periodo de tres meses		Por el periodo de tres meses	
		Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Diciembre, 31 2020 (Compilado)
Operaciones continuas:					
Alquileres y mantenimientos	20	5,241,499	1,944,026	5,241,499	1,944,026
Depreciación y amortización		(25,734)	(26,482)	(25,734)	(26,482)
Gastos de personal	16	(143,671)	(146,157)	(143,671)	(146,157)
Gastos e intereses financieros		(2,332,049)	(2,342,084)	(2,332,049)	(2,342,084)
Otros gastos	16	(329,095)	(245,680)	(329,095)	(245,680)
Otros ingresos y egresos		13,510	11,448	13,510	11,448
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		2,424,460	(804,929)	2,424,460	(804,929)
Impuesto sobre la renta		-	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta del periodo		2,424,460	(804,929)	2,424,460	(804,929)

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

Handwritten initials/signature

Desarrollos Comerciales, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

Notas	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Impuesto complementario	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2020 (Auditado)	10,000	27,509,668	(84,277)	(16,774,645)	10,660,746
Impuesto complementario	-	-	(134)	-	(134)
Ganancia neta del periodo	-	-	-	1,035,431	1,035,431
Saldo al 30 de septiembre de 2021 (Auditado)	10,000	27,509,668	(84,411)	(15,739,214)	11,696,043
Ganancia neta del periodo	-	-	-	2,424,460	2,424,460
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Compilado)	10,000	27,509,668	(84,411)	(13,314,754)	14,120,503

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 terminados el 31 de diciembre de 2021
 (En balboas)

	Notas	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Diciembre, 31 2020 (Compilado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia (pérdida) neta del período		2,424,460	(804,929)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		25,734	26,482
Gastos de intereses	12	2,332,049	2,342,084
Amortización de Costos de Emisión		34,782	34,782
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en alquileres y cuentas por cobrar		(2,957,702)	23,546
Aumento en otros activos		(1,264)	(1,186)
Disminución en cuentas por pagar - proveedores y otros		(14,575)	(29,955)
Disminución en anticipos en clientes		(52,719)	(37,281)
Disminución en gastos e impuestos acumulados por pagar		(269,134)	(57,198)
Aumento en prima de antigüedad		853	1,709
Efectivo generado por las operaciones:		1,522,484	1,498,054
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
Intereses pagados		(1,258,716)	(1,255,381)
Efectivo neto por las actividades de operación		263,768	242,673
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Mobiliario y equipo, Neto		-	(8,043)
Efectivo restringido	5	(456,849)	(21,180)
Cuentas por cobrar relacionadas	4	(170)	-
Efectivo neto (utilizado en) provenientes de las actividades de inversión		(457,019)	(29,223)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias pagadas	11	(6,149)	(25,558)
Cuentas por pagar relacionadas	4	(1,000)	(1,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(7,149)	(26,558)
Disminución neta de efectivo y depósitos en bancos		(200,400)	186,892
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		1,886,594	1,130,483
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	1,686,194	1,317,375

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

P
me

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(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 Versalles, S.A., Bugaba Mall, S.A., Gorgona Bay, S.A. e Inmobiliaria Tula, S.A.

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

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

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

Notas a los estados financieros
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(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.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

2.1 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera emitidas, pero aún no son efectivas

Para el año terminado el 30 de septiembre de 2021 entraron en vigor las siguientes normas NIIF e interpretaciones, que no tuvieron un impacto en los estados financieros de la Compañía.

- Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7 - Reforma de la tasa de interés de referencia.
- Modificación a la NIIF 16 - Concesiones de renta relacionadas a COVID-19.
- Marco conceptual - Enmiendas a las referencias del marco conceptual en las Normas.
- NIIF 3 (Enmienda) - Definición de un negocio.
- NIC 1 y NIC 28 (Enmienda) - Definición de materialidad.

2.2 NIIF's nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Empresa. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - 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.

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 2021 (En balboas)

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La Administración de la Empresa no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

NIIF 17 – Contratos de seguros

En mayo de 2016, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) emitió la NIIF 17 para reemplazar la NIIF 4. La contabilidad de los contratos de seguros requiere que las entidades separen los derivados implícitos especificados, se distingan componentes de inversión y las obligaciones de desempeño de los contratos de seguros para reconocer, presentar y revelar por separado los ingresos por seguros, los gastos de los servicios de seguros y los ingresos o gastos financieros de seguros. Sin embargo, se permite un método de medición simplificado para medir la cantidad relacionada con el servicio restante mediante la asignación de la prima durante el período de cobertura.

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.

En junio de 2020, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la NIIF 17 fue publicada. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las modificaciones) para al reporte anual que comience en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para aplicar NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la NIIF 9 en la NIIF 4 para periodos anuales empezando en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso se modificará el enfoque retrospectivo o se aplicará el enfoque del valor razonable.

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

Esta NIIF es de aplicación obligatoria para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada. La Administración la Empresa está en proceso de evaluar el impacto de la adopción de la NIIF 17 en los estados financieros y las revelaciones.

Modificaciones a NIIF 3 - Referencia al marco conceptual

Las modificaciones actualizan NIIF 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el comprador aplica CINIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del período inicial del primer período anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a NIC 37 - Contratos onerosos - costos por cumplir un contrato

Las modificaciones especifican que los 'costos por cumplir' un contrato comprende los 'costos relacionados

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 2021
(En balboas)

directamente al contrato'. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del período anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones anuales a las normas NIIF 2018-2020

Las modificaciones anuales incluyen la modificación a tres normas de interés para la Compañía:

NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación proporciona un alivio adicional a una subsidiaria que se convierte en un adoptante por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la modificación, una subsidiaria que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras al valor en libros que se incluirían en los estados financieros consolidados de la matriz, basados en la fecha de conversión de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una empresa asociada o negocio conjunto que utilice la exención en la NIIF 1:D16(a).

La modificación es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador. Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

NIIF 16 - Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos. Como las modificaciones a la NIIF 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

Modificaciones a la NIIF 9, Instrumentos Financieros, NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones, NIIF 4, Contratos de Seguros, y NIIF 16, Arrendamientos, "Reforma de referencia de tasas de interés - Fase 2.

El IASB finalizó su respuesta a la reforma en curso de los tipos de interés ofrecidos interbancarios ("IBOR") y otros tipos de interés de referencia mediante la publicación de un paquete de enmiendas a las normas NIIF.

Las modificaciones complementan las publicadas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una entidad sustituye el antiguo tipo de interés de referencia por un tipo de referencia

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 2021
(En balboas)

alternativo como resultado de las reformas.

Las modificaciones de esta fase final se refieren a:

- Cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de activos financieros, pasivos financieros y pasivos de arrendamiento;
- Contabilidad de coberturas; y
- Divulgaciones.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2021, con aplicación anticipada permitida.

En adición, las siguientes modificaciones han sido emitidas y no tienen efecto en los estados financieros de la Compañía:

Modificaciones a NIC 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a NIC 16	Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados.
Modificaciones a NIC 41	Agricultura

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 2021

(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 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 2021
(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 2021 (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 2021
(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.

P
MR

Desarrollos Comerciales, S.A.

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

Notas a los estados financieros por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021 (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 2021 (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 2021
(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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	917,124	916,954
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	16,485,672	16,486,672
Intereses por pagar bonos subordinados - SQF Group, Inc	9,601,667	8,528,334
Bonos subordinados - SQF Group, Inc	35,000,000	35,000,000

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2021
(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 de la Compañía 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 Compensación a directores

La compensación a directores durante el periodo fue el siguiente:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Director Independiente:		
Dietas	1,000	3,000
Director:		
Beneficios recibidos	9,662	60,558

Los beneficios del director están compuestos por honorarios profesionales, seguros médicos, seguro de vida y otros beneficios.

5. Efectivo y depósitos en bancos

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

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Caja menuda	695	695
Cuentas bancarias	4,780,352	4,523,902
Total	<u>4,781,047</u>	<u>4,524,597</u>
Menos:		
Efectivo restringido	<u>3,094,853</u>	<u>2,638,003</u>
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo	<u>1,686,194</u>	<u>1,886,594</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.

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 2021
(En balboas)

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 2021, la cuenta de concentración tiene un saldo B/.1,854,944 (septiembre 2021: B/.1,399,064) y la cuenta de reserva tiene un saldo B/.1,239,909 (septiembre 2021: B/.1,238,939).

6. Alquileres y cuentas por cobrar

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	7,192,070	7,192,070
Alquileres y cuentas por cobrar	6,221,603	3,252,005
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(28,413)	(28,413)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>13,385,260</u>	<u>10,415,662</u>
Cuentas por cobrar, otras	61,262	73,158
Sub-total	<u>61,262</u>	<u>73,158</u>
Total	<u>13,446,522</u>	<u>10,488,820</u>

Movimiento en la provisión para cuenta de cobro dudoso:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Saldo al inicio del año	28,413	45,030
Ajuste por aplicación de crédito esperado	-	(16,617)
	<u>28,413</u>	<u>28,413</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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
61 - 90 días	2,848,904	4,879
91 -120 días	10,563	7,913
Más de 120 días	149,702	148,797
	<u>3,009,169</u>	<u>161,589</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 2021
(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/. 127,870 (septiembre 2021: B/.137,984) 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:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (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	108,539	108,208
Otros	49,939	49,006
Total	1,712,189	1,710,925
Porción corriente	1,451,007	1,451,668
Porción no corriente	261,182	259,257

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía estima que el crédito de ITBMS a favor por B/.1,342,468 (septiembre 2021: 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 2021
(En balboas)

8. Propiedades de inversión, neto

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Activos en operación	127,590,000	127,590,000
Activos en terrenos y/o en proceso de construcción	<u>1,343,935</u>	<u>1,343,935</u>
	<u>128,933,935</u>	<u>128,933,935</u>

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Balance al inicio del año	128,933,935	127,409,435
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>1,524,500</u>
	<u>128,933,935</u>	<u>128,933,935</u>

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2021.

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 2021
(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 2021 (Compilado) Nivel 3	Septiembre, 30 2021 (Auditado) Nivel 3
Terrenos	1,343,935	1,343,935
Activos en operaciones	127,590,000	127,590,000
	128,933,935	128,933,935

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/. 9MM
Terrenos	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 2021
(En balboas)

A continuación, el movimiento de los activos intangibles:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Adquisición de Plaza La Galería	335,600	335,600
Amortización acumulada	(297,729)	(283,745)
	37,871	51,855

A continuación, el movimiento de amortización acumulada:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Balance al inicio del año	(283,745)	(227,812)
Gasto de amortización	(13,984)	(55,933)
	(297,729)	(283,745)

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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Centro Médico Metropolitando 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.

ue

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 2021
(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 8 años y utilizando una tasa de descuento del 7.24%.

11. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en octubre 2021, tasa de interés de 5.25%.	-	6,149
Total	-	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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Saldo al inicio del año	6,149	90,980
Pagos	(6,149)	(84,831)
Saldo al final del año	-	6,149

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 2021
(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 2021 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2021 (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)	<u>27,900,000</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	Serán determinadas por el emisor según la demanda del	Podrán ser emitidas con vencimiento de cinco, siete o diez años
	130,000,000		79,050,000	79,050,000		
Costos de emisión			(717,890)	(752,672)		
Total emisión Senior			78,332,110	78,297,328		
K (Subordinado)	70,000,000	30-03-2016	35,000,000	35,000,000	12.00%	30-03-2041
Total	<u>200,000,000</u>		<u>113,332,110</u>	<u>113,297,328</u>		

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

	<u>Diciembre, 31 2021 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2021 (Auditado)</u>
Saldo al inicio del año	78,297,328	78,158,202
Amortización de emisión	34,782	139,126
Saldo al final del año	<u>78,332,110</u>	<u>78,297,328</u>

Dado que los costos de emisión son amortizados en el plazo de cada Serie, al 31 de diciembre de 2021, la Compañía amortizó costos de emisión por B/.34,782 (diciembre 2020: B/.34,782).

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 2021

(En balboas)

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía registró los gastos financieros por las Serie A, C, E, F, G y H por B/. 2,289,921 (diciembre 2020: B/.2,304,362).

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.

El 19 de octubre de 2021, mediante la Resolución No. SMV-472-21 se modificó la Emisión con los siguientes cambios:

- (i) modificación del periodo de disponibilidad para la emisión de la Serie Subordinada;
- (ii) modificación del cronograma de pagos de capital de la Serie G;
- (iii) modificación de las condiciones para las Redenciones Anticipadas Opcionales;
- (iv) modificación de la tasa de interés de la Serie A (subordinada) y las coberturas mínimas establecidas, así como las condiciones requeridas para el pago de intereses de la Serie A (subordinada);
- (v) adición un mecanismo para la determinación de una tasa de reemplazo para la Tasa Libor como tasa de referencia en aquellas Series que tienen establecida una tasa variable.
- (vi) modificación de Obligaciones de Hacer para incorporar procesos relacionados con la Tasa de sucesión de la Tasa Libor de manera oportuna.
- (vii) se incorporó dos nuevas condiciones en el evento de incumplimiento con referencia a la Tasa Libor.
- (viii) modificación del recurso Legal para el caso de un evento en incumplimiento.

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 1.20 veces.
4. Que el Emisor esté en cumplimiento con una cobertura de servicio de deuda proyectada mayor a 1.20 veces.
5. Que el Emisor haya cancelado el porcentaje adicional producto de diferimiento de los pagos de la Serie G por 10.625%.

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 luego de un periodo de hasta 15 trimestres desde la fecha de liquidación y posteriormente 25 pagos trimestrales. La amortización a capital inicia el 15 de diciembre de 2023.

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 2021
(En balboas)

Serie H: Un solo pago al vencimiento.

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

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

Propiedad	Fincas
Plaza Más Versalles	395127, 395128, 395129, 395130 y 395131
Plaza Más Bugaba	29581, 44800, 40893 y 10069
Plaza Más Calle 13	392446, 8520, 3050, 3353 y 4048
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 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 2021
(En balboas)

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 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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	7,192,070	7,192,070

16. Gastos de personal y otros gastos

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

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Diciembre, 31 2020 (Compilado)
<u>Gastos de personal</u>		
Salarios	86,007	88,864
Prestaciones laborales	16,854	17,238
Prestaciones sociales	17,775	17,720
Otros beneficios	23,035	22,335
Total	143,671	146,157
<u>Otros gastos</u>		
Impuestos de inmuebles	105,820	85,833
Honorarios profesionales	57,669	18,375
Servicio de seguridad	58,830	60,238
Reparaciones y mantenimiento	49,745	41,114
Seguros	9,469	5,356
Impuesto municipal y tasas únicas	6,262	6,096
Energía eléctrica	18,303	13,166
Mercadeo	2,015	1,452
Gasto de alquiler	5,537	5,237
Misceláneos	15,445	8,813
Total	329,095	245,680

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 2021
(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 2021, la compañía mantiene pérdidas fiscales por lo tanto no genera impuestos sobre la renta.

17.1 Impuestos sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido pasivo de B/.1,662,867 (septiembre 2021: B/.1,662,867) surge de las obligaciones futuras del pago del impuesto a las ganancias por las ventas de los inmuebles revaluados

	Revaluaciones	Plusvalía	Total
Impuesto diferido			
Al 30 de septiembre de 2020 (Auditado)	1,472,867	1,798,085	3,270,952
Revaluaciones	190,000	-	190,000
Al 30 de septiembre de 2021 (Auditado)	1,662,867	1,798,085	3,460,952
Revaluaciones	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2021 (Compilado)	1,662,867	1,798,085	3,460,952

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 2021
(En balboas)

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.

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

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

	31 de diciembre de 2021 (Compilado)	
	Valor en libras	Valor razonable
Pasivos financieros		
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	35,000,000
Bonos Series C	7,600,000	7,865,128
Bonos Series E	11,250,000	11,559,506
Bonos Series F	9,200,000	9,947,268
Bonos Series G	30,700,000	28,103,664
Bonos Series H	20,300,000	20,615,733
Total	114,050,000	113,091,299

	30 de septiembre de 2021 (Auditado)	
	Valor en libras	Valor razonable
Pasivos financieros		
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	35,000,000
Bonos Series C	7,600,000	7,865,128
Bonos Series E	11,250,000	11,559,506
Bonos Series F	9,200,000	9,947,268
Bonos Series G	30,700,000	28,103,664
Bonos Series H	20,300,000	20,615,733
Obligaciones bancarias	6,149	6,149
Total	114,056,149	113,097,448

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

P
ML

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 2021

(En balboas)

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

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

Jerarquía del valor razonable 31 de diciembre de 2021 (Compilado)

	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Pasivos				
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	-	35,000,000	-
Bonos Senior C	7,865,128	-	7,865,128	-
Bonos Senior E	11,559,506	-	11,559,506	-
Bonos Senior F	9,947,268	-	9,947,268	-
Bonos Senior G	28,103,664	-	28,103,664	-
Bonos Senior H	20,615,733	-	20,615,733	-
	<u>113,091,299</u>	<u>-</u>	<u>113,091,299</u>	<u>-</u>

Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre de 2021 (Auditado)

	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Pasivos				
Bonos Subordinados Serie A	35,000,000	-	35,000,000	-
Bonos Senior C	7,865,128	-	7,865,128	-
Bonos Senior E	11,559,506	-	11,559,506	-
Bonos Senior F	9,947,268	-	9,947,268	-
Bonos Senior G	28,103,664	-	28,103,664	-
Bonos Senior H	20,615,733	-	20,615,733	-
Obligaciones bancarias	6,149	-	-	6,149
	<u>113,097,448</u>	<u>-</u>	<u>113,091,299</u>	<u>6,149</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.

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 2021
(En balboas)

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.

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 morosas 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 2021
(En balboas)

20. Información geográfica

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:

	31 de diciembre de 2021 (Compilado)	
	Ingresos por alquileres	Activos
Panamá Centro	4,633,581	102,250,000
Panamá Oeste	96,191	4,550,000
Colón	59,845	2,890,000
Chiriquí y Bocas del Toro	310,687	17,900,000
Total información por segmento	5,100,304	127,590,000
Resultados y saldos corporativos	141,195	30,295,986
Total	5,241,499	157,885,986

	31 de diciembre de 2020 (Compilado)	
	Ingresos por alquileres	Activos
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
Total	1,944,026	149,109,480

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 2021
(En balboas)

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 del año anterior presentaron 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 2021. 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 continuara resultando en un incremento paulatino del nivel de ingresos.

22. Eventos subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2021, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 15 de febrero de 2022, 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 15 de febrero de 2022.

* * * * *

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2021 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 2021

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

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Señores
Accionistas y Junta Directiva
SQF Group, Inc.

Hemos revisado los estados financieros 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 2021, 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:

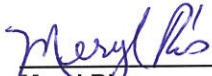
- La preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - Información Financiera Intermedia de las Normas -Internacionales de Información Financiera.
- Por el control interno que la administración 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 Internaciones de Auditoria. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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 2021, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Meryl Ríos
CPA N° 0601-2007

15 de febrero de 2022
Panamá, República de Panamá



SQF GROUP, INC. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

Activos	Notas	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	4,784,157	4,527,817
Alquileres y cuentas por cobrar	6	13,446,522	10,488,820
Otros activos	7	1,451,007	1,451,668
Total de activos corrientes		19,681,686	16,468,305
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar - relacionadas	4	917,124	916,954
Propiedades de inversión, neto	8	128,933,935	128,933,935
Activos intangibles	9	37,871	51,855
Plusvalía	10	7,849,997	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto		207,301	219,052
Otros activos	7	261,182	259,257
Total de activos no corrientes		138,207,410	138,231,050
Total de activos		157,889,096	154,699,355
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	11	-	6,149
Cuentas por pagar proveedores		88,962	103,537
Anticipos de clientes		107,885	160,604
Intereses por pagar de Bonos Corporativos		200,536	200,536
Gastos e impuestos acumulados por pagar		216,229	485,363
Total de pasivos corrientes		613,612	956,189
Pasivos no corrientes:			
Bonos senior	12	78,332,110	78,297,328
Impuesto diferido	17	3,460,952	3,460,952
Otros pasivos		228,174	228,174
Prima de antigüedad		43,296	42,443
Total de pasivos no corrientes		82,064,532	82,028,897
Total de pasivos		82,678,144	82,985,086
Patrimonio:			
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		(85,005)	(85,005)
Utilidades no distribuidas		11,172,942	7,676,259
Total de patrimonio		75,210,952	71,714,269
Total de pasivos y patrimonio		157,889,096	154,699,355

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 terminados el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

	Notas	Por el periodo de tres meses		Por el periodo de tres meses	
		Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Diciembre, 31 2020 (Compilado)	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Diciembre, 31 2020 (Compilado)
Operaciones continuas:					
Alquileres y mantenimientos	20	5,241,499	1,944,026	5,241,499	1,944,026
Depreciación y amortización		(25,734)	(26,482)	(25,734)	(26,482)
Gastos de personal	16	(143,671)	(146,157)	(143,671)	(146,157)
Gastos e intereses financieros	12	(1,259,826)	(1,269,882)	(1,259,826)	(1,269,882)
Otros gastos	16	(329,095)	(245,680)	(329,095)	(245,680)
Otros ingresos y egresos		13,510	11,448	13,510	11,448
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		3,496,683	267,273	3,496,683	267,273
Impuesto sobre la renta	17	-	-	-	-
Ganancia neta del periodo		3,496,683	267,273	3,496,683	267,273

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

SQF GROUP, INC. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

Notas	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Prima en emisión de acciones	Impuesto Complementario	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2020 (Auditado)	700,924	588,001	62,834,090	(84,871)	2,386,121	66,424,265
Impuesto complementario	-	-	-	(134)	-	(134)
Ganancia neta del periodo	-	-	-	-	5,290,138	5,290,138
Saldo al 30 de septiembre de 2021 (Auditado)	700,924	588,001	62,834,090	(85,005)	7,676,259	71,714,269
Ganancia neta del periodo	-	-	-	-	3,496,683	3,496,683
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Complado)	700,924	588,001	62,834,090	(85,005)	11,172,942	75,210,952

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

SQF GROUP, INC. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

	Notas	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Diciembre, 31 2020 (Compilado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia neta		3,496,683	267,273
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		25,734	26,482
Gastos de intereses	12	1,259,826	1,269,882
Amortización de Costos de Emisión	12	34,782	34,782
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en alquileres y cuentas por cobrar		(2,957,702)	23,546
Aumento en otros activos		(1,264)	(1,186)
Disminución en cuentas por pagar - proveedores y otros		(14,575)	(29,955)
Disminución en anticipo de clientes		(52,719)	(37,281)
Disminución en gastos e impuestos acumulados por pagar		(269,134)	(57,198)
Aumento en prima de antigüedad		853	1,709
Efectivo generado por las operaciones:		1,522,484	1,498,054
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
Intereses pagados		(1,259,826)	(1,256,512)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		262,658	241,542
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisiciones de mobiliario y equipo, Neto		-	(8,043)
Efectivo restringido	5	(456,849)	(21,180)
Cuentas por cobrar relacionadas		(171)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(457,019)	(29,223)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias pagadas	11	(6,149)	(25,558)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(6,149)	(25,558)
Disminución neta de efectivo y depósitos en bancos		(200,510)	186,761
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		1,889,814	1,133,330
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	1,689,304	1,320,091

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(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 2021
(En balboas)

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

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

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

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

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

Para el año terminado el 30 de septiembre de 2021 entraron en vigor las siguientes normas NIIF e interpretaciones, que no tuvieron un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

- Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7 - Reforma de la tasa de interés de referencia.
- Modificación a la NIIF 16 - Concesiones de renta relacionadas a COVID-19.
- Marco conceptual - Enmiendas a las referencias del marco conceptual en las Normas.
- NIIF 3 (Enmienda) - Definición de un negocio.
- NIC 1 y NIC 28 (Enmienda) - Definición de materialidad.

2.1 NIIF's nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Empresa. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - 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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

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; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La Administración de la Empresa no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

NIIF 17 – Contratos de seguros

En mayo de 2016, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) emitió la NIIF 17 para reemplazar la NIIF 4. La contabilidad de los contratos de seguros requiere que las entidades separen los derivados implícitos especificados, se distingan componentes de inversión y las obligaciones de desempeño de los contratos de seguros para reconocer, presentar y revelar por separado los ingresos por seguros, los gastos de los servicios de seguros y los ingresos o gastos financieros de seguros. Sin embargo, se permite un método de medición simplificado para medir la cantidad relacionada con el servicio restante mediante la asignación de la prima durante el período de cobertura.

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.

En junio de 2020, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la NIIF 17 fue publicada. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las modificaciones) para al reporte anual que comience en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para aplicar NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la NIIF 9 en la NIIF 4 para períodos anuales empezando en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso se modificará el enfoque retrospectivo o se aplicará el enfoque del valor razonable.

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

Esta NIIF es de aplicación obligatoria para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada. La Administración la Empresa está en proceso de evaluar el impacto de la adopción de la NIIF 17 en los estados financieros y las revelaciones.

Modificaciones a NIIF 3 - Referencia al marco conceptual

Las modificaciones actualizan NIIF 3 para que se pueda referir al Marco conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el comprador aplica CINIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del período inicial del primer período anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a NIC 37 - Contratos onerosos - costos por cumplir un contrato

Las modificaciones especifican que los 'costos por cumplir un contrato' comprende los 'costos relacionados directamente al contrato'. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del período anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones anuales a las normas NIIF 2018-2020

Las modificaciones anuales incluyen la modificación a tres normas de interés para el Grupo:

NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación proporciona un alivio adicional a una subsidiaria que se convierte en un adoptante por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la modificación, una subsidiaria que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras al valor en libros que se incluirían en los estados financieros consolidados de la matriz, basados en la fecha de conversión de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una empresa asociada o negocio conjunto que utilice la exención en la NIIF 1:D16(a).

La modificación es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador. Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

NIIF 16 - Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la NIIF 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

Modificaciones a la NIIF 9, Instrumentos Financieros, NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones, NIIF 4, Contratos de Seguros, y NIIF 16, Arrendamientos, "Reforma de referencia de tasas de interés - Fase 2.

El IASB finalizó su respuesta a la reforma en curso de los tipos de interés ofrecidos interbancarios ("IBOR") y otros tipos de interés de referencia mediante la publicación de un paquete de enmiendas a las normas NIIF.

Las modificaciones complementan las publicadas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una entidad sustituye el antiguo tipo de interés de referencia por un tipo de referencia alternativo como resultado de las reformas.

Las modificaciones de esta fase final se refieren a:

- Cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de activos financieros, pasivos financieros y pasivos de arrendamiento;
- Contabilidad de coberturas; y
- Divulgaciones.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2021, con aplicación anticipada permitida.

En adición, las siguientes modificaciones han sido emitidas y no tienen efecto en los estados financieros del Grupo:

Modificaciones a NIC 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a NIC 16	Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados.
Modificaciones a NIC 41	Agricultura

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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

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

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

3.3 Principio de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros consolidados 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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

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.

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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

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.

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 2021
(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 2021 (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 una compañía del Grupo se reconocen por el monto de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

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

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021 (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 2021 (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 2021
(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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	917,124	916,954

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 Compensación a directores

La compensación a directores durante el año fue el siguiente:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Director Independiente:		
Dietas	1,000	3,000
Director:		
Beneficios recibidos	9,662	60,558

Los beneficios del director están compuestos por honorarios profesionales, seguros médicos, seguro de vida y otros beneficios.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

5. Efectivo y depósitos en bancos

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

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Caja menuda	695	695
Cuentas bancarias	4,783,462	4,527,122
Total	<u>4,784,157</u>	<u>4,527,817</u>
Menos:		
Efectivo restringido	<u>3,094,853</u>	<u>2,638,003</u>
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo	<u>1,689,304</u>	<u>1,889,814</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 2021, la cuenta de concentración tiene un saldo B/.1,854,944 (septiembre 2021: B/.1,399,064) y la cuenta de reserva tiene un saldo B/.1,239,909 (septiembre 2021: B/.1,238,939).

6. Alquileres y cuentas por cobrar

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	7,192,070	7,192,070
Alquileres y cuentas por cobrar	6,221,603	3,252,005
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(28,413)	(28,413)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>13,385,260</u>	<u>10,415,662</u>
Cuentas por cobrar, otras	<u>61,262</u>	<u>73,158</u>
Sub-total	<u>61,262</u>	<u>73,158</u>
Total	<u>13,446,522</u>	<u>10,488,820</u>

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

Movimiento en la provisión para cuenta de cobro dudoso:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Saldo al inicio del año	28,413	45,030
Ajuste por aplicación de crédito esperado	-	(16,617)
	<u>28,413</u>	<u>28,413</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. 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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
61 - 90 días	2,848,904	4,879
91 -120 días	10,563	7,913
Más de 120 días	149,702	148,797
	<u>3,009,169</u>	<u>161,589</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/. 127,870 (septiembre 2021: B/.137,984) de las cuales se espera cobrar la totalidad.

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

7. Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (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	108,539	108,208
Otros	49,939	49,006
Total	<u>1,712,189</u>	<u>1,710,925</u>
Porción corriente	<u>1,451,007</u>	<u>1,451,668</u>
Porción no corriente	<u>261,182</u>	<u>259,257</u>

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía estima que el crédito de ITBMS a favor por B/.1,342,468 (septiembre 2021: B/.1,342,468) será consumido mediante la Declaración de ITBMS producto de los alquileres.

8. Propiedades de inversión, neto

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Activos en operación	127,590,000	127,590,000
Activos en terrenos y /o en proceso de construcción	<u>1,343,935</u>	<u>1,343,935</u>
	<u>128,933,935</u>	<u>128,933,935</u>

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Balance al inicio del año	128,933,935	127,409,435
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	1,524,500
	<u>128,933,935</u>	<u>128,933,935</u>

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2021.

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 2021 (Compilado) Nivel 3	Septiembre, 30 2021 (Auditado) Nivel 3
Terrenos	1,343,935	1,343,935
Activos en operaciones	127,590,000	127,590,000
	<u>128,933,935</u>	<u>128,933,935</u>

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

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

Tipo de propiedades	Técnica de valuación	Datos significativos no observables	Sensibilidad
Activos en operación	Metodología de valor sobre la renta, método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables.	Alquiler mensual de mercado, teniendo en cuenta las diferencias en la localización y factores individuales, como la fachada y de tamaño entre otras localidades comparables y la propiedad, a un precio específico.	Una variación esperada de un 10 % la renta del mercado estimada resultaría en un impacto en el valor razonable de + o – B/. 9M.
Terrenos	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 2021
(En balboas)

A continuación, el movimiento de los activos intangibles:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Adquisición de Plaza La Galería	335,600	335,600
Amortización acumulada	(297,729)	(283,745)
	<u>37,871</u>	<u>51,855</u>

A continuación, el movimiento de amortización acumulada:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Balance al inicio del año	(283,745)	(227,812)
Gasto de amortización	(13,984)	(55,933)
	<u>(297,729)</u>	<u>(283,745)</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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (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 2021 (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 periodo de 8 años y utilizando una tasa de descuento del 7.24%.

11. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Préstamo por Leasing de Paneles Solares con opción a compra con vencimiento en octubre 2021, tasa de interés de 5.25%.	-	6,149
Total	-	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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Saldo al inicio del año	6,149	90,980
Pagos	(6,149)	(84,831)
Saldo al final del año	-	6,149

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(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>	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)	<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)	<u>27,900,000</u>		-	-	Serán determinadas por el emisor según la demanda del mercado	Podrán ser emitidas con vencimiento de cinco, siete o diez años
	130,000,000		79,050,000	79,050,000		
Costos de emisión			<u>(717,890)</u>	<u>(752,672)</u>		
Total emisión Senior			78,332,110	78,297,328		
A (Subordinado)	<u>70,000,000</u>		-	-	12.00%	
Total	<u>200,000,000</u>		<u>78,332,110</u>	<u>78,297,328</u>		

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

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Saldo al inicio del año	78,297,328	78,158,202
Amortización de emisión	<u>34,782</u>	<u>139,126</u>
Saldo al final del año	<u>78,332,110</u>	<u>78,297,328</u>

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

Dado que los costos de emisión son amortizados en el plazo de cada Serie, al 31 de diciembre de 2021, la Compañía amortizó costos de emisión por B/.34,782 (diciembre 2020: B/.34,782).

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo registró los gastos financieros por las Series C, E, F, G y H por B/.1,216,588 (diciembre 2020: B/. 1,229,957).

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.

El 19 de octubre de 2021, mediante la Resolución No. SMV-472-21 se modificó la Emisión con los siguientes cambios:

- (i) modificación del periodo de disponibilidad para la emisión de la Serie Subordinada;
- (ii) modificación del cronograma de pagos de capital de la Serie G;
- (iii) modificación de las condiciones para las Redenciones Anticipadas Opcionales;
- (iv) modificación de la tasa de interés de la Serie A (subordinada) y las coberturas mínimas establecidas, así como las condiciones requeridas para el pago de intereses de la Serie A (subordinada);
- (v) adició un mecanismo para la determinación de una tasa de reemplazo para la Tasa Libor como tasa de referencia en aquellas Series que tienen establecida una tasa variable.
- (vi) modificación de Obligaciones de Hacer para incorporar procesos relacionados con la Tasa de sucesión de la Tasa Libor de manera oportuna.
- (vii) se incorporó dos nuevas condiciones en el evento de incumplimiento con referencia a la Tasa Libor.
- (viii) modificación del recurso Legal para el caso de un evento en incumplimiento.

A la fecha de este informe, el Grupo 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 luego de un periodo de hasta 15 trimestres desde la fecha de liquidación y posteriormente 25 pagos trimestrales. La amortización a capital inicia el 15 de diciembre de 2023.

Serie H: Un solo pago al vencimiento.

Las Series Senior de los Bonos están 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 2021
(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 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 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 2021, se encontraban en circulación un total de 7,009,240 (septiembre 2021: 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 2021
(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 2021, 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 2021 (Compilado)	Septiembre, 30 2021 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	<u>7,192,070</u>	<u>7,192,070</u>

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

16. Gastos de personal y otros gastos

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

	Diciembre, 31 2021 (Compilado)	Diciembre, 31 2020 (Compilado)
<u>Gastos de personal</u>		
Salarios	86,007	88,864
Prestaciones laborales	16,854	17,238
Prestaciones sociales	17,775	17,720
Otros beneficios	23,035	22,335
Total	143,671	146,157
<u>Otros gastos</u>		
Impuestos de inmuebles	105,820	85,833
Honorarios profesionales	57,669	18,375
Servicio de seguridad	58,830	60,238
Reparaciones y mantenimiento	49,745	41,114
Seguros	9,469	5,356
Impuesto municipal y tasas únicas	6,262	6,096
Energía eléctrica	18,303	13,166
Mercadeo	2,015	1,452
Gasto de alquiler	5,537	5,237
Misceláneos	15,445	8,813
Total	329,095	245,680

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(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 2021, la compañía mantiene pérdidas fiscales por lo tanto no genera impuestos sobre la renta.

17.1 Impuestos sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido pasivo de B/.1,662,867 (septiembre 2020: B/.1,472,867) surge de las obligaciones futuras del pago del impuesto a las ganancias por las ventas de los inmuebles revaluados

	Revaluaciones	Plusvalía	Total
Impuesto diferido			
Al 30 de septiembre de 2020 (Auditado)	1,472,867	1,798,085	3,270,952
Revaluaciones	190,000	-	190,000
Al 30 de septiembre de 2021 (Auditado)	1,662,867	1,798,085	3,460,952
Revaluaciones	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2021 (Compilado)	1,662,867	1,798,085	3,460,952

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.

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:

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

	31 de diciembre de 2021 (Compilado)	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros		
Bonos Series C	7,600,000	7,865,128
Bonos Series E	11,250,000	11,559,506
Bonos Series F	9,200,000	9,947,268
Bonos Series G	30,700,000	28,103,664
Bonos Series H	20,300,000	20,615,733
Total	79,050,000	78,091,299

	30 de septiembre de 2021 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros		
Bonos Series C	7,600,000	7,865,128
Bonos Series E	11,250,000	11,559,506
Bonos Series F	9,200,000	9,947,268
Bonos Series G	30,700,000	28,103,664
Bonos Series H	20,300,000	20,615,733
Obligaciones bancarias	6,149	6,149
Total	79,056,149	78,097,448

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

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

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

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

	Jerarquía del valor razonable 31 de diciembre de 2021 (Compilado)			
	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Pasivos				
Bonos Senior C	7,865,128	-	7,865,128	-
Bonos Senior E	11,559,506	-	11,559,506	-
Bonos Senior F	9,947,268	-	9,947,268	-
Bonos Senior G	28,103,664	-	28,103,664	-
Bonos Senior H	20,615,733	-	20,615,733	-
	<u>78,091,299</u>	<u>-</u>	<u>78,091,299</u>	<u>-</u>

	Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre de 2021 (Auditado)			
	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Pasivos				
Bonos Senior C	7,865,128	-	7,865,128	-
Bonos Senior E	11,559,506	-	11,559,506	-
Bonos Senior F	9,947,268	-	9,947,268	-
Bonos Senior G	28,103,664	-	28,103,664	-
Bonos Senior H	20,615,733	-	20,615,733	-
Obligaciones bancarias	6,149	-	-	6,149
	<u>78,097,448</u>	<u>-</u>	<u>78,091,299</u>	<u>6,149</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.

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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)**

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 morosos 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 2021
(En balboas)

	31 de diciembre de 2021 (Compilado)	
	Ingresos por alquileres	Activos
Panamá Centro	4,633,581	102,250,000
Panamá Oeste	96,191	4,550,000
Colón	59,845	2,890,000
Chiriquí y Bocas del Toro	310,687	17,900,000
Total información por segmento	5,100,304	127,590,000
Resultados y saldos corporativos	141,195	30,299,096
Total	5,241,499	157,889,096

	31 de diciembre de 2020 (Compilado)	
	Ingresos por alquileres	Activos
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	21,702,761
Total	1,944,026	149,112,196

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 del año anterior presentaron 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.

SQF Group, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los estados financieros consolidados
por los tres meses terminado el 31 de diciembre de 2021
(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 2021. 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 de la Compañía tiene la expectativa que la reapertura de la actividad económica continuara resultando en un incremento paulatino del nivel de ingresos.

21. Eventos subsecuentes

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2021, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 15 de febrero de 2022, 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 15 de febrero de 2022.

* * * * *

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	SQF Group, Inc.	Desarrollos Comerciales, S.A.
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo y depósitos en bancos	4,784,157	-	3,110	4,781,047
Alquileres y cuentas por cobrar	13,446,522	-	-	13,446,522
Otros activos	1,451,007	-	-	1,451,007
Total de activos corrientes	19,681,686	-	3,110	19,678,576
Activos no corrientes:				
Cuentas por cobrar - relacionadas	917,124	(16,485,672)	16,485,672	917,124
Propiedades de inversión, neto	128,933,935	-	-	128,933,935
Inversiones en bonos	-	(35,000,000)	35,000,000	-
Intereses por cobrar por inversiones en bonos	-	(9,601,667)	9,601,667	-
Activos intangibles	37,871	-	-	37,871
Plusvalía	7,849,997	-	-	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto	207,301	-	-	207,301
Inversiones en subsidiarias	-	(27,519,668)	27,519,668	-
Otros activos	261,182	-	-	261,182
Total de activos no corrientes	138,207,410	(88,607,007)	88,607,007	138,207,410
Total de activos	157,889,096	(88,607,007)	88,610,117	157,885,986
Pasivos y patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar proveedores	88,962	-	-	88,962
Anticipos de clientes	107,885	-	-	107,885
Intereses por pagar de bonos corporativos	200,536	-	-	200,536
Gastos e impuestos acumulados por pagar	216,229	-	-	216,229
Total de pasivos corrientes	613,612	-	-	613,612
Pasivos no corrientes:				
Bonos subordinados	-	(35,000,000)	-	35,000,000
Bonos senior	78,332,110	-	-	78,332,110
Intereses por pagar	-	(9,601,667)	-	9,601,667
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	-	(16,485,672)	-	16,485,672
Impuesto diferido	3,460,952	-	-	3,460,952
Otros pasivos	228,174	-	-	228,174
Prima de antigüedad	43,296	-	-	43,296
Total de pasivos no corrientes	82,064,532	(61,087,339)	-	143,151,871
Total de pasivos	82,678,144	(61,087,339)	-	143,765,483
Patrimonio:				
Acciones comunes	700,924	(10,000)	700,924	10,000
Capital adicional pagado	588,001	(27,509,668)	588,001	27,509,668
Prima de emisión de acciones	62,834,090	(130,493)	62,964,583	-
Impuesto Complementario	(85,005)	-	(594)	(84,411)
Utilidades no distribuidas	11,172,942	130,493	24,357,203	(13,314,754)
Total de patrimonio	75,210,952	(27,519,668)	88,610,117	14,120,503
Total de pasivos y patrimonio	157,889,096	(88,607,007)	88,610,117	157,885,986

Véase informe de los estados financieros consolidados

P
ABC

Información de consolidación sobre el estado de ganancias o pérdidas
por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	SQF Group, Inc.	Desarrollos Comerciales, S.A.
Operaciones continuas:				
Alquileres	5,241,499	-	-	5,241,499
Depreciación y amortización	(25,734)	-	-	(25,734)
Gastos de personal	(143,671)	-	-	(143,671)
Gastos e intereses financieros	(1,259,826)	1,073,339	(1,116)	(2,332,049)
Otros gastos	(329,095)	-	-	(329,095)
Otros ingresos y egresos	13,510	(1,073,339)	1,073,339	13,510
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	3,496,683	-	1,072,223	2,424,460
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-
Ganancia neta del año	3,496,683	-	1,072,223	2,424,460

Véase informe de los estados financieros

P
MR

**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 2021, 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, Resolución SMV-208-18 del 08 de mayo de 2018, modificada mediante Resolución SMV-472-21 de 19 de octubre 2021.
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\$82,144,852.79, 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:

Cantidad	Tipo de Cuenta	Nombre de la Cuenta	Saldo
1	Ahorros	Concentración	\$1,854,943.55
1	Ahorros	Reserva de Servicio de Deuda	\$1,239,909.24
Total			\$3,094,852.79

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta SETENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL DÓLARES (US79,050,000.00), 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-0830000023059	30-Nov-2022

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 2021 dicha Cobertura de Garantía es de: 148.86%
6. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-21	Jun-21	Sep-21
152.54%	152.54%	148.86%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 17 de febrero de 2022.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Angela Escudero
Firma Autorizada

Gabriela Zamora
Firma Autorizada

Handwritten initials

Anexo A
 BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)
 Desarrollos Comerciales, S.A.
 Al 31 de Diciembre de 2021

N° de Finca	Cantidad	Valor del Mercado	Avaladora	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	\$9,090,000.00	AVINCO	28-sep-20
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
		\$117,675,000.00		

Anexo B
BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)
Desarrollos Comerciales, S.A.
Al 31 de Diciembre de 2021

Arrendatario	Finca	Ubicación	Local	Fecha de Vencimiento del Contrato
Desarrollos Comerciales, S.A.	2886 34854	Provincia de Panamá	No.8A00	01-ene-35
Desarrollos Comerciales, S.A.	40960	Edificio Corporativo Rey en Vía España con Vía Argentina, Bella Vista	No. 1 y 2, Mezzanine D y E	01-jun-35
Desarrollos Comerciales, S.A.			1- PB A,B,C y área técnica (Mezzanine) 2- Nivel 700-1400	01-dic-35
Desarrollos Comerciales, S.A.			1- Vestíbulo, Locales A,B,C y área técnica (Mezzanine) 2- Niveles 700-1400 (MEJORAS)	01-sep-36
Desarrollos Comerciales, S.A.			No. 5	03-feb-24
Desarrollos Comerciales, S.A.				20-feb-34
Desarrollos Comerciales, S.A.	3353 8520 3050 4048 392446	Cento Comercial Calle 13, Colón	1	23-jun-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			1B y 02	03-oct-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			03 y 04 PB	24-may-24
Desarrollos Comerciales, S.A.				30-sep-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			6	31-ago-22
Desarrollos Comerciales, S.A.				29-nov-35
Desarrollos Comerciales, S.A.				13 y 14
Desarrollos Comerciales, S.A.	359483 433126	Plaza la Riviera, Chiriquí	15	30-sep-22
Desarrollos Comerciales, S.A.			22	01-oct-26
Desarrollos Comerciales, S.A.				16-jun-31
Desarrollos Comerciales, S.A.				24-nov-34
Desarrollos Comerciales, S.A.			23	14-sep-22
Desarrollos Comerciales, S.A.			8	17-nov-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			07 y 06 PB	31-dic-22
Desarrollos Comerciales, S.A.			13523 75440	David
Desarrollos Comerciales, S.A.	375450	Panamá Oeste, Arraiján		01-abr-33
Desarrollos Comerciales, S.A.	361276	Tocumen		01-jul-32

Anexo B
BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)
Desarrollos Comerciales, S.A.
Al 31 de Diciembre de 2021

Arrendatario	Finca	Ubicación	Local	Fecha de Vencimiento del Contrato
Desarrollos Comerciales, S.A.	120081 394782	Panamá Oeste, Arraján		01-ago-33
Desarrollos Comerciales, S.A.	395132	Versalles	P.H. Plaza Versalles	01-dic-32
Desarrollos Comerciales, S.A.	446764 446765 446779	Centro Comercial PH Boulevard Costa Verde, La Chorrera	6R, 106R, 5R	01-ene-34
Desarrollos Comerciales, S.A.	29581 44800 40893 10069	Bugaba, Chiriquí		01-ago-26
Desarrollos Comerciales, S.A.	29581 44800 40893 10069	Bugaba, Chiriquí		15-jun-30
Desarrollos Comerciales, S.A.	29581 44800 40893 10069	Bugaba, Chiriquí		30-jun-23
Desarrollos Comerciales, S.A.	29581 44800 40893 10069	Bugaba, Chiriquí		01-may-33
Desarrollos Comerciales, S.A.	395130		9A	11-jun-24
Desarrollos Comerciales, S.A.	395131		10A	08-feb-29
Desarrollos Comerciales, S.A.	395127 395128		6 y 7	01-oct-27
Desarrollos Comerciales, S.A.	395130 395131		9B2 Y 10B	23-abr-29
Desarrollos Comerciales, S.A.	395129		08-B	30-abr-22
Desarrollos Comerciales, S.A.				31-jul-23
Desarrollos Comerciales, S.A.	395129		9B1	29-Oct.23
Desarrollos Comerciales, S.A.	97767		Vía España, La Loma	Stand Alone
Desarrollos Comerciales, S.A.		Lote		07-ene-24
Desarrollos Comerciales, S.A.	307844	Plaza Más La Siesta, Tocumen	Stand Alone	30-ago-28
Desarrollos Comerciales, S.A.	307847	Plaza Más La Siesta, Tocumen	8	19-dic-26
Desarrollos Comerciales, S.A.	307845	Plaza Más La Siesta, Tocumen	Ancla 1	17-oct-36

Anexo B
BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)
Desarrollos Comerciales, S.A.
Al 31 de Diciembre de 2021

Arrendatario	Finca	Ubicación	Local	Fecha de Vencimiento del Contrato
Desarrollos Comerciales, S.A.	307847	Plaza Más La Siesta, Tocumen	7	20-oct-27
Desarrollos Comerciales, S.A.	307846	Plaza Más La Siesta, Tocumen	3 y 4	19-oct-26
Desarrollos Comerciales, S.A.		Plaza Más La Siesta, Tocumen		14-jul-23
Desarrollos Comerciales, S.A.	307847	Plaza Más La Siesta, Tocumen	12	21-oct-26
Desarrollos Comerciales, S.A.	307846 307847	Plaza Más La Siesta, Tocumen	6	24-oct-23
Desarrollos Comerciales, S.A.	307846	Plaza Más La Siesta, Tocumen	1 y 2	01-feb-27
Desarrollos Comerciales, S.A.	52899 102283	Galería El Dorado, Panamá		30-jun-25
Desarrollos Comerciales, S.A.			1A	02-oct-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			4 y 5	11-ene-22
Desarrollos Comerciales, S.A.			9	01-ago-22
Desarrollos Comerciales, S.A.			10	17-ago-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			11	16-feb-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			14 y 15	19-ago-29
Desarrollos Comerciales, S.A.				06-dic-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			15A	01-may-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			139143 34887	Plaza Más Los Angeles, Panamá
Desarrollos Comerciales, S.A.	2	03-feb-22		
Desarrollos Comerciales, S.A.	10 y 11	05-abr-27		
Desarrollos Comerciales, S.A.	9	25-abr-27		
Desarrollos Comerciales, S.A.	7	03-may-27		
Desarrollos Comerciales, S.A.		30-sep-26		
Desarrollos Comerciales, S.A.		31-oct-23		
Desarrollos Comerciales, S.A.	6 y 13	01-dic-23		
Desarrollos Comerciales, S.A.		31-oct-23		
Desarrollos Comerciales, S.A.	0	27-ago-25		

Anexo B
BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)
Desarrollos Comerciales, S.A.
Al 31 de Diciembre de 2021

Arrendatario	Finca	Ubicación	Local	Fecha de Vencimiento del Contrato
Desarrollos Comerciales, S.A.	460268	Plaza Más Santa Fé, Panamá		02-oct-38
Desarrollos Comerciales, S.A.				01-mar-36
Desarrollos Comerciales, S.A.			7	01-dic-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			19 y 20	26-jun-29
Desarrollos Comerciales, S.A.			18	22-sep-22
Desarrollos Comerciales, S.A.			12	24-jun-29
Desarrollos Comerciales, S.A.			22, 23 y 24	05-sep-29