

**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 ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**

**Trimestre terminado al 30 de junio de 2023**

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR	Desarrollos Comerciales, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO	Bonos Corporativos US\$200M Resolución SMV No.102-16 de 29 de febrero 2016, modificada mediante la resolución SMV 208-18 de 8 de mayo de 2018 y mediante resolución 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	Julio Cesar Lizarzaburu
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO	jlizarza@cwpanama.net



## I PARTE

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. LIQUIDEZ

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Marzo, 31 2023 (Compilado)
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en bancos	2,636,302	2,336,215
Alquileres y cuentas por cobrar	6,118,363	6,110,018
Otros activos	1,450,676	1,450,676
Total de activos corrientes	10,205,341	9,896,909
Pasivos corrientes:		
Obligaciones bancarias	-	-
Cuentas por pagar proveedoras y otros	63,534	53,951
Anticipos de clientes	303,762	237,274
Gastos e impuestos acumulados por pagar	293,088	299,504
Total de pasivos corrientes	660,384	590,729
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)	9,544,957	9,306,180
Capital de Trabajo Ajustado (Activo Corriente - (Pasivo Corriente - obligaciones bancarias))	9,544,957	9,306,180
Índice de Liquidez (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	15.45	16.75
Índice de Liquidez Ajustado (Activo Corriente/Pasivo Corriente - Obligaciones bancarias)	15.45	16.75

Al 30 de junio de 2023, el capital de trabajo se situó en B/.9.5M aumentando un 2.6% (B/.238k) comparado con el trimestre anterior.

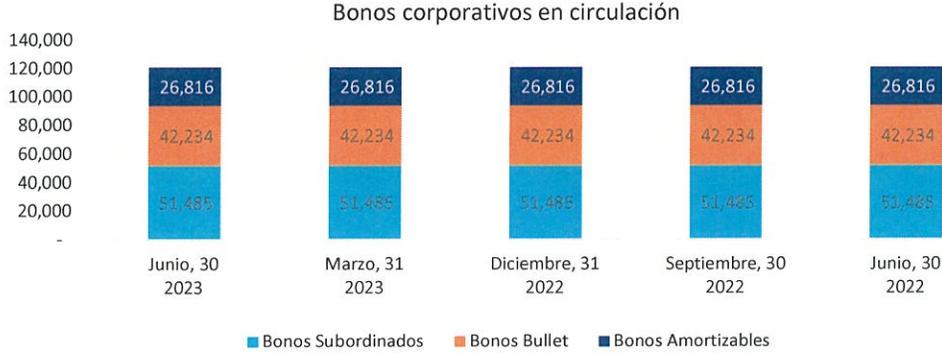
Al 30 de junio de 2023 el rubro de alquileres y cuentas por cobrar comprende principalmente el alquiler por cobrar a futuro por B/. 5.9M, el cual es registrado tal como lo exige las NIIF 16, que a su vez comprende el registro de ingresos lineales a través del estado de resultado.

El efectivo y depósitos en bancos incluye la cuenta de concentración y la cuenta de reserva las cuales hacen parte del Fideicomiso de Garantía. Al 30 de junio de 2023, la cuenta de concentración tiene un saldo B/.894,007 y la cuenta de reserva tiene un saldo B/.1,368,135.

Las Propiedades de Inversión se mantienen como el principal componente del activo, representando el 86% del activo total.

## B. RECURSOS DE CAPITAL

### Resumen de Bonos Corporativos:



Al 30 de junio de 2023, la deuda financiera se mantiene en B/. 120M, sin variaciones al compararse con el trimestre anterior. La deuda senior representa el 53% del total de los pasivos.

Durante el trimestre, el emisor registró un total de pasivos por B/.128.5M, lo que representa un aumento del 1.3% (B/.1.6M) en comparación con el trimestre anterior. Este aumento se debió principalmente al registro de intereses de los Bonos Subordinados por B/.1.5M.

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.

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:**

	<b>Junio, 30 2023 (Compilado)</b>	<b>Marzo, 31 2023 (Compilado)</b>
Total Pasivos	128,562,076	126,903,902
(-) Menos Bonos Subordinados SQF Group, Inc	(51,485,000)	(51,485,000)
<b>Total Pasivos Ajustados</b>	<b>77,077,076</b>	<b>75,418,902</b>
Total Patrimonio	8,088,853	9,474,218
(+) Mas Bonos Subordinados SQF Group, Inc	51,485,000	51,485,000
<b>Total Patrimonio Ajustados</b>	<b>59,573,853</b>	<b>60,959,218</b>
<hr/>		
<b>Apalancamiento Ajustado (Total Pasivos Ajustados / Total Patrimonio Ajustados)</b>	<b>1.30</b>	<b>1.24</b>

**C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES**

Al 30 de junio, los ingresos por concepto de alquiler y mantenimiento fueron B/. 6.0M, presentando una disminución del 34% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Sin embargo, la diferencia hace referencia a que, en el año anterior se recibieron penalizaciones por valor de B/. 3.1M.

Es importante resaltar que esta disminución se ve afectada por la venta de la propiedad en Los Ángeles en marzo de 2022. Como resultado de esta venta, los ingresos generados por los locales de dicha propiedad ya no se encuentran incluidos en los ingresos de alquiler y mantenimiento.

No obstante, en la comparación de ingresos sin Los Ángeles, se evidencia un crecimiento en alquileres para 2023 del 5.7%.

En cuanto a los gastos de intereses, se registró un aumento de B/.1.1M en el rubro, alcanzando un total de B/. 8.6M al 30 de junio de 2023.

Este incremento se atribuye principalmente a la emisión de deuda subordinada por un monto de B/.16,485,000 (Serie A) que devenga una tasa de interés del 12% durante el periodo 2022.

**D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS**

La economía panameña ha presentado un repunte positivo en los últimos años y en lo corrido del año 2023, se estima que, la recuperación de empleos a contribuido a la reducción de pobreza y al crecimiento y desarrollo de Panamá. <sup>1</sup>

La economía de Panamá creció de 15.8% en 2021 y 10.8% en 2022, movido por lo sectores como el comercio que aportó 28.4%, la construcción hizo lo propio en 22.6%, mientras que transporte y

<sup>1</sup> [https://www.inec.gob.pa/archivos/A07055475202308161525572023\\_comentario.pdf](https://www.inec.gob.pa/archivos/A07055475202308161525572023_comentario.pdf)

logística tuvieron un 14.1%; Se espera que para el año 2023 la económica crezca un 5,7% y un 5.8% y 5.9% para los siguientes dos años. <sup>2</sup>

El IPC Nacional Urbano de junio 2023 vs 2022 mostró una variación de -0,6%. No obstante, el IPC acumulado de enero a junio 2023 vs 2022 presentó una variación del 1,1%. Los grupos que presentaron aumentos fueron Bienes y servicios diversos en 0,6%; Alimentos y bebidas no alcohólicas 0,2%; y Salud 0,1%.

## II. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros interinos del Emisor al 30 de junio de 2023.

## III. ESTADOS FINANCIEROS DE LOS FIADORES

Se adjuntan los estados financieros consolidados interinos de los garantes del emisor al 30 de junio de 2023.

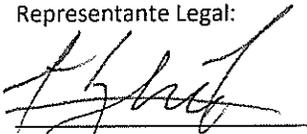
## IV. CERTIFICADO DEL FIDUCIARIO

Se adjunta el Certificado del Fiduciario al 30 de junio de 2023.

## V. DIVULGACIÓN

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

Representante Legal:



**Julio Cesar Lizarzaburu**  
**Representante Legal**  
**Desarrollos Comerciales, S.A.**

---

<sup>2</sup> Ministro Alexander: Crecimiento económico en 2023 será de un 5% - Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá ([mef.gob.pa](http://mef.gob.pa))



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

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

Estados Financieros al 30 de junio de 2023 e Informe del Contador Público Autorizado.

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



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

**Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros al 30 de junio de 2023**

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

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## **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 30 de junio de 2023, y los estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los nueve 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.

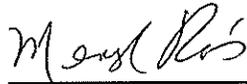
### **Responsabilidad del Contador Publico**

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 nueve meses terminado el 30 de junio de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internaciones de Información Financiera.



**Meryl Rios**  
**CPA N° 0601-2007**

28 de julio de 2023  
Panamá, República de Panamá



**Desarrollos Comerciales, S.A.**

**Estado de situación financiera**  
**al 30 de Junio 2023**  
 (En balboas)

		<b>Junio, 30</b>	<b>Septiembre, 30</b>
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>(Compilado)</b>	<b>(Auditado)</b>
<b>Activos</b>	<b>Notas</b>		
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	5	2,636,302	2,102,464
Alquileres y cuentas por cobrar	6	6,118,363	6,086,606
Otros activos	7	1,450,676	1,451,053
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>10,205,340</b>	<b>9,640,123</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	284,274	352,658
Propiedades de inversión, neto	8	117,930,584	117,892,745
Activos intangibles	9	-	-
Plusvalía	9	7,849,997	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto		148,327	172,050
Otros activos no corriente	7	232,406	266,390
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>126,445,588</b>	<b>126,533,840</b>
<b>Total de activos</b>		<b>136,650,929</b>	<b>136,173,963</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores y otros		63,534	41,629
Anticipos de clientes		303,762	147,713
Intereses por pagar bonos senior		180,484	180,484
Gastos e impuestos acumulados por pagar		112,604	277,854
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>660,384</b>	<b>647,680</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos senior	10	68,540,799	68,436,454
Bonos subordinados	10	51,485,000	51,485,000
Intereses por pagar bonos subordinados	4	4,633,651	257,425
Impuesto diferido	15	2,995,776	2,995,776
Otros pasivos		228,174	228,174
Prima de antigüedad		18,292	47,603
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>127,901,692</b>	<b>123,450,432</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>128,562,076</b>	<b>124,098,112</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	11	10,000	10,000
Capital adicional pagado	12	36,420,748	36,420,748
Impuesto complementario		(84,658)	(84,658)
Utilidades no distribuidas		(28,257,237)	(24,270,239)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>8,088,853</b>	<b>12,075,851</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>136,650,929</b>	<b>136,173,963</b>

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

**Desarrollos Comerciales, S.A.**

**Estado de ganancias o pérdidas  
por los nueve meses terminado el 30 de Junio de 2023  
(En balboas)**

	Notas	Por el periodo de tres meses		Por el periodo de nueve meses	
		Junio, 30 2023 (Compilado)	Junio, 30 2022 (Compilado)	Junio, 30 2023 (Compilado)	Junio, 30 2022 (Compilado)
Operaciones continuas:					
Alquileres y mantenimientos	18	2,067,600	1,863,129	6,071,192	9,176,381
Depreciación y amortización		(11,533)	(25,734)	(36,350)	(77,202)
Gastos de personal	14	(125,034)	(145,100)	(482,170)	(432,615)
Gastos e intereses financieros		(2,916,862)	(2,680,536)	(8,632,992)	(7,447,292)
Otros gastos	14	(430,945)	(316,860)	(968,661)	(966,767)
Otros ingresos y egresos		31,409	31,368	61,984	56,670
Pérdida por venta de acciones en subsidiaria		-	-	-	(6,997,996)
(Pérdida) ganancia antes del impuesto sobre la renta		<u>(1,385,365)</u>	<u>(1,273,733)</u>	<u>(3,986,999)</u>	<u>(6,688,821)</u>
Impuesto sobre la renta		-	-	-	-
(Pérdida) ganancia neta del periodo		<u>(1,385,365)</u>	<u>(1,273,733)</u>	<u>(3,986,999)</u>	<u>(6,688,821)</u>

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

**Desarrollos Comerciales, S.A.**

Estado de cambios en el patrimonio  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

Notas	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Impuesto complementario	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2021 (Auditado)	10,000	27,509,668	(84,411)	(15,739,214)	11,696,043
Aporte de Capital	-	8,911,080	-	-	8,911,080
Impuesto complementario	-	-	(247)	-	(247)
Pérdida neta del periodo	-	-	-	(8,531,025)	(8,531,025)
Saldo al 30 de septiembre de 2022 (Auditado)	10,000	36,420,748	(84,658)	(24,270,238)	12,075,852
Pérdida neta del periodo	-	-	-	(3,986,999)	(3,986,999)
Saldo al 30 de junio de 2023 (Compilado)	10,000	36,420,748	(84,658)	(28,257,237)	8,088,853

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

## Desarrollos Comerciales, S.A.

Estado de flujos de efectivo  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

	Notas	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Compilado)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
(Pérdida) ganancia neta del período		(3,986,999)	(8,531,025)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		36,350	98,857
Gastos de intereses	10	8,632,992	10,176,349
Amortización de Costos de Emisión	10	104,345	139,126
Impuesto sobre la renta			(465,176)
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión			41,190
Perdida por venta de subsidiaria			6,997,996
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
Disminución en alquileres y cuentas por cobrar		(31,757)	4,402,214
Aumento (Disminución) en otros activos		34,361	(6,518)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar - proveedores y otros		21,905	(61,908)
Disminución en anticipos en clientes		156,049	(12,891)
Disminución en gastos e impuestos acumulados por pagar		(165,250)	(207,509)
(Disminución) aumento en prima de antigüedad		(29,311)	5,160
Efectivo generado por las operaciones:		<u>4,772,687</u>	<u>12,575,865</u>
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
Intereses pagados		<u>(4,256,766)</u>	<u>(18,467,310)</u>
Efectivo neto por las actividades de operación		<u>515,921</u>	<u>(5,891,445)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Mobiliario y equipo, Neto		(12,627)	-
Propiedades de Inversión		(37,839)	-
Venta de subsidiaria		-	9,002,004
Compra de subsidiaria		-	(5,000,000)
Efectivo restringido		(763,696)	1,139,487
Cuentas por cobrar relacionadas	4	<u>68,384</u>	<u>564,296</u>
Efectivo neto (utilizado en) provenientes de las actividades de inversión		<u>(745,778)</u>	<u>5,705,787</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones bancarias pagadas		-	(6,149)
Cuentas por pagar relacionadas	4	-	(1,672)
Emisión de bonos subordinados	12	-	-
Pagos de bonos senior	12	-	(10,000,000)
Aporte a Capital			8,911,080
Impuesto complementario		-	(247)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>(1,096,988)</u>
Disminución neta de efectivo y depósitos en bancos		(229,858)	(1,282,646)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		<u>603,948</u>	<u>1,886,594</u>
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	<u>374,090</u>	<u>603,948</u>

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(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.

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

<u>Fecha</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>Compañías</u>
01 de febrero de 2022	Escisión de activos	Desarrollos Comerciales, S.A. junto a la sociedad Los Ángeles Assets Group, S.A., celebraron un convenio de reorganización estructural patrimonial, escindiendo las fincas No. 139143 y No. 34887 a favor de Los Ángeles Assets Group, S.A., mediante Escritura Publica No. 1164.
23 de marzo de 2022	Venta de Acciones	Desarrollos Comerciales, S.A. vende el 100% de las acciones de Los Ángeles Assets Group, S.A. la cual contiene las fincas No. 139143 y No. 34887
23 de marzo de 2022	Compra de Acciones	Desarrollos Comerciales, S.A. compra el 100% de las acciones de Desarrollos Inmobiliarios del Dorado, S.A., la cual contiene la finca No. 30201067.
01 de septiembre de 2022	Fusión	Desarrollos Comerciales, S.A., absorbe Desarrollos Inmobiliario del Dorado, S.A. ("DID")

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

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

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 entraron en vigor las siguientes normas NIIF e interpretaciones de las mismas (en adelante, "CINIIF"), que no tuvieron un impacto en los estados financieros de la Compañía.

*Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7).*

*Impacto de la aplicación inicial de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16*

**2.2 Normas nuevas y modificadas que aún no son efectivas**

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año 2022, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

***NIIF 17 – Contratos de seguros***

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

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

El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar la cantidad, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre. Tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2020, el IASB emitió Enmiendas a la NIIF 17 para abordar las preocupaciones y los desafíos de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a los periodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una extensión de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Enmiendas a la NIIF 4) que extiende la fecha de vencimiento fija de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 en la NIIF 4 a los periodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir 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 periodo de informe anual en el que la entidad aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del periodo inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

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

***Enmiendas a NIC 1 Clasificación de pasivos como circulante y no-circulante***

Las modificaciones a NIC1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

***Enmiendas 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 periodo inicial del primer periodo 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.

***Enmiendas a NIC 16 - Propiedad, planta y equipo - Antes de ser usados***

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la NIC 2-*Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado consolidado de ganancia o pérdida, los estados financieros consolidados deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado consolidado de ganancia o pérdida donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros consolidados de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La Compañía deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

### ***Enmiendas a NIC 37 - Contratos onerosos - costos del cumplimiento de 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.

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

### ***Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020***

Las *mejoras anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

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

La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todos las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros consolidado de la matriz, en la fecha de transición 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 filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

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

La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del «10 por ciento» para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibido por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones e intercambios que se producen en o después de la fecha en que la entidad en primer lugar aplica la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

#### **NIIF 16 - Arrendamientos**

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras en el arrendamiento.

Dado que la enmienda a la NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica ninguna fecha de entrada en vigor.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

***Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de práctica 2 de las NIIF***  
***Realización de juicios de importancia relativa - Revelación de políticas contables***

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

***Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables***

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía, sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

***Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción***

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
  - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado
- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

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

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

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

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

#### **3.2 Base de presentación**

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

##### **i. Costo histórico**

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, 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 NIIF 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

- Nivel 1: Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que 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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

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

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

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 se vuelve a medir a valor razonable en fechas de informe posteriores siendo reconocida a valor razonable en el estado de ganancias o pérdidas.

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

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

**3.4 Activos 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.

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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

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.

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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

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.

**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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

**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 son clasificados como arrendamientos financieros cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado. Todos los demás arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos.

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 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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen a la tasa de impuesto que se aplicará en el período en el cual el activo es realizado o el pasivo es liquidado basado en tasas de impuesto (y leyes de impuesto) que han estado o sustancialmente han estado vigentes a la fecha del estado de situación financiera.  
Impuesto corriente y diferido para el año - Impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como gasto o ingreso en la utilidad o pérdida.

**3.16 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).

**3.17 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.

**3.18 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:

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	284,274	352,658
Bonos subordinados - SQF Group, Inc	51,485,000	51,485,000
Intereses por pagar bonos subordinados - SQF Group, Inc	4,633,651	257,425

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

El 15 de junio de 2022, en reunión de Junta Directiva de SQF se aprobó que de recibir el pago de intereses acumulados de bonos subordinados al 15 de septiembre de 2022 por B/.10,111,080. Uno de los usos de fondos fuera el aporte de capital a Desarrollos Comerciales, S.A., por B/.8,911,080.

Al 30 de septiembre de 2022, SQF Group, Inc., es el tenedor del 100% de los bonos subordinados emitidos por Desarrollos Comerciales S.A., al mismo tiempo es el tenedor del 100% de las acciones de dicha sociedad. El 8 de mayo de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la resolución N° 208-18, 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 de la Compañía con respecto a los bonos subordinados.

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

**4.2 Compensación a directores**

La compensación a directores durante el periodo fue el siguiente:

	Junio,30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
<b>Director Independiente:</b>		
Dietas	1,000	3,000
<b>Director:</b>		
Beneficios recibidos	12,715	59,417

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

**5. Efectivo y depósitos en bancos**

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

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Caja menuda	695	695
Cuentas bancarias	2,635,607	2,101,769
Total	<u>2,636,302</u>	<u>2,102,464</u>
Menos:		
Efectivo restringido	<u>2,262,212</u>	<u>1,498,516</u>
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo	<u>374,090</u>	<u>603,948</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 10. 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 30 de junio de 2023, la cuenta de concentración tiene un saldo B/.894,077 (septiembre 2022: B/.297,071) y la cuenta de reserva tiene un saldo B/.1,368,135 (septiembre 2022: B/.1,201,445).

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

**6. Alquileres y cuentas por cobrar**

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro (Véase Nota 13)	5,901,658	5,901,658
Alquileres y cuentas por cobrar	190,208	150,792
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(3,404)	(3,404)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>6,088,462</u>	<u>6,049,046</u>
Cuentas por cobrar, otras	<u>29,901</u>	<u>37,560</u>
Sub-total	<u>29,901</u>	<u>37,560</u>
Total	<u>6,118,363</u>	<u>6,086,606</u>

Movimiento en la provisión para cuenta de cobro dudoso:

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Compilado)
Saldo al inicio del año	3,404	28,413
Ajuste por aplicación de crédito esperado	<u>-</u>	<u>(25,009)</u>
	<u>3,404</u>	<u>3,404</u>

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales:

30 de Junio de 2023	Alquileres y cuentas por cobrar					Total
	0 - 30 días	31 - 60 días	61 - 90 días	91 - 120 días	91 - 120 días	
Alquileres y cuentas por cobrar	49,541	20,965	1,405	-	118,298	190,208
	<u>49,541</u>	<u>20,965</u>	<u>1,405</u>	<u>-</u>	<u>118,298</u>	<u>190,208</u>
30 de septiembre de 2022	Alquileres y cuentas por cobrar					Total
	0 - 30 días	31 - 60 días	61 - 90 días	91 - 120 días	91 - 120 días	
Alquileres y cuentas por cobrar	41,399	5,839	107	141	103,306	150,792
	<u>41,399</u>	<u>5,839</u>	<u>107</u>	<u>141</u>	<u>103,306</u>	<u>150,792</u>

Al 30 de septiembre de 2022, la compañía reconoció en la Provisión para cuentas de cobro dudoso, un reverso por B/.25,009 producto de una reducción en las pérdidas crediticias esperadas para la cartera de las cuentas por cobrar por arrendamiento. La metodología utilizada fue basada en la construcción de una matriz de incumplimiento histórico y comportamiento esperado de las cuentas por cobrar por arrendamiento, conforme a las NIIF 9.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

**6.1 Alquileres y cuentas por cobrar**

Los alquileres y cuentas por cobrar reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos (ver abajo el análisis de antigüedad) que están vencidos al cierre del período sobre el que se informa. 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

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
61 - 90 días	1,405	107
91 -120 días	-	141
Más de 120 días	118,298	103,306
	<u>119,702</u>	<u>103,554</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 principalmente cuentas por cobrar al Estado Panameño que totalizan B/. 116,872.99 (septiembre 2022: B/.101,702) 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:

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
ITBMS crédito a favor	1,342,468	1,342,468
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	211,243	211,243
Anticipos de Impuestos	108,208	108,208
Otros	21,163	55,524
Total	<u>1,683,082</u>	<u>1,717,443</u>
Porción corriente	<u>1,450,676</u>	<u>1,451,053</u>
Porción no corriente	<u>232,406</u>	<u>266,390</u>

Al 30 de junio de 2023, la Compañía estima que el crédito de ITBMS a favor por B/.1,342,468 (septiembre 2022: 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 nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

**8. Propiedades de inversión, neto**

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Activos en operación	116,536,649	116,498,810
Activos en terrenos y /o en proceso de construcción	1,393,935	1,393,935
	<u>117,930,584</u>	<u>117,892,745</u>

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Balance al inicio del año	117,892,745	128,933,935
CAPEX	37,839	-
Adquisición	-	5,000,000
Venta	-	(16,000,000)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	(41,190)
	<u>117,930,584</u>	<u>117,892,745</u>

Al 30 de Junio de 2023, ciertas fincas han sido hipotecadas como garantía de la emisión de la Series C, E, F, G y H. Véase Nota 10.

**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 se determinó según el enfoque de rentas bajo la metodología de Flujo de Caja Descontado, el valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros, esta información fue actualizada al 30 de septiembre de 2022. Otros métodos utilizados para determinar el valor razonable fueron específicamente en las ubicaciones siguientes:

- Para la unidad de La Galería ubicada en el dorado en la ciudad de Panamá, el valor razonable se obtuvo utilizando el enfoque residual, consiste en la realización de una proyección de un hipotético proyecto inmobiliario o comercial, compatible con el uso de suelo vigente, bajo el cual se estaría haciendo el mayor y mejor uso del suelo tomando en consideración los posibles costos indirecto, costos directos y ganancias del promotor, para determinar así el valor de mercado del activo en análisis.
- Para el terreno ubicado en Coronado, en la Provincia de Panamá Oeste, el valor razonable se obtuvo utilizando el enfoque comparable del mercado según sus precios recientes, sin realizar ningunos ajustes significativos a los datos observables del mercado.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

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

	<b>Junio, 30 2023 (Compilado) Nivel 3</b>	<b>Septiembre, 30 2022 (Auditado) Nivel 3</b>
Terrenos	1,393,935	1,393,935
Activos en operaciones	116,536,649	116,498,810
	<u>117,930,584</u>	<u>117,892,745</u>

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

Tipo de propiedades	Técnica de valuación	Datos significativos no observables	Sensibilidad
Activos en operación	<p>Metodología de Enfoque de rentas por Flujo de Caja Descontados:</p> <p>El modelo de valoración considera el valor actual de los flujos de caja netos que se generarán a partir de la propiedad, teniendo en cuenta la tasa de crecimiento de los alquileres esperado, los periodos vacantes, la tasa de ocupación y los periodos libres de alquiler. Los flujos de caja netos previstos se descuentan utilizando tipo de descuento ajustados al riesgo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crecimiento previsto de los alquileres contractuales se encuentra en un rango de 3% y 5%.</li> <li>- Períodos de recolocación: 5 meses tras la finalización de cada arrendamiento.</li> <li>- Períodos vacantes de alquiler: Tiene un rango de 4 meses a 1 año en los nuevos arrendamientos.</li> <li>- Tasas de descuento promedio 9.7% con un rango 9.02%-11.60%.</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El crecimiento esperado de los alquileres en el mercado fuera mayor (menor);</li> <li>- Los periodos de recolocación fueran más cortos (más largos);</li> <li>- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);</li> <li>- los periodos vacantes de alquiler fueran más cortos (más largos); o</li> <li>- La tasa de descuento fuera menor (mayor).</li> </ul>
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/.130,000 en el valor de mercado.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

**9. 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.

	<b>Junio, 30 2023 (Compilado)</b>	<b>Septiembre, 30 2022 (Auditado)</b>
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:

	<b>Junio, 30 2023 (Compilado)</b>	<b>Septiembre, 30 2022 (Auditado)</b>
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.

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 7.56%.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

**10. 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 y Resolución SMV Número 472-21 de 19 de octubre de 2021.

<u>Serie</u>	<u>Monto autorizado</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Junio, 30 2023 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2022 (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	6,638,583	6,638,583	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	9,826,850	9,826,850	6.75%	18-11-2026
F (Senior)	9,200,000	02-08-2019	8,036,180	8,036,180	7.25%	02-08-2029
G (Senior)	30,700,000	30-12-2019	26,816,382	26,816,382	Variable de SOFR 3 meses + 3.75% + Margen de ajustes del 0.26%. *	30-12-2029
H (Senior)	20,300,000	30-12-2019	17,732,005	17,732,005	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		69,050,000	69,050,000		
Costos de emisión			(509,201)	(613,546)		
Total emisión Senior			68,540,799	68,436,454		
A (Subordinado)	<u>70,000,000</u>	30-03-2016	<u>51,485,000</u>	<u>51,485,000</u>	12.00%	30-03-2041
Total	<u>200,000,000</u>		<u>120,025,799</u>	<u>119,921,454</u>		

\*A partir de junio 2023. Antes LIBOR 3M+3.75% mínimo 5%

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

	<u>Junio, 30 2023 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2022 (Auditado)</u>
Saldo al inicio del año	68,436,454	78,297,328
Amortización de costos de emisión	104,345	139,126
Pagos	-	(10,000,000)
Saldo al final del año	<u>68,540,799</u>	<u>68,436,454</u>

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

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

### **Notas a los estados financieros**

**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**

(En balboas)

---

Dado que los costos de emisión son amortizados en el plazo de cada Serie, al 30 de junio de 2023, la Compañía amortizó costos de emisión por B/.104,345 (septiembre 2022: B/.139,126).

Al 30 de junio de 2023, la Compañía registró los gastos financieros por las Serie A, C, E, F, G y H por B/. 8,488,729 (junio 2022: B/.7,274,143).

A la fecha del informe la compañía se encuentra en cumplimiento de todos sus covenants a excepción de la Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada que se encuentra por debajo del mínimo requerido del 1.15x

El Agente de Pago, Registro y Transferencia, Banco General, aprobó el 14 de julio del 2023 dispensar al Emisor del cumplimiento de las obligaciones financieras:

- Del cumplimiento de la cobertura de Servicio de Deuda Mínima, para el trimestre que termina en diciembre 2023; y
- Del cumplimiento de la cobertura de Servicio de Deuda Proyectada Mínima, del trimestre terminado en marzo 2023 hasta el trimestre que termina en diciembre 2023.

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.

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:

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

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 Arraiján	375450
Activos Tocumen	361276
Activos Vacamonte	120081 y 394782
Activos Versalles	395132
Activos San Miguelito	2886 y 34854
Activos Costa Verde	446764, 446765 y 446779
Edificio Tula	40960
Plaza Más Riviera	359483 y 433126
Plaza Más La Siesta	307844, 307845, 307846, 307847 y 307848
Activos San Fernando	97767
La Galería	52899, 102283 y 30201067
Plaza Mas Santa Fe	460268

- (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.

**11. Acciones comunes**

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

**12. 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.

El 15 de junio de 2022, en reunión de Junta Directiva de SQF se aprobó que de recibir el pago de intereses acumulados al 15 de septiembre de 2022 por B/.10,111,080. Uno de los usos de fondos fuera el aporte de capital a Desarrollos Comerciales, S.A., por B/.8,911,080.

Al 30 de junio del 2023 no se ha registrado capital adicional.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

**13. 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:

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	5,901,658	5,901,658

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

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

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Junio, 30 2022 (Compilado)
<b><u>Gastos de personal</u></b>		
Salarios	236,448	260,542
Prestaciones laborales	54,611	51,810
Prestaciones sociales	128,144	55,209
Otros beneficios	62,968	65,054
<b>Total</b>	<b>482,171</b>	<b>432,615</b>
<b><u>Otros gastos</u></b>		
Impuestos de inmuebles	259,182	205,908
Honorarios profesionales	106,301	131,432
Servicio de seguridad	150,310	168,415
Reparaciones y mantenimiento	220,489	194,865
Seguros	56,524	59,552
Impuesto municipal y tasas únicas	30,838	29,575
Energía eléctrica	54,643	56,206
Mercadeo	15,721	9,300
Gasto de alquiler	8,829	16,611
Arreglo de Pago de Impuestos de Inmueble	-	30,784
Misceláneos	65,823	64,119
<b>Total</b>	<b>968,660</b>	<b>966,767</b>

## Desarrollos Comerciales, S.A.

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

### Notas a los estados financieros por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)

---

#### 15. Impuesto sobre la renta

A partir del 3 de febrero de 2005, fecha de entrada en vigencia de la Ley No.6 del 2 de febrero de 2005, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

De acuerdo con el Artículo 720 del Código Fiscal de Panamá, para efectos de la declaración jurada de rentas, de todas las compañías se establece un periodo de caducidad de tres (3) años contados a partir de la fecha de la presentación de la última declaración para la revisión de las autoridades fiscales.

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

Al 30 de junio de 2023, la compañía mantiene pérdidas fiscales por lo tanto no genera impuestos sobre la renta.

#### 15.1 Impuestos sobre la renta diferido

Al 30 de junio 2023 el impuesto sobre la renta diferido pasivo de B/.1,197,691 (septiembre 2022: B/.1,197,691) 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 2021 (Auditado)	1,662,867	1,798,085	3,460,952
Revaluaciones	(465,176)	-	(465,176)
Al 30 de septiembre de 2022 (Auditado)	1,197,691	1,798,085	2,995,776
Revaluaciones	-	-	-
Al 30 de junio de 2023 (Compilado)	1,197,691	1,798,085	2,995,776

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

**16. 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 libros de los activos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable:

	<b>30 de junio de 2023 (Compilado)</b>	
	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
<b>Pasivos financieros</b>		
Bonos Subordinados Serie A	51,485,000	51,485,000
Bonos Senior C, E, F, G y H	69,050,000	74,384,289
<b>Total</b>	<b>120,535,000</b>	<b>125,869,289</b>

	<b>30 de septiembre de 2022 (Auditado)</b>	
	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
<b>Pasivos financieros</b>		
Bonos Subordinados Serie A	51,485,000	51,485,000
Bonos Senior C, E, F, G y H	69,050,000	72,122,836
<b>Total</b>	<b>120,535,000</b>	<b>123,607,836</b>

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

	<b>Jerarquía del valor razonable</b>			
	<b>30 de junio de 2023 (Compilado)</b>			
	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Pasivos</b>				
Bonos Subordinados Serie A	51,485,000	-	51,485,000	-
Bonos Senior C, E, F, G y H	74,384,289	-	74,384,289	-
	<u>125,869,289</u>	<u>-</u>	<u>125,869,289</u>	<u>-</u>

	<b>Jerarquía del valor razonable</b>			
	<b>30 de septiembre de 2022 (Auditado)</b>			
	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Pasivos</b>				
Bonos Subordinados Serie A	51,485,000	-	51,485,000	-
Bonos Senior C	72,122,836	-	72,122,836	-
	<u>123,607,836</u>	<u>-</u>	<u>123,607,836</u>	<u>-</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 nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

**17. 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 nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

**18. 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:

	<b>30 de junio de 2023 (Compilado)</b>	
	<b>Ingresos por alquileres</b>	<b>Activos</b>
Panamá Centro	3,919,985	87,746,166
Panamá Oeste	307,964	6,575,154
Colón	122,864	2,899,543
Chiriquí y Bocas del Toro	<u>1,047,341</u>	<u>19,315,787</u>
Total información por segmento	5,398,154	116,536,650
Resultados y saldos corporativos	673,038	20,114,279
<b>Total</b>	<u>6,071,192</u>	<u>136,650,929</u>

	<b>30 de junio de 2022 (Compilado)</b>	
	<b>Ingresos por alquileres *</b>	<b>Activos</b>
Panamá Centro	7,336,987	91,250,000
Panamá Oeste	285,538	4,550,000
Colón	169,369	2,890,000
Chiriquí y Bocas del Toro	<u>989,905</u>	<u>17,900,000</u>
Total información por segmento	8,781,799	116,590,000
Resultados y saldos corporativos	394,582	21,427,029
<b>Total</b>	<u>9,176,381</u>	<u>138,017,029</u>

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

**19. Combinación de negocio**

**19.1 Subsidiaria adquirida**

	<b>Actividad principal</b>	<b>Fecha de adquisición</b>	<b>Proporción de acciones adquiridas</b>	<b>Contraprestación transferida</b>
Desarrollos Inmobiliario del Dorado, S.A.	Inmobiliaria	23 de marzo de 2022	100%	B/.5,000,000

Desarrollos Inmobiliario del Dorado, S.A., fue adquirida con el propósito de continuar con la expansión de las actividades inmobiliarias.

**19.2 Contraprestación transferida**

La contraprestación por la compra de las acciones de DID fue B/.5,000,000 mediante la cesión de cuentas por cobrar por un monto de B/. 4,999,999 y el resto en efectivo.

**19.3 Activos adquiridos y pasivos asumidos**

	<b>Desarrollos Inmobiliarios del Dorado, S.A.</b>
Activos no corrientes	
Propiedades de Inversión	5,000,000
	<u>5,000,000</u>

Las propiedades de inversión son registradas al valor de compra en el registro inicial para la combinación de negocios en vez de los importes en libros reconocidos en los estados financieros previos a la adquisición.

**20. Venta de subsidiaria**

El 23 de marzo de 2022, Desarrollos Comerciales, S.A. vende el 100% de las acciones de Los Ángeles Assets Group, S.A.

**20.1 Contraprestación recibida**

Contraprestación recibida en efectivo y equivalente de efectivo	9,002,005
Contraprestación recibida total	<u>9,002,005</u>

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

**Notas a los estados financieros**  
**por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(En balboas)

---

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

	<b>Los Ángeles Assets Group, S.A.</b>
Activos no corrientes	
Propiedades de Inversión	16,000,000
Activos netos vendidos	<u>16,000,000</u>

**20.3 Pérdida por venta de subsidiaria**

Contraprestación recibida	9,002,005
Activos netos vendidos	16,000,000
Pérdida sobre la venta	<u>(6,997,995)</u>

**21. Eventos subsecuentes**

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 30 de junio de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de julio de 2023, 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**

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 28 de Julio de 2023.

\* \* \* \* \*

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

Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023 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"

  
MR

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

### **Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe del Contador Público Autorizado	1 - 2
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de ganancias o pérdidas	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 36

#### **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 30 de Junio de 2023, y los estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los nueve 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.

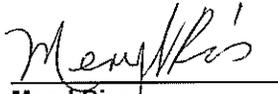
### **Responsabilidad del Contador Publico**

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 nueve meses terminado al 30 de junio de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

  
Meryl Rios  
CPA N° 0601-2007

28 de julio de 2023  
Panamá, República de Panamá



**SQF GROUP, INC. y Subsidiarias**

Estado consolidado de situación financiera  
al 30 de junio 2023  
(En balboas)

Activos	Notas	Junio,30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	5	2,686,011	3,313,759
Alquileres y cuentas por cobrar	6	6,118,363	6,086,606
Otros activos	7	1,450,676	1,451,053
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>10,255,050</b>	<b>10,851,418</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	278,945	350,329
Propiedades de inversión, neto	8	117,930,584	117,892,745
Plusvalía	9	7,849,997	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto		148,327	172,050
Otros activos no corriente	7	232,406	266,390
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>126,440,259</b>	<b>126,531,511</b>
<b>Total de activos</b>		<b>136,695,308</b>	<b>137,382,929</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores y otros		63,534	41,629
Anticipos de clientes		303,762	147,713
Intereses por pagar de Bonos Corporativos		180,484	180,484
Gastos e impuestos acumulados por pagar		112,604	277,854
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>660,384</b>	<b>647,680</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos senior	10	68,540,799	68,436,454
Impuesto diferido	15	2,995,776	2,995,776
Otros pasivos		228,174	228,174
Prima de antigüedad		18,292	47,603
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>71,783,041</b>	<b>71,708,007</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>72,443,425</b>	<b>72,355,687</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	11	700,924	700,924
Capital adicional pagado	12	588,001	588,001
Prima en emisión de acciones		62,834,090	62,834,090
Impuesto Complementario		(85,252)	(85,252)
Utilidades no distribuidas		214,120	989,479
<b>Total de patrimonio</b>		<b>64,251,883</b>	<b>65,027,242</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>136,695,308</b>	<b>137,382,929</b>

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

**SQF GROUP, INC. y Subsidiarias**

**Estado consolidado de ganancias o pérdidas  
por los nueve meses terminado el 30 de junio 2023  
(En balboas)**

	Notas	Por el período de tres meses		Por el período de nueve meses	
		Junio, 30 2023 (Compilado)	Junio, 30 2022 (Compilado)	Junio, 30 2023 (Compilado)	Junio, 30 2022 (Compilado)
Operaciones continuas:					
Alquileres y mantenimientos	18	2,067,600	1,863,129	6,071,192	9,176,381
Depreciación y amortización		(11,533)	(25,734)	(36,350)	(77,202)
Gastos de personal	14	(125,034)	(145,100)	(482,170)	(432,615)
Gastos e intereses financieros	10	(1,389,224)	(1,119,124)	(3,949,413)	(3,676,580)
Otros gastos	14	(430,945)	(316,860)	(968,660)	(966,767)
Otros ingresos y egresos		31,530	31,368	61,984	56,670
Pérdida por venta de acciones en subsidiaria		-	-	-	(6,997,996)
<b>Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>142,394</b>	<b>287,679</b>	<b>696,581</b>	<b>(2,918,109)</b>
Impuesto sobre la renta	15	-	-	-	-
<b>Ganancia (pérdida) neta del periodo</b>		<b>142,394</b>	<b>287,679</b>	<b>696,581</b>	<b>(2,918,109)</b>

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

**SQF GROUP, INC. y Subsidiarias**

Estado consolidado de cambios en el patrimonio  
por los nueve meses terminados al 30 de junio de 2023  
(En baibos)

Notas	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Prima en emisión de acciones	Impuesto Complementario	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2021 (Auditado)	700,924	588,001	62,834,090	(85,005)	7,676,259	71,714,269
Dividendos pagados	-	-	-	-	(3,504,620)	(3,504,620)
Impuesto complementario	-	-	-	(247)	-	(247)
Pérdida neta del periodo	-	-	-	-	(3,182,160)	(3,182,160)
Saldo al 30 de septiembre de 2022 (Auditado)	700,924	588,001	62,834,090	(85,252)	989,479	65,027,242
Pérdida neta del periodo	-	-	-	-	696,581	696,581
Dividendos pagados	-	-	-	-	(1,471,940)	(1,471,940)
Saldo al 30 de junio de 2023 (Comitado)	700,924	588,001	62,834,090	(85,252)	214,120	64,251,883

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

## SQF GROUP, INC. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

	Notas	Junio, 30 2023 (Compilado)	Junio, 30 2022 (Compilado)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ganancia (pérdida) neta del periodo		696,581	(2,918,109)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		36,350	77,202
Gastos de intereses	10	3,949,413	3,676,580
Amortización de Costos de Emisión	10	104,345	104,345
Pérdida por venta de subsidiaria		-	6,997,996
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
(Disminución) aumento en alquileres y cuentas por cobrar		(31,757)	3,060,984
Aumento (disminución) en otros activos		34,361	(4,189)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar - proveedores y otros		21,905	(63,339)
Aumento (disminución) en anticipos en clientes		156,049	32,028
Disminución en gastos e impuestos acumulados por pagar		(165,250)	(299,999)
(Disminución) aumento en prima de antigüedad		(29,311)	3,502
Efectivo generado por las operaciones:		4,809,037	10,667,001
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
Intereses pagados		(3,949,413)	(3,696,632)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		859,624	6,970,369
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de mobiliario y equipo, Neto		(12,627)	-
Propiedades de Inversión	8	(74,189)	-
Compra de subsidiaria		-	(5,000,000)
Venta de subsidiaria		-	9,002,004
Efectivo restringido	5	(763,696)	922,740
Cuentas por cobrar relacionadas		71,384	(213)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(779,128)	4,924,531
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones bancarias pagadas		-	(6,149)
Pagos de bonos senior	12	-	(10,000,000)
Cuentas por pagar relacionadas		-	(16,485,000)
Emisión de bonos subordinados		-	16,485,000
Dividendos pagados		(1,471,940)	-
Impuesto complementario		-	(247)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(1,471,940)	(10,006,396)
Disminución neta de efectivo y depósitos en bancos		(1,391,444)	1,888,504
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		1,815,244	1,889,814
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	423,800	3,778,318

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(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.

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

<u>Fecha</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>Compañías</u>
01 de febrero de 2022	Escisión de activos	Desarrollos Comerciales, S.A. junto a la sociedad Los Ángeles Assets Group, S.A., celebraron un convenio de reorganización estructural patrimonial, escindiendo las fincas No. 139143 y No. 34887 a favor de Los Ángeles Assets Group, S.A., mediante Escritura Pública No. 1164.
23 de marzo de 2022	Venta de Acciones	Desarrollos Comerciales, S.A. vende el 100% de las acciones de Los Ángeles Assets Group, S.A. la cual contiene las fincas No. 139143 y No. 34887
23 de marzo de 2022	Compra de Acciones	Desarrollos Comerciales, S.A. compra el 100% de las acciones de Desarrollos Inmobiliarios del Dorado, S.A., la cual contiene la finca No. 30201067.
01 de septiembre de 2022	Fusión	Desarrollos Comerciales, S.A., absorbe Desarrollos Inmobiliario del Dorado, S.A. ("DID")

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 se dedica principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general.

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

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

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 entraron en vigor las siguientes normas NIIF e interpretaciones de las mismas (en adelante, "CINIIF"), que no tuvieron un impacto en los estados financieros del Grupo.

*Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7).*

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)**

---

*Impacto de la aplicación inicial de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16*

#### **2.2 Normas nuevas y modificadas que aún no son efectivas**

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año 2022, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

##### **NIIF 17 – Contratos de seguros**

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

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

El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar la cantidad, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre. Tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2020, el IASB emitió Enmiendas a la NIIF 17 para abordar las preocupaciones y los desafíos de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una extensión de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Enmiendas a la NIIF 4) que extiende la fecha de vencimiento fija de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 en la NIIF 4 a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir 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 está en proceso de evaluar el impacto de la adopción de la NIIF 17 en los estados financieros y las revelaciones del Grupo.

##### **Enmiendas a NIC 1 Clasificación de pasivos como circulante y no-circulante**

Las modificaciones a NIC1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del período de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del período de reporte, e introducir una

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)**

---

definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

#### ***Enmiendas 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.

#### ***Enmiendas a NIC 16 - Propiedad, planta y equipo - Antes de ser usados***

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la NIC 2-Inventarios.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)**

---

Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado consolidado de ganancia o pérdida, los estados financieros consolidados deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado consolidado de ganancia o pérdida donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros consolidados de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

El Grupo deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer período que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

#### ***Enmiendas a NIC 37 - Contratos onerosos - costos del cumplimiento de 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.

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

#### ***Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020***

Las *mejoras anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

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

La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial 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 que se incluirían en los estados financieros consolidado de la matriz, en la fecha de transición 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 filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)**

---

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

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

La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del «10 por ciento» para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre del otro. La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones e intercambios que se producen en o después de la fecha en que la entidad en primer lugar aplica la enmienda.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

#### ***NIIF 16 - Arrendamientos***

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras en el arrendamiento.

Dado que la enmienda a la NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica ninguna fecha de entrada en vigor.

#### ***Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de práctica 2 de las NIIF Realización de juicios de importancia relativa - Revelación de políticas contables***

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

#### ***Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables***

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)

---

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía. sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

#### ***Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción***

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
  - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado
- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)**

---

### **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 NIIF 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

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

#### **3.3 Principio de consolidación**

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros consolidados 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.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)**

---

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

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

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

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

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

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

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

Cuando el Grupo pierde el control de una subsidiaria, la ganancias o pérdidas 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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)

---

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

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

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

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

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 se vuelve a medir a valor razonable en fechas de informe posteriores siendo reconocida a valor razonable en el estado de ganancias o pérdidas.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)

---

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 ganancias o pérdidas 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 periodo 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 periodo 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 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 está presentado a su valor razonable realizable en el estado de situación financiera.

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 periodo de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros del activo han sido afectados.

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

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancias o pérdidas 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 periodo en que se originan.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)**

---

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 ganancias o pérdidas 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 periodo en que la propiedad se elimina.

#### **3.7 Activos intangibles**

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

#### **3.8 Plusvalía**

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

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

#### **3.9 Mobiliario y equipo, neto**

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

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

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipos de oficina	5
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 ganancias o pérdidas 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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

---

### 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.

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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)**

---

### **3.13 Arrendamientos**

Los arrendamientos son clasificados como arrendamientos financieros cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado. Todos los demás arrendamientos son clasificados como arrendamientos 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 periodo 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 periodo en que se incurren.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)**

---

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

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

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

### **3.17 Uso de estimaciones**

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

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

### **3.18 Moneda funcional**

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

### **3.19 Información por segmentos**

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

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

### **4.1 Saldos**

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	<u>278,945</u>	<u>350,329</u>

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

### 4.2 Compensación a directores

La compensación a directores durante el año fue el siguiente:

	Junio,30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
<b>Director Independiente:</b>		
Dietas	1,000	3,000
<b>Director:</b>		
Beneficios recibidos	12,715	59,417

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:

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Caja menuda	695	695
Cuentas bancarias	<u>2,685,316</u>	<u>3,313,064</u>
Total	<u>2,686,011</u>	<u>3,313,759</u>
Menos:		
Efectivo restringido	<u>2,262,212</u>	<u>1,498,516</u>
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo	<u>423,799</u>	<u>1,815,243</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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)

de Garantía. Al 30 de junio de 2023, la cuenta de concentración tiene un saldo B/.894,077 (septiembre 2022: B/.297,071) y la cuenta de reserva tiene un saldo B/.1,368,135 (septiembre 2022: B/.1,201,445).

#### 6. Alquileres y cuentas por cobrar

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro (Véase Nota 13)	5,901,658	5,901,658
Alquileres y cuentas por cobrar	190,208	150,792
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(3,404)	(3,404)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>6,088,462</u>	<u>6,049,046</u>
Cuentas por cobrar, otras	29,901	37,560
Sub-total	<u>29,901</u>	<u>37,560</u>
Total	<u>6,118,363</u>	<u>6,086,606</u>

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

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Compilado)
Saldo al inicio del año	3,404	28,413
Ajuste por aplicación de crédito esperado	<u>-</u>	<u>(25,009)</u>
	<u>3,404</u>	<u>3,404</u>

#### Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales:

30 de Junio de 2023	Alquileres y cuentas por cobrar					Total
	0 - 30 días	31 - 60 días	61 - 90 días	91 - 120 días	91 - 120 días	
Alquileres y cuentas por cobrar	49,541	20,965	1,405	-	118,298	190,208
	<u>49,541</u>	<u>20,965</u>	<u>1,405</u>	<u>-</u>	<u>118,298</u>	<u>190,208</u>
30 de septiembre de 2022	Alquileres y cuentas por cobrar					Total
	0 - 30 días	31 - 60 días	61 - 90 días	91 - 120 días	91 - 120 días	
Alquileres y cuentas por cobrar	41,399	5,839	107	141	103,306	150,792
	<u>41,399</u>	<u>5,839</u>	<u>107</u>	<u>141</u>	<u>103,306</u>	<u>150,792</u>

Al 30 de septiembre de 2022, la compañía reconoció en la Provisión para cuentas de cobro dudoso, un reverso por B/.25,009 producto de una reducción en las pérdidas crediticias esperadas para la cartera de las cuentas por cobrar por arrendamiento. La metodología utilizada fue basada en la construcción de una matriz de

*Handwritten signature/initials*

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

incumplimiento histórico y comportamiento esperado de las cuentas por cobrar por arrendamiento, conforme a las NIIF 9.

### 6.1 Alquileres y cuentas por cobrar

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

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

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
61 - 90 días	1,405	107
91 -120 días	-	141
Más de 120 días	118,298	103,306
	<u>119,702</u>	<u>103,554</u>

Las cuentas por cobrar morosas no deterioradas son aquellas consideradas de recuperación a corto y mediano plazo según la experiencia con el manejo de los clientes. Adicionalmente, estas cuentas contienen cuentas por cobrar al Estado Panameño que totalizan B/. 116,872.99 (septiembre 2022: B/.101,702) 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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

### 7. Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación:

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
ITBMS crédito a favor	1,342,468	1,342,468
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	211,243	211,243
Anticipos de Impuestos	108,208	108,208
Otros	21,163	55,524
Total	<u>1,683,082</u>	<u>1,717,443</u>
Porción corriente	<u>1,450,676</u>	<u>1,451,053</u>
Porción no corriente	<u>232,406</u>	<u>266,390</u>

Al 30 de junio de 2023, la Compañía estima que el crédito de ITBMS a favor por B/.1,342,468 (septiembre 2022: 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:

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Activos en operación	116,536,650	116,498,810
Activos en terrenos y /o en proceso de construcción	<u>1,393,935</u>	<u>1,393,935</u>
	<u>117,930,585</u>	<u>117,892,745</u>

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Balance al inicio del año	117,892,745	128,933,935
Adiciones	37,839	-
Adquisición	-	5,000,000
Venta	-	(16,000,000)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	(41,190)
	<u>117,930,584</u>	<u>117,892,745</u>

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

Al 30 de junio de 2023, ciertas fincas han sido hipotecadas como garantía de la emisión de la Series C, E, F, G y H. Véase Nota 10.

### 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 se determinó según el enfoque de rentas bajo la metodología de Flujo de Caja Descontado, el valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros, esta información fue actualizada al 30 de septiembre de 2022. Otros métodos utilizados para determinar el valor razonable fueron específicamente en las ubicaciones siguientes:

- Para la unidad de La Galería ubicada en el dorado en la ciudad de Panamá, el valor razonable se obtuvo utilizando el enfoque residual, consiste en la realización de una proyección de un hipotético proyecto inmobiliario o comercial, compatible con el uso de suelo vigente, bajo el cual se estaría haciendo el mayor y mejor uso del suelo tomando en consideración los posibles costos indirecto, costos directos y ganancias del promotor, para determinar así el valor de mercado del activo en análisis.
- Para el terreno ubicado en Coronado, en la Provincia de Panamá Oeste, el valor razonable se obtuvo utilizando el enfoque comparable del mercado según sus precios recientes, sin realizar ningunos ajustes significativos a los datos observables del mercado.

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

	Jerarquía del valor razonable	
	Junio, 30 2023 (Compilado) Nivel 3	Septiembre, 30 2022 (Auditado) Nivel 3
Terrenos	1,393,935	1,393,935
Activos en operaciones	116,536,650	116,498,810
	<u>117,930,585</u>	<u>117,892,745</u>

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(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	<p>Metodología de Enfoque de rentas por Flujo de Caja Descontados:</p> <p>El modelo de valoración considera el valor actual de los flujos de caja netos que se generarán a partir de la propiedad, teniendo en cuenta la tasa de crecimiento de los alquileres esperado, los periodos vacantes, la tasa de ocupación y los periodos libres de alquiler. Los flujos de caja netos previstos se descuentan utilizando tipo de descuento ajustados al riesgo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crecimiento previsto de los alquileres contractuales se encuentra en un rango de 3% y 5%.</li> <li>- Periodos recolocación: 5 meses tras la finalización de cada arrendamiento.</li> <li>- Periodos vacantes de alquiler: Tiene un rango de 4 meses a 1 año en los nuevos arrendamientos.</li> <li>- Tasas de descuento promedio 9.7% con un rango 9.02%-11.60%.</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El crecimiento esperado de los alquileres en el mercado fuera mayor (menor);</li> <li>- Los periodos de recolocación fueran más cortos (más largos);</li> <li>- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);</li> <li>- los periodos vacantes de alquiler fueron más cortos (más largos); o</li> <li>- La tasa de descuento fuera menor (mayor).</li> </ul>
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/.130,000 en el valor de mercado.

### 9. 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.

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (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:

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Centro Médico Metropolitano CMM	7,849,997	7,849,997

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

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 7.56%.

### 10. 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 y Resolución SMV Número 472-21 de 19 de octubre de 2021.

<u>Serie</u>	<u>Monto autorizado</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Junio, 30 2023 (Compilado)</u>	<u>Septiembre, 30 2022 (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	6,638,583	6,638,583	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	9,826,850	9,826,850	6.75%	18-11-2026
F (Senior)	9,200,000	02-08-2019	8,036,180	8,036,180	7.25%	02-08-2029
G (Senior)	30,700,000	30-12-2019	26,816,382	26,816,382	Variable de SOFR 3 meses+3.75% + Margen de ajustes del 0.26%*	30-12-2029
H (Senior)	20,300,000	30-12-2019	17,732,005	17,732,005	6.50%	30-12-2026
I y J (Senior)	27,900,000		-	-	Serán determinadas por el emisor según la demanda del mercado	Podrán ser emitidas con vencimiento de cinco, siete o diez años
	130,000,000		69,050,000	69,050,000		
Costos de emisión			(509,201)	(613,546)		
Total emisión Senior			68,540,799	68,436,454		
A (Subordinado)	70,000,000	30-03-2016	-	-		
Total	200,000,000		68,540,799	68,436,454		

\*A partir de junio 2023. Antes LIBOR 3M+3.75% mínimo 5%

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023 (En balboas)

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

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Saldo al inicio del año	68,436,454	78,297,328
Amortización de costos de emisión	104,345	139,126
Pagos	-	(10,000,000)
Saldo al final del año	<u>68,540,799</u>	<u>68,436,454</u>

Dado que los costos de emisión son amortizados en el plazo de cada Serie, al 30 de junio de 2023, la Compañía amortizó costos de emisión por B/.104,345 (septiembre 2022: B/.139,126).

Al 30 de junio de 2023, el Grupo registró los gastos financieros por las Series C, E, F, G y H por B/. 3,949,413 (junio 2022: B/. 3,501,179).

A la fecha de este informe, el Grupo se encuentra en cumplimiento con los covenants requeridos por la emisión con excepción al DSCR proyectado se estima este por debajo del mínimo requerido producto al aumento de las tasas internacionales.

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 nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(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 Arraiján	375450
Activos Tocumen	361276
Activos Vacamonte	120081 y 394782
Activos Versalles	395132
Activos San Miguelito	2886 y 34854
Activos Costa Verde	446764, 446765 y 446779
Edificio Tula	40960
Plaza Más Riviera	359483 y 433126
Plaza Más La Siesta	307844, 307845, 307846, 307847 y 307848
Activos San Fernando	97767
La Galería	52899, 102283 y 30201067
Plaza Mas Santa Fe	460268

- (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.

### 11. 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 30 de junio de 2023, se encontraban en circulación un total de 7,009,240 (septiembre 2022: 7,009,240) de acciones comunes.

### 12. 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 30 de junio de 2023, la jerarquía del valor razonable es Nivel 3.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

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.

### 13. 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:

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Septiembre, 30 2022 (Auditado)
Alquileres por cobrar a futuro	5,901,658	5,901,658

### 14. Gastos de personal y otros gastos

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

	Junio, 30 2023 (Compilado)	Junio, 30 2022 (Compilado)
<b><u>Gastos de personal</u></b>		
Salarios	236,448	260,542
Prestaciones laborales	54,611	51,810
Prestaciones sociales	128,144	55,209
Otros beneficios	62,968	65,054
Total	482,171	432,615
<b><u>Otros gastos</u></b>		
Impuestos de inmuebles	259,182	205,908
Honorarios profesionales	106,301	131,432
Servicio de seguridad	150,310	168,415
Reparaciones y mantenimiento	220,489	194,865
Seguros	56,524	59,552
Impuesto municipal y tasas únicas	30,838	29,575
Energía eléctrica	54,643	56,206
Mercadeo	15,721	9,300
Gasto de alquiler	8,829	16,611
Arreglo de Pago de Impuestos de Inmueble	-	30,784
Misceláneos	65,823	64,119
Total	968,660	966,767

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

---

### 15. 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 30 de junio de 2023, la compañía mantiene pérdidas fiscales por lo tanto no genera impuestos sobre la renta.

#### 15.1 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 2021 (Auditado)	<u>1,662,867</u>	<u>1,798,085</u>	<u>3,460,952</u>
Revaluaciones	<u>(465,176)</u>	<u>-</u>	<u>(465,176)</u>
Al 30 de septiembre de 2022 (Auditado)	<u>1,197,691</u>	<u>1,798,085</u>	<u>2,995,776</u>
Revaluaciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de marzo de 2023 (Compilado)	<u>1,197,691</u>	<u>1,798,085</u>	<u>2,995,776</u>

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

### 16. 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:

	30 de junio de 2023 (Compilado)	
	Valor en libros	Valor razonable
<b>Pasivos financieros</b>		
Bonos Senior C, E, F, G y H	69,050,000	74,384,289
<b>Total</b>	<u>69,050,000</u>	<u>74,384,289</u>

	30 de septiembre de 2022 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable
<b>Pasivos financieros</b>		
Bonos Senior C, E, F, G y H	69,050,000	72,122,836
<b>Total</b>	<u>69,050,000</u>	<u>72,122,836</u>

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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

	Jerarquía del valor razonable 30 de junio de 2023 (Compilado)			
	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Pasivos</b>				
Bonos Senior C, E, F, G y H	74,384,289	-	74,384,289	-
	<u>74,384,289</u>	<u>-</u>	<u>74,384,289</u>	<u>-</u>

	Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre de 2022 (Auditado)			
	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Pasivos</b>				
Bonos Senior C	72,122,836	-	72,122,836	-
	<u>72,122,836</u>	<u>-</u>	<u>72,122,836</u>	<u>-</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.

### 17. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

#### Factores de riesgos financieros

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

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

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.

### 18. 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:

	30 de junio de 2023 (Compilado)	
	Ingresos por alquileres	Activos
Panamá Centro	3,919,985	87,746,166
Panamá Oeste	307,964	6,575,154
Colón	122,864	2,899,543
Chiriquí y Bocas del Toro	1,047,341	19,315,787
Total información por segmento	5,398,154	116,536,650
Resultados y saldos corporativos	673,038	20,114,279
<b>Total</b>	<b>6,071,192</b>	<b>136,650,929</b>

\* Incluye penalidades por cancelaciones anticipada

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

	30 de junio de 2022 (Compilado)	
	Ingresos por alquileres *	Activos
Panamá Centro	7,336,987	91,250,000
Panamá Oeste	285,538	4,550,000
Colón	169,369	2,890,000
Chiriquí y Bocas del Toro	989,905	17,900,000
Total información por segmento	8,781,799	116,590,000
Resultados y saldos corporativos	394,582	24,941,335
<b>Total</b>	<b>9,176,381</b>	<b>141,531,335</b>

\* Incluye penalidades por cancelaciones anticipada

### 19. Combinación de negocio

#### 19.1 Subsidiaria adquirida

	Actividad principal	Fecha de adquisición	Proporción de acciones adquiridas	Contraprestación transferida
Desarrollos Inmobiliario del Dorado, S.A.	Inmobiliaria	23 de marzo de 2022	100%	B/.5,000,000

Desarrollos Inmobiliario del Dorado, S.A., fue adquirida con el propósito de continuar con la expansión de las actividades inmobiliarias.

#### 19.2 Contraprestación transferida

La contraprestación por la compra de las acciones de DID fue B/.5,000,000 mediante la cesión de cuentas por cobrar por un monto de B/. 4,999,999 y el resto en efectivo.

#### 19.3 Activos adquiridos y pasivos asumidos

	Desarrollos Inmobiliarios del Dorado, S.A.
Activos no corrientes	
Propiedades de Inversión	5,000,000
	<u>5,000,000</u>

Las propiedades de inversión son registradas al valor de compra en el registro inicial para la combinación de negocios en vez de los importes en libros reconocidos en los estados financieros previos a la adquisición.

*Handwritten initials/signature*

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por los nueve meses terminado el 30 de junio de 2023  
(En balboas)

---

### 20. Venta de subsidiaria

El 23 de marzo de 2022, Desarrollos Comerciales, S.A. vende el 100% de las acciones de Los Ángeles Assets Group, S.A.

#### 20.1 Contraprestación recibida

Contraprestación recibida en efectivo y equivalente de efectivo	9,002,005
Contraprestación recibida total	<u>9,002,005</u>

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

	Los Ángeles Assets Group, S.A.
Activos no corrientes	
Propiedades de Inversión	16,000,000
Activos netos vendidos	<u>16,000,000</u>

#### 20.3 Pérdida por venta de subsidiaria

Contraprestación recibida	9,002,005
Activos netos vendidos	16,000,000
Pérdida sobre la venta	<u>(6,997,995)</u>

### 21. Eventos subsecuentes

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de junio de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de julio de 2023, 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 28 de julio 2023.

\* \* \* \* \*

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera  
al 30 de junio 2023  
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	SQF Group, Inc.	Desarrollos Comerciales, S.A.
<b>Activos</b>				
Activos corrientes:				
Efectivo y depósitos en bancos	2,686,010	-	49,708	2,636,302
Alquileres y cuentas por cobrar	6,118,363	-	-	6,118,363
Otros activos	1,450,676	-	-	1,450,676
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>10,255,049</b>	<b>-</b>	<b>49,708</b>	<b>10,205,341</b>
Activos no corrientes:				
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	278,945	(5,329)	-	284,274
Propiedades de inversión, neto	117,930,584	-	-	117,930,584
Inversiones en bonos	-	(51,485,000)	51,485,000	-
Intereses por cobrar por inversiones en bonos	-	(4,633,651)	4,633,651	-
Activos intangibles	-	-	-	-
Plusvalía	7,849,997	-	-	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto	148,327	-	-	148,327
Inversiones en subsidiarias	-	(36,430,748)	36,430,748	-
Otros activos no corriente	232,406	-	-	232,406
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>126,440,259</b>	<b>(92,554,728)</b>	<b>92,549,399</b>	<b>126,445,588</b>
<b>Total de activos</b>	<b>136,695,308</b>	<b>(92,554,728)</b>	<b>92,599,107</b>	<b>136,650,929</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
Pasivos corrientes:				
Obligaciones bancarias	-	-	-	-
Cuentas por pagar proveedores y otros	63,534	-	-	63,534
Anticipos de clientes	303,762	-	-	303,762
Intereses por pagar bonos senior	180,484	-	-	180,484
Gastos e impuestos acumulados por pagar	112,604	-	-	112,604
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>660,384</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>660,384</b>
Pasivos no corrientes:				
Bonos subordinados	-	(51,485,000)	-	51,485,000
Bonos senior	68,540,799	-	-	68,540,799
Intereses por pagar bonos subordinados	-	(4,633,651)	-	4,633,651
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	-	(5,329)	5,329	-
Impuesto diferido	2,995,776	-	-	2,995,776
Otros pasivos	228,174	-	-	228,174
Prima de antigüedad	18,292	-	-	18,292
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>71,783,041</b>	<b>(56,123,980)</b>	<b>5,329</b>	<b>127,901,692</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>72,443,425</b>	<b>(56,123,980)</b>	<b>5,329</b>	<b>128,562,076</b>
Patrimonio:				
Acciones comunes	700,924	(10,000)	700,924	10,000
Capital adicional pagado	588,001	(36,420,748)	588,001	36,420,748
Prima de emisión de acciones	62,834,090	(130,493)	62,964,583	-
Impuesto Complementario	(85,252)	-	(594)	(84,658)
Utilidades no distribuidas	214,120	130,493	28,340,864	(28,257,237)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>64,251,883</b>	<b>(36,430,748)</b>	<b>92,593,778</b>	<b>8,088,853</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>136,695,308</b>	<b>(92,554,728)</b>	<b>92,599,107</b>	<b>136,650,929</b>

Véase informe de los estados financieros consolidados

Información de consolidación sobre el estado de ganancias o pérdidas  
por los nueve meses terminado el 30 de junio 2023  
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	SQF Group, Inc.	Desarrollos Comerciales, S.A.
Operaciones continuas:				
Alquileres	6,071,192	-	-	6,071,192
Depreciación y amortización	(36,350)	-	-	(36,350)
Gastos de personal	(482,170)	-	-	(482,170)
Gastos e intereses financieros	(3,949,413)	4,685,135	(1,556)	(8,632,992)
Otros gastos	(968,661)	-	-	(968,661)
Otros ingresos y egresos	61,984	(4,685,135)	4,685,135	61,984
(Pérdida) ganancia antes del impuesto sobre la renta	696,580	-	4,683,579	(3,986,999)
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-
(Pérdida) ganancia neta del periodo	696,580	-	4,683,579	(3,986,999)

Véase informe de los estados financieros

*Handwritten signature/initials*



**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 30 de Junio de 2023, 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 8 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\$81,312,211.83, 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	\$894,076.91
1	Ahorros	Reserva de Servicio de Deuda	\$1,368,134.92
<b>Total</b>			<b>\$2,262,211.83</b>

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta SETENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL DÓLARES (US\$79,050,000.00), sobre los bienes inmuebles propiedad del Emisor según Escritura Pública No.822 con número de entrada 29310/2020 del 16 de Enero de 2020, detalladas en el Anexo A adjunto.
- c) Cesión Irrevocable e Incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detalladas en el Anexo B adjunto.
- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedida o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detallada a continuación:

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de incendio	MAPFRE Panamá, S.A.	INCE-08300000023059	30-Nov-2023

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 30 de Junio de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de: 154.65%
6. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

sep-22	dic-22	mar-23
154.65%	154.65%	154.65%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de agosto de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Juditha Williams  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada





Anexo A  
 BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)  
 DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.  
 AL 30 DE JUNIO DE 2023

N° de Finca	Cantidad	Valor de Avalúo	Avaluadora	Fecha de Avalúo
395,127, 395,128, 395,129, 395,130, 395,131	5	\$4,050,000.00	AVINCO	30-jul-21
29,581, 44,800, 40,893, 10,059	4	\$6,210,000.00	AVINCO	04-ago-21
392,446, 8,520, 3,050, 3,353, 4,048	5	\$2,601,000.00	AVINCO	04-ago-21
13,523; 75,440	2	\$1,890,000.00	AVINCO	27-jul-21
375,450	1	\$1,575,000.00	AVINCO	20-jul-21
361,276	1	\$1,620,000.00	AVINCO	27-jul-21
120,081; 394,782	2	\$1,350,000.00	AVINCO	24-jul-21
395,132	1	\$2,025,000.00	AVINCO	18-sep-21
2,886; 34,854	2	\$990,000.00	AVINCO	28-jul-21
446,764; 446,765; 446,779	3	\$1,170,000.00	AVINCO	29-jul-21
40,960	1	\$27,450,000.00	AVINCO	02-jul-21
359,483; 433,126	2	\$8,010,000.00	AVINCO	28-jul-21
307,844, 307,845, 307,846, 307,847, 307,848	5	\$9,900,000.00	AVINCO	17-sep-21
97,767	1	\$4,500,000.00	AVINCO	27-jul-21
102,283, 52,899	2	\$13,590,000.00	AVINCO	04-ago-21
460,268	1	\$13,500,000.00	AVINCO	18-sep-21
30,201,067	1	\$6,355,000.00	AVINCO	08-ene-21
		<b>\$106,786,000.00</b>		

**Anexo B**  
**BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)**  
**DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.**  
**Al 30 DE JUNIO DE 2023**

Arrendador	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. 3 y 4,	04-oct-36
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.			3353 8520 3050 4048 392446	Cento Comercial Calle 13, Colón
Desarrollos Comerciales, S.A.	1	23-jun-26		
Desarrollos Comerciales, S.A.	1B y 02	03-oct-26		
Desarrollos Comerciales, S.A.		12-feb-24		
Desarrollos Comerciales, S.A.	6	04-sep-23		
Desarrollos Comerciales, S.A.	359483 433126	Plaza la Riviera, Chiriquí	-	29-nov-35
Desarrollos Comerciales, S.A.			13 y 14	28-oct-25
Desarrollos Comerciales, S.A.			15	01-nov-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			-	16-jun-31
Desarrollos Comerciales, S.A.			-	24-nov-34
Desarrollos Comerciales, S.A.			23	14-sep-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			8	17-nov-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			12	21-ago-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			16	30-sep-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			22	02-oct-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			07 y 06 PB	31-dic-22
Desarrollos Comerciales, S.A.			9	23-abr-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			18	11-jun-24

**Anexo B**  
**BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)**  
**DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.**  
**Al 30 DE JUNIO DE 2023**

Arrendador	Finca	Ubicación	Local	Fecha de Vencimiento del Contrato
Desarrollos Comerciales, S.A.			17	26-jul-24
Desarrollos Comerciales, S.A.	13523 75440	David	-	01-ene-32
Desarrollos Comerciales, S.A.	375450	Panamá Oeste, Arraján	-	01-abr-33
Desarrollos Comerciales, S.A.	361276	Tocumen	-	01-jul-32
Desarrollos Comerciales, S.A.	120081 394782	Panamá Oeste, Arraján	-	01-ago-33
Desarrollos Comerciales, S.A.	395132	Versalles	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	1B	31-mar-25
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-A	30-may-25
Desarrollos Comerciales, S.A.	395129		9B1	29-Oct.23

*MR*

**Anexo B**  
**BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)**  
**DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.**  
**Al 30 DE JUNIO DE 2023**

Arrendador	Finca	Ubicación	Local	Fecha de Vencimiento del Contrato
Desarrollos Comerciales, S.A.	97767	Vía España, La Loma	Stand Alone	11-mar-34
Desarrollos Comerciales, S.A.			Lote	07-ene-24
Desarrollos Comerciales, S.A.	307846	Plaza Más La Siesta, Tocumen	5	17-ene-27
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	Anda 1	17-oct-36
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.	307848	Plaza Más La Siesta, Tocumen	4	25-ago-28
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.	307848	Plaza Más La Siesta, Tocumen	Bodega	31-dic-24
Desarrollos Comerciales, S.A.	307848	Plaza Más La Siesta, Tocumen	13	06-nov-23
Desarrollos Comerciales, S.A.	307847	Plaza Más La Siesta, Tocumen	10 y 11	13-jun-25
Desarrollos Comerciales, S.A.	307846	Plaza Más La Siesta, Tocumen	1 y 2	01-feb-27
Desarrollos Comerciales, S.A.	307844	Plaza Más La Siesta, Tocumen	9	13-jun-25
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.			9	01-ago-27
Desarrollos Comerciales, S.A.			10	17-ago-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			11	17-abr-25
Desarrollos Comerciales, S.A.			14 y 15	19-ago-29
Desarrollos Comerciales, S.A.			6	01-mar-25
Desarrollos Comerciales, S.A.			8	18-ene-26

**Anexo B**  
**BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)**  
**DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.**  
**Al 30 DE JUNIO DE 2023**

Arrendador	Finca	Ubicación	Local	Fecha de Vencimiento del Contrato
Desarrollos Comerciales, S.A.			Box	12-oct-41
Desarrollos Comerciales, S.A.			7	04-ene-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			4	31-ago-27
Desarrollos Comerciales, S.A.			15A	30-abr-28
Desarrollos Comerciales, S.A.			5	01-abr-25
Desarrollos Comerciales, S.A.	460268	Plaza Más Santa Fé, Panamá	-	02-oct-38
Desarrollos Comerciales, S.A.			-	01-mar-36
Desarrollos Comerciales, S.A.			9	01-jun-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			7	01-dic-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			19 y 20	26-jun-29
Desarrollos Comerciales, S.A.			21	30-ago-25
Desarrollos Comerciales, S.A.			18	22-sep-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			26	01-feb-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			12	24-jun-29
Desarrollos Comerciales, S.A.			22, 23 y 24	05-sep-29
Desarrollos Comerciales, S.A.			4 y 5	10-jul-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			30	15-ago-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			8	02-sep-25

(\*) Contratos Vencidos. A la fecha de la presente certificación el Fiduciario no ha recibido renovación de dos (2) Contratos de Arrendamiento sobre locales comerciales cedido al Fideicomiso de Garantía.