

MSA

MSA Consultores
World Trade Center Panama
3rd. Floor, Suite 304.
Tel.: (507) 265-8227; Fax: (507) 265-1124

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

Estados Financieros Consolidados Internos

31 de Diciembre de 2017.

Resolución No. 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.

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

Estados Financieros y Anexos

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

(Con el Informe de Revisión)

No. de Resolución: 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.

INFORME DE REVISIÓN

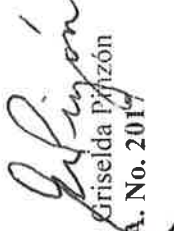
A la Junta Directiva
CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS

Hemos revisado de los balances generales adjuntos de **CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS** al 31 de Diciembre de 2017 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2016 (Auditado) y de los estados conexos de utilidades y de flujos de efectivo para los períodos 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 Diciembre de 2017 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2016 (Auditado), el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo para los períodos terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (**NIIF**).


26 de Febrero de 2018
República de Panamá


Lic. Griselda Pizón
CPA. No. 2017



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

31 de diciembre de 2017 (Interino) y 31 de diciembre 2016 (Auditado)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

31 de Diciembre de 2017 (Revisado)	31 de Diciembre 2016 (Auditados)
96,577 B/.	64,266
31,468	43,088
64,560	128,625
192,605	235,979
5,065	15,725
2,407,198	1,973,474
2,604,867	2,225,178
Patrimonio de los Accionistas:	
2,056,158	2,056,157
-	-
10,375,919	8,050,340
481,142	2,769,531
12,913,218	12,876,028
15,518,085 B/.	15,101,206

Pasivo Circulante

Préstamos Corto Plazo
Cuentas por pagar, Proveedores (Nota 4)
Otros Pasivos Corrientes (Nota 5)
Total Pasivo Circulante

Dividendos por Pagar (Nota 7)

Préstamos por Pagar (Nota 6)

Total del Pasivo

Total patrimonio de los accionistas

ACTIVO

31 de Diciembre de 2017 (Revisado)	31 de Diciembre 2016 (Auditados)
167,001 B/.	1,550,272
56,581	27,298
56,581	27,298
56,581	27,298
34,480	94,507
-	1,539,714
258,063	3,211,791
826,951	678,694
(317,582)	-213,280
509,369	465,414
14,687,912	11,420,214
62,741	3,787
15,518,085 B/.	15,101,206

Activo Circulante

Efectivo
Cuentas por Cobrar:
Clientes (Nota 3)
Total Cuentas por Cobrar, neto

Gastos pagados por Adelantado
Inventario de Propiedades
Total Activo Circulante

Propiedad, Planta y Equipo, al costo (Nota 1b)

Edificio, Mejoras, Equipo y Mobiliario
Menos: Depreciación Acumulada
Propiedad, Planta y Equipo, neto

Bienes Inmuebles para la venta
Depósitos en Garantía y Otros

TOTAL ACTIVOS

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

Estados de Utilidad y Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado)

Periodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	Dic-17	Dic-16
Ingresos		
Ingresos por Venta de Inmueble	B/.	2,463,384
Ingresos por Variación en Propiedades de Inversión		
Ingresos por Administración y Alquileres	26,535	459,439
Otros Ingresos	356	91,161
Total de Ingresos	893,468	4,511,565
Utilidad Operativa	893,468	3,648,463
Gastos de ventas, generales y administrativos:		
Salario y Beneficios a Empleados	30,332	366,104
Gasto de Ventas, Generales y Administrativos	47,763	433,777
Gastos Financieros	9,966	86,777
Depreciación y Amortización	3,060	36,895
Total de gastos de ventas, generales y administrativos	91,120	923,552
Utilidad (Pérdida) en la Operación	802,347	2,724,911
Impuesto sobre la renta estimado		
Utilidad Neta	802,347	2,724,911
Superavit (Déficit) acumulado al inicio del año	10,375,919	8,148,476
Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado) al final de año	B/.	10,873,386

Salvador
AS

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

Estados de Utilidad y Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado)

Períodos terminados al 31 de Diciembre de 2016

	Corriente OCT- DIC - 2016	Acumulado ENE- DIC - 2016
Ingresos		
Ingresos por Venta de Inmueble	B/. 0	B/. 2,463,384
Ingresos por Administración y Alquileres	95,987	532,958
Otros Ingresos	<u>7,031</u>	<u>91,161</u>
Total de Ingresos	1,611,683	3,087,503
Costos		
Costo de Venta de Inmueble	0	863,102
Total de Costos	<u>0</u>	<u>863,102</u>
Utilidad Operativa	1,611,683	2,224,401
Gastos de ventas, generales y administrativos:		
Salario y Beneficios a Empleados	71,949	256,840
Gasto de Ventas, Generales y Administrativos	141,770	651,178
Gastos Financieros	14,365	86,777
Depreciación y Amortización	9,179	10,884
Total de gastos de ventas, generales y administrativos	<u>237,263</u>	<u>1,005,680</u>
Utilidad (Pérdida) en la Operación	1,374,420	2,727,387
Impuesto sobre la renta estimado		<u>682,188</u>
Utilidad Neta	1,374,420	2,045,199
Superavit (Déficit) acumulado al inicio del año	8,095,910	8,095,910
Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado) al final de año	B/. <u>8,308,091</u>	B/. <u>10,131,326</u>

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

Períodos intermedios terminados al 31 de Diciembre de 2017 & 2016

	Corriente OCT- DIC 2017	Acumulado ENE- DIC - 2017	Corriente OCT - DIC 2016	Acumulado ENE-DIC 2016
Ingresos				
Ingresos por Venta de Inmueble	B/.	B/.	B/.	B/.
Ingresos por Variación en Propiedades de Inversión			1,508,665	2,463,384
Ingresos por Administración, Corretaje y Alquileres	94,746	532,223	95,987	532,958
Otros Ingresos	890	12,797	7,031	91,161
Total de Ingresos	<u>962,212</u>	<u>1,411,596</u>	<u>1,611,683</u>	<u>3,087,503</u>
Costos				
Costo de Venta de Inmueble	0	0	0	863,102
Total de Costos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>863,102</u>
Utilidad Operativa	<u>962,212</u>	<u>1,411,596</u>	<u>1,611,683</u>	<u>2,224,401</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos:				
Salario y Beneficios a Empleados	72,740	373,848	71,949	256,840
Gasto de Ventas, Generales y Administrativos	114,432	421,323	141,770	651,178
Gastos Financieros	25,281	98,558	14,365	86,777
Depreciación y Amortización	18,358	36,726	9,179	10,884
Total de gastos de ventas, generales y administrativos	<u>230,811</u>	<u>930,454</u>	<u>237,263</u>	<u>1,005,680</u>
Utilidad (Pérdida) en la Operación	<u>731,401</u>	<u>481,142</u>	<u>1,374,420</u>	<u>2,218,721</u>
Impuesto sobre la renta estimado	-8,603	-51,298		-682,188
Utilidad Neta	<u>722,798</u>	<u>429,844</u>	<u>1,374,420</u>	<u>2,044,199</u>
Superavit (Déficit) acumulado al inicio del año	1,136,115	10,286,998	8,095,910	8,095,910
Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado) al final de año	<u>B/.</u>	<u>B/.</u>	<u>B/.</u>	<u>B/.</u>
	<u>1,858,653</u>	<u>10,716,842</u>	<u>8,308,091</u>	<u>10,131,326</u>

Alison
Out

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

Períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	Dic-17	Dic-16
Capital Pagado	B/. 2,056,158	B/. 2,056,157
Superávit por Revaluación		
Utilidades Retenidas	10,375,919	8,050,340
Utilidad del Período	481,142	2,769,531
Total Inversión de los Accionistas	B/. 12,913,218	B/. 12,876,028



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

Estados de Flujos de Efectivo

Periodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	Dic-17	Dic-16
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (Pérdida) Neta	B/. 481,142	B/. 2,724,911
Conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación	3,060	36,895
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	-29,283	2,431,641
Disminución (Aumento) en el inventario	-1,726,911	-2,689,343
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	-11,620	-347,939
Aumento en impuestos por pagar	-74,726	-376,055
Disminución en otros pasivos	-1,358,339	1,780,110
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	-47,015	-140,053
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de Activo fijo	-47,015	-140,053
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	-443,953	-239,664
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Capital y Otros efectos del capital	466,035	-481,998
Utilidades no distribuidas	22,083	-721,661
Aumento (Disminución) en los Préstamos		
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	-1,383,271	918,395
Aumento Neto en efectivo	1,550,272	631,877
Efectivo al principio del periodo	167,001	1,550,272
Efectivo al final del periodo	B/. 1,550,272	B/. 1,550,272

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 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>826,951</u>	B/. 678,694
Subtotal	B/. <u>826,951</u>	B/. 678,694
Menos: Depreciación Acumulada	<u>-317,582</u>	<u>-213,280</u>
Total	B/. 509,369	B/. 465,414



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

Notas de los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 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 diciembre de 2017 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2016 (Auditado) en éstas se detallan a continuación:

Institución Bancaria	2017	2016
Banco General	B/. 2,503,775	B/. 2,037,740
TOTAL	B/. 2,503,775	B/. 2,037,740

(7) Dividendos por Pagar

Corresponden a Dividendos por pagar a los accionistas al 31 de diciembre 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.
CONSOLIDACIÓN DE LOS BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2017

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS						
	Consolidado	Eliminaciones	Cia. Inmobiliaria San Felipe, S.A.	Colonial Real Estate Broker, Inc.	Inversiones Las Ruinas	Henry Hills Corporation
Pasivo Circulante						
Préstamos Corto Plazo	96,577 B/.		96,577			
Cuentas por pagar, Proveedores (Nota 4)	31,468		31,468			
Otros Pasivos Corrientes (Nota 5)	64,560		50,288		14,083	188
Total Pasivo Circulante	192,605		178,333		14,083	188
Dividendos por Pagar (Nota 7)	5,065		5,065			
Prestamos por Pagar (Nota 6)	2,407,198		2,407,198			
Cuentas por pagar relacionadas	-	7,275,077	4,792,459	14,084		67,196
Total del Pasivo	2,604,867	7,275,077	7,383,055	14,084	2,415,420	67,385
Patrimonio de los Accionistas:						
Capital Pagado	2,056,158	2,624,712	2,056,157		1,024,712	1,600,000
Superavit por Revaluación	-					
Utilidades Retenida	10,375,919		9,150,883	24,777	1,136,115	64,143
Utilidad del Periodo	481,142		292,642	205,190	-808	-15,882
Total patrimonio de los accionistas	12,913,218		11,499,682	229,968	2,160,020	1,648,261
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	15,518,085 B/.	9,899,789 B/.	18,882,737 B/.	244,052	4,575,440	1,715,645

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

Períodos terminados al 31 de Diciembre de 2017

	Consolidado		Eliminaciones		Cia. Inmobiliaria San Felipe, S.A.		Colonial Real Estate Broker, Inc.		Inverlunes, Ltd. (Baja)		Henry Hills Corporation	
	Bl.	Bl.	Bl.	Bl.	Bl.	Bl.	Bl.	Bl.	Bl.	Bl.	Bl.	Bl.
Ingresos												
Ingresos por Venta de Inmueble												
Ingresos por Variación en Propiedades de Inversión		26,535				866,576		14,150				925
Ingresos por Administración y Alquileres		356				336	20					
Otros Ingresos												
Total de Ingresos		<u>893,468</u>		<u>0</u>		<u>878,373</u>	<u>14,170</u>			<u>0</u>		<u>925</u>
Costos												
Costo de Venta de Inmueble												
Total de Costos												
Utilidad Operativa		<u>893,468</u>		<u>0</u>		<u>878,373</u>	<u>14,170</u>			<u>0</u>		<u>925</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos:												
Salario y Beneficios a Empleados		30,332				24,297	6,034					
Gasto de Ventas, Generales y Administrativos		47,763				43,799	2,588					1,457
Gastos Financieros		9,966				9,966	0					
Depreciación y Amortización		3,060				3,060	0					
Total de gastos de ventas, generales y administrativos		<u>91,120</u>		<u>0</u>		<u>81,122</u>	<u>8,542</u>					<u>1,457</u>
Utilidad (Pérdida) en la Operación		<u>802,347</u>		<u>0</u>		<u>797,251</u>	<u>5,628</u>			<u>0</u>		<u>-532</u>
Impuesto sobre la renta estimado												
Utilidad Neta		<u>802,347</u>		<u>0</u>		<u>797,251</u>	<u>5,628</u>			<u>0</u>		<u>-532</u>
Superavit (Déficit) acumulado al inicio del año		<u>10,375,919</u>		<u>0</u>		<u>9,150,883</u>	<u>24,777</u>			<u>1,136,115</u>		<u>641,143</u>
Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado) al final de año		<u>11,178,266</u>		<u>0</u>		<u>9,948,134</u>	<u>30,405</u>			<u>1,136,115</u>		<u>63,611</u>

Allyson
AD

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 Varela
Gerente General



Anabela Fábrega de Varela

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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Trimestre Acumulado a Dic. 2017 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Sep. 2017 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Jun. 2017 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Mar. 2017 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Dic. 2016 (Auditados)
Ventas o Ingresos Totales	1,411,596	449,383	333,190	194,263	4,572,650
Margen Operativo	1,411,596	449,383	333,190	194,263	3,745,644
Gastos Generales y Administrativos	930,454	708,822	484,872	222,074	967,505
Utilidad o Pérdida Neta	429,844	-259,438	(151,413)	(27,810)	2,778,139
Acciones emitidas y en circulación	450,400	450,400	450,400	450,400	450,400
Utilidad o Pérdida por Acción	0.95	(0.58)	(0.34)	(0.06)	6.17
Depreciación y Amortización	36,726	27,547	22,672	9,189	28,808
Utilidades o Pérdidas no recurrentes					

BALANCE GENERAL	Trimestre Acumulado a Dic. 2017 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Sep. 2017 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Jun. 2017 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Mar. 2017 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Dic. 2016 (Auditados)
Activo Circulante	258,063	436,560	2,295,084	3,036,178	3,211,791
Activos Totales	15,518,085	14,788,073	14,381,842	15,094,901	15,409,814
Pasivos Circulante	192,605	285,532	82,874	187,071	251,704
Deuda a Largo Plazo	2,407,198	2,324,185	2,006,184	1,995,893	1,973,474
Acciones Preferidas					
Capital Pagado	2,056,158	2,056,158	2,056,157	2,056,157	2,056,157
Utilidades Retenidas	10,375,919	10,375,919	10,375,930	10,875,874	10,828,479
Patrimonio Total	12,913,218	12,172,638	12,280,674	12,904,221	12,884,636
RAZONES FINANCIERAS					
Dividendo/Accion					
Deuda Total/Patrimonio	20.13%	21.44%	17.01%	16.92%	17.27%
Capital de Trabajo	65,458	151,028	2,212,210	2,849,107	2,960,087
Razón Corriente	1.34	1.53	27.69	16.23	12.76
Utilidad Operativa/Ventas	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	81.9%
Utilidad o Pérdida del periodo	429,844	(259,438)	(151,413)	(27,810)	2,778,139
Acciones promedio del periodo	450,400	450,400	450,400	450,400	450,400


 Xabiel Fábrega de Varela
Gerente General

