

**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 septiembre 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	Avenida Costanera Plaza Mas Versalles Local 8B Mezanine Versalles – Juan Díaz
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

	Septiembre, 30 2023 (Compilado)	Junio, 30 2023 (Compilado)
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en bancos	2,886,991	2,636,302
Alquileres y cuentas por cobrar	854,805	6,118,363
Otros activos	108,209	1,450,676
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>3,850,005</b>	<b>10,205,341</b>
Pasivos corrientes:		
Obligaciones bancarias	-	-
Cuentas por pagar proveedores y otros	93,281	63,534
Anticipos de clientes	180,924	303,762
Bonos Senior	2,252,000	
Gastos e impuestos acumulados por pagar	402,106	293,088
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>2,928,311</b>	<b>660,384</b>
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)	921,694	9,544,957
Capital de Trabajo Ajustado (Activo Corriente - (Pasivo Corriente - obligaciones bancarias))	921,694	9,544,957
Índice de Liquidez (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	1.31	15.45
Índice de Liquidez Ajustado (Activo Corriente/Pasivo Corriente - Obligaciones bancarias)	5.69	15.45

Al 30 de septiembre de 2023, el capital de trabajo se situó en B/.921K.

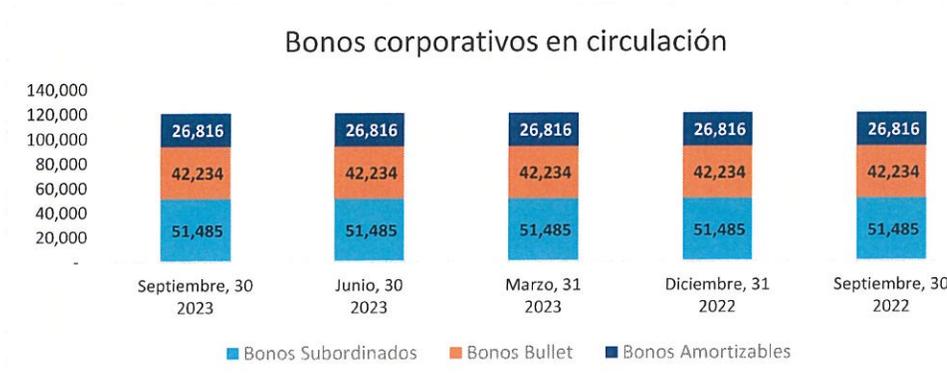
Al 30 de septiembre de 2023 el rubro de alquileres y cuentas por cobrar comprende principalmente el alquiler por cobrar a futuro por B/. 6.5M, el cual es registrado tal como lo exige las NIIF 16, que a su vez comprende el registro de ingresos lineales a través del estado de resultado, para septiembre 2023 esta cuenta se reclasificó en alquileres por cobrar a futuro corriente y no corriente.

El efectivo y depósitos en bancos cerro en B/. 2.9M, la cual incluye la cuenta de concentración y de reserva las cuales hacen parte del Fideicomiso de Garantía. Al 30 de septiembre de 2023, la cuenta de concentración tiene un saldo B/.711,468 y la cuenta de reserva tiene un saldo B/.1,928.460

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 septiembre 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/.130M, lo que representa un aumento del 1.17% (B/.1.5M) 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:**

	Septiembre, 30 2023 (Compilado)	Junio, 30 2023 (Compilado)
Total Pasivos	130,068,466	128,562,076
(-) Menos Bonos Subordinados SQF Group, Inc	(51,485,000)	(51,485,000)
<b>Total Pasivos Ajustados</b>	<b>78,583,466</b>	<b>77,077,076</b>
Total Patrimonio	5,626,944	8,088,853
(+) Mas Bonos Subordinados SQF Group, Inc	51,485,000	51,485,000
<b>Total Patrimonio Ajustados</b>	<b>57,111,944</b>	<b>59,573,853</b>
<b>Apalancamiento Ajustado (Total Pasivos Ajustados / Total Patrimonio Ajustados)</b>	<b>1.38</b>	<b>1.29</b>

*HR*

### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Al 30 de septiembre, los ingresos por concepto de alquiler, mantenimiento y otros ingresos fueron B/. 8.8M, presentando una disminución del 13% 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/.3.6M.

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 4.2%.

En cuanto a los gastos e intereses financieros, se registró un aumento de B/.1.4M, alcanzando un total de B/. 11.6M al 30 de septiembre 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%.

Para el año 2023 las propiedades de inversión tuvieron un cambio en su valor razonable lo que generó un gasto por B/. 1.8M.

### D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

El desempeño de la economía panameña, durante el año 2022, medido a través del Producto Interno Bruto (PIB), en medidas de volumen encadenadas con año de referencia 2018, presentó un incremento de 10.8% respecto al período similar del año previo. El PIB registró un monto de B/.73,449.3 millones para el período estimado, que correspondió a un aumento de B/.7,164.9 millones.<sup>1</sup>

El Banco Mundial espera que el crecimiento sea de alrededor del 6,3% y 6,5% para los años 2023 y 2024 respectivamente, apoyado por la construcción, el transporte y la logística, el turismo y la minería. Asimismo, se espera que el déficit por cuenta corriente se reduzca hasta el 3,4% del PIB en 2023, debido al aumento de las exportaciones de servicios y de los precios del cobre y a la bajada de los precios de los combustibles, antes de alcanzar el 3% a medio plazo.

Igualmente se espera que la deuda pública y el déficit fiscal disminuyan hasta el 55,3% y el 1,5% del PIB en 2025, respectivamente.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Fuente:

[https://www.inec.gob.pa/publicaciones/Default3.aspx?ID\\_PUBLICACION=1187&ID\\_CATEGORIA=4&ID\\_SUBCATEGORIA=26](https://www.inec.gob.pa/publicaciones/Default3.aspx?ID_PUBLICACION=1187&ID_CATEGORIA=4&ID_SUBCATEGORIA=26)

<sup>2</sup><https://www.bancomundial.org/es/country/panama/overview#:~:text=El%20Banco%20Mundial%20en%20Panam%C3%A1,afrodescendientes%20y%20a%20los%20pueblos%20ind%C3%ADgenas.>



## II. ESTADOS FINANCIEROS

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

## III. ESTADOS FINANCIEROS DE LOS FIADORES

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

## IV. CERTIFICADO DEL FIDUCIARIO

Se adjunta el Certificado del Fiduciario al 30 de septiembre 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.



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

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

Estados Financieros al 30 de septiembre 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 septiembre de 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe del Contador Público Autorizado	1 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de ganancias o pérdidas	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10-41

## 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 septiembre de 2023, y los estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los doce 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.

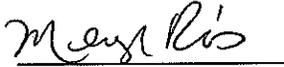
### **Responsabilidad del Contador Publico**

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

20 de noviembre de 2023  
Panamá, República de Panamá



**Desarrollos Comerciales, S.A.**

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

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

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	5	2,886,991	2,102,464
Alquileres y cuentas por cobrar	6	854,805	726,875
Otros activos	7	108,209	1,451,053
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>3,850,005</b>	<b>4,280,392</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	285,479	352,658
Alquileres y cuentas por cobrar	6	5,955,313	5,359,731
Propiedades de inversión, neto	8	116,042,526	117,892,745
Plusvalía	9	7,849,997	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto		135,970	172,050
Otros activos no corrientes	7	1,576,120	266,390
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>131,845,405</b>	<b>131,893,571</b>
<b>Total de activos</b>		<b>135,695,410</b>	<b>136,173,963</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores y otros		93,281	41,629
Anticipos de clientes		180,924	147,713
Intereses por pagar bonos senior		180,484	180,484
Bonos senior	10	2,252,000	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar		221,622	277,854
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>2,928,311</b>	<b>647,680</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos senior	10	66,323,580	68,436,454
Bonos subordinados	4, 10	51,485,000	51,485,000
Intereses por pagar bonos subordinados	4, 21	6,212,524	257,425
Impuesto diferido	15	2,871,632	2,995,776
Otros pasivos		228,175	228,174
Prima de antigüedad		19,245	47,603
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>127,140,156</b>	<b>123,450,432</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>130,068,467</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		(30,719,147)	(24,270,239)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>5,626,943</b>	<b>12,075,851</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>135,695,410</b>	<b>136,173,963</b>

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

**Desarrollos Comerciales, S.A.**

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

**Estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**

(En balboas)

	Notas	2023	2022
Operaciones continuas:			
Alquileres y mantenimientos	13, 18	8,841,334	10,184,786
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	(1,894,683)	(41,190)
Depreciación y amortización		(48,708)	(98,857)
Gastos de personal	14	(639,813)	(656,022)
Gastos e intereses financieros	4	(11,613,881)	(10,176,349)
Otros gastos	14	(1,302,764)	(1,251,127)
Otros ingresos y egresos		85,463	40,554
Pérdida por venta de acciones en subsidiaria	20	-	(6,997,996)
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		<u>(6,573,052)</u>	<u>(8,996,201)</u>
Impuesto sobre la renta diferido	15	<u>124,144</u>	<u>465,176</u>
Pérdida, neta del año		<u>(6,448,908)</u>	<u>(8,531,025)</u>

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

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

**Estado de cambios en el patrimonio**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Impuesto complementario	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2022	11,12	10,000	27,509,668	(84,411)	(15,739,214)	11,696,043
Capitalización de intereses por pagar bonos subordinados		-	8,911,080	-	-	8,911,080
Impuesto complementario		-	-	(247)	-	(247)
Pérdida neta del año		-	-	-	(8,531,025)	(8,531,025)
Saldo al 30 de septiembre de 2022	11,12	10,000	36,420,748	(84,658)	(24,270,239)	12,075,852
Pérdida neta del año		-	-	-	(6,448,908)	(6,448,908)
Saldo al 30 de septiembre de 2023	11,12	10,000	36,420,748	(84,658)	(30,719,147)	5,626,944

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

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

**Desarrollos Comerciales, S.A.**

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

**Estado de flujos de efectivo  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)**

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida, neta del año		(6,448,908)	(8,531,025)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		48,708	98,857
Gastos de intereses	10	11,613,881	10,176,349
Amortización de costos de emisión	10	139,126	139,126
Impuesto sobre la renta	15	(124,144)	(465,176)
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	1,894,683	41,190
Pérdida por venta de subsidiaria		-	6,997,996
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en alquileres y cuentas por cobrar		(723,512)	4,402,214
Disminución (aumento) en otros activos		33,113	(6,518)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar proveedores y otros		51,652	(61,908)
Aumento (disminución) en anticipos en clientes		33,211	(12,891)
Disminución en gastos e impuestos acumulados por pagar		(56,232)	(207,509)
(Disminución) aumento en prima de antigüedad		(28,358)	5,160
Efectivo generado por las operaciones:		6,433,220	12,575,865
Intereses pagados		(5,658,782)	(9,556,230)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		774,438	3,019,635
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de mobiliario y equipo		(12,628)	-
Mejoras a las propiedades de inversión		(44,464)	-
Venta de subsidiaria		-	9,002,004
Compra de subsidiaria		-	(5,000,000)
Efectivo restringido		(429,944)	1,139,487
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	67,179	564,296
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión		(419,857)	5,705,787
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones bancarias pagadas		-	(6,149)
Cuentas por pagar relacionadas	4	-	(1,672)
Pagos de bonos senior	10	-	(10,000,000)
Impuesto complementario		-	(247)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		-	(10,008,068)
Disminución neta de efectivo y depósitos en bancos		354,581	(1,282,646)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		603,948	1,886,594
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	958,529	603,948
<b>Partidas que no requirieron desembolsos de efectivo</b>			
Capitalización de intereses de deuda subordinada	12	-	8,

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre 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 PH Centro Comercial Versailles Mezanine Local 8B. Ciudad de Panamá.

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

<u>Fecha</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>Compañías</u>
1 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.
1 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**

Para el ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2023 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:

- Concesiones sobre arrendamientos relacionadas con COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).
- Propiedad, planta y equipo - antes de ser utilizados (Modificaciones a NIC 16).
- Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato (Modificaciones a NIC 37).
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2018 – 2020.
- Referencias al Marco conceptual (Modificaciones a NIIF 3).

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

**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 que termina en septiembre 2023, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

<i>Enmiendas a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos</i>	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
<i>Modificaciones a la NIC 1</i>	<i>Revelación de Políticas Contables</i>
<i>Enmiendas a la NIC 8</i>	<i>Definición de Estimados Contables</i>
<i>Enmiendas a la NIC 12</i>	<i>Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción</i>
<i>Modificaciones a la NIC 1</i>	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes</i>
<i>NIIF 17 (incluyendo modificaciones a la NIIF 17 de junio 2020)</i>	<i>Contratos de Seguros</i>
<i>Modificaciones a la NIIF 16 -</i>	<i>Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior</i>

**Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto**

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

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

**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 (propósito general toman sobre la base de esos estados financieros).

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

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.

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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

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.

***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 situación 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 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.

***Modificaciones a la NIIF 16 "Arrendamientos"***

El IASB ha publicado una modificación a la NIIF 16 que detalla la contabilización de las operaciones de venta con arrendamiento posterior. Según la modificación a la norma el vendedor - arrendatario debe calcular el valor del pasivo por arrendamiento de tal manera que no reconozca ninguna ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido. La modificación entra en vigor el 1 de enero del 2024 permitiéndose su aplicación anticipada.

***NIIF 17 – Contratos de seguros***

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

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 de la Compañía.

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

- Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7 - Acuerdos de financiación de proveedores

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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

**3. Políticas de contabilidad significativas**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's). Las políticas de contabilidad utilizadas en la preparación de los estados financieros han sido aplicadas consistentemente con relación a los años anteriores.

**3.1 Declaración de cumplimiento**

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

**3.2 Base de presentación**

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la 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.



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

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)**

---

#### **3.3 Negocio en marcha**

La Administración, tienen, en el momento de aprobar los estados financieros, una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. En consecuencia, continúan aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros.

#### **3.4 Combinaciones de negocios**

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

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

El tratamiento contable para cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no califiquen como ajustes del período de medición depende de cómo se clasifique la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifique como capital no se vuelve a medir en fechas de informe posteriores y su posterior liquidación se contabiliza dentro del capital. La contraprestación contingente se vuelve a medir a valor razonable en fechas de informe posteriores siendo reconocida a valor razonable en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

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 y otro resultado integral. 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 y otro resultado integral cuando este tratamiento sea apropiado si dicha participación se elimina.

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

### **3.5 Instrumentos financieros**

#### **3.4.1 Clasificación y medición – activos financieros bajo NIIF 9**

Las inversiones y otros activos financieros son clasificados a la fecha de negociación e inicialmente medidos al valor razonable, más los costos incrementales relacionados a la transacción, excepto por las inversiones contabilizadas a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación y medición de los activos financieros, refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de caja.

El modelo de negocio incluye tres categorías de clasificación para los activos financieros:

#### Costo amortizado (CA)

Un activo financiero es medido a costo amortizado si cumple con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

Valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCORI)

Un instrumento de deuda es medido a VRCORI solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRCR:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

El reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, la Compañía puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de las otras utilidades integrales. Esta elección se hace individualmente para cada activo.

Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)

Todos los otros activos financieros son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

**3.4.2 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.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

**3.6 Propiedades de inversión**

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

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

**3.7 Activos mantenidos para la venta**

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

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

Cuando la Compañía se encuentra comprometido con un plan de venta que involucra la venta de una inversión, o una porción de una inversión, en una asociada o negocio conjunto, la inversión o la porción de la inversión que será vendida se clasifica como mantenida para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, y la Compañía discontinúa el uso del método de participación en relación con la porción que es clasificada como mantenida para la venta. Cualquier porción retenida de una inversión en una asociada o en un negocio conjunto que no haya sido clasificada como mantenida para la venta, sigue contabilizándose usando el método de participación. La Compañía discontinúa 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.

**3.8 Activos intangibles**

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

**3.9 Plusvalía**

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

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

**3.10 Mobiliario y equipo, neto**

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

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

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

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

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

**3.11 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.

**3.12 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 emisión directos.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

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

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

**3.13 Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

**3.14 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.

**3.15 Costo de intereses**

Los intereses pagados son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos que generan intereses.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

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 uso o venta.

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

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

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

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

**3.16 Impuesto sobre la renta**

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

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

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

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

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

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

**3.17 Uso de estimaciones**

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

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

**3.18 Moneda funcional**

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

**3.19 Información por segmentos**

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

**3.20 Corrección de cifras comparativas**

Algunas partidas de los estados financieros del año terminado al 30 de septiembre de 2022 han sido corregidas para homologar a la presentación del año 2023. En específico se han efectuado las siguientes Correcciones:

- a) Se han corregido para presentar como activos no corrientes en el año 2022 un valor de B/.5,359,731 de Alquileres por cobrar futuros.
- b) Se han corregidos, para presentar en el flujo de efectivo del año 2022 como una transacción que no origina efectivo, la capitalización de intereses por valor de B/.8,911,080, corrigiendo el efectivo de operaciones y el efectivo en financiamiento por ese valor.

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

**4.1 Saldos**

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

	2023	2022
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	<u>285,479</u>	<u>352,658</u>
Bonos subordinados - SQF Group, Inc.	<u>51,485,000</u>	<u>51,485,000</u>
Intereses por pagar bonos subordinados - SQF Group, Inc.	<u>6,212,524</u>	<u>257,425</u>

Al 30 de septiembre de 2023, 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 No.208-18, autorizó modificar el prospecto de la Emisión de Desarrollos Comerciales S.A. para incluir una fianza solidaria emitida por SQF Group, Inc. como garantía de la Serie A (bonos subordinados), es decir que SQF Group, Inc. 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.

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.

El 15 de marzo de 2022, Desarrollos Comerciales, S.A., convirtió las cuentas por pagar relacionadas en deuda subordinadas mediante la emisión de B/.16,485,000 de la Serie A, cuyo tenedor es SQF Group, Inc., Esta transacción fue transada por la Bolsa de Valores de Panamá.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

**4.2 Transacciones**

	2023	2022
Gastos de intereses por bono subordinado	<u>6,264,009</u>	<u>5,351,838</u>

**4.3 Compensación a directores**

La compensación a directores durante el período fue el siguiente:

	2023	2022
<b>Director independiente:</b>		
Dietas	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
<b>Director:</b>		
Beneficios recibidos	<u>50,503</u>	<u>59,417</u>

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:

	2023	2022
Caja menuda	695	695
Cuentas bancarias	<u>2,886,296</u>	<u>2,101,769</u>
Total	2,886,991	2,102,464
Menos:		
Efectivo restringido	<u>1,928,460</u>	<u>1,498,516</u>
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado de flujos de efectivo	<u>958,530</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 septiembre de 2023, la cuenta de concentración tiene un saldo B/.711,468 (2022: B/.297,071) y la cuenta de reserva tiene un saldo B/.1,928,460 (2022: B/.1,201,445).

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

**6. Alquileres y cuentas por cobrar**

	2023	2022
Alquileres por cobrar a futuro	6,594,958	5,901,658
Alquileres y cuentas por cobrar	205,628	150,792
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(15,574)	(3,404)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>6,785,012</u>	<u>6,049,046</u>
Cuentas por cobrar, otras	<u>25,106</u>	<u>37,560</u>
Sub-total	<u>25,106</u>	<u>37,560</u>
Total	<u>6,810,118</u>	<u>6,086,606</u>
Porción corriente	<u>854,805</u>	<u>726,875</u>
Porción no corriente	<u>5,955,313</u>	<u>5,359,731</u>

Movimiento en la provisión para cuenta de cobro dudoso

	2023	2022
Saldo al inicio del año	3,404	28,413
Reversión de pérdidas de crédito esperado	-	(25,009)
Ajuste por aplicación de crédito esperado	<u>12,170</u>	<u>-</u>
	<u>15,574</u>	<u>3,404</u>

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales

30 de septiembre de 2023	Alquileres y cuentas por cobrar					
	0 - 30 días	31 - 60 días	61 - 90 días	91 - 120 días	91 - 120 días	Total
Alquileres y cuentas por cobrar	54,631	16,587	5,384	4,580	124,446	205,628
	<u>54,631</u>	<u>16,587</u>	<u>5,384</u>	<u>4,580</u>	<u>124,446</u>	<u>205,628</u>
30 de septiembre de 2022	Alquileres y cuentas por cobrar					
	0 - 30 días	31 - 60 días	61 - 90 días	91 - 120 días	91 - 120 días	Total
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 2023, la Compañía reconoció en la provisión para cuentas de cobro dudoso, por B/.12,170 producto de un aumento en las pérdidas crediticias esperadas por 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 el año terminado el 30 de septiembre 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

	2023	2022
61 - 90 días	5,384	107
91 -120 días	4,580	141
Más de 120 días	124,446	103,306
	<u>134,410</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/.126,987 (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 originó la cuenta por cobrar 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.

Al 30 de septiembre de 2023, un total de B/.639,645 (2022: B/.541,926) representan ingresos por cobrar futuros que serán recuperados durante los próximos 12 meses a través del proceso de facturación contractual con clientes.

**7. Otros activos**

Los otros activos se detallan a continuación:

	2023	2022
Impuestos de Transferencia de Bienes, Muebles y Servicios		
"ITBMS" - crédito a favor	1,342,467	1,342,468
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	211,243	211,243
Anticipos de impuestos	108,209	108,208
Otros	22,410	55,524
Total	<u>1,684,329</u>	<u>1,717,443</u>
Porción corriente	<u>108,209</u>	<u>1,451,053</u>
Porción no corriente	<u>1,576,120</u>	<u>266,390</u>

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía presenta un crédito de ITBMS a favor por B/.1,342,468 (2022: B/.1,342,468). La compañía se encuentra en reclamación de este crédito a favor ante la DGI y se encuentra la espera de respuesta por apelación por silencio administrativo. Basado en el proceso actual que sigue Compañía, la Administración ha revaluado la realización de este crédito fiscal y reclasificado como un activo no corriente.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

**8. Propiedades de inversión, neto**

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	2023	2022
Activos en operación	114,642,526	116,498,810
Activos en terrenos y /o en proceso de construcción	1,400,000	1,393,935
	<u>116,042,526</u>	<u>117,892,745</u>

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

	2023	2022
Balance al inicio del año	117,892,745	128,933,935
Mejoras	44,464	-
Adquisición	-	5,000,000
Venta	-	(16,000,000)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(1,894,683)	(41,190)
	<u>116,042,526</u>	<u>117,892,745</u>

Al 30 de septiembre 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 dos tasadores independientes. Los avalúos fueron realizados por AVINCO y COLLIERS que son valuadores independientes, dichas empresas son reconocidas 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 2023. 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 el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

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

	2023 Nivel 3	2022 Nivel 3
Terrenos	1,400,000	1,393,935
Activos en operaciones	114,642,526	116,498,810
	<u>116,042,526</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 períodos vacantes, la tasa de ocupación y los períodos 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 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 10.55% con un rango 9.04%-11.77%.</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 períodos de recolocación fueran más cortos (más largos);</li> <li>- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);</li> <li>- los períodos vacantes de alquiler fueron más cortos (más largos); o</li> <li>- La tasa de descuento fuera menor (mayor).</li> </ul>
Terrenos	<p>Método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables.</p>		<p>Una variación esperada de un 10% en precio de venta por metro cuadrado resultaría en una diferencia de +/- \$140,000 en el valor de mercado.</p>

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre 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.

	2023	2022
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:

	2023	2022
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 cubriendo un período de 8 años y utilizando una tasa de descuento del 8.76% (2022: 7.56%)

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

**10. Bonos emitidos**

Mediante Resolución SMV No.102-16 del 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 del 8 de mayo de 2018 y Resolución SMV No.472-21 del 19 de octubre de 2021.

<u>Serie</u>	<u>Monto autorizado</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>
C (Senior)	7,600,000	30-03-2016	6,638,583	6,638,583	7.00%	30-03-2026
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
	130,000,000		69,050,000	69,050,000		
Costos de emisión			(474,420)	(613,546)		
Total emisión Senior			68,575,580	68,436,454		
A (Subordinado)	70,000,000	30-03-2016	51,485,000	51,485,000	12.00%	30-03-2041
<b>Total</b>	<b>200,000,000</b>		<b>120,060,580</b>	<b>119,921,454</b>		

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo al inicio del año	68,436,454	78,297,328
Amortización de costos de emisión	139,126	139,126
Pagos	-	(10,000,000)
Saldo al final del año	68,575,580	68,436,454

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

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía registró los gastos financieros por las Serie A, C, E, F, G y H por B/.11,434,205 (2022: B/.9,967,051)

Al 31 de marzo de 2022, la Compañía realizó redención anticipada obligatoria parcial por un monto de B/.10,000,000 aplicable a prorrata, sin penalidad a todas las Series Senior emitidas y en circulación, es decir, a las Series C, E, F, G y H.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

---

A la fecha del informe la Compañía se encuentra en incumplimiento de las condiciones financieras de Cobertura de Servicio de Deuda mínima y la Cobertura de Servicios de Deuda Proyectada, requerido en un 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;
- 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 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 período 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. Según resolución número SMV 472-21 de la Superintendencia del Mercado de Valores, se realizaron algunas modificaciones a los términos de emisión e bonos. En base a lo anterior, abajo la tabla de amortización de los bonos Serie G:

	<b>Pago</b>	<b>Pago</b>
	<b>Anual</b>	<b>Trimestral</b>
2023	1.875%	1.875%
2024	7.500%	1.875%
2025	10.000%	2.500%
2026	10.000%	2.500%
2027	10.000%	2.500%
2028	10.000%	2.500%
2029	32.000%	8.000%
Al vencimiento	18.625%	18.625%
	100.000%	

Serie H: Un solo pago al vencimiento.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

A continuación, el detalle de la porción corriente y no corriente de los bonos seniors

	2023	2022
Porción corriente	2,252,000	-
Porción no corriente	<u>66,798,000</u>	<u>69,050,000</u>
	<u>69,050,000</u>	<u>69,050,000</u>

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

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

Propiedad	Fincas
Plaza Más Versalles	395127, 395128, 395129, 395130 y 395131
Plaza Más Bugaba	29581, 44800, 40893 y 10069
Plaza Más Calle 13	392446, 8520, 3050, 3353 y 4048
Activos David	13523 y 75440
Activos Arraján	375450
Activos Tocumen	361276
Activos Vacamonte	120081 y 394782
Activos Versalles	395132
Activos San Miguelito	2886 y 34854
Activos Costa Verde	446764, 446765 y 446779
Edificio Tula	40960
Plaza Más Riviera	359483 y 433126
Plaza Más La Siesta	307844, 307845, 307846, 307847 y 307848
Activos San Fernando	97767
La Galería	52899, 102283 y 30201067
Plaza Más Santa Fé	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 15 de junio de 2022, en reunión de Junta Directiva de SQF se aprobó que de recibir el pago de intere: acumulados al 15 de septiembre de 2022 por B/.10,111,080. Uno de los usos de fondos fuera el aporte capital a Desarrollos Comerciales, S.A., por B/.8,911,080. Al 30 de septiembre del 2023 no se ha registr: capital adicional.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre 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.

Los ingresos reconocidos en base lineal sobre el período no cancelable de los contratos de arrendamiento fue el siguiente:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingresos por alquileres	<u>8,841,334</u>	<u>10,184,786</u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2022, se acordó con clientes una penalidad por cancelación anticipada de contratos por valor de B/.3,600,000.

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

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b><u>Gastos de personal</u></b>		
Salarios	357,655	428,806
Prestaciones sociales	65,422	74,397
Prestaciones laborales	140,941	72,704
Otros beneficios	<u>75,795</u>	<u>80,115</u>
Total	<u>639,813</u>	<u>656,022</u>
<b><u>Otros gastos</u></b>		
Impuestos de inmuebles	259,182	294,927
Reparaciones y mantenimiento	290,502	258,588
Servicio de seguridad	200,635	218,740
Honorarios profesionales	220,455	159,160
Seguros	80,626	85,703
Energía eléctrica	76,608	73,536
Impuesto municipal y tasas únicas	44,062	39,458
Mercadeo	25,710	15,557
Gasto de alquiler	10,471	22,149
Misceláneos	<u>94,513</u>	<u>83,309</u>
Total	<u>1,302,764</u>	<u>1,251,127</u>

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre 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.

A continuación, la conciliación de la pérdida financiera con el impuesto sobre la renta al 30 de septiembre:

	2023	2022
Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta	(6,573,051)	(8,996,201)
Efecto de revaluaciones de propiedades	(1,894,683)	41,190
Efecto de ingresos lineales	693,300	(1,290,412)
Impuesto sobre la renta causado	-	-
Impuesto sobre la renta diferido por revaluación de propiedades de inversión	(124,144)	(465,176)
	(124,144)	(465,176)

**15.1 Impuestos sobre la renta diferido**

Al 30 de septiembre 2023, el impuesto sobre la renta diferido pasivo de B/.1,073,547 (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	Otros	Total
<b>Impuesto diferido</b>			
Al 30 de septiembre de 2021	1,662,867	1,798,085	3,460,952
Revaluaciones	(465,176)	-	(465,176)
Al 30 de septiembre de 2022	1,197,691	1,798,085	2,995,776
Revaluaciones	(124,144)	-	(124,144)
Al 30 de septiembre de 2023	1,073,547	1,798,085	2,871,632

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía mantiene arrastre de pérdidas por valor de B/.6,448,906 (2022: B/.8,531,025) para los cuales no han sido reconocidos el beneficio de impuesto sobre la renta diferido ya que no se esperan tener utilidades gravables en un futuro cercano para compensar dicho beneficio.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2023</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	73,864,684
<b>Total</b>	<b>120,535,000</b>	<b>125,349,684</b>
	<b>30 de septiembre de 2022</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.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.



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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

La información que se presenta a continuación muestra los activos y pasivos financieros de la Compañía en agrupaciones de vencimientos de flujos descontados basados en el remanente en la fecha del estado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual:

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>2023</b>					
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	2,886,991	-	-	-	2,886,991
Cuentas comerciales por cobrar	205,628	-	-	-	205,628
	<u>3,092,619</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,092,619</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	2,255,869	2,819,837	40,213,090	23,761,204	69,050,000
Deuda subordinada	-	-	-	51,485,000	51,485,000
<b>Posición neta</b>	<u>836,750</u>	<u>(2,819,837)</u>	<u>(40,213,090)</u>	<u>(75,246,204)</u>	<u>(117,442,381)</u>
<b>2022</b>					
<b>Activos financieros</b>					
Depósitos a la vista en bancos	2,102,464	-	-	-	2,102,464
Cuentas comerciales por cobrar	150,792	-	-	-	150,792
	<u>2,253,256</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,253,256</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	-	2,255,869	43,032,927	23,761,204	69,050,000
Deuda subordinada	-	-	-	51,485,000	51,485,000
<b>Posición neta</b>	<u>2,253,256</u>	<u>(2,255,869)</u>	<u>(43,032,927)</u>	<u>(75,246,204)</u>	<u>(118,281,744)</u>

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los bonos por pagar de la Compañía reconocidos sobre la base de su vencimiento contractual.

	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>2023</b>						
<b>Pasivos financieros</b>						
Bonos por pagar	69,230,484	90,526,851	7,612,999	7,828,491	48,927,792	26,157,569
<b>2022</b>						
<b>Pasivos financieros</b>						
Bonos por pagar	68,616,938	95,883,979	5,357,128	7,612,999	7,828,491	75,085,361

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

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

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

**por el año terminado el 30 de septiembre de 2023**

(En balboas)

---

Como se revela en la nota 10, producto de perspectiva de liquidez, se ha solicitado dispensa al cumplimiento del índice de cobertura de servicio de la deuda mínima hasta el 31 de diciembre de 2023 y al cumplimiento del índice de cobertura de servicio de la deuda proyectado hasta el 31 de diciembre de 2023. La Administración ha tomado las medidas necesarias para mitigar el impacto económico de la situación actual, los cuales se resumen a continuación:

- Mantener e incrementar el flujo de efectivo de las operaciones por arrendamiento – La compañía cuenta con un flujo de caja estable, como resultado de la administración adecuada de los ingresos y el incremento en la ocupación de inmuebles comerciales, esto debido a la implementación de un equipo comercial propio enfocado a rentar nuestros inmuebles. Los indicadores como Margen NOI y Ebitda cerraron alrededor del 88% y 78% respectivamente. Estos indicadores presentan la estabilidad operacional de la compañía y el compromiso por mantener los activos inmobiliarios en funcionamiento.
- La Administración trabaja arduamente en la recomposición de la estructura de capital, buscar mejorar las condiciones financieras de los Bonos Senior, con el fin de tener un crecimiento sostenible de la compañía y holguras mayores de caja. En específico, la Administración está trabajando en: (i) obtener una disminución aproximadamente del 30% a pagar en los Bonos de la Serie G durante un periodo aproximado de 3 años; (ii) obtener una disminución del índice de servicio a la deuda requerido, hasta un 1.10 veces; (iii) atraer nuevos inversionistas a la Compañía.
- La Administración considera que tiene el soporte financiero del accionista, el cual no ha requerido el pago de los intereses causados de la deuda subordinada y se han capitalizado lo adeudado sobre dichos intereses durante los 2 últimos años.

### **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 el año terminado el 30 de septiembre de 2023**  
(En balboas)

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

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

	<u>30 de septiembre de 2023</u>	
	<u>Ingresos por alquileres</u>	<u>Activos</u>
Panamá Centro	5,275,504	84,040,391
Panamá Oeste	414,133	8,455,740
Colón	157,569	2,437,671
Chiriquí y Bocas del Toro	<u>1,401,932</u>	<u>21,108,724</u>
Total información por segmento	7,249,138	116,042,526
Resultados y saldos corporativos	1,592,196	19,652,884
<b>Total</b>	<u><b>8,841,334</b></u>	<u><b>135,695,410</b></u>

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	
	<u>Ingresos por alquileres</u>	<u>Activos</u>
Panamá Centro	8,615,810	87,710,437
Panamá Oeste	385,316	6,575,154
Colón	222,418	2,899,543
Chiriquí y Bocas del Toro	<u>1,330,622</u>	<u>19,313,676</u>
Total información por segmento	10,554,166	116,498,810
Resultados y saldos corporativos	<u>(369,380)</u>	<u>19,675,153</u>
<b>Total</b>	<u><b>10,184,786</b></u>	<u><b>136,173,963</b></u>

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

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 30 de septiembre 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. Esta sociedad fue fusionada a Desarrollos Comerciales, S.A., el 1 de septiembre de 2022.

**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	<u>5,000,000</u>
	<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	<u>9,002,005</u>
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 el año terminado el 30 de septiembre 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	<u>16,000,000</u>
Pérdida sobre la venta	<u>(6,997,995)</u>

**21. Eventos subsecuentes**

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 29 de diciembre de 2023, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, excepto por lo indicado en el párrafo siguiente, no hay acontecimientos posteriores que requieren revelación en los estados financieros.

En reunión de Junta Directiva de SQF fechada el 22 de noviembre de 2023 se aprobó la capitalización de intereses por pagar de la deuda subordinada por valor de B/.7,516,810.

**22. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 29 de diciembre de 2023.

\* \* \* \* \*

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

Estados Financieros Consolidados al 30 de Septiembre 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”



# SQF Group, Inc. y Subsidiarias

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

Contenido	Páginas
Informe del Contador Público Autorizado	1 - 5
Estado consolidado de situación financiera	6
Estado consolidado de ganancias o pérdidas	7
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	8
Estado consolidado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10-41
<b>Información complementaria:</b>	
Anexo I - Anexo de consolidación del estado de situación financiera	
Anexo II - Anexo de consolidación del estado de ganancias o pérdidas	


## **INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO**

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

Hemos revisado los estados financieros consolidados intermedios que se acompañan de SQF Group, Inc., y sus subsidiarias., en adelante El Grupo, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de Septiembre 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 septiembre 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

20 de noviembre de 2023  
Panamá, República de Panamá



## SQF GROUP, INC. y Subsidiarias

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

Activos	Notas	2023	2022
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en bancos	5	2,936,753	3,313,759
Alquileres y cuentas por cobrar	6	854,805	726,875
Otros activos	7	108,209	1,451,053
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>3,899,767</b>	<b>5,491,687</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	279,150	350,329
Alquileres y cuentas por cobrar	6	5,955,313	5,359,731
Propiedades de inversión, neto	8	116,042,526	117,892,745
Plusvalía	9	7,849,997	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto		135,970	172,050
Otros activos no corrientes	7	1,576,120	266,390
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>131,839,076</b>	<b>131,891,242</b>
<b>Total de activos</b>		<b>135,738,843</b>	<b>137,382,929</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores y otros		93,281	41,629
Anticipos de clientes		180,924	147,713
Intereses por pagar de Bonos Corporativos		180,484	180,484
Bonos senior	10	2,252,000	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar		221,622	277,854
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>2,928,311</b>	<b>647,680</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos senior	10	66,323,580	68,436,454
Impuesto diferido	15	2,871,632	2,995,776
Otros pasivos		228,175	228,174
Prima de antigüedad		19,245	47,603
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>69,442,632</b>	<b>71,708,007</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>72,370,943</b>	<b>72,355,687</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	11	700,924	700,924
Capital adicional pagado		588,001	588,001
Prima de emisión de acciones	12	62,834,090	62,834,090
Impuesto complementario		(85,252)	(85,252)
(Déficit acumulado) utilidades no distribuidas		(669,863)	989,479
<b>Total de patrimonio</b>		<b>63,367,900</b>	<b>65,027,242</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>135,738,843</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 y otro resultado integral  
por el año terminado el 30 de septiembre 2023  
(En balboas)

	Notas	2023	2022
Operaciones continuas:			
Alquileres y mantenimientos	13, 18	8,841,334	10,184,786
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	(1,894,683)	(41,190)
Depreciación y amortización		(48,708)	(98,857)
Gastos de personal	14	(639,813)	(656,022)
Gastos e intereses financieros	10	(5,352,375)	(4,827,484)
Otros gastos	14	(1,302,764)	(1,251,127)
Otros ingresos y egresos		85,463	40,554
Pérdida por venta de acciones en subsidiaria	20	-	(6,997,996)
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		<u>(311,546)</u>	<u>(3,647,336)</u>
Impuesto sobre la renta	15	<u>124,144</u>	<u>465,176</u>
Pérdida neta del año		<u>(187,402)</u>	<u>(3,182,160)</u>

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

**SQF GROUP, INC. y Subsidiarias**

Estado consolidado de cambios en el patrimonio  
por el año terminado el 30 de septiembre 2023  
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Prima en emisión de acciones	Impuesto complementario	(Déficit) Acumulado) utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 30 de septiembre de 2021		700,924	588,001	62,834,090	(85,005)	7,676,259	71,714,269
Dividendos pagados	12	-	-	-	-	(3,504,620)	(3,504,620)
Impuesto complementario		-	-	-	(247)	-	(247)
Pérdida neta del año		-	-	-	-	(3,182,160)	(3,182,160)
Saldo al 30 de septiembre de 2022		700,924	588,001	62,834,090	(85,252)	989,479	65,027,242
Pérdida neta del año		-	-	-	-	(187,402)	(187,402)
Dividendos pagados	12	-	-	-	-	(1,471,940)	(1,471,940)
Saldo al 30 de septiembre de 2023		700,924	588,001	62,834,090	(85,252)	(669,863)	63,367,900

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 el año terminado el 30 de septiembre 2023  
(En balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta del año		(187,402)	(3,182,160)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		48,708	98,857
Gastos de intereses	15	5,352,375	4,827,484
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	1,894,683	41,190
Impuesto sobre la renta	15	(124,144)	(465,176)
Amortización de costos de emisión	10	139,126	139,126
Pérdida por venta de subsidiaria		-	6,997,996
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en alquileres y cuentas por cobrar		(723,512)	4,402,214
Disminución (aumento) en otros activos		33,114	(6,518)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar proveedores y otros		51,652	(61,908)
Aumento (disminución) en anticipos en clientes		33,211	(12,891)
Disminución en gastos e impuestos acumulados por pagar		(56,232)	(207,509)
(Disminución) aumento en prima de antigüedad		(28,358)	5,160
Efectivo generado por las operaciones:		6,433,221	12,575,865
Intereses pagados		(5,352,375)	(4,847,536)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		1,080,846	7,728,329
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de mobiliario y equipo, neto		(12,628)	-
Mejoras a las propiedades de inversión	8	(44,464)	-
Venta de subsidiaria		-	9,002,004
Compra de subsidiaria		-	(5,000,000)
Efectivo restringido	5	(429,944)	1,139,487
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas		71,179	566,635
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión		(415,857)	5,708,126
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones bancarias pagadas		-	(6,149)
Pagos de bonos senior	10	-	(10,000,000)
Dividendos pagados	12	(1,471,940)	(3,504,620)
Impuesto complementario		-	(247)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(1,471,940)	(13,511,016)
Disminución neta de efectivo y depósitos en bancos		(806,951)	(74,571)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		1,815,243	1,889,814
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	1,008,292	1,815,243

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre 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 Centro Comercial Versalles oficina 8-B, Juan Diaz, Costanera. 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

Para el ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2023 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:

- Concesiones sobre arrendamientos relacionadas con COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).
- Propiedad, planta y equipo - antes de ser utilizados (Modificaciones a NIC 16).

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

- Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato (Modificaciones a NIC 37).
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2018 – 2020.
- Referencias al Marco conceptual (Modificaciones a NIIF 3).

#### 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 que termina en septiembre 2023, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

<i>Enmiendas a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos</i>	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
<i>Modificaciones a la NIC 1</i>	<i>Revelación de Políticas Contables</i>
<i>Enmiendas a la NIC 8</i>	<i>Definición de Estimados Contables</i>
<i>Enmiendas a la NIC 12</i>	<i>Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción</i>
<i>Modificaciones a la NIC 1</i>	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes</i>
<i>NIIF 17 (incluyendo modificaciones a la NIIF 17 de Junio 2020)</i>	<i>Contratos de Seguros</i>
<i>Modificaciones a la NIIF 16 -</i>	<i>Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior</i>

#### **Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto**

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

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

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre 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 consolidados de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros consolidados con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros consolidados.

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 consolidados 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 imponderables y deducibles iguales.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre 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

#### ***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 situación 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 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.

#### ***Modificaciones a la NIIF 16 "Arrendamientos"***

El IASB ha publicado una modificación a la NIIF 16 que detalla la contabilización de las operaciones de venta con arrendamiento posterior. Según la modificación a la norma el vendedor - arrendatario debe calcular el valor del pasivo por arrendamiento de tal manera que no reconozca ninguna ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido. La modificación entra en vigor el 1 de enero del 2024 permitiéndose su aplicación anticipada.

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre 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 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.

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

Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7 - Acuerdos de financiación de proveedores

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

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

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's). Las políticas de contabilidad utilizadas en la preparación de los estados financieros han sido aplicadas consistentemente con relación a los años anteriores.

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)**

---

### **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 Negocio en marcha**

La Administración, tienen, en el momento de aprobar los estados financieros consolidados, una expectativa razonable de que el Grupo cuenta con los recursos adecuados para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. En consecuencia, continúan aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados.

### **3.4 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.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)**

---

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

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

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

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

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

Todos los saldos y operaciones entre 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.

### **3.5 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 de control sobre el Grupo. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral conforme se incurren.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre 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 y otro resultado integral como una ganancia por compra en condiciones muy ventajosas.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos 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 y otro resultado integral.

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 y otro resultado integral cuando este tratamiento sea apropiado si dicha participación se elimina.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

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

#### 3.6 Instrumentos financieros

##### 3.6.1 Clasificación y medición – activos financieros bajo NIIF 9

Las inversiones y otros activos financieros son clasificados a la fecha de negociación e inicialmente medidos al valor razonable, más los costos incrementales relacionados a la transacción, excepto por las inversiones contabilizadas a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación y medición de los activos financieros, refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de caja.

El modelo de negocio incluye tres categorías de clasificación para los activos financieros:

##### Costo amortizado (CA)

Un activo financiero es medido a costo amortizado si cumple con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

##### Valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCORI)

Un instrumento de deuda es medido a VRCORI solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRCCR:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

El reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, la Compañía puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de las otras utilidades integrales. Esta elección se hace individualmente para cada activo.

##### Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)

Todos los otros activos financieros son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

##### 3.6.2 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)**

---

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

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

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

### **3.7 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 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 y otro resultado integral en el período en que la propiedad se elimina.

### **3.8 Activos intangibles**

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

### **3.9 Plusvalía**

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

---

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

#### 3.10 *Mobiliario y equipo, neto*

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

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

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipos de oficina	5
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 y otro resultado integral.

#### 3.11 *Deterioro de activos tangibles*

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

#### 3.12 *Pasivos financieros*

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

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.

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)**

---

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.14 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.

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)**

---

### **3.15 Costo de intereses**

Los intereses pagados son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos que generan intereses.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

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 periodo en que se incurren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre 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 consolidado de situación financiera.

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

#### 3.18 *Uso de estimaciones*

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

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

#### 3.19 *Moneda funcional*

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

#### 3.20 *Información por segmentos*

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

#### 3.21 *Corrección de cifras comparativas*

Algunas partidas del estado de situación financieros consolidado del año terminado al 30 de septiembre de 2022 han sido corregidas para homologar a la presentación del año 2023. En específico se ha corregido para presentar como activos no corrientes en el año 2022 un valor de B/5,359,731 de Alquileres por cobrar futuros.

### 3 **Saldos y transacciones con partes relacionadas**

#### 4.1 **Saldos**

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

	2023	2022
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	<u>279,150</u>	<u>350,329</u>

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

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:

	2023	2022
<b>Director Independiente:</b>		
Dietas	3,000	3,000
<b>Director:</b>		
Beneficios recibidos	50,503	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:

	2023	2022
Caja menuda	695	695
Cuentas bancarias	2,936,058	3,313,064
Total	2,936,753	3,313,759
Menos:		
Efectivo restringido	1,928,460	1,498,516
Efectivo y depósitos en bancos para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo	1,008,293	1,815,243

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

Una vez autorizada la Emisión de los Bonos Corporativos, y de acuerdo con las condiciones de la misma, el Grupo abrió la cuenta de concentración y la cuenta de reserva las cuales hacen parte del Fideicomiso de Garantía. Al 30 de septiembre de 2023, la cuenta de concentración tiene un saldo B/.711,468 (septiembre 2022: B/.297,071) y la cuenta de reserva tiene un saldo B/.1,928,460 (septiembre 2022: B/.1,201,445).

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

### 6 Alquileres y cuentas por cobrar

	2023	2022
Alquileres por cobrar a futuro (Véase Nota 13)	6,594,958	5,901,658
Alquileres y cuentas por cobrar	205,628	150,792
Provisión para cuentas de cobro dudoso	(15,574)	(3,404)
Cuentas por cobrar comerciales, neto	<u>6,785,012</u>	<u>6,049,046</u>
Cuentas por cobrar, otras	<u>25,106</u>	<u>37,560</u>
Sub-total	<u>25,106</u>	<u>37,560</u>
Total	<u>6,810,118</u>	<u>6,086,606</u>
Porción corriente	<u>854,805</u>	<u>726,875</u>
Porción no corriente	<u>5,955,313</u>	<u>5,359,731</u>

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	3,404	28,413
Reversión de pérdidas de crédito esperado	-	(25,009)
Ajuste por aplicación de crédito esperado	<u>12,170</u>	<u>-</u>
	<u>15,574</u>	<u>3,404</u>

#### Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales

30 de septiembre 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	54,631	16,587	5,384	4,580	124,446	205,628
	<u>54,631</u>	<u>16,587</u>	<u>5,384</u>	<u>4,580</u>	<u>124,446</u>	<u>205,628</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 2023, el Grupo reconoció en la Provisión para cuentas de cobro dudoso, por B/.12,170 producto de un aumento 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 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.

*Handwritten initials: MR*

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre 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. 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

	2023	2022
61 - 90 días	5,384	107
91 -120 días	4,580	141
Más de 120 días	124,446	103,306
	<u>134,410</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/.126,987.05 (2022: B/.101,702) de las cuales se espera cobrar la totalidad.

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

Al 30 de septiembre de 2023, un total de B/.639,645 (2022: B/.541,926) representan ingresos por cobrar futuros que serán recuperados durante los próximos 12 meses a través del proceso de facturación contractual con clientes.

## 7 Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación:

	2023	2022
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	22,410	55,524
Total	<u>1,684,329</u>	<u>1,717,443</u>
Porción corriente	<u>108,208</u>	<u>1,451,053</u>
Porción no corriente	<u>1,576,121</u>	<u>266,390</u>

Al 30 de septiembre de 2023, el Grupo presenta un crédito de ITBMS a favor por B/.1,342,468 (2022: B/.1,342,468). La compañía se encuentra en reclamación de este crédito a favor ante la DGI y se encue la espera de respuesta por apelación por silencio administrativo. Basado en el proceso actual que si

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

Compañía, la Administración ha revaluado la realización de este crédito fiscal y reclasificado como un activo no corriente.

### 8 Propiedades de inversión, neto

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	2023	2022
Activos en operación	114,642,526	116,498,810
Activos en terrenos y /o en proceso de construcción	<u>1,400,000</u>	<u>1,393,935</u>
	<u>116,042,526</u>	<u>117,892,745</u>

A continuación, el movimiento de las propiedades de inversión:

	2023	2022
Balance al inicio del año	117,892,745	128,933,935
Mejoras	44,464	-
Adquisición	-	5,000,000
Venta	-	(16,000,000)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>(1,894,683)</u>	<u>(41,190)</u>
	<u>116,042,526</u>	<u>117,892,745</u>

Al 30 de Septiembre 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 y COLLIERS 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 2023. 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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

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

	Jerarquía del valor razonable	
	2023 Nivel 3	2022 Nivel 3
Terrenos	1,400,000	1,393,935
Activos en operaciones	114,642,526	116,498,810
	116,042,526	117,892,745

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 períodos vacantes, la tasa de ocupación y los períodos 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 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 10.55% con un rango 9.04%-11.77%.</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 períodos de recolocación fueran más cortos (más largos);</li> <li>- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);</li> <li>- los períodos vacantes de alquiler fueron más cortos (más largos); o</li> <li>- La tasa de descuento fuera menor (mayor).</li> </ul>
Terrenos	<p>Método al costo y la metodología sobre precios de mercado comparables.</p>		<p>Una variación esperada de un 10% en precio de venta por metro cuadrado resultaría en una diferencia de +/- B/.140,000 en el valor de mercado.</p>

### 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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

	2023	2022
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:

	2023	2022
Centro Médico Metropolitanando CMM	<u>7,849,997</u>	<u>7,849,997</u>

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

El monto recuperable de las unidades generadoras de efectivo se determina basándose en el valor en uso, que utiliza cálculos de proyecciones de flujo de efectivo cubriendo un período de 8 años y utilizando una tasa de descuento del 8.76% (2022: 7.56%)

## 10 Bonos emitidos

Mediante Resolución SMV No.102-16 del 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 del 8 de mayo de 2018 y Resolución SMV No.472-21 del 19 de octubre de 2021.

<u>Serie</u>	<u>Monto autorizado</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>
B (Senior)	9,300,000	30-03-2016	-	-	Variable de 3M SOFR + 0.26%) + 3.75%, 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 3M SOFR + 0.26%) + 3.75%, 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 3M SOFR + 0.26%) + 3.75%, mínimo 5%	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
	<u>130,000,000</u>		<u>69,050,000</u>	<u>69,050,000</u>		
Costos de emisión			<u>(474,420)</u>	<u>(613,546)</u>		
Total emisión Senior			<u>68,575,580</u>	<u>68,436,454</u>		
A (Subordinado)	70,000,000	30-03-2016	-	-		
Total	<u>200,000,000</u>		<u>68,575,580</u>	<u>68,436,454</u>		

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	68,436,454	78,297,328
Amortización de costos de emisión	139,126	139,126
Pagos	-	(10,000,000)
Saldo al final del año	68,575,580	68,436,454

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

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía registró intereses financieros por las Serie C, E, F, G y H por B/.5,170,196 (2022: B/.4,615,213).

A la fecha del informe, Desarrollos Comerciales, S.A. se encuentra en incumplimiento de las condiciones financieras de Cobertura de Servicio de Deuda y mínima y la Cobertura de Servicios de Deuda Proyectada, requerido en un 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;
- 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 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 período 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. Según resolución número SMV 472-21 de la Superintendencia del Mercado de Valores, se realizaron algunas modificaciones a los términos de emisión e bonos. En base a lo anterior, abajo la tabla de amortización de los bonos Serie G:

	Pago anual	Pago trimestral
2023	1.875%	1.875%
2024	7.500%	1.875%
2025	10.000%	2.500%

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

2026	10.000%	2.500%
2027	10.000%	2.500%
2028	10.000%	2.500%
2029	32.000%	8.000%
Al vencimiento	18.625%	18.625%
	100.000%	

Serie H: Un solo pago al vencimiento.

A continuación, el detalle de la porción corriente y no corriente de los bonos seniors

	2023	2022
Porción corriente	2,252,000	-
Porción no corriente	<u>66,798,000</u>	<u>69,050,000</u>
	<u>69,050,000</u>	<u>69,050,000</u>

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:

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

Propiedad	Fincas
Plaza Más Versalles	395127, 395128, 395129, 395130 y 395131
Plaza Más Bugaba	29581, 44800, 40893 y 10069
Plaza Más Calle 13	392446, 8520, 3050, 3353 y 4048
Activos David	13523 y 75440
Activos Arraján	375450
Activos Tocumen	361276
Activos Vacamonte	120081 y 394782
Activos Versalles	395132
Activos San Miguelito	2886 y 34854
Activos Costa Verde	446764, 446765 y 446779
Edificio Tula	40960
Plaza Más Riviera	359483 y 433126
Plaza Más La Siesta	307844, 307845, 307846, 307847 y 307848
Activos San Fernando	97767
La Galería	52899, 102283 y 30201067
Plaza Más Santa Fé	460268

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

---

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

### 12 Dividendos pagados

Conforme a acta de Junta Directiva del 13 de enero de 2023 se declararon y pagaron dividendos por valor a B/.1,471,940.40 equivalentes a 0.21 centavos por cada acción emitida y en circulación.

Conforme a acta de Junta Directiva del 15 de junio de 2022 se declararon y pagaron dividendos por valor a B/.3,504,620 equivalentes a 0.50 centavos por cada acción emitida y en circulación.

### 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.

Los ingresos reconocidos en base lineal sobre el período no cancelable de los contratos de arrendamiento fue el siguiente:

	2023	2022
Ingresos por alquileres	<u>8,841,334</u>	<u>10,184,786</u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2022, se acordó con clientes una penalidad por cancelación anticipada de contratos por valor de B/.3,600,000.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

### 14 Gastos de personal y otros gastos

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

	2023	2022
<b><u>Gastos de personal</u></b>		
Salarios	357,655	428,806
Prestaciones sociales	140,941	74,397
Prestaciones laborales	65,422	72,704
Otros beneficios	75,795	80,115
Total	639,813	656,022
<b><u>Otros gastos</u></b>		
Reparaciones y mantenimiento	290,502	258,588
Impuestos de inmuebles	259,182	294,927
Honorarios profesionales	220,455	159,160
Servicio de seguridad	200,635	218,740
Seguros	80,626	85,703
Energía eléctrica	76,608	73,536
Impuesto municipal y tasas únicas	44,062	39,458
Mercadeo	25,710	15,557
Gasto de alquiler	10,471	22,149
Misceláneos	94,512	83,309
Total	1,302,763	1,251,127

### 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 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.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

A continuación, la conciliación de la pérdida financiera con el impuesto sobre la renta al 30 de septiembre:

	2023	2022
Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta	<u>(6,473,052)</u>	<u>(8,996,201)</u>
Efecto de revaluaciones de propiedades	(1,894,683)	41,190
Efecto de ingresos lineales	<u>693,300</u>	<u>(1,290,412)</u>
Impuesto sobre la renta diferido por revaluación de propiedades de inversión	<u>(124,144)</u>	<u>(465,176)</u>
	<u>(124,144)</u>	<u>(465,176)</u>

#### 15.1 Impuestos sobre la renta diferido

Al 30 de septiembre 2023 el impuesto sobre la renta diferido pasivo de B/.1,073,547 (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	Otros	Total
<b>Impuesto diferido</b>			
Al 30 de septiembre de 2021	<u>1,662,867</u>	<u>1,798,085</u>	<u>3,460,952</u>
Revaluaciones	(465,176)	-	(465,176)
Al 30 de septiembre de 2022	<u>1,197,691</u>	<u>1,798,085</u>	<u>2,995,776</u>
Revaluaciones	(124,144)	-	(124,144)
Al 30 de septiembre de 2023	<u>1,073,547</u>	<u>1,798,085</u>	<u>2,871,632</u>

Al 30 de septiembre de 2023, la subsidiaria mantiene arrastre de pérdidas por valor de B/.6,448,906 (2022: B/.8,531,025) para los cuales no han sido reconocidos el beneficio de impuesto sobre la renta diferido ya que no se esperan tener utilidades gravables en un futuro cercano para compensar dicho beneficio.



## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

	Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre de 2023			
	<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	73,864,684	-	73,864,684	-
	<u>73,864,684</u>	<u>-</u>	<u>73,864,684</u>	<u>-</u>

	Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre de 2022			
	<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	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 2, 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.

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 a tasas variables, existe exposición a las variaciones de las tasas de interés.

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

### Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

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.

La información que se presenta a continuación muestra los activos y pasivos financieros de la Compañía en agrupaciones de vencimientos de flujos descontados basados en el remanente en la fecha del estado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual:

2023	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	2,936,753	-	-	-	2,936,753
Cuentas comerciales por cobrar	205,628	-	-	-	205,628
	<u>3,142,381</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,142,381</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	2,255,869	2,819,837	40,213,090	23,761,204	69,050,000
Posición neta	<u>886,512</u>	<u>(2,819,837)</u>	<u>(40,213,090)</u>	<u>(23,761,204)</u>	<u>(65,907,619)</u>
	Hasta	De 1 a 2	De 2 a 5	Más de	
	Hasta	De 1 a 2	De 2 a 5	Más de	
2022	1 año	años	años	5 años	Total
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	3,313,759	-	-	-	3,313,759
Cuentas comerciales por cobrar	150,792	-	-	-	150,792
	<u>3,464,551</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,464,551</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	-	2,255,869	43,032,927	23,761,204	69,050,000
Posición neta	<u>3,464,551</u>	<u>(2,255,869)</u>	<u>(43,032,927)</u>	<u>(23,761,204)</u>	<u>(65,585,449)</u>

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los bonos por pagar de la Compañía reconocidos sobre la base de su vencimiento contractual.

2023	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos financieros</b>						
Bonos por pagar	69,230,484	90,526,851	7,612,999	7,828,491	48,927,792	26,157,569
2022	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos financieros</b>						
Bonos por pagar	68,616,938	95,883,979	5,357,128	7,612,999	7,828,491	75,085,361

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

### **Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado el 30 de septiembre de 2023 (En balboas)**

---

Como se revela en la nota 10, producto de perspectiva de liquidez, se ha solicitado dispensa al cumplimiento del índice de cobertura de servicio de la deuda al 30 de diciembre de 2023 y al cumplimiento del índice de cobertura de servicio de la deuda proyectado hasta el 31 de diciembre de 2023. La Administración ha tomado las medidas necesarias para mitigar el impacto económico de la situación actual, los cuales se resumen a continuación:

- Mantener e incrementar el flujo de efectivo de las operaciones por arrendamiento – La compañía cuenta con un flujo de caja estable, como resultado de la administración adecuada de los ingresos y el incremento en la ocupación de inmuebles comerciales, esto debido a la implementación de un equipo comercial propio enfocado a rentar nuestros inmuebles. Los indicadores como Margen NOI y Ebitda cerraron alrededor del 88% y 78% respectivamente. Estos indicadores presentan la estabilidad operacional de la compañía y el compromiso por mantener los activos inmobiliarios en funcionamiento.
- La Administración trabaja arduamente en la recomposición de la estructura de capital, buscar mejorar las condiciones financieras de los Bonos Senior, con el fin de tener un crecimiento sostenible de la compañía y holguras mayores de caja. En específico, la Administración está trabajando en: (i) obtener una disminución aproximadamente del 30% a pagar en los Bonos de la Serie G durante un periodo aproximado de 3 años; (ii) obtener una disminución del índice de servicio a la deuda requerido, hasta un 1.10 veces; (iii) atraer nuevos inversionistas a la Compañía.
- La Administración considera que tiene el soporte financiero del accionista, el cual no ha requerido el pago de los intereses causados de la deuda subordinada y se han capitalizado lo adeudado sobre dichos intereses durante los 2 últimos años.

#### **Administración del riesgo de capital**

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

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

### 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 Septiembre de 2023	
	Ingresos por alquileres	Activos
Panamá Centro	5,275,504	84,040,391
Panamá Oeste	414,133	8,455,740
Colón	157,569	2,437,671
Chiriquí y Bocas del Toro	1,401,932	21,108,724
Total información por segmento	7,249,137	116,042,526
Resultados y saldos corporativos	1,592,197	19,696,317
<b>Total</b>	<b>8,841,334</b>	<b>135,738,843</b>

	30 de septiembre de 2022	
	Ingresos por alquileres	Activos
Panamá Centro	8,615,810	87,710,437
Panamá Oeste	385,316	6,575,154
Colón	222,418	2,899,543
Chiriquí y Bocas del Toro	1,330,622	19,313,676
Total información por segmento	10,554,166	116,498,810
Resultados y saldos corporativos	(369,380)	20,884,119
<b>Total</b>	<b>10,184,786</b>	<b>137,382,929</b>

### 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/.5,0

## SQF Group, Inc. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)

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>

### 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>

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
por el año terminado el 30 de septiembre de 2023  
(En balboas)**

---

### **21. Eventos subsecuentes**

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 29 de diciembre de 2023, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, no hay acontecimientos posteriores que requieren revelación en los estados financieros consolidados.

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

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 29 de diciembre 2023.

\* \* \* \* \*



**SQF GROUP, INC. y Subsidiarias**
**Anexo I**
**Información de consolidación sobre el estado de situación financiera  
al 30 de septiembre 2023  
(En balboas)**

	<u>Total</u>	<u>Ajustes o eliminaciones</u>	<u>SQF Group, Inc.</u>	<u>Desarrollos Comerciales, S.A.</u>
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo y depósitos en bancos	2,936,753	-	49,762	2,886,991
Alquileres y cuentas por cobrar	854,805	-	-	854,805
Otros activos	108,209	-	-	108,209
<b>Total de activos corrientes</b>	<u>3,899,767</u>	<u>-</u>	<u>49,762</u>	<u>3,850,005</u>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	279,150	(6,329)	-	285,479
Alquileres y cuentas por cobrar	5,955,313	-	-	5,955,313
Propiedades de inversión, neto	116,042,526	-	-	116,042,526
Inversiones en bonos	-	(51,485,000)	51,485,000	-
Intereses por cobrar por inversiones en bonos	-	(6,212,524)	6,212,524	-
Plusvalía	7,849,997	-	-	7,849,997
Mobiliario y equipo, neto	135,970	-	-	135,970
Inversiones en subsidiarias	-	(36,430,748)	36,430,748	-
Otros activos no corrientes	1,576,120	-	-	1,576,120
<b>Total de activos no corrientes</b>	<u>131,839,076</u>	<u>(94,134,601)</u>	<u>94,128,272</u>	<u>131,845,405</u>
<b>Total de activos</b>	<u>135,738,843</u>	<u>(94,134,601)</u>	<u>94,178,034</u>	<u>135,695,410</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Cuentas por pagar proveedores y otros	93,281	-	-	93,281
Anticipos de clientes	180,924	-	-	180,924
Intereses por pagar de Bonos Corporativos	180,484	-	-	180,484
Bonos senior	2,252,000	-	-	2,252,000
Gastos e impuestos acumulados por pagar	221,622	-	-	221,622
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<u>2,928,311</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,928,311</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>				
Bonos subordinados	-	(51,485,000)	-	51,485,000
Bonos senior	66,323,580	-	-	66,323,580
Intereses por pagar bonos subordinados	-	(6,212,524)	-	6,212,524
Cuentas por pagar compañías - relacionadas	-	(6,329)	6,329	-
Impuesto diferido	2,871,632	-	-	2,871,632
Otros pasivos	228,175	-	-	228,175
Prima de antigüedad	19,245	-	-	19,245
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<u>69,442,632</u>	<u>(57,703,853)</u>	<u>6,329</u>	<u>127,140,156</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>72,370,943</u>	<u>(57,703,853)</u>	<u>6,329</u>	<u>130,068,467</u>
<b>Patrimonio:</b>				
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	(669,863)	130,493	29,918,791	(30,719,147)
<b>Total de patrimonio</b>	<u>63,367,900</u>	<u>(36,430,748)</u>	<u>94,171,705</u>	<u>5,626,943</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<u>135,738,843</u>	<u>(94,134,601)</u>	<u>94,178,034</u>	<u>135,695,410</u>

Véase informe de los estados financieros consolidados

Información de consolidación sobre el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral  
por el año terminado el 30 de septiembre 2023  
(En balboas)

	Total	Ajustes o eliminaciones	SQF Group, Inc.	Desarrollos Comerciales, S.A.
Operaciones continuas:				
Alquileres	8,841,334	-	-	8,841,334
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	(1,894,683)	-	-	(1,894,683)
Depreciación y amortización	(48,708)	-	-	(48,708)
Gastos de personal	(639,813)	-	-	(639,813)
Gastos e intereses financieros	(5,352,375)	6,264,008	(2,502)	(11,613,881)
Otros gastos	(1,302,764)	-	-	(1,302,764)
Otros ingresos y egresos	85,463	(6,264,008)	6,264,008	85,463
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	(311,546)	-	6,261,506	(6,573,052)
Impuesto sobre la renta	124,144	-	-	124,144
Pérdida neta del año	(187,402)	-	6,261,506	(6,448,908)

Véase informe de los estados financieros consolidados.

**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 Fidelcomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fidelcomiso 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 "Fidelcomiso"), 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 septiembre 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\$13,100,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fidelcomiso de garantía asciende a la suma de US\$81,689,928.00, 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	\$711,467.86
1	Ahorros	Reserva de Servicio de Deuda	\$1,928,460.14
<b>Total</b>			<b>\$2,639,928.00</b>

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

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	MAPFRE Panamá, S.A.	INCE-08300000023059	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 septiembre de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de: 154.65%
6. La Cobertura Histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

dic-22	mar-23	jun-23
154.65%	154.65%	154.65%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 6 de octubre de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Johanna Williams  
Firma Autorizada

Gabriela Zamora  
Firma Autorizada

*[Handwritten initials]*

Anexo A  
 BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)  
 DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.  
 AL 30 DE SEPTIEMBRE 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, 10,069	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>				

*MR*

**Anexo B**  
**BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15)**  
**DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE 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.			1 y 2	17-jul-28
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.	5	12-feb-24		
Desarrollos Comerciales, S.A.	3 y 4	22-sep-24		
Desarrollos Comerciales, S.A.	6	04-sep-24		
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	28-feb-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			-	16-jun-31
Desarrollos Comerciales, S.A.			-	24-nov-34
Desarrollos Comerciales, S.A.			23	31-ago-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			8	17-nov-23 *
Desarrollos Comerciales, S.A.			12	21-ago-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			16	31-ago-25
Desarrollos Comerciales, S.A.			22	31-ago-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			07 y 06 PB	31-dic-23
Desarrollos Comerciales, S.A.			9	23-abr-24

*Handwritten initials/signature*

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

Arrendador	Finca	Ubicación	Local	Fecha de Vencimiento del Contrato
Desarrollos Comerciales, S.A.			17	26-jul-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			18	09-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	-	01-jul-25
Desarrollos Comerciales, S.A.	29581 44800 40893 10069	Bugaba, Chiriquí	1B	31-mar-25
Desarrollos Comerciales, S.A.	29581 44800 40893 10069	Bugaba, Chiriquí	1-C	01-ene-26
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

*Handwritten initials: MR*

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

Arrendador	Finca	Ubicación	Local	Fecha de Vencimiento del Contrato
Desarrollos Comerciales, S.A.	395129		08-A	30-may-25
Desarrollos Comerciales, S.A.	395129		9B1	29-Oct.23
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	Ancla 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	08-ago-28
Desarrollos Comerciales, S.A.	307847	Plaza Más La Siesta, Tocumen	12	21-oct-26
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	15-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	16-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 SEPTIEMBRE 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.			4 y 5	02-ago-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			9	01-jun-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			8	13-sep-25
Desarrollos Comerciales, S.A.			7	31-mar-25
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-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			26	01-feb-24
Desarrollos Comerciales, S.A.			12	24-jun-29
Desarrollos Comerciales, S.A.			30	05-sep-26
Desarrollos Comerciales, S.A.			22, 23 y 24	05-sep-29

(\*) Contratos Vencidos. A la fecha de la presente certificación el Fiduciario no ha recibido renovación de tres (3) Contratos de Arrendamiento sobre locales comerciales cedidos al Fideicomiso de Garantía.

  
 4  
