

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

30 de Septiembre de 2016.

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



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

Estados Financieros y Anexos

**30 de Septiembre de 2016 (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.

018

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.

OR

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 30 de Septiembre de 2016 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2015 (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 30 de Septiembre de 2016 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2015 (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).

23 de Noviembre de 2016
República de Panamá

Lic. Griselda Pinzón
CPA. No. 2017

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

Estados de Utilidad y Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado)

Periodos terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 2015

	sep-16	sep-15
Ingresos		
Ingresos por Venta de Inmueble	B/. 2,463,384	B/. 6,100,000
Ingresos por Variación en Propiedades de Inversión	0	0
Ingresos por Administración y Alquileres	376,822	384,011
Otros Ingresos	84,130	14,973
Total de Ingresos	2,924,336	6,498,984
Costos		
Costo de Venta de Inmueble	863,102	4,077,056
Total de Costos	863,102	4,077,056
Utilidad Operativa	2,061,234	2,421,927
Gastos de ventas, generales y administrativos:		
Salario y Beneficios a Empleados	306,250	315,439
Gasto de Ventas, Generales y Administrativos	303,498	335,621
Gastos Financieros	70,849	50,270
Depreciación y Amortización	27,671	27,367
Total de gastos de ventas, generales y administrativos	708,267	728,696
Utilidad (Pérdida) en la Operación	1,352,966	1,693,231
Impuesto sobre la renta estimado	0	0
Utilidad Neta	1,352,966	1,693,231
Superavit (Déficit) acumulado al inicio del año	8,095,910	5,673,861
Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado) al final de año	B/. 9,448,876	B/. 7,367,092

98

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

Períodos intermedios terminados al 30 de septiembre de 2016 & 2015

	Corriente JUN - SEP 2016	Acumulado ENE- SEP - 2016	Corriente JUL- SEP - 2015	Acumulado ENE- SEP - 2015
Ingresos				
Ingresos por Venta de Inmueble	B/. 463,384	B/. 2,463,384	B/. 0	B/. 6,100,000
Ingresos por Administración, Corretaje y Alquileres	129,603	436,971	194,645	456,160
Otros Ingresos	7,191	84,130	5,356	14,973
Total de Ingresos	600,178	2,984,485	200,001	6,571,133
Costos				
Costo de Venta de Inmueble	374,734	863,102	0	4,077,056
Total de Costos	374,734	863,102	0	4,077,056
Utilidad Operativa	225,445	2,121,383	200,001	2,494,077
Gastos de ventas, generales y administrativos:				
Salario y Beneficios a Empleados	160,756	306,250	113,846	315,439
Gasto de Ventas, Generales y Administrativos	91,058	363,647	78,029	407,771
Gastos Financieros	24,157	70,849	20,082	50,270
Depreciación y Amortización	9,224	27,671	9,244	27,367
Total de gastos de ventas, generales y administrativos	285,195	768,417	221,200	800,845
Utilidad (Pérdida) en la Operación	(59,750)	1,352,966	(21,199)	1,693,231
Impuesto sobre la renta estimado	0	0	0	0
Utilidad Neta	(59,750)	1,352,966	(21,199)	1,693,231
Superavit (Déficit) acumulado al inicio del año	8,095,910	8,095,910	5,673,861	5,678,228
Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado) al final de año	B/. 8,036,160	B/. 9,448,876	B/. 5,652,662	B/. 7,371,459

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

Estados de Utilidad y Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado)

Periodos terminados al 30 de Septiembre de 2015

	Corriente JUL- SEP - 2015	Acumulado ENE-SEP - 2015
Ingresos		
Ingresos por Venta de Inmueble	B/. 0	B/. 6,100,000
Ingresos por Administración y Alquileres	194,645	456,160
Otros Ingresos	5,356	14,973
Total de Ingresos	200,001	6,571,133
Costos		
Costo de Venta de Inmueble	0	4,077,056
Total de Costos	0	4,077,056
Utilidad Operativa	200,001	2,494,077
Gastos de ventas, generales y administrativos:		
Salario y Beneficios a Empleados	113,846	315,439
Gasto de Ventas, Generales y Administrativos	78,029	407,771
Gastos Financieros	20,082	50,270
Depreciación y Amortización	9,244	27,367
Total de gastos de ventas, generales y administrativos	221,200	800,845
Utilidad (Pérdida) en la Operación	(21,199)	1,693,231
Impuesto sobre la renta estimado	0	0
Utilidad Neta	(21,199)	1,693,231
Superavit (Déficit) acumulado al inicio del año	5,673,861	5,678,228
Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado) al final de año	B/. 5,652,662	B/. 7,371,459

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

Periodos terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 2015

	sep-16	sep-15
Capital Pagado	B/. 2,031,317	B/. 2,056,157
Superávit por Revaluación	0	330,784
Utilidades Retenidas	8,095,910	5,673,861
Utilidad del Periodo	1,352,966	1,693,231
Total Inversión de los Accionistas	B/. 11,480,193	B/. 9,754,034


2016

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

Estados de Flujos de Efectivo

Períodos terminados al 30 de Septiembre de 2016 y 2015

	sep-16	sep-15
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (Pérdida) Neta	B/. 1,352,966	B/. 1,693,231
Conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación	27,671	27,367
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	2,429,173	4,292
Disminución (Aumento) en otros activos	(892,571)	1,019,529
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	(364,044)	(19,229)
Disminución en otros pasivos	(389,852)	(963,970)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>2,163,343</u>	<u>1,761,220</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de Activo fijo	(80,900)	(5,954)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(80,900)</u>	<u>(5,954)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Capital y Otros efectos del capital	(24,840)	0
Utilidades no distribuidas	(292,230)	(2,452,158)
Aumento (Disminución) en los Préstamos	(458,554)	890,522
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>(775,624)</u>	<u>(1,561,636)</u>
Aumento Neto en efectivo	1,306,818	193,630
Efectivo al principio del período	631,877	621,378
Efectivo al final del período	<u>B/. 1,938,695</u>	<u>B/. 815,008</u>

CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.

Notas de los Estados Financieros Consolidados

30 de Septiembre de 2016 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2015 (Auditado)

(Continuación)

(6) Préstamos por Pagar

Actualmente, la empresa mantiene préstamos con el Banco General. Los saldos al 30 de Septiembre de 2016 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2015 (Auditado) en éstas se detallan a continuación:

Institución Bancaria	2016	2015
Banco General	B/. 2,035,570	B/. 2,444,356
TOTAL	B/. 2,035,570	B/. 2,444,356

(7) Dividendos por Pagar

Corresponden a Dividendos por pagar a los accionistas al 30 de Septiembre de 2016 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2015 (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.

Notas de los Estados Financieros Consolidados

30 de Septiembre de 2016 (Revisado) y 31 de Diciembre de 2015 (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:

	2016	2015
Mobiliario y Equipo	B/. <u>751,498</u>	B/. <u>661,990</u>
Subtotal	B/. 751,498	B/. 661,990
Menos: Depreciación Acumulada	<u>-258,539</u>	<u>-222,260</u>
Total	B/. 492,959	B/. 439,730

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

30 de Septiembre 2016 (Interino) y 31 de Diciembre 2015 (Auditado)

ACTIVO

	31 de Diciembre 2015 (Auditados)	30 de Septiembre de 2016 (Revisado)
Activo Circulante	631,877	1,938,695 B/.
Efectivo		
Cuentas por Cobrar:		
Clientes (Nota 3)	2,458,721	29,548
Total Cuentas por Cobrar, neto	2,458,721	29,548
Gastos pagados por Adelantado	74,991	31,115
Inventario de Propiedades	757,673	7,137,975
Total Activo Circulante	3,923,262	9,137,334
Propiedad, Planta y Equipo, al costo (Nota 1b)		
Edificio, Mejoras, Equipo y Mobiliario	661,990	751,498
Menos: Depreciación Acumulada	(222,260)	(258,539)
Propiedad, Planta y Equipo, neto	439,730	492,959
Bienes Inmuebles para la venta	9,511,887	3,975,672
Depósitos en Garantía y Otros	1,727	94,086
TOTAL ACTIVOS	13,876,606	13,700,052 B/.

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	31 de Septiembre de 2016 (Revisado)	30 de Septiembre de 2015 (Auditados)
Pasivo Circulante	26,127 B/.	75,895
Préstamos Corto Plazo		
Cuentas por pagar, Proveedores (Nota 4)	58,547	422,591
Otros Pasivos Corrientes (Nota 5)	92,979	480,204
Total Pasivo Circulante	177,653	978,690
Dividendos por Pagar (Nota 7)	6,635	9,263
Cuentas por pagar relacionadas		
Préstamos por Pagar (Nota 6)	2,035,570	2,444,356
Total del Pasivo	2,219,859	3,432,309
Patrimonio de los Accionistas:		
Capital Pagado	2,031,317	2,056,157
Superavit por Revaluación	0	0
Utilidades Retenida	8,095,910	5,957,443
Utilidad del Periodo	1,352,966	2,430,697
Total patrimonio de los accionistas	11,480,193	10,444,297
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	13,700,052 B/.	13,876,606

Handwritten initials/signature in the top left corner.

CIA. INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A. & SUBSIDIARIAS
Consolidación de los Estados de Utilidad y Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado)
Periodos terminados al 30 de Septiembre de 2016

	Consolidado	Eliminaciones	Cia. Inmobiliaria San Felipe, S.A.	Cobolal Real Estate Broker, Inc.	Inversiones Las Ruinas	Henry Hills Corporation
Ingresos						
Ingresos por Venta de Inmueble	B./ 2,462,384	B./	B./ 2,462,384	B./	B./	B./
Ingresos por Ventas en Propiedades de Inversión	0					
Ingresos por Administración y Alquileres	376,822	60,150	128,552	295,849		(12,570)
Otros Ingresos	84,130		82,450	1,680		
Total de Ingresos	2,924,336		2,674,387	297,529	0	(12,570)
Costos						
Costo de Venta de Inmueble	863,102		863,102	0	0	0
Total de Costos	863,102	0	863,102	0	0	0
Utilidad Operativa	2,061,234		1,811,284	297,529	0	12,570
Gastos de ventas, generales y administrativos:						
Salario y Beneficios a Empleados	306,750		171,281	134,869		
Gasto de Ventas, Generales y Administrativos	303,498	60,150	342,295	9,319	1,095	10,938
Gastos Financieros	70,849		70,678	171		
Depreciación y Amortización	27,671		27,537	134		
Total de gastos de ventas, generales y administrativos	708,267		611,890	144,493	1,095	10,938
Utilidad (Pérdida) en la Operación	1,352,966	0	1,199,394	153,035	(1,095)	1,632
Impuesto sobre la renta estimado	1,252,946		1,099,394	153,035	(1,095)	1,632
Utilidad Neta	8,000,910	0	6,947,092	12,514	1,137,481	(1,177)
Superavit (Déficit) acumulado al inicio del año	9,448,876	0	8,146,486	165,549	1,136,386	455
Utilidades no distribuidas (Déficit Acumulado) al final de año	B./	B./	B./	B./	B./	B./

MS
gp

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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Trimestre Acumulado a Sep. 2016 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Jun. 2016 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Mar. 2016 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Dic. 2015 (Auditados)
Ventas o Ingresos Totales	2,924,336	2,324,158	88,831	10,057,246
Margen Operativo	2,061,234	1,835,789	88,831	3,478,862
Gastos Generales y Administrativos	708,267	424,304	139,998	817,079
Utilidad o Pérdida Neta	1,352,966	1,411,485	(51,167)	2,661,783
Acciones emitidas y en circulación	450,400	450,400	450,400	450,400
Utilidad o Pérdida por Acción	3.00	3.13	(0.11)	5.91
Depreciación y Amortización	27,671	18,447	9,224	37,111
Utilidades o Pérdidas no recurrentes				

BALANCE GENERAL	Trimestre Acumulado a Sep. 2016 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Jun. 2016 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Mar. 2016 (Interinos)	Trimestre Acumulado a Dic. 2015 (Auditados)
Activo Circulante	9,137,334	9,493,909	8,921,848	3,923,262
Activos Totales	13,700,052	14,027,026	13,765,265	13,876,606
Pasivos Circulante	177,653	402,886	836,151	987,953
Deuda a Largo Plazo	2,042,205	2,060,588	2,490,414	3,432,309
Acciones Preferidas				
Capital Pagado	2,031,317	2,056,157	2,056,157	2,056,157
Utilidades Retenidas	8,095,910	8,095,910	8,433,710	8,388,140
Patrimonio Total	11,480,193	11,563,552	10,438,700	13,876,606
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/Accion				
Deuda Total/Patrimonio	19.34%	21.30%	31.87%	31.85%
Capital de Trabajo	8,959,681	9,091,023	8,085,697	2,935,309
Razón Corriente	51.43	23.56	10.67	3.97
Utilidad Operativa/Ventas	70.5%	79.0%	100.0%	34.6%
Utilidad o Pérdida del período	1,352,966	1,411,485	(51,167)	2,661,783
Acciones promedio del período	450,400	450,400	450,400	450,400


 Anabela Fábrega de Varela
Gerente General

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Liquidez:

La razón corriente para el tercer trimestre de 2016 es de 51.43 lo que muestra un aumento de 27.87 en función al segundo trimestre del año 2016 producto de la disminución de los pasivos 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 30 de septiembre 2016 (resultados interinos), el resultado de nuestras operaciones reflejan una ganancia de US\$ 1,352,966 (**Un millón trecientos cincuenta y dos mil novecientos sesenta y seis con 00/100**). El resultado se encuentra dentro de lo presupuestado.

Análisis de Perspectivas:

En el área se están dando importantes avances que contribuirán a la valorización del Casco Antiguo y por ende de nuestra cartera de propiedades. La terminación del Hotel Central y los inicios de la restauración de la Catedral valorizan el importante sector entorno a la Plaza Catedral. La reubicación de los buhoneros del área del Terraplén, permitirá activar el Paseo Peatonal desde hace tiempo proyectado para esa área, activando este también importante sector del Casco Antiguo.

En los primeros meses del año 2017 tendremos una menor actividad de construcción sin embargo por las dificultades en la ejecución de los procesos de desalojo. De lograrse solucionar esta situación, con nuevos recursos que se estarán invirtiendo, podremos dar inicio a la construcción de varios edificios que podrían estar culminando en el año 2018.

Nuestra estrategia a corto plazo será mantener el mayor número posible de unidades comerciales, con el propósito de crear una cartera para administrar para administrar.

Continuamos analizando las oportunidades de compra en el sector, con el propósito de que la empresa mantenga sus índices de rentabilidad con la realización también de más desarrollos inmobiliarios.

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.sanfeliipe.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 Varela
Gerente General