

CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS

Estados Financieros Consolidados Revisados 31 de Marzo de 2017.

Resolución No. CNV-191-98 del 15 de Diciembre de 1998.

Razón Social del Emisor:
Subsidiarias

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. &

Valores que ha registrado:

Acciones

Número de Teléfono:

228-3808

Número de Fax:

228-3864

Dirección del Emisor:

San Felipe, Ave. Central, Calle Cuarta,
P.H. La Legación, Local Planta baja
Apdo. 0832-0768, W.T.C.
Panamá, República de Panamá

Dirección de Correo Electrónico:

info@sanfelipe.com.pa

Dirección de Página Web:

www.sanfelipe.com.pa

Número de Resolución:

CNV-191-98 del 15 de Diciembre de 1998.



**CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. &
SUBSIDIARIAS**

Estados Financieros y Anexos

**31 de Abril de 2017 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2015
(Auditado)**

(Con el Informe de Revisión)

No. de Resolución: CNV- 191-98 del 15 de Diciembre de 1998.



CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS

INDICE

Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales

Estados de Utilidades y Utilidades no distribuidas (Déficit acumulado)

Estados de Utilidades y Utilidades no distribuidas (Déficit acumulado) periodos intermedios

Estados de Capital

Estados de Flujos de Efectivo

Notas de los Estados Financieros

Consolidación de los Balances Generales

Consolidación de los Estados de Utilidades y Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado)

Formulario IN-T – Análisis de Resultados Financieros y Operativos.



INFORME DE REVISIÓN

A la Junta Directiva
CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS

Hemos revisado de los balances generales adjuntos de **CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS** al 31 de Marzo de 2017 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2016 (Auditado) y de los estados conexos de utilidades y de flujos de efectivo para los periodos terminados en esas fechas, de acuerdo con normas profesionales. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra revisión.

Efectuamos nuestra revisión de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una revisión incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración de la Compañía, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra revisión ofrece una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS** al 31 de Marzo de 2017 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2016 (Auditado), el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo para los periodos terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

MSA

24 de Abril de 2017
República de Panamá


Lic. Griselda Pinzón
CFA. No. 2017



CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS
31 de Marzo de 2017 (Interino) y 31 de Diciembre 2016 (Auditado)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

		31 de Marzo de 2017 (Revisado)		31 de Diciembre 2016 (Auditados)
ACTIVO				
Activo Circulante	B/.	64,266	B/.	64,266
Efectivo		43,088		43,088
Cuentas por Cobrar:		128,625		128,625
Clientes (Nota 3)		43,231		27,298
Total Cuentas por Cobrar, neto		43,231		27,298
Gastos pagados por Adelantado		48,572		94,507
Inventario de Propiedades		1,793,907		1,539,714
Total Activo Circulante		3,105,045		3,211,791
Propiedad, Planta y Equipo, al costo (Nota 1b)		727,172		678,694
Menos: Depreciación Acumulada		(268,343)		-213,280
Propiedad, Planta y Equipo, neto		458,829		465,414
Cuentas por Cobrar relacionadas		-		-
Bienes Inmuebles para la venta		11,438,037		11,420,214
Depósitos en Garantía y Otros		92,990		3,787
TOTAL ACTIVOS	B/.	<u>15,094,901</u>	B/.	<u>15,101,206</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Préstamos Corto Plazo		64,266		64,266
Cuentas por pagar, Proveedores (Nota 4)		62,251		43,088
Otros Pasivos Corrientes (Nota 5)		98,693		128,625
Total Pasivo Circulante		225,210		235,979
Dividendos por Pagar (Nota 7)		7,715		15,725
Préstamos por Pagar (Nota 6)		1,957,754		1,973,474
Total del Pasivo		2,190,680		2,225,178
Patrimonio de los Accionistas:		2,056,157		2,056,157
Capital Pagado		-		-
Superávit por Revaluación		10,875,874		8,050,340
Utilidades Retenida		(27,810)		2,769,531
Utilidad del Periodo		12,904,221		12,876,028
Total patrimonio de los accionistas		12,904,221		12,876,028
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	B/.	<u>15,094,901</u>	B/.	<u>15,101,206</u>

Handwritten signature

Handwritten signature

CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS

Estados de Utilidad y Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado)

Periodos terminados al 31 de Marzo de 2017 y 2016

	mar-17	B/.	B/.	mar-16
Ingresos				
Ingresos por Venta de Inmueble				
Ingresos por Variación en Propiedades de Inversión	39,711			85,997
Ingresos por Administración y Alquileres	<u>2,263</u>			<u>2,834</u>
Otros Ingresos				
Total de Ingresos	41,974			88,831
Costos				
Costo de Venta de Inmueble				
Total de Costos				
Utilidad Operativa	41,974			88,831
Gastos de ventas, generales y administrativos:				
Salario y Beneficios a Empleados	31,527			75,626
Gasto de Ventas, Generales y Administrativos	38,100			35,598
Gastos Financieros	7,365			19,550
Depreciación y Amortización	3,065			9,224
Total de gastos de ventas, generales y administrativos	<u>80,056</u>			<u>139,998</u>
Utilidad (Pérdida) en la Operación	<u>-38,082</u>			<u>-51,167</u>
Impuesto sobre la renta estimado				
Utilidad Neta	<u>-38,082</u>			<u>-51,167</u>
Superavit (Déficit) acumulado al inicio del año	10,875,874			8,433,710
Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado) al final de año	<u>10,837,791</u>			<u>8,382,543</u>

Salvino

OS

CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS

Períodos intermedios terminados al 31 de Marzo de 2017 & 2016

	Corriente ENE- MAR - 2017	Acumulado ENE- MAR - 2017	Corriente ENE- MAR - 2016	Acumulado ENE- MAR - 2016
Ingresos				
Ingresos por Venta de Inmueble	B/. 187,546	B/. 187,546	B/. 146,147	B/. 146,147
Ingresos por Administración, Corretaje y Alquileres	6,717	6,717	2,834	2,834
Otros Ingresos				
Total de Ingresos	194,263	194,263	148,981	148,981
Costos				
Costo de Venta de Inmueble				
Total de Costos				
Utilidad Operativa	194,263	194,263	148,981	148,981
Gastos de ventas, generales y administrativos:				
Salario y Beneficios a Empleados	105,328	105,328	75,626	75,626
Gasto de Ventas, Generales y Administrativos	85,086	85,086	95,748	95,748
Gastos Financieros	22,471	22,471	19,550	19,550
Depreciación y Amortización	9,189	9,189	9,224	9,224
Total de gastos de ventas, generales y administrativos	222,074	222,074	200,148	200,148
Utilidad (Pérdida) en la Operación	-27,810	-27,810	-51,167	-51,167
Impuesto sobre la renta estimado				
Utilidad Neta	-27,810	-27,810	-51,167	-51,167
Superavit (Déficit) acumulado al inicio del año	10,875,874	10,875,874	9,650,827	9,650,827
Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado) al final de año	B/. 10,848,063	B/. 10,848,063	B/. 9,599,660	B/. 9,599,660

Slaris

OS

CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS
Consolidación de los Estados de Utilidad y Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado)

Períodos terminados al 31 de Marzo de 2017

	Consolidado		Eliminaciones		Cia. Inmobiliaria San Felipe, S.A.		Colonial Real Estate Broker, Inc.		Inversiones Las Ruinas		Henry Hills Corporation	
	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	0	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
Ingresos												
Ingresos por Venta de Inmueble		39,711				16,861	20,900					1,950
Ingresos por Variación en Propiedades de Inversión		2,263				2,263						
Ingresos por Administración y Alquileres												
Otros Ingresos												
Total de Ingresos		41,974				19,124	20,900					1,950
Costos												
Costo de Venta de Inmueble												
Total de Costos												
Utilidad Operativa		41,974				19,124	20,900					1,950
Costos de ventas, generales y administrativos:												
Salario y Beneficios a Empleados	31,527		18,719		12,808							
Gasto de Ventas, Generales y Administrativos	38,100		32,306		3,138							2,656
Gastos Financieros	7,365		7,349		16							
Depreciación y Amortización	3,065		3,065									
Total de gastos de ventas, generales y administrativos	80,057		61,439		15,962							2,656
Utilidad (Pérdida) en la Operación	-38,082		-42,314		-4,938							-706
Impuesto sobre la renta estimado												
Utilidad Neta	-38,082		-42,314		-4,938							-706
Superávit (Déficit) acumulado al inicio del año	16,875,674		9,650,827		24,777							64,154
Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado) al final de año	16,837,591		9,608,513		29,715							63,448

J. Felton

QED

CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS

Estados de Utilidad y Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado)

Períodos terminados al 31 de Marzo de 2016

	B/.	B/.	Corriente ENE- MAR - 2016	Acumulado ENE- MAR - 2016
Ingresos				
Ingresos por Venta de Inmueble			146,147	146,147
Ingresos por Administración y Alquileres			2,834	2,834
Otros Ingresos				
Total de Ingresos			<u>148,981</u>	<u>148,981</u>
Costos				
Costo de Venta de Inmueble				
Total de Costos				
Utilidad Operativa			<u>148,981</u>	<u>148,981</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos:				
Salario y Beneficios a Empleados			75,626	75,626
Gasto de Ventas, Generales y Administrativos			95,748	95,748
Gastos Financieros			19,550	19,550
Depreciación y Amortización			9,224	9,224
Total de gastos de ventas, generales y administrativos			<u>200,148</u>	<u>200,148</u>
Utilidad (Pérdida) en la Operación			<u>-51,167</u>	<u>-51,167</u>
Impuesto sobre la renta estimado				
Utilidad Neta			<u>-51,167</u>	<u>-51,167</u>
Superavit (Déficit) acumulado al inicio del año			8,050,340	8,050,340
Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado) al final de año			<u>7,999,173</u>	<u>7,999,173</u>

G. Guerrero

GH

CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS
Estados de Capital

Períodos terminados al 31 de Marzo de 2017 y 2016

	mar-17	mar-16
Capital Pagado	B/. 2,056,157	B/. 2,056,157
Superávit por Revaluación		
Utilidades Retenidas	10,875,874	8,050,340
Utilidad del Período	-27,810	2,769,531
	<hr/>	<hr/>
Total Inversión de los Accionistas	B/. 12,904,221	B/. 12,876,028
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Subirío

MS

CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS
Estados de Flujos de Efectivo

Periodos terminados al 31 de Marzo de 2017 y 2016

	mar-17	mar-16
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (Pérdida) Neta	B/. -27,810	B/. -51,167
Conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación	3,065	9,224
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	-15,933	306,236
Disminución (Aumento) en el inventario	-246,417	-458,901
Disminución (Aumento) en otros activos	19,163	-111,817
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	-37,942	19,136
Aumento en impuestos por pagar	-305,874	-287,289
Disminución en otros pasivos		
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>-65,346</u>	<u>-77,475</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de Activo fijo	-65,346	-77,475
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>-65,346</u>	<u>-77,475</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Capital y Otros efectos del capital	56,003	45,570
Utilidades no distribuidas	-15,720	-13,063
Aumento (Disminución) en los Préstamos	40,283	32,507
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>80,566</u>	<u>65,014</u>
Aumento Neto en efectivo	-330,937	-332,256
Efectivo al principio del periodo	1,550,272	631,877
Efectivo al final del periodo	<u>B/. 1,219,335</u>	<u>B/. 299,621</u>

Selva

CS

CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.

Notas de los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo de 2017 (Revisado) y 31 de diciembre de 2016 (Auditado)

(1) Políticas de Contabilidad

Las políticas de contabilidad usadas por el Grupo son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En aquellos casos en los cuales se puede aplicar más de un principio, el Grupo ha adoptado aquel considerado que refleje más razonable y apropiadamente la situación, según se describe en los párrafos siguientes:

a. Inventario:

La empresa no mantiene inventario de mercancía ni suministros.

b. Propiedad, Planta y Equipo:

La propiedad, el mobiliario y equipo, se llevan al costo. Las erogaciones substanciales por renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil se cargan a gastos de ventas, generales y administrativos.

El detalle de la **Propiedad, Planta y Equipo** se detalla a continuación:

	2017	2016
Mobiliario y Equipo	B/. <u>813,255</u>	B/. <u>678,694</u>
Subtotal	B/. <u>813,255</u>	B/. <u>678,694</u>
Menos: Depreciación Acumulada	<u>-285,560</u>	<u>-213,280</u>
Total	B/. <u>527,696</u>	B/. <u>465,414</u>



CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.

Notas de los Estados Financieros Consolidados

31 de Marzo de 2017 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2016 (Auditado)

(Continuación)

(6) Préstamos por Pagar

Actualmente, la empresa mantiene préstamos con el Banco General. Los saldos al 31 de Marzo de 2017 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2016 (Auditado) en éstas se detallan a continuación:

Institución Bancaria	2017	2016
Banco General	B/. 1,995,893	B/. 1,973,474
TOTAL	B/. 1,995,893	B/. 1,973,474

(7) Dividendos por Pagar

Corresponden a Dividendos por pagar a los accionistas al 31 de Marzo de 2017 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2016 (Auditado).

(8) Impuestos

A la fecha de los estados financieros, el impuesto sobre la renta ha sido estimado. Además, los registros del Grupo están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con el impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y del Impuesto de Timbre. De acuerdo a la legislación fiscal vigente, el Grupo es responsable por cualquier impuesto adicional que resultare producto de la revisión.

(9) Unidad Monetaria

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América.



CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.
ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Trimestre Acumulado a Mar. 2017 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Dic. 2016 (Auditados)	Trimestre Acumulado a Sep. 2016 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Jun. 2016 (Interinos)
Ventas o Ingresos Totales	194,263	4,572,650	2,924,336	2,324,158
Margen Operativo	194,263	3,745,644	2,061,234	1,835,789
Gastos Generales y Administrativos	222,074	967,505	708,267	424,304
Utilidad o Pérdida Neta	(27,810)	2,778,139	1,352,966	1,411,485
Acciones emitidas y en circulación	450,400	450,400	450,400	450,400
Utilidad o Pérdida por Acción	(0.06)	6.17	3.00	3.13
Depreciación y Amortización	9,189	28,808	27,671	18,447
Utilidades o Pérdidas no recurrentes				

BALANCE GENERAL	Trimestre Acumulado a Mar. 2017 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Dic. 2016 (Auditados)	Trimestre Acumulado a Sep. 2016 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Jun. 2016 (Interinos)
Activo Circulante	3,036,178	3,211,791	9,137,334	9,493,909
Activos Totales	15,094,901	15,409,814	13,700,052	14,027,026
Pasivos Circulante	187,071	251,704	177,653	402,886
Deuda a Largo Plazo	1,995,893	1,973,474	2,042,205	2,060,588
Acciones Preferidas	0	0		
Capital Pagado	2,056,157	2,056,157	2,031,317	2,056,157
Utilidades Retenidas	10,875,874	10,828,479	8,095,910	8,095,910
Patrimonio Total	12,904,221	12,884,636	11,480,193	11,563,552
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/Accion				
Deuda Total/Patrimonio	16.92%	17.27%	19.34%	20.67%
Capital de Trabajo	2,849,107	2,960,087	8,959,681	6,602,022
Razón Corriente	16.23	12.76	51.43	11.73
Utilidad Operativa/Ventas	100.0%	81.9%	70.5%	35.6%
Utilidad o Pérdida del periodo	(27,810)	2,778,139	1,352,966	1,714,172
Acciones promedio del periodo	450,400	450,400	450,400	450,400


 Anabela Fábrega de Varela
 Gerente General





ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Liquidez:

La razón corriente para el primer trimestre de 2017 es de 16.23 lo que muestra un aumento de 3.47 en función al cuarto trimestre del año 2016 producto del aumento de los activos corrientes en los Balances de Situación de la Empresa.

Recursos de Capital:

No está programado realizar ninguna emisión de acciones o bonos de deuda a corto plazo. Los dineros que se invierten en pagos operativos, en costos de proyectos y en compra de propiedades provienen principalmente de las utilidades de la empresa.

Resultados de las Operaciones:

Al 31 de marzo de 2017 (resultados interinos), el resultado de nuestras operaciones reflejan una pérdida de US\$ 27,810 (Veintisiete mil Ochocientos Diez con 00/100). El resultado se encuentra dentro de lo presupuestado.

Análisis de Perspectivas:

En el año 2017 se reanudará una intensa actividad de construcción ya que el inicio de varios proyectos se proyecta para el último trimestre del año. Estos proyectos estarán terminando y generando ingresos por consiguiente en el año 2018.

Tenemos en consecuencia que el año 2017 será de intensa actividad de inversión en desarrollo de planos, y gestiones de desalojo principalmente. Los créditos de dichas inversiones se percibirán durante el año 2018 y 2019.

Continuamos con nuestro plan de desarrollo de las propiedades en cartera, y analizando las oportunidades de compra en el sector, con el propósito de que la empresa mantenga sus índices de rentabilidad.

Método de Divulgación:

Todos los años se celebra la Asamblea General de Accionistas donde se da un reporte detallado a los accionistas de los resultados obtenidos por la empresa, se presentan y explican los estados financieros. En dicha Asamblea se entrega a cada uno de los accionistas un "Informe Anual," el cual incluye una copia de los estados financieros auditados.

Con respecto al informe trimestral, éste estará disponible en nuestro Website cuya dirección es www.sanfelipe.com.pa para el acceso de los accionistas y de cualquier persona natural o jurídica que lo requiera (**Método de Divulgación No.3**).

Adicionalmente, se celebra mensualmente una reunión de Junta Directiva, donde la administradora presenta a los directores de la empresa los estados financieros correspondiente al mes en curso.


Anabela Fábrega de Yarela
Gerente General