

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Estados Financieros Consolidados por el año terminado el
30 de septiembre de 2014 e informe de los Auditores
Independientes del 18 de mayo de 2015

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

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

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros Consolidados al 30 de septiembre 2014

| Contenido | Páginas |
|--|--|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 - 2 |
| Estado consolidado de situación financiera | 3 |
| Estado consolidado de ganancias o pérdidas | 4 |
| Estado consolidado de cambios en el patrimonio | 5 |
| Estado consolidado de flujos de efectivo | 6 |
| Notas a los estados financieros consolidados | 7 - 33 |
| Información complementaria | |
| Anexo I | Información de consolidación sobre el estado de situación financiera |
| Anexo II | Información de consolidación sobre el estado de ganancias o pérdidas |

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias** que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2014, y el estado consolidado de ganancias o pérdidas, estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno, tal como la Administración determine sea necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados, de manera que éstos no incluyan errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestra auditoría. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros consolidados no incluyen errores significativos.

Una auditoría comprende aplicar procedimientos para obtener evidencias sobre los montos y las revelaciones expuestas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de que los estados financieros consolidados incluyan errores significativos originados por fraudes o errores. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Así mismo, una auditoría comprende evaluar la apropiada aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera **Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias** al 30 de septiembre de 2014, y sus resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de Énfasis

Hacemos referencia a la Nota 18 de los estados financieros consolidados, la cual describe que la Administración, con miras a homologar el período fiscal de todo el Grupo, ha decidido cambiar de período fiscal de la Compañía y algunas de sus subsidiarias desde el 31 de diciembre al 30 de septiembre, lo cual resultó en que los estados financieros del año anterior fueran reestructurados para ser comparable con el año terminado el 30 de septiembre de las subsidiarias que tenían ese período fiscal. Nuestra opinión no incluye salvedad con relación a este asunto.

Información Complementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados como un todo. La información complementaria que se incluye en los Anexos I y II se presenta con el propósito de efectuar un análisis adicional de los estados financieros consolidados y no para presentar la situación financiera ni los resultados de las operaciones de las compañías individuales. Dicha información complementaria a que se hace referencia en este informe, ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría que se aplican en la auditoría de los estados financieros consolidados y éstas se presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados como un todo.

DELOITTE

18 de mayo de 2015
Panamá, República de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera
30 de septiembre de 2014
(En balboas)

| | | 30 de septiembre de 2014 | 31 de diciembre de 2013 |
|---|--------------|---|--|
| Activos | Notas | | |
| Activos corrientes: | | | |
| Efectivo y depósitos en bancos | 4 | 122,896 | - |
| Alquileres y cuentas por cobrar | | 24,705 | 12,070 |
| Otros activos | 7 | <u>47,195</u> | <u>2,207</u> |
| Total de activos corrientes | | <u>194,796</u> | <u>14,277</u> |
| Activos no corrientes: | | | |
| Cuentas por cobrar - relacionadas | 5 | 222,386 | - |
| Propiedades de inversión, neto | 6 | 50,603,369 | - |
| Propiedades, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto | | 29,690 | 779 |
| Otros activos | 7 | <u>1,461,832</u> | <u>1,763</u> |
| Total de activos no corrientes | | <u>52,317,277</u> | <u>2,542</u> |
| Total de activos | | <u>52,512,073</u> | <u>16,819</u> |
| Pasivos y patrimonio | | | |
| Pasivos corrientes: | | | |
| Obligaciones bancarias | 8 | 25,469,995 | - |
| Cuentas por pagar proveedores y otros | | 805,736 | 11,106 |
| Anticipos de clientes | | 32,679 | - |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar | | <u>606,818</u> | <u>-</u> |
| Total de pasivos corrientes | | <u>26,915,228</u> | <u>11,106</u> |
| Pasivos no corrientes: | | | |
| Obligaciones bancarias | 8 | 14,636,449 | - |
| Cuentas por pagar compañías - relacionadas | 5 | 10,161,877 | 107,698 |
| Impuesto diferido | 9 | 627,543 | - |
| Depósito en garantía | | 115,638 | - |
| Otros pasivos | | 19,520 | 28,508 |
| Prima de antigüedad | | <u>10,268</u> | <u>-</u> |
| Total de pasivos no corrientes | | <u>25,571,295</u> | <u>136,206</u> |
| Total de pasivos | | <u>52,486,523</u> | <u>147,312</u> |
| Patrimonio: | | | |
| Acciones comunes | 10 | 10,000 | - |
| Utilidades no distribuidas (deficit acumulado) | | <u>15,550</u> | <u>(130,493)</u> |
| Total de patrimonio | | <u>25,550</u> | <u>(130,493)</u> |
| Total de pasivos y patrimonio | | <u>52,512,073</u> | <u>16,819</u> |

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Estado consolidado de ganancias o pérdidas

Por el año terminado el 30 de septiembre 2014

(En balboas)

| | Notas | Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014 | Año terminado el 31 de diciembre de 2013 |
|--|-------|--|--|
| Operaciones continuas: | | | |
| Alquileres | 6 | 499,920 | - |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión | 6 | 2,027,285 | - |
| Otros ingresos | | 15,829 | - |
| Depreciación y amortización | | (3,006) | - |
| Gastos de personal | 11 | (446,727) | - |
| Gasto por cuenta incobrable | | - | - |
| Gastos e intereses financieros | | (656,679) | - |
| Otros gastos | 11 | <u>(1,073,690)</u> | <u>(130,493)</u> |
| Pérdida antes del impuesto sobre la renta | | <u>362,932</u> | <u>(130,493)</u> |
| Impuesto sobre la renta | 9 | <u>(216,889)</u> | <u>-</u> |
| Pérdida neta del año | | <u>146,043</u> | <u>(130,493)</u> |

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 30 de septiembre 2014

(En balboas)

| | Nota | Acciones comunes | Utilidades no distribuidas | Total |
|--|------|---------------------|-------------------------------|---------------|
| Saldo al 1 de enero de 2013 | | - | - | - |
| Pérdida neta del año | | - | (130,493) | (130,493) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | | - | (130,493) | (130,493) |
| Emisión de acciones comunes | 10 | 10,000 | - | 10,000 |
| Utilidad neta del período | | - | 146,043 | 146,043 |
| Saldo al 30 de septiembre de 2014 | | <u>10,000</u> | <u>15,550</u> | <u>25,550</u> |

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

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

Estado consolidado de flujos de efectivo
Por el año terminado el 30 de septiembre 2014

(En balboas)

| | Nota | Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014 | Año terminado el 31 de diciembre de 2013 |
|--|------|---|--|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación: | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | | 146,043 | (130,493) |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación y amortización | | 3,006 | - |
| Gastos de intereses | | 656,679 | - |
| Impuesto sobre la renta | | 216,889 | - |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión | | (2,027,285) | - |
| Cambios en los activos y pasivos de operación: | | | |
| Disminución (aumento) en alquileres y cuentas por cobrar | | 1,029,831 | (12,070) |
| Disminución (aumento) en gastos e impuestos pagados por adelantado | | 521,331 | (2,207) |
| Aumento en depósitos en garantía y otros activos | | (27,982) | (1,763) |
| Aumento en cuentas por pagar - proveedores y otros | | 453,539 | 11,106 |
| Aumento en gastos e impuestos acumulados por pagar | | 267,474 | - |
| Aumento en prima de antigüedad | | 10,268 | - |
| Aumento en otros pasivos | | 104,727 | 28,508 |
| Efecto generado por las operaciones: | | 1,354,520 | (106,919) |
| Impuesto sobre la renta pagado | | (10,311) | - |
| Intereses pagados | | (1,069,370) | - |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación | | <u>274,839</u> | <u>(106,919)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión: | | | |
| Adquisición de activos fijos | | (31,473) | (779) |
| Adquisición de otros activos | | (1,431,886) | - |
| Propiedades de inversión, neto | | (28,417,100) | - |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | | <u>(29,880,459)</u> | <u>(779)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento: | | | |
| Obligaciones bancarias, neto | | 29,398,893 | - |
| Producto de emisión de acciones comunes | | 10,000 | - |
| Cuentas por cobrar y pagar afiliadas, neto | | 142,816 | 107,698 |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento | | <u>29,551,709</u> | <u>107,698</u> |
| Disminución neta de efectivo y depósitos en bancos | | (53,911) | - |
| Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año | | - | - |
| Efectivo de subsidiarias incorporadas por reorganización | 12 | <u>176,807</u> | - |
| Efectivo y depósitos en bancos al final del año | | <u><u>122,896</u></u> | <u><u>-</u></u> |

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(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 tenencia de acciones de entidades que se dedican principalmente a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general.

La oficina de la Compañía está ubicada en el PH BMW Plaza, piso 6 A-B, final de Calle 50 y Vía Porras.

Con fecha 09 de febrero de 2014 y según acta de Junta Directiva de esa misma fecha, los accionistas finales de la Compañía realizaron una reorganización en la cual transfirieron a SQF GROUP INC., la participación del 100% de las acciones en Desarrollos Comerciales, S.A. y a su vez, se traspasaron a Desarrollos Comerciales, S.A. el 100% de las participaciones de las siguientes sociedades: Desarrollo La Siesta, S.A., Centro Comercial Calle 13, S.A, Desarrollos Santa Fé, S.A., Centro Comercial Plaza Versalles, S.A., Bugaba Mall, S.A., Gorgona Bay, S.A. e Inmobiliaria Tula, S.A.

Con fecha 28 de agosto de 2014, los accionistas adquirieron Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A. la totalidad de las acciones.

Los estados financieros consolidados de SQF GROUP INC. y Subsidiarias (el “Grupo”) incluyen las siguientes entidades consolidadas:

- Desarrollo La Siesta, S.A. (“La Siesta”): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante escritura pública No.3504 del 22 de mayo de 2013 y 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.
- Desarrollo Santa Fé, S.A. (“Santa Fe”): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante escritura pública No. 183 y 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.
- Bugaba Mall, S.A. (“Bugaba”): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante escritura pública No.27213 del 11 de octubre de 2012 y 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. Esta compañía fue incluida en estos estados financieros consolidados en el período 2013.
- Inmobiliaria Tula, S.A. (“Tula”): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante escritura pública No.10216 del 22 de julio de 2008 y 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.
- Centro Comercial Plaza Versalles, S.A. (“Versalles”): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante escritura pública No.10214 del 22 de julio de 2008 y 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.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

- Gorgona Bay, S.A. ("Gorgona"): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante escritura pública No.10215 del 22 de julio de 2008 y 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.
- Centro Comercial Calle 13, S.A. ("Calle 13"): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante escritura pública No.3814 del 18 de junio de 2012 y 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.
- Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A ("Parque logístico"): Entidad 100% subsidiaria de Desarrollos Comerciales, S.A. Se constituyó mediante escritura pública No. 572 del 20 de enero de 1998 y se dedica principalmente a la promoción de establecimientos de industrias que se dediquen de manera directa a la exportación, envío de bienes y servicios al exterior, que se fabriquen, ensamblen y procesen para la exportación.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

2.1 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que afectan los estados financieros consolidados

Con excepción de las normas mencionadas abajo, no hubo NIIFs o interpretaciones efectivas para el año que inició el 1 de octubre de 2014, que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

NIIF 13 - Medición a Valor Razonable

La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para la medición del valor razonable y las revelaciones sobre la medición del valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio; el requerimiento de la medición del valor razonable de la NIIF 13 aplica tanto a partidas de instrumentos financieros y de instrumentos no financieros para las cuales otras normas requieren o permiten la medición del valor razonable y las revelaciones sobre la medición del valor razonable, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2 - Pagos Basados en Acciones, transacciones de arrendamientos que están en el alcance de la NIC 17 Arrendamientos, y las mediciones que tienen algunas similitudes al valor razonable pero no son considerados como tales (ejemplo, el valor neto de realización para propósito de medición del inventario o valor en uso para propósito de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la NIIF 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos amplios de revelación.

La NIIF 13 requiere de adopción prospectiva desde el 1 de enero de 2013. Adicionalmente, disposiciones transitorias específicas fueron dadas para entidades de tal manera que estos necesiten no aplicar los requerimientos de revelación establecidos en la norma en la información comparativa para períodos anteriores a la adopción inicial de la norma.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

Distintas a las revelaciones adicionales, la adopción de la NIIF 13 no ha tenido ningún impacto material en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

2.2 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas emitidas pero no efectivas

Una serie de normas o modificaciones nuevas a las normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de octubre de 2013 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. A continuación las Normas que son aplicables a la entidad:

NIIF 9 *Instrumentos Financieros*

Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2010- *Segmentos Operativos y Partes Relacionadas*
2012

NIIF 15 *Ingresos de Contratos con Clientes*

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

NIIF 9 - Instrumentos Financieros (en su versión revisada de 2014) (En vigencia para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018 o posteriormente):

- Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
- Fase 2: Metodología de deterioro; y
- Fase 3: Contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 - Contabilidad de Instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014), que reemplazará a la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.

Al compararla con la NIIF 9 (en su versión revisada del 2013), la versión del 2014 incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada (en su versión revisada de 2014) contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro y c) contabilidad de cobertura general.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

Fase 1: Clasificación y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

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

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).
- Todas las inversiones del patrimonio se medirán en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al (FVTOCI), con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

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

Fase 2: Metodología de Deterioro

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

Fase 3: Contabilidad de Cobertura

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

El trabajo sobre la macro cobertura, realizado por el IASB, aún se encuentra en fase preliminar (se redactó un documento de discusión en abril de 2014 para reunir las opiniones preliminares y las directrices de los participantes con un período de comentario que finaliza el 17 de octubre de 2014).

Provisiones transitorias

La NIIF 9 (en su versión revisada en 2014) se encuentra en vigencia para períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posteriores y permite una aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar la NIIF 9 anticipadamente, debe cumplir con todos los requerimientos de la NIIF 9 de manera simultánea, salvo los siguientes:

1. La presentación de las ganancias o pérdidas de valor razonable que se atribuyen a los cambios en el riesgo crediticio de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), los requerimientos para los que una entidad pueda aplicar anticipadamente, sin necesidad de cumplir con otros requerimientos de la NIIF 9; y
2. Contabilidad de cobertura, en los que una entidad puede decidir si continuar aplicando los requerimientos de la contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requerimientos de la NIIF 9.

Una entidad puede utilizar versiones anteriores del NIIF 9 en lugar de la versión de 2014, si la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9 es antes del 1 de febrero de 2015. La fecha de aplicación inicial constituye el comienzo del período sobre el que se informa cuando una entidad aplica por primera vez los requerimientos de la NIIF 9.

La NIIF 9 contiene provisiones transitorias específicas para: i) la clasificación y medición de los activos financieros, ii) deterioro de activos financieros y iii) contabilidad de cobertura. Para mayor información, lea la NIIF 9.

NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes

En mayo de 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la NIIF 15 reemplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la NIA 18 Ingresos, NIA 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; y

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a NIIF 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La Administración de la Entidad estima que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que la Entidad haya realizado una revisión detallada.

Es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2011-2013
 - Las modificaciones a la NIA 40 aclaran que las NIA 40 e NIIF 3 no son mutuamente excluyentes y que puede ser requerida la aplicación de ambas normas. Consecuentemente, una entidad que adquiere una propiedad de inversión debe determinar si:
 - (a) La propiedad cumple con la definición de propiedad de inversión conforme a la NIA 40; y
 - (b) La transacción cumple con la definición de combinación de negocios conforme a la NIIF 3.
- CINIIF 21 - Gravámenes - La CINIIF 21 - Gravámenes, indica cuándo debe reconocerse un pasivo para pagar un gravamen impuesto por un gobierno. La interpretación define los gravámenes y especifica que el evento que da origen a la obligación y al pasivo es la actividad que provoca el pago del gravamen, como se identifique en la legislación aplicable. La Interpretación establece guías en como contabilizar los distintos tipos de gravámenes, en particular, aclara que ni la obligación económica ni la base negocio en marcha implica que una entidad tiene una obligación presente para pagar un gravamen que se activará al operar en un período futuro.

La Administración anticipa que todas las normas e interpretaciones arriba mencionadas serán adoptadas en los estados financieros consolidados de la Compañía a partir de los próximos períodos contables. La Administración está en proceso de evaluación del impacto de su adopción en los estados financieros consolidados de la Compañía para el período de aplicación inicial.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

3.3 Principio de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

Cambios en las participaciones de la Compañía en las subsidiarias existentes

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

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

3.4 Combinaciones de negocios

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

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

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

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

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

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

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

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

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

3.5 Activos y pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

3.6 Propiedades de inversión

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

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

3.7 *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 enseres de oficina | 14 |
| Maquinaria y equipo | 8 |
| Equipo rodante | 6 |

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

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

3.8 *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.

3.9 *Pasivos financieros*

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

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

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

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

3.10 *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.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

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

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

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

Ingreso por alquiler - Los ingresos por alquiler de propiedades de inversión son reconocidos conforme a la política contable 3.11.

3.11 Arrendamientos

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

La Entidad como arrendador

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

3.12 Costo de intereses

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

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

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

3.13 Impuesto sobre la renta

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

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen a la tasa de impuesto que se proyecta aplicar 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.

3.14 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 las propiedades de inversión, así como la estimación de los costos de construcción. 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).

3.15 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.

3.16 Información por segmentos

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

4. Efectivo y equivalentes de efectivos

El efectivo y equivalentes de efectivos estaban constituidos de la siguiente manera:

| | |
|---------------------------|----------------|
| Cuenta corriente | 4,639 |
| Caja menuda | <u>118,257</u> |
| Total efectivo disponible | <u>122,896</u> |

5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

Saldos:

| | |
|---|-------------------|
| Cuentas por cobrar - compañías relacionadas | <u>212,386</u> |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas | <u>10,161,877</u> |

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

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas no tienen vencimiento ni generan intereses. Dichas cuentas por pagar surgen como contraprestación de los activos netos adquiridos en la reorganización administrativa que se detalla en la nota 13 y serán convertidas en deuda subordinada, una vez la Compañía realice la emisión de las mismas.

Durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014, el Grupo incurrió en compensaciones a directores y personal clave por valor de B/.403,359.

6. Propiedades de inversión

A continuación el detalle de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2014:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Activos en operación | 11,594,764 |
| Activos en proceso de construcción | <u>39,008,605</u> |
| | <u>50,603,369</u> |

Al 30 de septiembre de 2014, una parte sustancial de los locales en las propiedades de inversión incluidas dentro del rubro de activos construidos, estuvieron en proceso de remodelación, quedando nuevamente disponible para arrendamiento en su totalidad a partir de abril, julio, octubre y noviembre de 2014.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

A continuación el movimiento de las propiedades de inversión:

| | |
|---|-------------------|
| Balance al inicio del período | - |
| Activos adquiridos por reorganización (ver nota 13) | 19,415,156 |
| Adquisición de negocio (ver nota 13) | 16,023,428 |
| Ganancia en revaluación | 2,027,285 |
| Adiciones | <u>13,137,500</u> |
| | <u>50,603,369</u> |

El detalle de las construcciones en proceso es el siguiente:

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Terreno al costo | 21,213,226 |
| Revaluación de terrenos | 6,368,461 |
| Infraestructura en construcción | <u>11,426,918</u> |
| | <u>39,008,605</u> |

Durante el período terminado el 30 de septiembre de 2014, el Grupo capitalizó costos de intereses por valor de B/. 403,828.

6.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, tomando como avalúos realizados por tasadores independientes. Los avalúos fueron realizados por AVINCO (Avalúos, Inspecciones y Construcción – Los Especialistas) valuadores independientes no relacionados al Grupo, la cual es una empresa reconocida en el mercado panameño e incluso por la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas.

El valor razonable fue determinado utilizando una metodología de precios de mercado comparables que reflejan transacciones similares recientes considerando las condiciones del mercado de bienes raíces en la República de Panamá, esta información fue actualizado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

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

| | Total | Jerarquía del valor razonable | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------|----------|-------------------|
| | | 30 de septiembre de 2014 | | |
| | | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
| Activos en operaciones | 11,594,764 | - | - | 11,594,764 |
| Activos en construcción | - | - | - | - |
| Terrenos | 27,581,687 | - | - | 27,581,687 |
| Infraestructura | 11,426,918 | - | - | 11,426,918 |
| | <u>50,603,369</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>50,603,369</u> |

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

| Tipo de propiedades | Técnica de valuación | Datos significativos no observables | Sensibilidad |
|----------------------|---|---|---|
| Activos en operación | Metodología de valor sobre la renta | Alquiler mensual de mercado, teniendo en cuenta las diferencias en la localización y factores individuales, como la fachada y de tamaño entre otras localidades comparables y la propiedad, a un precio específico. Costo de inversión pendiente de ejecución. | Una variación esperada de un 10 % la renta del mercado estimada resultaría en un impacto en el valor razonable de +- B/.1,178,400. Una variación esperada de un 10% en el costo de inversión pendiente de ejecución resultaría en un impacto en el valor razonable de +- B/.180,000. |
| Terrenos | Metodología de precios de mercado comparables que reflejan transacciones similares recientes. | | Una variación esperada de un 10% en precio de venta por metro cuadrado resultaría en una diferencia de +- B/.2,782,000 en el valor de mercado. |

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

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

7. Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación:

| | |
|---|-------------------------|
| Adelanto a contratista y adquisición de inmuebles | 541,481 |
| Impuesto sobre la renta pagado por anticipado | 47,194 |
| Planta eléctrica | 700,000 |
| Otros | <u>220,352</u> |
| Total | <u><u>1,509,027</u></u> |
| Porción corriente | 47,195 |
| Porción no corriente | 1,461,832 |

Al 30 de septiembre de 2014, el Grupo ha realizado un anticipo de B/.400,000 para la adquisición de un terreno, como parte de un acuerdo de intención de compra cuyo precio establecido es de B/.2,000,000.

Al 30 de septiembre de 2014, el Grupo mantiene otros activos por valor de B/.196,376 que corresponden a costos de construcción a cuenta de la adquisición del portafolio de entidades para los cuales al 30 de septiembre había un contrato promesa de compra venta de acciones por valor de B/.23,000,000. El contrato de compraventa final fue firmado el día 24 de noviembre de 2014.

Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía mantiene otros activos por valor de B/.700,000 que corresponden a una planta de generación eléctrica. Conforme a la administración y a peritos independientes contratados por la Administración, el valor neto de realización de la planta eléctrica es mayor que su valor en libros.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

8. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

Centro Comercial Plaza Versalles, S.A.

Préstamo hipotecario comercial con vencimiento en junio 2023. Devenga tasa de interés de 6% más FECl y requiere pagos mensuales de B/.22,607. Está garantizado con fincas números 395127, 395128, 395129, 395130 y 395131, propiedad de Centro Comercial Plaza Versalles, S.A.

2,378,834

Préstamo bajo la modalidad de línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta por un valor de B/.1,500,000, renovable anualmente a opción del Banco. Devenga tasa de interés de 6% anual más FECl y está garantizado con fianza solidaria de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A.

1,087,305

Desarrollo La Siesta, S.A.

Préstamo con vencimiento en enero 2016, tasa de interés 5.25% más FECl. Garantizado con las fincas números 307844, 307845, 307846, 307847 y 307848, propiedad de Desarrollo La Siesta, S.A.. En adición, está garantizado con fianza solidaria de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A. y Geo F. Novey, Inc.

1,361,529

Desarrollos Comerciales, S.A.

Línea de adelanto rotativa, con vencimiento en enero 2015, tasa de interés de Libor 6 meses más 2.75%, mínimo 5.25% más FECl ajustable a opción del Banco. Fianza de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A.

22,882,615

Bugaba Mall, S.A.

Préstamo hipotecario comercial con vencimiento en marzo 2023, tasa de interés de 5.25% más FECl, variable a opción del Banco. Está garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre el centro comercial fianza mancomunada de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A. y Geo F. Novey, Inc.

3,163,462

Centro Comercial Calle 13, S.A.

Préstamo interino de construcción, convertible a préstamo comercial a largo plazo, con un período de gracia de pago a capital de 24 meses o en la terminación de construcción, lo que ocurra primero y luego de vencido el plazo de gracia, 59 pagos consecutivos mensuales y un pago final por el saldo adeudado. Garantías de primera hipoteca y anticresis sobre las fincas números 4048, 2727, 3050, 3353 y 8520, propiedad de Centro Comercial Calle 13, S.A. Fianza solidaria de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A.

1,635,433

Gorgona Bay, S.A.

Préstamo bajo la modalidad de línea interina de construcción no rotativa, convertible a préstamo. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la fincas números 359483 y 433126, propiedad de Gorgona Bay, SA. La línea vence en enero 2015 o en la terminación de construcción, lo que ocurra primero y luego de vencido este plazo en 59 pagos consecutivos mensuales y un pago final por el saldo adeudado. Tasa de interés de 5.50% más FECl. Garantía de primera hipoteca y anticresis de la finca. Fianza solidaria de Inmobiliaria Tagarópulos, S.A.

2,643,265

Inmobiliaria Tula, S.A.

Préstamo hasta por la suma de B/.11,295,855, desembolsados parcialmente bajo el sistema de aprobación previa de obras de construcción con vencimiento 13 años contados a partir de la fecha en que se realice el primer desembolso, con un período de gracia de pago a capital de 36 meses. Tasa de interés de 5.25% más FECl. Garantía primera hipoteca y anticresis sobre la finca No.40960 propiedad de Inmobiliaria Tula, S.A. Fianza solidaria de Desarrollos Comerciales, S.A.

4,938,409

Sub-total

40,090,852

Sobregiro ocasional en libros

15,592

Total

40,106,444

Corriente

25,469,995

No corriente

14,636,449

Total

40,106,444

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

9. Impuesto sobre la renta

A partir del 3 de febrero de 2005, fecha de entrada en vigencia de la Ley No. 6 de 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.

La conciliación del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

| | |
|---|------------------|
| Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta | <u>362,932</u> |
| Impuesto a la tasa impositiva 25% | (90,733) |
| Efecto de: | |
| Operaciones no gravadas | 507,231 |
| Beneficio de arrastre de pérdida para el que no se reconoce impuesto diferido | <u>(430,658)</u> |
| Impuesto sobre la renta corriente | (14,160) |
| Impuesto sobre la renta diferido por revaluación de propiedades de inversión | <u>(202,729)</u> |
| | <u>(216,889)</u> |

9.1 Impuestos sobre la renta diferido

Al 30 de septiembre de 2014, existen beneficios por arrastres de pérdidas por valor de B/.627,543 para los cuales la Administración no consideró apropiado reconocer un impuesto diferido activo, ya que es probable que no se disponga de renta gravable contra las cuales deducir la diferencia temporal.

El impuesto sobre la renta diferido pasivo surge de las obligaciones futuras del pago del impuesto a las ganancias por las ventas de los inmuebles revaluados.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

10. Patrimonio

Conforme al pacto social, el capital social de la Compañía está compuesto por 300 acciones comunes, sin valor nominal y todas se encuentran emitidas y en circulación.

11. Gastos de personal y otros gastos

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

| | |
|--------------------------|------------------|
| Salarios | 236,923 |
| Prestaciones laborales | 42,768 |
| Prestaciones sociales | 52,022 |
| Otros beneficios | <u>115,014</u> |
| | <u>446,727</u> |
| Honorarios profesionales | 705,125 |
| Impuestos de inmuebles | 93,994 |
| Servicio de seguridad | 49,086 |
| Otros gastos | <u>225,485</u> |
| | <u>1,073,690</u> |

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

12. Reorganización

A continuación el detalle de los activos y pasivos netos adquiridos en la reorganización efectuada en el grupo, según se describe en la Nota 1 a los estados financieros consolidados:

Activos

| | |
|---|-------------------|
| Efectivo y depósitos en bancos | 176,807 |
| Alquileres y cuentas por cobrar | 1,042,466 |
| Gastos e impuestos pagados por adelantado | 571,305 |
| Cuentas por cobrar compañías relacionadas | 1,489,163 |
| Propiedades de inversión, neto | 19,415,156 |
| Propiedades, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto | 444 |
| Depósito en garantía y otros activos | <u>201</u> |
| Total de activos | <u>22,695,542</u> |

Pasivos y patrimonio

Pasivos corrientes:

| | |
|--|-------------------|
| Obligaciones bancarias | 10,707,551 |
| Cuentas por pagar proveedores y otros | 341,091 |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar | 3,693 |
| Cuentas por pagar compañías relacionadas | 6,914,206 |
| Impuesto diferido | 424,814 |
| Otros pasivos | <u>34,602</u> |
| Total de pasivos | <u>18,425,957</u> |

Con fecha 9 de febrero de 2014, los accionistas de las partes relacionadas con los que las subsidiarias mantenían cuentas por pagar, cedieron a la Compañía cuentas por cobrar que las compañías relacionadas tenían con las subsidiarias de la Compañía por valor de B/.5,886,074.

En contraprestación de los activos netos adquiridos en la reorganización efectuada y a la cesión recibida de cuentas por cobrar a compañías subsidiarias, la Compañía emitió acciones por valor de B/.10,000 y el remanente será convertido en bonos subordinados una vez sean emitidos por la Compañía..

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

13. Adquisición

Con fecha 28 de agosto de 2014, la compañía Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A, fue adquirida por el Grupo. Un resumen de los activos y pasivos adquiridos y la asignación del valor pagado se muestran a continuación:

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Propiedades de inversión | 15,979,307 |
| Pasivos por desmantelamiento | <u>(340,000)</u> |
| Total activos netos adquiridos | <u>15,639,307</u> |
| Contraprestación pagada | <u>15,639,307</u> |

14. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

| | 30 de septiembre de 2014 | |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| | Valor en libros | Valor razonable |
| Pasivos financieros | | |
| Obligaciones bancarias | <u>40,090,852</u> | <u>39,763,439</u> |

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

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

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

Jerarquía del valor razonable 30 de septiembre de 2014

| | Total | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|------------------------|-------------------|----------|----------|-------------------|
| Pasivos | | | | |
| Obligaciones bancarias | <u>39,763,439</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>39,763,439</u> |

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

15. 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 y, como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

Factores de riesgos financieros

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

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

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

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

- b. *Riesgo de mercado* - El Grupo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. Tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado, ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.
- c. *Riesgo de liquidez y financiamiento* - La Administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. Estos fondos provienen de los aportes realizados por los accionistas.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales 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.

16. 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, utilidad neta, activos y pasivos en base a las áreas geográficas establecidas:

| | 30 de septiembre de 2014 | | | |
|----------------------------------|----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingresos por alquileres | Utilidad neta | Activos | Pasivos |
| Panamá Centro | | | | |
| Parque logístico | 17,422 | 1,798,964 | 18,128,748 | 690,477 |
| La Siesta | - | - | 1,817,659 | 1,728,346 |
| Santa Fe | - | - | 2,468,362 | 2,468,362 |
| Versalles | 140,004 | (231,996) | 5,544,107 | 3,740,405 |
| Tula | - | 6,490 | 11,400,044 | 6,532,244 |
| Colón | | | | |
| Calle 13 | 25,044 | 104 | 3,379,219 | 2,364,010 |
| Chiriquí y Bocas del Toro | | | | |
| Gorgona | - | 401 | 5,186,176 | 3,644,550 |
| Bugaba | 317,450 | 65,053 | 4,482,030 | 3,803,969 |
| Total información por segmento | 499,920 | 1,639,016 | 52,406,345 | 24,972,363 |
| Resultados y saldos corporativos | - | (1,492,973) | 105,728 | 27,514,160 |
| Total | 499,920 | 146,043 | 52,512,073 | 52,486,523 |

Los ingresos que surgen de alquileres incluyen ingresos por aproximadamente B/.317,000 originados por alquiler a los dos clientes más importantes del Grupo. Ningún otro cliente contribuyó con 10% o más de los ingresos del Grupo para 2014.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

A continuación el detalle de activos no corrientes por segmentos:

| | 30 de septiembre de 2014 |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| | Activos no corrientes |
| Panamá Centro | |
| Parque logístico | 18,011,107 |
| La Siesta | 1,812,180 |
| Santa Fe | 2,468,362 |
| Versalles | 5,525,308 |
| Tula | 11,383,538 |
| Colón | |
| Calle 13 | 3,379,165 |
| Chiriquí y Bocas del Toro | |
| Gorgona | 5,186,026 |
| Bugaba | 4,448,260 |
| Total información por segmento | 52,213,946 |
| Resultados y saldos corporativos | 103,331 |
| Total | 52,317,277 |

17. Transacciones no monetarias

Durante el año en curso, el Grupo realizó las siguientes actividades de inversión y de financiamiento no monetarias las cuales no se reflejan en el estado consolidado de flujos de efectivo:

- Activos y pasivos recibidos de la reorganización (nota 12)

| | |
|-----------------------------|------------|
| Propiedades de inversión | 19,415,156 |
| Activos fijos | 1,223 |
| Obligaciones bancarias | 10,707,551 |
| Cuentas por pagar afiliadas | 9,671,883 |

- Incremento de propiedades de inversión producto de provisiones por desmantelamiento por B/.340,000.
- Capitalización de costos de intereses en propiedades de inversión por valor de B/.403,828.
- Ganancia en revaluación de propiedades de inversión por valor de B/.2,027,285.

Desarrollos Comerciales, S.A. y Subsidiarias

(Entidad 100% Subsidiaria de SQF Group, Inc)

Notas a los estados financieros consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014

(En balboas)

18. Cambios en período fiscal

La Administración del Grupo ha decidido cambiar de período fiscal de la Compañía y algunas de sus subsidiarias para el año que termina el 30 de septiembre para homologar dicho período al cierre con el cierre de la Casa Matriz. Dado a lo anterior, el período de nueve (9) meses terminados el 30 de septiembre de 2014 presentado en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y el estado consolidado de flujos de efectivo no es comparable con el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

19. Eventos subsecuentes

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2014 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 18 de mayo de 2015, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros consolidados.

20. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 18 de mayo de 2015.

* * * * *

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
30 de septiembre de 2014
(En balboas)

| | Total | Ajustes o eliminaciones | Sub-total | Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A. | Desarrollo Comerciales, S.A. | Desarrollo La Siesta, S.A. | Desarrollo Santa Fé, S.A. | Bugaba Mall, S.A. | Gorgona Bay, S.A. | Centro Comercial Calle 13, S.A. | Centro Comercial Plaza Versalles, S.A. | Inmobiliaria Tula, S.A. |
|--|-------------------|--------------------------------|-------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|---|--------------------------------|
| Activos | | | | | | | | | | | | |
| Activos corrientes: | | | | | | | | | | | | |
| Efectivo y depósitos en bancos | 122,896 | - | 122,896 | 117,641 | 616 | - | - | 1,885 | - | - | 2,478 | 276 |
| Alquileres y cuentas por cobrar | 24,705 | - | 24,705 | - | 1,781 | 5,479 | - | 1,124 | - | - | 16,321 | - |
| Otros activos | 47,195 | - | 47,195 | - | - | - | - | 30,761 | 150 | 54 | - | 16,230 |
| Total de activos corrientes | 194,796 | - | 194,796 | 117,641 | 2,397 | 5,479 | - | 33,770 | 150 | 54 | 18,799 | 16,506 |
| Activos no corrientes: | | | | | | | | | | | | |
| Cuentas por cobrar - relacionadas | 222,386 | (5,779,444) | 6,001,830 | - | 5,075,273 | - | - | - | - | - | 926,557 | - |
| Propiedades de inversión, neto | 50,603,369 | - | 50,603,369 | 18,008,090 | - | 1,812,180 | 2,468,362 | 4,448,260 | 5,186,310 | 3,377,268 | 3,921,512 | 11,381,387 |
| Propiedades, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto | 29,690 | - | 29,690 | - | 29,295 | - | - | - | - | - | 395 | - |
| Inversiones en subsidiarias | - | (25,794,967) | 25,794,967 | - | 25,794,967 | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros activos | 1,461,832 | - | 1,461,832 | 3,017 | 777,923 | - | - | - | - | 1,897 | 676,844 | 2,151 |
| Total de activos no corrientes | 52,317,277 | (31,574,411) | 83,891,688 | 18,011,107 | 31,677,458 | 1,812,180 | 2,468,362 | 4,448,260 | 5,186,310 | 3,379,165 | 5,525,308 | 11,383,538 |
| Total de activos | 52,512,073 | (31,574,411) | 84,086,484 | 18,128,748 | 31,679,855 | 1,817,659 | 2,468,362 | 4,482,030 | 5,186,460 | 3,379,219 | 5,544,107 | 11,400,044 |
| Pasivos y patrimonio | | | | | | | | | | | | |
| Pasivos corrientes: | | | | | | | | | | | | |
| Obligaciones bancarias | 25,469,995 | - | 25,469,995 | - | 22,883,203 | 100,370 | - | 339,523 | 593,350 | 12 | 1,350,687 | 202,850 |
| Cuentas por pagar proveedores y otros | 805,736 | - | 805,736 | 13,159 | - | - | 1,584 | 4,280 | 27,234 | 50,000 | 7,367 | 702,112 |
| Anticipos de clientes | 32,679 | - | 32,679 | - | - | 4,338 | - | - | 6,805 | 4,010 | 13,289 | 4,237 |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar | 606,818 | - | 606,818 | 340,000 | 242,872 | - | - | 23,946 | - | - | - | - |
| Total de pasivos corrientes | 26,915,228 | - | 26,915,228 | 353,159 | 23,126,075 | 104,708 | 1,584 | 367,749 | 627,389 | 54,022 | 1,371,343 | 909,199 |
| Pasivos no corrientes: | | | | | | | | | | | | |
| Obligaciones bancarias | 14,636,449 | - | 14,636,449 | - | 54 | 1,276,054 | - | 2,823,939 | 2,049,958 | 1,635,433 | 2,115,452 | 4,735,559 |
| Cuentas por pagar compañías - relacionadas | 10,161,877 | (5,779,444) | 15,941,321 | 31,353 | 10,156,923 | 343,246 | 2,466,778 | 492,468 | 932,019 | 636,827 | 128,013 | 753,694 |
| Impuesto diferido | 627,543 | - | 627,543 | 202,729 | - | - | - | 119,813 | 34,389 | 26,850 | 109,970 | 133,792 |
| Deposito en garantía | 115,638 | - | 115,638 | 84,000 | - | 4,338 | - | - | 795 | 10,878 | 15,627 | - |
| Otros pasivos | 19,520 | - | 19,520 | 19,236 | - | - | - | - | 284 | - | - | - |
| Prima de antigüedad | 10,268 | - | 10,268 | - | 10,268 | - | - | - | - | - | - | - |
| Total de pasivos no corrientes | 25,571,295 | (5,779,444) | 31,350,739 | 337,318 | 10,167,245 | 1,623,638 | 2,466,778 | 3,436,220 | 3,017,445 | 2,309,988 | 2,369,062 | 5,623,045 |
| Total de pasivos | 52,486,523 | (5,779,444) | 58,265,967 | 690,477 | 33,293,320 | 1,728,346 | 2,468,362 | 3,803,969 | 3,644,834 | 2,364,010 | 3,740,405 | 6,532,244 |
| Patrimonio: | | | | | | | | | | | | |
| Acciones comunes | 10,000 | (8,160,480) | 8,170,480 | 2,274,406 | 10,000 | 89,313 | - | 499,865 | 1,485,940 | 718,099 | 372,468 | 2,720,389 |
| Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) | 15,550 | (17,634,487) | 17,650,037 | 15,163,865 | (1,623,465) | - | - | 178,196 | 55,686 | 297,110 | 1,431,234 | 2,147,411 |
| Total de patrimonio | 25,550 | (25,794,967) | 25,820,517 | 17,438,271 | (1,613,465) | 89,313 | - | 678,061 | 1,541,626 | 1,015,209 | 1,803,702 | 4,867,800 |
| Total de pasivos y patrimonio | 52,512,073 | (31,574,411) | 84,086,484 | 18,128,748 | 31,679,855 | 1,817,659 | 2,468,362 | 4,482,030 | 5,186,460 | 3,379,219 | 5,544,107 | 11,400,044 |

Información de consolidación sobre el estado de ganancias o pérdidas
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2014
(En balboas)

| | <u>Total</u> | <u>Ajustes o eliminaciones</u> | <u>Sub-total</u> | <u>Promotora Industrial de Exportaciones Panameñas, S.A.</u> | <u>Desarrollo Comerciales, S.A.</u> | <u>Desarrollo La Siesta, S.A.</u> | <u>Desarrollo Santa Fé, S.A.</u> | <u>Bugaba Mall, S.A.</u> | <u>Gorgona Bay, S.A.</u> | <u>Centro Comercial Calle 13, S.A.</u> | <u>Centro Comercial Plaza Versalles, S.A.</u> | <u>Inmobiliaria Tula, S.A.</u> |
|--|------------------|------------------------------------|------------------|--|---|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|---|------------------------------------|
| Operaciones continuas: | | | | | | | | | | | | |
| Alquileres | 499,920 | - | 499,920 | 17,422 | - | - | - | 317,450 | - | 25,044 | 140,004 | - |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión | 2,027,285 | (706,378) | 2,733,663 | 2,733,663 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros ingresos | 15,829 | - | 15,829 | - | - | - | - | - | 401 | - | - | 15,428 |
| Depreciación y amortización | (3,006) | - | (3,006) | - | (2,957) | - | - | - | - | - | (49) | - |
| Gastos de personal | (446,727) | - | (446,727) | - | (442,812) | - | - | (3,915) | - | - | - | - |
| Gastos e intereses financieros | (656,679) | - | (656,679) | - | (278,154) | - | - | (153,010) | - | (17,476) | (208,039) | - |
| Otros gastos | (1,073,690) | - | (1,073,690) | (43,014) | (769,049) | - | - | (81,312) | - | (7,464) | (163,913) | (8,938) |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | <u>362,932</u> | <u>(706,378)</u> | <u>1,069,310</u> | <u>2,708,071</u> | <u>(1,492,972)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>79,213</u> | <u>401</u> | <u>104</u> | <u>(231,997)</u> | <u>6,490</u> |
| Impuesto sobre la renta | <u>(216,889)</u> | <u>-</u> | <u>(216,889)</u> | <u>(202,729)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(14,160)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Utilidad neta del período | <u>146,043</u> | <u>(706,378)</u> | <u>852,421</u> | <u>2,505,342</u> | <u>(1,492,972)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>65,053</u> | <u>401</u> | <u>104</u> | <u>(231,997)</u> | <u>6,490</u> |