



COMPAÑIA
INMOBILIARIA

SAN FELIPE S.A.

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

IN-A

AÑO TERMINADO AL

31 DE DICIEMBRE DE 2017

Razón Social del Emisor:	Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A.
Valores que ha registrado:	Acciones
Número de Teléfono:	228-3808
Dirección del Emisor:	San Felipe, Avenida Central y Calle Cuarta PH 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 Pagina Web:	www.sanfelipe.com.pa
No. de Resolución:	CNV-191-98 del 15 de diciembre de 1998

Declaración del Acuerdo 6-2001 de 20 de marzo de 2001. “Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general”.

INDICE

- I. Informe de la empresa
- II. Análisis de Resultados financieros y Operativos
- III. Estados financieros auditados 2017 por Baker Tilly
Panamá
- IV. Gobierno corporativo
- V. Método de divulgación
- VI. Declaración jurada

I PARTE

REPUBLICA DE PANAMA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

- I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA
 - A. Historia y Desarrollo de la Empresa
 - B. Pacto Social y Estatutos de la Empresa
 - C. Descripción del Negocio
 - (1) Entorno del Negocio de la Empresa
 - (2) Mercado
 - (3) Principales Competidores
 - (4) Capital Accionario
 - (5) Propiedad, Planta y Equipo
 - (6) Investigación y desarrollo, patentes y licencias, etc.
 - (7) Tendencia
 - (8) Litigios Legales pendientes
 - (9) Entorno regulatorio
 - D. Estructura Organizativa
 - E. Propiedades, Plantas y Equipos
 - F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.
 - G. Información sobre tendencias
- II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS
 - A. Liquidez
 - B. Recursos de Capital
 - C. Resultados de las Operaciones
 - D. Análisis de Perspectivas
- III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS
 - A. Identidad
 - (1) Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores
 - (2) Empleados de Importancia
 - (3) Asesores Legales
 - (4) Auditores
 - (5) Designación por Acuerdos o entendimientos
 - B. Compensación

- C. Prácticas de la Junta Directiva
- D. Empleados
- E. Propiedad Accionaria

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

- A. Identidad, número de acciones en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control
- B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor
- C. Persona controladora
- D. Cambios en el control accionario

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

VI. TRATAMIENTO FISCAL

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

- A. Resumen de la Estructura de Capitalización

- (1) Acciones y títulos de participación
- (2) Títulos de deuda

- B. Descripción y Derechos de los Títulos

Capital Accionario
Títulos de Participación
Títulos de Deuda

- C. Información de Mercado

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.

A. Historia y Desarrollo de la Empresa:

- (1) La razón social de la Empresa es: Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. (en adelante también CISF).
- (2) CISF es una sociedad anónima organizada y en existencia de conformidad con las leyes de la República de Panamá.
- (3) CISF es una sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 1,984 de 28 de abril de 1995, extendida en la Notaría Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, la cual consta debidamente inscrita a la Ficha 301566, Rollo 45860, Imagen 0102, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, desde el día 3 de mayo de 1995.
- (4) Domicilio comercial: Avenida Central y Calle Cuarta, P.H. La Legación, planta baja, Casco Antiguo, Ciudad de Panamá.
Dirección postal: Apartado 0832-0768 WTC, Panamá, República de Panamá.
Teléfono: 228-3808/ 228-2966/ 228-0105
Facsimil: 228-3864
Correo electrónico: infolist@sanfelipe.com.pa

- (5) CISF fue constituida con el propósito principal de dedicarse de manera habitual a la adquisición, restauración, venta y administración de bienes inmuebles específicamente dentro del área conocida como el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá. Esta empresa fue iniciada con ocasión a la expedición de la Ley No. 8 de 14 de junio de 1994 y, posteriormente, a la expedición del Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997, "por el cual se establece un régimen especial de incentivos para la restauración y puesta en valor del Conjunto Monumental Histórico del Casco Viejo de la Ciudad de Panamá". CISF inició formalmente sus operaciones en el mes de junio del año de 1995.

El patrimonio de CISF al 31 de diciembre de 2017 es de \$12,814MM dólares y está constituido por acciones emitidas, terrenos re-evaluados y utilidades retenidas. El capital se encuentra invertido principalmente en "Propiedades de Inversión".

El rubro de Propiedades de Inversión incluye todas las propiedades compradas por la empresa pero que aún no han sido restauradas y propiedades restauradas. Incluido en este rubro además se encuentra incluido el valor de adquisición de las propiedades, así como la valorización de dichas propiedades en el mercado, así como los costos incurridos relacionados al mantenimiento y desarrollo futuro de las propiedades.

Con respecto a la disposición geográfica de los activos antes mencionados, estos se encuentran localizados todos en el corregimiento de San Felipe, en el área denominada Casco Antiguo, y al cual se le ha otorgado el título de "Patrimonio de la Humanidad", por la UNESCO.

(7) Capitalización y endeudamiento:

a. Capital de la empresa a diciembre de 2017:

Capital emitido	\$ 2,056M dólares
Utilidades No Distribuidas	\$ 10,398M dólares
Superávit por revaluación	\$ 359M dólares
Total Patrimonio de los accionistas	\$12,814M dólares

b. Pasivos de la empresa a diciembre de 2017

:

A diciembre de 2017 el total de pasivos de la empresa es de \$2,642M dólares. Estos se componen principalmente por los Préstamos por Pagar que corresponden al saldo utilizado a la fecha de la línea de crédito para compra de propiedades financiadas con el Banco General y al préstamo interino para la construcción del proyecto Casa Pérez Alemán, última construcción realizada por la empresa.

La línea de crédito para compra de propiedades como el préstamo interino de construcción se encuentran garantizados con propiedades de la empresa.

(8) A CISF no se le han formulado ofertas de compra o intercambio respecto de sus acciones de parte de terceras partes, ni tampoco ha realizado una oferta en tal sentido respecto de acciones de otras compañías durante el último ejercicio fiscal.

B. Pacto Social y Estatutos de la Inmobiliaria.

(1) A la fecha, no existen negocios o contratos entre CISF y sus Directores o Dignatarios. Vale destacar que la cláusula décimo primera del pacto social vigente establece que ningún acto, transacción, o contrato entre CISF y cualquier persona jurídica o natural será invalidado por el hecho de que uno o más accionistas estén interesados ya sea directa o indirectamente en el acto.

(2) A la fecha, no existen disposiciones en el pacto social de CISF en relación a lo señalado en los literales a, b y c del numeral 2) de la Sección B del Artículo 19 del Acuerdo 6-2000. En cuanto al literal d), para ser Director de CISF se requiere ser accionista de la misma y para ser Dignatario se requiere ser Director.

(3) Para cambiar los derechos de los tenedores de acciones es necesario convocar una Junta General de Accionistas para resolver sobre el particular, y no se requiere ninguna condición extraordinaria para efectuar dicho cambio.

(4) La Junta de Accionistas ejerce el poder supremo de CISF, pero en ningún caso podrá despojar a los accionistas de los derechos que éstos hayan adquirido. La Junta será convocada por el Presidente de la sociedad o cualquier Director, y la citación se hará mediante aviso que será publicado en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad de Panamá con no menos de diez (10) días de antelación a la fecha de la reunión. Las reuniones podrán efectuarse en cualquier lugar de la República de Panamá. El pacto social no especifica la periodicidad de las reuniones de la Junta de Accionistas de tal forma que podrán ser convocadas cuantas veces el Presidente o los Directores estimen necesario.

(5) A la fecha, existen ciertas limitaciones en los derechos para ser propietario de valores de CISF, tal cual se expresa en el Capítulo VII, acápite B del presente formulario que versan principalmente sobre la transferibilidad y convertibilidad de acciones. No obstante, no existen restricciones relativas a personas no residentes en el territorio nacional o extranjeros en general.

(6) A la fecha, las acciones de CISF son de libre circulación y no existe restricción alguna para su traspaso.

(7) Las modificaciones al capital social de CISF se realizarán según lo requerido por la Ley y no se requiere ninguna condición extraordinaria para efectuar dicho cambio.

C. Descripción del Negocio

(1) Giro Normal del Negocio

La compañía es una empresa inmobiliaria. Siendo esta la naturaleza de su operación se dedica principalmente al desarrollo de proyectos inmobiliarios. La actividad inmobiliaria de la empresa está concentrada exclusivamente en el área del Casco Antiguo de la ciudad

de Panamá. Siendo así, los proyectos desarrollados a la fecha y la mayor parte de proyectos que se desarrollarán en el futuro, serán proyectos de construcción para restauración de edificios dentro del área del Casco Antiguo.

Durante el año 2017 las utilidades provinieron principalmente por la revalorización de nuestra cartera por la adición a las Propiedades de Inversión del proyecto culminado Casa Pérez Alemán.

Igualmente, la empresa también generó ingresos por el alquiler de apartamentos y locales en inmuebles que no serán para el desarrollo de proyectos a corto plazo, y que se encuentran en buenas condiciones. Los ingresos generados en este renglón no son significativos, ya que se trata de inquilinos de bajos ingresos.

(2) Descripción de la Industria

La empresa es una "Inmobiliaria", es decir, que se dedica al negocio de desarrollo y venta de proyectos habitacionales y comerciales. Dentro de esta industria la actividad de la empresa es bastante especializada ya que sus proyectos se desarrollan en edificios antiguos dentro del área denominada "Casco Antiguo", declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. Vale mencionar que, antes de Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A., no existía en Panamá ninguna organización o empresa que se dedicase exclusivamente al negocio de promoción de proyectos de restauración de inmuebles en dicha localidad.

(3) Principales competidores: Los principales compradores de propiedades no restauradas y por ende son los extranjeros

(4). La empresa no es dependiente de *patentes o licencias*, ni industriales, ni comerciales. Tampoco es dependiente de contratos pactados con suplidores o clientes. Adicionalmente, no es dependiente de procesos de facturación.

(5) El *conocimiento* de nuestra posición competitiva proviene del conocimiento de la oferta de nuestros competidores y de su desempeño. La oferta y los resultados de nuestros competidores se pueden estimar con bastante claridad, ya que el mercado inmobiliario en el Casco Antiguo es pequeño.

(6) En cuanto a tributos, los tenedores de acciones de CISF no están sujetos a condiciones extraordinarias y la misma no efectúa ninguna retención de impuestos en la fuente. A la fecha, CISF no tiene juicios o demandas pendientes, de naturaleza administrativa, judicial, arbitral o de conciliación de que ser resuelto en forma adversa, pueda tener un impacto negativo en el negocio o su condición financiera.

D. Estructura Organizativa

A la fecha, CISF no forma parte de ningún grupo empresarial ni tampoco constituye una subsidiaria de otra empresa.

E. Propiedades, Plantas y Equipos

El activo fijo más importante son los "Propiedades de Inversión" por un total de \$ **14,693M** dólares.

El rubro de "Propiedades de Inversión" consiste de la cartera de propiedades que la empresa ha ido adquiriendo para desarrollo a corto, mediano y largo plazo, e incluye además los costos adjudicados a dichas fincas en concepto de mejoras, gastos legales, planos, entre otros. Igualmente, en este rubro se incluye la valorización de dicha cartera de propiedades de acuerdo a los precios en el mercado. El rubro de Propiedades de Inversión representa el 95% de los activos de la empresa.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

CISF actúa como promotora de proyectos de restauración inmobiliarios principalmente. A la fecha, CISF no ha destinado recursos a la investigación y desarrollo, al igual que no es titular de patentes de invención, ni licencias que amparen actividades o negocios distintos al de su giro normal de actividades.

G. Información sobre Tendencias

La terminación de varios proyectos de restauración por parte del estado como lo son la restauración de la Catedral, y la restauración del Teatro Nacional, así como el avance de varios proyectos hoteleros importantes debería traducirse en incremento en la visita de turistas y por ende en un incremento del movimiento comercial que se ha visto disminuido durante el año 2017.

La rehabilitación del área de Santa Ana de la mano de varios grupos inversionistas, y los proyectos Municipales que en esa área se inician, también esperamos que causarán un impacto muy positivo en el desarrollo del sector.

Destacan dentro de los proyectos municipales la vía peatonal en el Terraplén, la construcción de proyecto de 500 estacionamientos, rehabilitación de la Avenida Salsipuedes, Santa Ana y Avenida Central, Proyecto de rehabilitación de Mercado Público y Mercado de Mariscos, entre otros.

Todo lo anterior sustenta las expectativas de que continúe la tendencia de incremento en los valores de los inmuebles dentro del Casco Antiguo, y el cambio importante que se espera como sector turístico en el corto plazo.

II. ANALISIS DE ESTADOS FINANCIEROS

A. Liquidez

Los niveles de liquidez se mantienen adecuados, aunque el efectivo disminuyó con respecto al año 2016, principalmente por el uso de los recursos propios para la construcción del proyecto Casa Pérez Alemán.

En los próximos meses se hará efectivo préstamo a plazo con garantía de la propiedad restaurada, del cual se obtendrá los fondos para capital de trabajo requerido para el emprendimiento de nuevos proyectos.

Se espera que con estos nuevos proyectos en los próximos dos años se logre construir una cartera comercial para alquilar, que permita crear una fuente de ingresos estable para mantener niveles de liquidez independiente a la realización de proyectos para la venta.

B. Recursos de Capital

Los dineros que se invierten en pagos operativos, en costos de proyectos y en compra de propiedades provienen principalmente de la venta de apartamentos y propiedades y de financiamiento bancario.

C. Resultados de Operaciones

Para el año terminado a diciembre del año 2017 la empresa generó \$458M dólares de utilidad antes de impuestos. Los ingresos fueron producto principalmente por la revalorización de la cartera de propiedades por la terminación del proyecto Casa Pérez Alemán valorado luego de su restauración en \$3,000,000 de dólares.

D. Análisis de Perspectivas

Durante los años 2018 y 2019, se espera daremos inicio a la construcción del Proyecto Galería Salsipuedes (comercial), Casa Cordobés De León (comercial y residencial), Bajada de Jaén (comercial y residencial) y Callejón del Sona (comercial).

Igualmente se ha dado inicio a planos de un nuevo proyecto, y se proyectó la compra de por lo menos 3 propiedades nuevas para el inventario de propiedades.

Las perspectivas siguen siendo muy positivas, sobre todo considerando que se registra un buen número de proyectos de restauración en el sector, y los valores de las propiedades se mantienen o van en incremento.

III. DIRECTORES Y DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES, Y EMPLEADOS

A. Identidad

(1) Directores, Dignatarios, Ejecutivos, y Administradores

Adolfo Linares **Director-Presidente y Representante Legal**

Nacionalidad : panameño
Fecha de Nacimiento : 7 de mayo de 1965
Domicilio Comercial : Tapia, Linares y Alfaro
Dirección Postal : Apartado 7412, Panamá 5, Panamá
Teléfono : 263-6066
Facsímil : 263-5305
Correo electrónico : alinares@talial.com

Tiene una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Panamá y cursó estudios de Derecho Comercial y Marítimo en el University College London (UCL) de la Universidad de Londres, Inglaterra. Fue Vice Ministro de Educación del año 2001 al 2003. Es socio de la firma forense TAPIA, LINARES Y ALFARO. Miembro del Consejo Editorial de El Diario El Siglo. Pertenece al Colegio Nacional de Abogados, a la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa, a la Cámara de Comercio Americana de Panamá, al Club Activo 20-30, a la Asociación Panameña de Derecho Marítimo (Junta Directiva 1996-2008) y a la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (Junta Directiva 2006-2008

Anabela Fábrega **Directora-Vice-Presidente**

Nacionalidad : panameña
Fecha de Nacimiento : 22 de enero de 1970
Domicilio Comercial : Varela Cardenal y Asociados
Dirección Postal : Apartado 0832-2654
Teléfono : 265-5785/86
Facsímil : 265-5784
Correo electrónico : afabrega@sanfelipe.com.pa

Obtuvo título universitario en Administración de Empresas con especialidad en finanzas del Florida State University, en Tallahase, Florida en el año de 1992.

Trabajó como banquera en el Chase Manhattan Bank y posteriormente ocupó distintas posiciones ejecutivas en Banca Personal, Banca Privada y Banca Corporativa en el Banco Continental de Panamá. A partir del año 1997, asume la administración de Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A., cargo que desempeñó hasta marzo del año 2007. Del año 2007 a junio 2012 funge como Directora Administrativa de la firma de abogados Varela Cardenal y Asociados. A partir de julio del año 2012 asume nuevamente la gerencia de la empresa.

Fernando Morales A.

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 29 de mayo de 1977
Domicilio Comercial: M&A Capital, Inc. Edificio Capital Plaza
Dirección Postal: 0830-01039
Teléfono: 300-0670
Facsímil: 300-0671
Correo electrónico: fmorales@myacapital.com

Obtuvo su título de Licenciado en Énfasis en Finanzas y Entrepreneurship. Fue Gerente General de Finanzas corporativas de Banistmo Securites, Inc.. Actualmente está en M&A Capital Inc.

Michelle Soberon

Nacionalidad : panameña
Fecha de Nacimiento : 16 de junio de 1970
Domicilio Comercial : Calle 50, Torre Global Bank, piso 9, Oficina 9-b
Dirección Postal : 0823-01040, Plaza Concordia, Panamá
Teléfono : 214-7997
Facsímil : 264-8071
Correo electrónico : michelles@privatelegal.com

Directora-Secretaria

Licenciada Cum Laude en Derecho y Ciencias Políticas en la Universidad Santa María La Antigua. Como profesional se ha desempeñado en la Empresa Sistemas Jurídicos y en el Bufete Endara & Marré. Actualmente, es Socia Directora y Gerente General de Private Legal Services, y desde 1996 es Directora del Grupo Private Asset Management.

Frederick Obediente

Nacionalidad : panameño
Fecha de Nacimiento : 13 de noviembre de 1958
Domicilio Comercial : Indesa, C. Aquilino de la Guardia, Torre Banco General, piso 8
Dirección Postal : 0823-01731
Teléfono : 300-5560
Facsímil : 300-5562
Correo electrónico : fobediente@indesa.com.pa

Director

Actualmente funge como Socio Director del Grupo Indesa y Tesorero de Indesa Holdings Corp. Fue Vicepresidente de Canales y Banca Electrónica en el Banco Continental de Panamá, S.A. y Vicepresidente de Finanzas en Copa Airlines. Obtuvo su título en Administración Industrial (BSIM) en la Universidad de Purdue, en Indiana, EE.UU. y Licenciado en Comercio con Especialización en Contabilidad y licencia de Contador Público Autorizado en la Universidad de Panamá. Realizó estudios de postgrado (MBA) en la Universidad de Columbia, Nueva York. Es director de diversas empresas en la rama comercial e industrial.

César A. Tribaldos Giraldez

Nacionalidad : Panameño
Fecha de Nacimiento : 28 de diciembre de 1945
Domicilio Comercial : Eisenmann y Tribaldos, Ave. Samuel Lewis Galindo
Dirección Postal : Apartado 92, Zona 1 Panamá
Teléfono : 340-3015
Facsímil : 264-0784
Correo electrónico : tribal2@sinfo.net

Director

Panameño
28 de diciembre de 1945
Eisenmann y Tribaldos, Ave. Samuel Lewis Galindo
Apartado 92, Zona 1 Panamá
340-3015
264-0784
tribal2@sinfo.net

Además de haber participado en las juntas directivas de Grupo Financiero Continental, S.A., Petrolera Nacional, S.A. (Accel), Banco Agroganadero de Panamá (AGROBANK) y de la Compañía de Seguros ASSA, es actualmente miembro de las Juntas Directivas de Corporación La Prensa, S. A., ADR System Integrators, Inversiones Coronado, S.A., Aseguradora Ancón, S.A., Jaguar de Panamá, S.A., y Corporación Microfinanciera Nacional (Mi Banco). Ha sido presidente del Consejo Nacional de la Empresa Privada (CONEP), de la Federación de Cámaras de Comercio de Centro América y Panamá (FECAMCO), de la Cámara de Comercio, Industrias, y Agricultura de Panamá, del Club de Leones de Panamá, de la Cámara de Turismo de Panamá, y de la Asociación Panameña de Hoteles (APATEL) y miembro del directorio de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (APEDE).

En la vida pública, ocupó el cargo de Gerente General del Instituto Panameño de Turismo (IPAT), miembro de la Junta Directiva de la Caja del Seguro Social (CSS), y Delegado del Contralor General de la República en la Fundación Amador (Proyecto Gehry). Ha sido distinguido con el título de Doctor *Honoris Causa* por la Universidad Interamericana y condecorado por el papa Juan Pablo II con la orden de San Gregorio Magno en el grado de Comendador

Mario Fábrega A.

Nacionalidad : panameño
Fecha de Nacimiento : 6 de diciembre de 1940
Dirección Postal : Apartado 4529, Zona 5, Panamá
Teléfono : 226-0619
Domicilio Comercial : Ave. Balboa con Calle 41 E, Bella Vista
Correo electrónico : marlofaro@cableonda.net

Director

panameño
6 de diciembre de 1940
Apartado 4529, Zona 5, Panamá
226-0619
Ave. Balboa con Calle 41 E, Bella Vista
marlofaro@cableonda.net

Obtuvo su título de Licenciado en Ciencias Económicas con Especialidad en Comercio y de Contador Público Autorizado en la Universidad de Panamá. Fue Gerente General del Banco de Bogotá, y de Banvivienda, S.A. Fue Presidente de la Asociación Bancaria Nacional. Actualmente funge como Secretario de la Junta Directiva de Banvivienda, S.A., Director de Aseguradora Mundial, Director de la Bolsa de Valores de Panamá, y Director de la Biblioteca Nacional, entre otras instituciones.

José M. Jaén M.

Nacionalidad : Panameño
Fecha de Nacimiento : 25 de abril de 1974
Domicilio Comercial : Ave. Samuel Lewis, Edificio COMOSA, piso 6
Dirección Postal : 0816-01182
Teléfono : 264-2338
Facsímil : 263-8475

Director

Panameño
25 de abril de 1974
Ave. Samuel Lewis, Edificio COMOSA, piso 6
0816-01182
264-2338
263-8475

Correo electrónico:

jose_jaen@assetstrust.com

Obtuvo su título de bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Santa María La Antigua, República de Panamá. Fue Editor y Director Jefe de la Publicación de estudiantes de derecho. Obtuvo una maestría en Banca Internacional y Derecho Financiero de la Universidad de Boston en Boston, Massachusetts.

Participó y está certificado por el Programa de Instrucción para Abogados, talleres de negociación niveles Básico y Avanzado dictados en la Universidad de Harvard, Cambridge, Massachusetts, bajo la tutoría de Roger Fisher y Bruce Patton.

Desde 1999 se unió a la firma internacional de abogados Patton, Moreno & Asvat donde trabajó durante 7 años para luego tomar la dirección de la empresa fiduciaria filial del mismo grupo donde es gerente general, director y socio hasta la fecha. El Sr. Jaén ha centrado su práctica en los negocios de fideicomiso, corporativo, planificación patrimonial y sucesoral y derecho tributario.

El Sr. Jaén es miembro del Colegio Nacional de Abogados, miembro de la International Bar Association (Londres), miembro de la Society of Trust & Estate Practitioners (Sociedad de Practicantes Fiduciarios y Sucesorales).

Ricardo Arango Arias

Nacionalidad:

Fecha de Nacimiento:

Domicilio Comercial:

Obarrio

Dirección Postal:

Teléfono:

Facsími:

Correo electrónico:

Director-Suplente

Panaméño

12 de diciembre de 1945

Edificio Arango Orillac, calle 54, Nva. Urbanización

0816-01707

270-2795

264-7993

rarangoarias@gmail.com

Obtuvo su Doctorado en cirugía Dental en la Universidad de Costa Rica. Realizo un Post Grado en Prótesis y Maestría en Ciencias en la Universidad de Georgetown Washington D.C.. , Ejercicio profesional en la Clínica Arango- Orillac . 1968 al 2011. Fungió como Profesor de la Facultad de Odontología, Presidente de la Federación de Asociaciones de Profesionales de Panamá. Presidente de la Asociación Odontológica Panameña. Presidente del Patronato de la Ciudad del Niño. Presidente y fundador de la Academia Panameña de Prótesis y Oclusión. Presidente de la Campaña de Promoción Arquidiocesana. Presidente de la Federación Odontológica de Centro América y Panamá. Presidente del Comité de Construcción del Centro Arquidiocesano. Presidente del Club Unión S.A. Vice-Presidente de la Fundación Pro Fe. Presidente de la Clínica Arango Orillac. Director de la Fundación Jesús Luz de Oportunidades.

(2) Empleados de Importancia

1. Anabela Fábrega. (Gerente General) A partir del 15 de julio de 2012.

Fecha de nacimiento: 22 de enero de 1970.
Nacionalidad: Panameña
Dirección Comercial: San Felipe Ave. Central y Calle 4ta. Edificio PH La Legación
Correo Electrónico: afabrega@sanfelipe.com.pa
Teléfono: 228-3808
Fax: 228-3864
Apartado postal: 0832-0768 Zona WTC

Funciones: Es la máxima autoridad administrativa de la empresa. Es la persona responsable de supervisar la contabilidad y la administración financiera de la empresa, y del desarrollo e implementación de estrategias y políticas en general. Estas políticas incluyen la creación del plan anual de negocios, que incluye el establecimiento de metas y estrategias financieras, administrativas y de mercadeo. También es la persona responsable de la realización de las ventas.

Experiencia de trabajo: Ha trabajado en el Chase Manhattan Bank, y en Banco Continental en distintas posiciones en Banca Personal, Banca Privada, y Banca Corporativa. En Banco Continental trabajó como Ejecutiva de ventas en el Departamento de Banca Privada, y formó parte del equipo responsable del desarrollo del departamento de Banca Personal y Banca por Teléfono. Adicionalmente ejerció el cargo de oficial de crédito de Banca Corporativa donde obtuvo experiencia en análisis de crédito para empresas.

2. Amabel de Vargas (Departamento de Finanzas)

Fecha de nacimiento: 5 de Abril de 1969
Nacionalidad: Panameña
Dirección Comercial: San Felipe Ave. Central y Calle 4ta. Edificio PH La Legación
Correo Electrónico: avargas@sanfelipe.com.pa
Teléfono: 228-3808
Fax: 228-3864
Apartado postal: 0832-0768 Zona WTC

Funciones: Es responsable de la elaboración de las planillas pre elaboradas mensuales, de la confección de cheques, de los cobros, y en general del manejo de toda la información contable de la empresa. Trabaja en conjunto con el contador externo, quien es el responsable de los estados financieros mensuales. Prepara informes gerenciales para la Gerencia mensualmente. Se encarga de la confección de contratos de trabajo y todo lo relacionado con los recursos humanos de la empresa.

Experiencia de trabajo: Trabajó por 3 años con el "Grupo El Fuerte" como secretaria, realizando cobros, confección de cheques, elaborando planillas pre-elaboradas, y realizando otras funciones administrativas. Ha ejercido el cargo de Asistente

Administrativa de la empresa que contempla principalmente llevar la contabilidad de la empresa desde el año 1997 hasta la fecha.

3. Mirja Moreno: (Administradora de Proyectos)

Fecha de nacimiento: 9 de marzo de 1972
Nacionalidad: Panameña
Dirección Comercial: San Felipe Ave. Central y Calle 4ta. Edificio PH La Legación
Correo Electrónico: mirjamoreno@sanfelipe.com.pa
Teléfono: 228-3808
Fax: 228-3864
Apartado postal: 0832-0768 Zona WTC

Funciones: Supervisión de todos los proyectos de construcción de la empresa. Esto incluye: bosquejos, investigaciones históricas de las propiedades, control de ganancias y costos de los proyectos, estudios de las condiciones físicas de las propiedades, así como revisión de los planos confeccionados por los diferentes arquitectos, licitación y puesta en marcha de los proyectos, compra de materiales y acabados.

Experiencia de trabajo: Laboró por 6 meses en Echeverría y Asociados, S.A. y en el Fondo de Inversión Social (FIS) por 5 años.

4. Doris Delgado: (Ejecutiva de Ventas)

Fecha de nacimiento: 30 de Julio de 1978
Nacionalidad: Panameña
Dirección Comercial: San Felipe Ave. Central y Calle 4ta. Edificio PH La Legación
Correo Electrónico: dorisdeldgado@sanfelipe.com.pa
Teléfono: 228-3808
Fax: 228-3864
Apartado postal: 0832-0768 Zona WTC

Funciones: Venta de proyectos y atención a clientes.

Experiencia Laboral: Laboró en la Compañía Petrolera Española CEPESA por espacio de 8 meses, y en Reserma, S.A. por espacio de 1 año.

(3) Asesores Legales

La firma de abogados Dutari and Co. actúa como asesores legales externos de la Inmobiliaria. El contacto principal es el Licenciado. Tito Enrique Dutari.

Domicilio Comercial : San Francisco, Calle 69 este.
Dirección Postal : Apartado 9921, Zona 9, Panamá
Teléfono : 226-4320
Facsímil : 226-4322

Correo electrónico : ted@dutarico.com

La firma de abogados Varela Cardenal y Asociados, brindó igualmente servicios de asesoría legal a la Inmobiliaria. El contacto principal es el Lic. Carlos Eduardo Varela Cardenal.

Domicilio Comercial : Marbella, Plaza banco General.
Dirección Postal : Apartado 0832-2654 WTC
Teléfono : 265-5785
Facsímil : 265-5784
Correo electrónico : varelaw@cwpa.net.pa

Rosas, Rodriguez y Asociados es otra de las firmas de asesoría legal que han prestado servicios de Asesoría legal a la Inmobiliaria. En esta firma el contacto principal ha sido el Licenciado Ausberto Rosas.

Domicilio Comercial : Obarrio, Edificio Primavera, Planta baja
Dirección Postal : Apartado 0819-03218 Panamá
Teléfono : 263-8848
Facsímil : 213-7655
Correo electrónico : aarosasr@sanson-rosas.com

La firma de abogados BML Legal Group, brindó igualmente servicios de asesoría legal a la Inmobiliaria. El contacto principal es el Lic. Luis Borrel.

Domicilio Comercial : Calle 50, Edificio PH Global Plaza, piso 9, oficina 9
Teléfono : 395-2856
Correo electrónico : lborrell@legalbml.com

Patton, Moreno y Asvat es otra de las firmas de asesoría legal que han prestado servicios de Asesoría legal a la Inmobiliaria. En esta firma el contacto principal ha sido el Licenciado Evans González.

Domicilio Comercial : Costa del Este, Avenida Roberto Motta, Edificio Capital
Plaza, piso 8
Dirección Postal : Apartado 0819-03218 Panamá
Teléfono : 306-9600
Facsímil : 263-7887
Correo electrónico : egonzalez@pmaalawyers.com

Sucre, Arias y Reyes es otra de las firmas de asesoría legal que han prestado servicios de Asesoría legal a la Inmobiliaria. En esta firma el contacto principal ha sido el Licenciado Evans González.

Domicilio Comercial : Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio
Dirección Postal : Apartado 0819-03218 Panamá
Teléfono : 204-7900

Facsímil : 264-1168
Correo electrónico : david@sucre.net

Los asesores legales antes mencionados han emitido opiniones legales relativas a las actividades y negocios, así como en la organización y existencia de la sociedad en mención.

CISF no cuenta con asesores legales internos dentro de su personal.

Audidores

Adjuntamos en este prospecto informativo los estados financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2017 auditados por la empresa Baker Tilly Panamá Audit, Contadores Públicos Autorizados con oficinas ubicadas en Calle 50, P.H. Credicorp Bank Piso 16, Oficina 1602, Panamá, Tel. 360-1200 , Fax 360-2133 y correo electrónico gholness@bakertillypanama.com". El contacto principal Baker Tilly Panama es el Licenciado Gabriel Holness Medina.

La firma MSA Consultores actúa como contadores internos de la sociedad y están ubicados en Calle 50, Word Trade Center, piso 3, oficina 304, Tel. 265-8227, Fax 265-1124 y correo electrónico *mateos@cableanda.net* . El contacto principal en MSA Consultores es el Licenciado Robert A. Mateos.

Designación por Acuerdos o Entendimientos

A la fecha, ninguna de las personas antes descritas ha sido designada en sus cargos sobre la base de ningún arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

B. Compensación

El monto de la compensación pagada a los Directores y Dignatarios de CISF en concepto de dietas durante el año 2017 fue por la suma de \$20,219 dólares.

No existen planes compensatorios diferentes a los que se han incluido en estos cálculos.

C. Prácticas de la Directiva

Los miembros de la Junta Directiva ejercen sus cargos por el tiempo que la misma determine. La mayoría de los actuales Directores ejercen sus cargos desde que la sociedad fue incorporada y otros han sido nombrados posteriormente. Para ser Director de CISF es necesario ser accionista. El nombramiento de Director no tiene término estipulado en el Pacto Social, y los mismos continuarán en sus puestos hasta que sus sucesores sean electos.

A la fecha, CISF no cuenta con un comité de auditoría.

D. Empleados

Al 31 de diciembre de 2017, la sociedad en mención contaba con 10 empleados. No se han establecido convenciones colectivas de condiciones generales de trabajo entre la sociedad en mención y sus empleados.

E. Propiedad Accionaria

Del total de estas acciones, la sociedad ha emitido 362,300 Acciones de la Clase "A", 88,100 Acciones de la Clase "B".

A continuación, detallamos la propiedad efectiva de las acciones de la Clase "A", "B" y "Acciones preferidas", a saber:

Empleados	Cantidad Acciones "A"	% del total de acciones "A" emitidas	Número de accionistas	% respecto de cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administrador	44,221	12%	9	10%
Otros	318,079	88%	74	90%

Empleados	Cantidad Acciones "B"	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% respecto de cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administrador	10,967	12%	9	9%
Otros	77,133	88%	88	91%

Empleados	Cantidad Acciones "Preferidas"	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% respecto de cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administrador	530	43%	5	27%
Otros	716	57%	14	73%

A la fecha no existe ninguna opción de acciones emitida a favor de ninguna persona.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. A la fecha, no existe ninguna persona que ejerza el control accionario de CISF.

B. Composición Accionaria de la Inmobiliaria

CLASE A	NUMERO DE ACCIONES	DE % DEL NUMERO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NUMERO DE ACCIONISTAS
1-25	196,902	54.35%	20	22.99%
26-50	61,200	16.89%	21	24.14%
51-75	43,200	11.92%	23	26.44%
76-100	44,098	12.17%	16	18.39%
101-117	16,900	4.66%	7	8.05%
	362,300	100.00%	87	100.00%

CLASE B	NUMERO DE ACCIONES	DE % DEL NUMERO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NUMERO DE ACCIONISTAS
240-250	13,500	15.32%	8	8.70%
251-275	30,400	34.51%	24	26.09%
276-300	13,800	15.66%	16	17.39%
301-325	5,993	6.80%	16	17.39%
326-350	15,967	18.12%	16	17.39%
351-376	8,440	9.58%	12	13.04%
	88,100	100.00%	92	100.00%

A. Persona Controladora

CISF no es propiedad directa o indirecta de otra persona natural o jurídica que ejerza control sobre ella.

B. Cambios en el Control Accionario

A la fecha, no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsiguiente resultar en un cambio de control accionario de CISF.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

El Licenciado Tito Dutari de la firma Dutari & Co., quien funge como uno de los asesores legales externos de CISF es accionista de la empresa.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de los valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante "los valores" solamente), siempre que dicha enajenación se dé:

- (1) A través de una bolsa de valores u otro mercado organizado conforme a lo que establece el Decreto Ley 1 de 1999; o,
- (2) Como resultado de la aceptación de una oferta pública de compra de valores; o,
- (3) Como resultado de una fusión, una consolidación o una reorganización corporativa, siempre en reemplazo de sus acciones, el accionista reciba únicamente otras acciones en la entidad subsistente o en una afiliada de ésta. No obstante, la entidad subsistente podrá pagar a sus accionistas hasta uno por ciento (1%) del valor de las acciones recibidas por dichos accionistas en dinero y otros bienes con la finalidad de evitar fraccionamiento de acciones.

En el caso que una persona disponga de valores que hubiese recibido como resultado de las enajenaciones descritas en los numerales (2) y (3) anteriores, se tomará el promedio ponderado del precio pagado por dicha persona para adquirir los valores dados en canje, como el costo de dichos valores, para los efectos de calcular el impuesto sobre la renta, de causarse éste.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

(1) Acciones y Títulos de Participación

Tipo de Valor y Clase	Cantidad Emitidos y Circulación	Valores en	Listado Bursátil	Capital Pagado
Acciones Clase "A"	362,300		N/A	US\$1,086,157
Acciones Clase "B"	88,100		N/A	US\$88,100

(2) Títulos de Deuda

Tipo de Valor y Clase	Vencimiento	Monto Emitido	Listado Bursátil
N/A	N/A	N/A	N/A

B. Descripción y Derechos de los Títulos

(1) Capital Accionario

CISF tiene un capital social autorizado de US\$8,000,000.00, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, representado de la siguiente manera, a saber:

- (a) Acciones Clase "A" o Acciones de Inversión: 400,000 acciones con un valor nominal de US\$10.00 cada una; y,
- (b) Acciones Clase "B" o Acciones de Capitalización: 100,000 acciones con un valor nominal de US\$10.00 cada una.

Las Acciones Clase "A" tienen las siguientes limitaciones y preferencias:

- una vez emitidas, podrán traspasarse libremente sin limitación de ningún tipo;
- los accionistas de estas acciones podrán solicitar a la sociedad que sus acciones sean convertidas en su valor nominal en créditos a ser utilizados para el pago del precio de los

- proyectos inmobiliarios que desarrolle CISF; y,
- elegirán hasta 4 miembros de la Junta Directiva y, atendiendo a la gradual emisión, se elegirá a un Director por cada 100,000 acciones que se encuentren emitidas.

Las Acciones Clase "B" tienen las siguientes limitaciones y preferencias:

- una vez emitidas, no podrán traspasarse libremente sin haberse ofrecido primeramente a la sociedad y a los otros accionistas al precio que de común acuerdo estipulen o, a falta de acuerdo, al precio que tengan según los últimos estados financieros de la sociedad;
- ninguna persona natural o jurídica podrá tener más de 2,000 acciones de la Clase "B" y será nulo el traspaso que se verifique sin cumplir con esta formalidad; y,
- elegirán a 5 o más miembros de la Junta Directiva y deberán aprobar, con el voto mayoritario de las acciones emitidas y en circulación, las reformas al Pacto Social.

Las Acciones "Preferidas" tienen las siguientes limitaciones y preferencias:

- estas acciones no tendrán derecho a voto, salvo cuando se trate de reformar el Pacto social para modificar los términos de las Acciones Preferidas o crear una nueva clase de acciones con preferencias y privilegios superiores a los de las Acciones Preferidas, en cuyo caso votarán como una clase separada de acciones.

A la fecha no mantenemos acciones preferidas en circulación.

Disposiciones comunes a todas las clases de acciones:

- todos los accionistas tendrán el derecho a recibir, en proporción a la cantidad de acciones que sean titulares, la misma cantidad por acción en concepto de dividendo;
- todas las acciones de una misma clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones.
- La Junta Directiva podrá autorizar la emisión de acciones de la sociedad y dispondrá la colocación de las mismas.
- La Junta Directiva podrá autorizar que las acciones emitidas por las sociedades estén representadas por macro-títulos o por notaciones en cuenta en forma desmaterializada
- Sin perjuicio de lo que al respecto determinen los Estatutos o la Junta Directiva, los certificados de acciones serán firmados por el presidente, conjuntamente con el Tesorero o Secretario de la sociedad. Tales certificados serán emitidos en forma nominativa exclusivamente.
- Los tenedores de acciones no responderán ante la sociedad o sus acreedores con respecto a las mismas.
- La responsabilidad de los accionistas estará limitada a la cantidad no pagada de las acciones suscritas.

A la fecha, no existen acciones de CISF que no representen capital.

A la fecha, CISF no cuenta con acciones en tesorería.

A la fecha, no existen acciones suscritas no pagadas.

(2) Títulos de Participación

A la fecha, no existen títulos patrimoniales o de participación de naturaleza distinta a las acciones de capital de CISF.

(3) Títulos de Deuda

A la fecha, CISF no ha emitido títulos de deuda.

C. Información de Mercado

A la fecha, ningún título valor de CISF se encuentra listado en una Bolsa de Valores autorizada en la República de Panamá.

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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Año terminado al 31 de diciembre 2017	Año terminado al 31 de diciembre 2016	Año terminado al 31 de diciembre 2015	Año terminado al 31 de diciembre 2014	Año terminado al 31 de diciembre 2013
Ventas o Ingresos Totales	1,410,362	4,572,650	10,057,246	8,348,547	1,347,464
Margen Operativo	1,410,362	3,693,067	3,478,862	3,671,752	856,078
Gastos Generales y Administrativos	952,360	898,386	1,048,165	1,082,581	796,439
Utilidad o Pérdida Neta	458,002	2,794,681	2,430,697	2,589,171	55,386
Acciones emitidas y en circulación	450,400	450,400	450,400	450,400	450,400
Utilidad o Pérdida por Acción	1.02	6.20	5.40	5.75	0.12
Depreciación y Amortización	37,247	37,416	37,111	33,382	30,705
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	0	0	0	0	0

BALANCE GENERAL	Año terminado al 31 de diciembre 2017	Año terminado al 31 de diciembre 2016	Año terminado al 31 de diciembre 2015	Año terminado al 31 de diciembre 2014	Año terminado al 31 de diciembre 2013
Activo Circulante	290,907	3,211,791	3,923,262	2,456,320	6,028,986
Activos Totales	15,455,895	15,101,206	13,876,606	14,154,448	14,971,799
Pasivos Circulante	204,782	251,704	987,953	2,080,455	1,714,289
Deuda a Largo Plazo	2,437,067	1,973,474	2,444,356	1,561,033	3,835,761
Acciones Preferidas	0	0	0	0	1246000
Capital Pagado	2,056,157	2,056,157	2,056,157	2,056,157	2,056,157
Utilidades Retenidas	10,398,789	10,452,684	8,388,140	8,456,803	6,119,992
Patrimonio Total	12,814,046	12,876,028	10,444,297	10,512,960	9,421,749
RAZONES FINANCIERAS					
Dividendo/Accion	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
Deuda Total/Patrimonio	20.62%	17%	33%	35%	59%
Capital de Trabajo	86,125	2,960,087	2,935,309	375,865	4,314,697
Razón Corriente	1.42	12.76	3.97	1.18	3.52
Utilidad Operativa/Ventas	100.0%	81%	35%	44%	64%
Utilidad o Pérdida del período	458,002	2,794,681	2,430,697	2,589,171	55,386
Acciones promedio del período	450,400	450,400	450,400	450,400	450,400


Anabela Fábrega de Varela
Gerente General

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

POR BAKER TILLY PANAMA AUDIT

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S
y Subsidiarias

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



BAKER TILLY
PANAMA

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estado Consolidado de Situación Financiera
Estado Consolidado de Resultados Integrales
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Anexo 2 Consolidación de los Estados de Resultados Integrales

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los estados consolidados conexos de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía, al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Información Suplementaria

El objetivo principal de nuestra auditoría es el de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto. La información suplementaria incluida en los anexos 1 y 2, se presenta para propósitos de análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros consolidados básicos. Esa información fue objeto de los mismos procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según el juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

El valor razonable de las propiedades de inversión con cambio en los resultados del período que surjan, tal como se revela en la Nota 6, La Compañía ha utilizado para el cálculo de los avalúos a un experto independiente. Como resultado ha incrementado el valor de las propiedades de inversión producto del cambio en el valor razonable en el año corriente por B/.866,578.

Verificamos que el valor razonable de las propiedades de inversión fueron incluidos de manera íntegra en los estados financieros consolidados con las revelaciones adecuadas tal como se revela en la Nota 6.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Baker Tilly Panamá

Panamá, República de Panamá
16 de marzo de 2018

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo	4	166,305	1,550,272
Cuentas por cobrar	5	32,340	27,298
Inventario de propiedades		-	1,539,714
Gastos pagados por anticipado		92,262	94,507
Total de activos corrientes		<u>290,907</u>	<u>3,211,791</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	6	14,693,924	11,410,214
Inversión	7	10,000	10,000
Propiedades, mobiliario y equipo	8	445,524	465,414
Otros activos		15,540	3,787
Total de activos no corrientes		<u>15,164,988</u>	<u>11,889,415</u>
Total de activos		<u>15,455,895</u>	<u>15,101,206</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		2017	2016
Pasivos corrientes			
Préstamos por pagar	9	66,708	64,266
Cuentas por pagar proveedores		36,722	43,088
Dividendos por pagar		20,562	15,725
Gastos acumulados y otros pasivos		80,790	128,625
Total de pasivos corrientes		<u>204,782</u>	<u>251,704</u>
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar	9	2,437,067	1,973,474
Total de pasivo no corriente		<u>2,437,067</u>	<u>1,973,474</u>
Total de pasivos		<u>2,641,849</u>	<u>2,225,178</u>
Patrimonio			
Acciones Clase "A" y "B"	10	1,967,157	1,967,157
Capital adicional pagado	10	89,000	89,000
Ganancias retenidas		10,398,789	10,452,684
Superávit por revaluación		359,100	367,187
Total de patrimonio		<u>12,814,046</u>	<u>12,876,028</u>
Total de pasivos y patrimonios		<u>15,455,895</u>	<u>15,101,206</u>

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

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados Integrales Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Notas	2017	2016
Ingresos			
Ventas de inmuebles		-	2,463,384
Ingresos por variación en propiedades de inversión		866,576	1,508,666
Alquiler de locales y apartamentos		173,653	170,572
Ingresos por corretaje		357,336	314,882
Otros ingresos		12,797	115,146
Total de ingresos		<u>1,410,362</u>	<u>4,572,650</u>
Costos y gastos			
Costo de venta		-	879,583
Salarios y beneficios a empleados		390,011	377,641
Gastos generales y administrativos	12	428,630	398,692
Gastos financieros		96,472	84,637
Depreciación y amortización		37,247	37,416
Total de costos y gastos		<u>952,360</u>	<u>1,777,969</u>
Ganancia antes de impuesto		458,002	2,794,681
Impuesto sobre la renta	13, 14	<u>(11,953)</u>	<u>(69,640)</u>
Ganancia neta		<u>446,049</u>	<u>2,725,041</u>
Otras ganancias integrales:			
Superávit por revaluación		-	52,577
Depreciación del superávit por revaluación		<u>(8,087)</u>	<u>(8,087)</u>
Total de ganancia integral del año		<u>437,962</u>	<u>2,769,531</u>
Ganancia neta por acción	11	<u>0.97</u>	<u>6.15</u>

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

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Acciones Clase "A" y "B"	Capital adicional pagado	Ganancias retenidas	Superávit por revaluación	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,967,157	89,000	8,065,443	322,697	10,444,297
Ganancias integrales:					
Ganancia neta - 2016	-	-	2,716,954	-	2,716,954
Superávit por revaluación	-	-	-	52,577	52,577
Depreciación de edificio revaluado	-	-	8,087	(8,087)	-
Dividendos pagados - acciones clase "A" y "B"	-	-	(337,800)	-	(337,800)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,967,157	89,000	10,452,684	367,187	12,876,028
Ganancias integrales:					
Ganancia neta - 2017	-	-	437,962	-	437,962
Depreciación de edificio revaluado	-	-	8,087	(8,087)	-
Dividendos pagados - acciones clase "A" y "B"	-	-	(499,944)	-	(499,944)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1,967,157	89,000	10,398,789	359,100	12,814,046

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

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Notas	2017	2016
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		437,962	2,769,531
Ajustes por:			
Depreciación	8	45,334	45,503
Variación en el valor razonable en propiedades de inversión		(866,578)	(1,508,666)
Superávit por revaluación		-	(52,577)
Cambios netos en los activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(5,042)	2,431,423
Gastos pagados por anticipado		2,245	(19,516)
Otros activos		(11,753)	(2,060)
Cuentas por pagar proveedores		(6,366)	(379,503)
Anticipos recibidos de clientes		-	(378,962)
Gastos acumulados por pagar		(47,835)	27,383
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>(452,033)</u>	<u>2,932,556</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de mobiliario y equipo	8	(16,836)	(10,002)
Inventario de propiedades		1,539,714	(782,041)
Propiedades de inversión		<u>(2,425,740)</u>	<u>(408,269)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(902,862)</u>	<u>(1,200,312)</u>
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento			
Préstamos por pagar		466,035	(482,511)
Dividendos por pagar		4,837	6,462
Dividendos declarados y pagados		<u>(499,944)</u>	<u>(337,800)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(29,072)</u>	<u>(813,849)</u>
(Disminución) aumento del efectivo			
Efectivo al inicio del año		(1,383,967)	918,395
Efectivo al final del año	4	<u>1,550,272</u>	631,877
		<u>166,305</u>	<u>1,550,272</u>

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

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A., (en adelante la Compañía) es una sociedad anónima inscrita el 3 de mayo de 1995 en el Registro Público de la República de Panamá.

Su actividad principal es la compra, restauración, venta de bienes inmuebles y alquiler de locales comerciales en el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A., es la dueña de las empresas Subsidiarias:

Colonial Real Estate Broker, Inc. que es una sociedad anónima inscrita el 8 de junio de 2009 en el Registro Público de la República de Panamá.

Henry Hills Corporation, sociedad anónima inscrita el 29 de junio de 2006, en el Registro Público de la República de Panamá.

Inversiones Las Ruinas, S.A., sociedad anónima inscrita el 19 de julio de 2004, en el Registro Público de la República de Panamá.

Colonial Real Estate Broker, Inc., se dedica al corretaje de bienes raíces.

Henry Hills Corporation, mantiene propiedades de inversión y arrendamientos de locales.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 16 de marzo de 2018.

2. Políticas de contabilidad significativas

Declaración de cumplimiento y base de preparación – Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con base en el costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable y el edificio y terreno a su valor de re avalúo.

Las políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente para todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Principio de consolidación – Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, capital y cuentas de operaciones de las compañías mencionadas en la Nota 1. Estos estados financieros están consolidados por la relación de Compañía tenedora y Subsidiarias.

Todos los saldos y transacciones importantes entre ellas fueron eliminados en la consolidación.

Moneda Funcional – Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (US\$) de Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (US\$) de Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones – La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables, y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables de Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A., las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultados integrales durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados, están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con las depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipos y las reservas laborales.

Efectivo – Para efecto de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar por ventas de propiedades y proyectos son reconocidas y llevadas al monto original de la escritura.

La Administración considera que no es necesario establecer una provisión para posibles cuentas incobrables.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Inventario de propiedades - El inventario de propiedades incluye principalmente el costo de adquisición de los inmuebles a ser desarrollados en el corto plazo y el costo de construcción de los inmuebles que han sido renovados y están disponibles para la venta.

Propiedades de inversión - *Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable.*

La valuación se realiza cada dos años o cuando existan cambios importantes en el valor de mercado.

Las ganancias o pérdidas originadas por un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluyen en el resultado del período en que se incurren.

Propiedades, mobiliario y equipo - El mobiliario y equipo están contabilizados al costo de adquisición, mientras que las propiedades fueron revaluadas y se presentan a esos valores, menos la depreciación y amortización acumuladas.

Las sustituciones o renovaciones que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del edificio, mobiliario y equipo, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados cuando las partes de una partida de mobiliario y equipo tienen vida de uso diferente éstos son contabilizados por separado de las partidas del edificio, mobiliario y equipo.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengado, como costo del período en que se incurren.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de 30 años para edificio y de 3 a 10 años para mobiliarios y equipos.

Inversiones - Las inversiones en acciones están registradas al costo de adquisición. Estas inversiones se mantienen como inversión permanente.

Deterioro de activos financieros - Los valores corrientes de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor recuperable y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado consolidado de resultados integrales.

Si en un período subsecuente, el monto de una pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento ocurrido después del castigo, la pérdida es reversada y reconocida inmediatamente como ingreso.

Préstamos por pagar - Todos los préstamos son reconocidos inicialmente al costo, siendo el valor justo del producto recibido menos los costos directamente atribuidos a la transacción.

Después del reconocimiento inicial, los préstamos generan intereses y son amortizados, utilizando el método de tasa efectiva de interés.

Superávit por revaluación - El superávit por revaluación se relaciona con el terreno y edificio de la Compañía y refleja el incremento acumulado en el valor razonable de las propiedades a la fecha de la revaluación.

Reconocimiento de ingresos - Los ingresos son reconocidos cuando los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y los ingresos puedan ser fácilmente identificados. El criterio específico de reconocimiento debe también ser realizado antes de que el ingreso sea reconocido.

Los ingresos por venta de propiedades o locales son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de propiedad han pasado al comprador.

La Compañía reconoce el ingreso por alquiler de locales y apartamentos, de acuerdo al estado de prestación del servicio, con base al contrato previamente suscrito, sobre la base de acumulado.

Reconocimiento de gastos - Se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos y futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Así mismo, se reconoce un gasto cuando incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

Medición del valor razonable - La NIIF 13 establece una única guía para todas las valoraciones a valor razonable de acuerdo con las NIIF.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos, tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

- Nivel 2 son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera

Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2017.

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el período corriente y la adopción no tiene un impacto en los resultados reportados o situación financiera consolidada de la Compañía.

Mejoras anuales

Mejoras anuales Ciclo 2012 – 2014. Vigentes a partir del 1 de enero de 2016.

- NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Revelaciones
Mantenimiento de contratos. Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados.

Normas, interpretaciones y modificaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente.

Nuevas normas

- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros.* Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.
- *NIIF 15 - Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes.* Los requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

- *NIF 16 - Arrendamientos.* Reemplaza la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. Vigente a partir del 1 de enero de 2019.

Modificaciones a las NIIF

- *NIF 40 – Transferencias de Propiedades de Inversión.* Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

Mejoras anuales

Mejoras anuales Ciclo 2014 – 2016. Vigentes a partir del 1 de enero de 2017.

- *NIC 12 - Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades.* Aclaración del alcance de la Norma.

La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía para el período de aplicación inicial.

4. Efectivo

	2017	2016
Caja menuda	300	300
Cuenta corriente – Banco General, S.A.	81,317	287,051
Cuenta de ahorro – Banco General, S.A.	7,410	396,932
Cuenta de ahorro - Banco Banvivienda, S.A.	77,278	865,989
	<u>166,305</u>	<u>1,550,272</u>

5. Cuentas por cobrar

	2017	2016
Clientes	32,180	26,136
Empleados	160	1,162
	<u>32,340</u>	<u>27,298</u>

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

6. Propiedades de inversión

	2017	2016
Saldo al inicio del año	11,410,214	9,501,887
Aumento	2,425,740	918,665
Disminución (venta)	-	(510,396)
Depreciación	(8,608)	(8,608)
Cambio del valor razonable	866,578	1,508,666
Saldo al final del año	<u>14,693,924</u>	<u>11,410,214</u>

Las propiedades de inversión están ubicadas dentro del Corregimiento de San Felipe, S.A., especialmente, en el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Compañía contrató los servicios de una compañía evaluadora al cierre del período 2017.

7. Inversión

	2017	2016
Casco Parking, S.A.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

Esta inversión no se cotiza en ninguna bolsa de valores. Las inversiones en acciones están registradas al costo de adquisición

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

8. Propiedades, mobiliario y equipo

2017

	Terreno	Edificio	Mobiliario y equipo	Equipo rodante	Total
Costo					
Al inicio del año	24,579	174,316	102,025	10,587	311,507
Adiciones	-	-	16,837	-	16,837
Al final del año	24,579	174,316	118,862	10,587	328,344
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	-	140,299	68,216	4,765	213,280
Gastos del año	-	17,745	8,778	2,117	28,640
Al final del año	-	158,044	76,994	6,882	241,920
	24,579	16,272	41,868	3,705	86,424
Revaluación					
Al inicio del año	91,280	275,907	-	-	367,187
Adiciones	-	-	-	-	-
Amortización	-	(8,087)	-	-	(8,087)
Al final del año	91,280	267,820	-	-	359,100
Costo neto	115,859	284,092	41,868	3,705	445,524

2016

	Terreno	Edificio	Mobiliario y equipo	Equipo rodante	Total
Costo					
Al inicio del año	24,579	174,316	92,023	10,587	301,505
Adiciones	-	-	10,002	-	10,002
Al final del año	24,579	174,316	102,025	10,587	311,507
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	-	122,555	59,270	2,647	184,472
Gastos del año	-	17,744	8,946	2,118	28,808
Al final del año	-	140,299	68,216	4,765	213,280
	24,579	34,017	33,809	5,822	98,227
Revaluación					
Al inicio del año	91,280	231,417	-	-	322,697
Adiciones	-	52,577	-	-	52,577
Amortización	-	(8,087)	-	-	(8,087)
Al final del año	91,280	275,907	-	-	367,187
Costo neto	115,859	309,924	33,809	5,822	465,414

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

9. Préstamos por pagar	Tasa	2017	2016
Banco General, S.A.			
Línea de crédito – 58000000208	3.00%	120,000	120,000
Línea de crédito – 580000000890	4.75% y 5.75%	853,775	917,740
Línea de crédito – 58000000207	3.00%	1,000,000	1,000,000
Préstamo Interino – Proyecto Casa Pérez Alemán	5.75%	530,000	-
Menos: Porción corriente		2,503,775	2,037,740
Préstamos por pagar - no corriente		66,708	64,266
		<u>2,437,067</u>	<u>1,973,474</u>

Préstamos líneas de crédito para compra de propiedades.

Línea de crédito rotativa 58000000208 con un límite de B/.818,000 para la compra de propiedades, con vencimiento hasta agosto 2030. Garantizado con primera hipoteca sobre las fincas 3431, 9348, 9350, 5577 y 6576 que corresponden a propiedades de Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A.

Línea de crédito rotativa 58000000890 con un límite de B/.1,500,000 para la compra de propiedades, con vencimiento hasta abril 2022. Garantizado con primera hipoteca sobre las fincas 9458, 3569 y 3798 que corresponden a propiedades de Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A.

Línea de crédito rotativa 58000000207 con un límite de B/.1,000,000 para la compra de propiedades, con vencimiento a agosto 2030. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la fincas 6406, 13362, 6522 y 25321, ubicadas entre Ave. Eloy Alfaro, en el Barrio de San Felipe que corresponde a las propiedades de la Compañía Henry Hills Corporation, cuyas acciones son propiedad de Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A.

Préstamo interino para el desarrollo del Proyecto Casa Pérez Alemán.

Préstamo interino con límite de B/.1,090,000 para la construcción del Proyecto Casa Pérez Alemán, con vencimiento en julio 2019. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 273, ubicada en Ave. A, entre Calle 7ma. y Calle 8va. del Barrio de San Felipe, que es propiedad de Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

10. Capital

La sociedad tiene un capital autorizado de US\$8,000,000 representado de la siguiente manera:

400,000 Acciones Clase "A" o Acciones de Inversión con un valor nominal de US\$10.00 cada una, para un monto de US\$4,000,000.

100,000 Acciones Clase "B" o Acciones de Capitalización con un valor nominal de US\$10.00 cada una, para un monto de US\$1,000,000.

3,000 Acciones Preferidas de US\$1,000 cada una, para un monto de US\$3,000,000. Las acciones preferidas pagan un dividendo preferido neto equivalente a 7% anual del valor nominal de las acciones preferidas emitidas y en circulación, dividido en pagos trimestrales. Aquellas acciones que están en circulación por más de cinco años, se les aumentará el dividendo a 9% anual. Los pagos de dividendos se harán cuando sean declarados por la Junta Directiva.

Tales acciones preferidas no tendrán fecha de vencimiento, pero podrán ser redimidas, por el emisor, a su entera discreción, luego de transcurrido 24 (veinticuatro) meses desde la fecha de la oferta, en forma parcial o total, al 100% de su valor nominal, según así lo disponga la Junta Directiva.

Al 31 de diciembre de 2017 no hay Acciones Preferidas emitidas ni en circulación.

	2017	2016
Acciones Clase "A"		
362,300 acciones emitidas al valor pagado	1,086,157	1,086,157
Acciones Clase "B"		
88,100 acciones emitidas al valor pagado	881,000	881,000
	<u>1,967,157</u>	<u>1,967,157</u>
Capital adicional pagado de las acciones Clase "A" y "B"	<u>89,000</u>	<u>89,000</u>

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

11. Ganancia y valor en libros por acción

El cálculo de la ganancia por acción se basa en la ganancia neta atribuible a los accionistas comunes que asciende a B/.470,444 (2016: B/.2,769,531) entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes en circulación durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017 que asciende a 450,400 (2016: 450,400).

El cálculo de la ganancia neta por acción común se presenta a continuación:

	2017	2016
Ganancia neta	470,444	2,769,531
Cantidad promedio ponderada de acciones	450,400	450,400
Ganancia neta por acción común	1.04	6.15
Valor en libros por acción común	28.59	28.59

12. Gastos generales y administrativos

	2017	2016
Reparación y mantenimiento	112,227	56,444
Publicidad y propaganda	45,235	14,319
Asesoría	40,659	63,294
Impuestos	39,134	57,562
Cuentas malas	24,395	-
Otros gastos	21,939	14,225
Dietas	20,220	18,180
Atención a clientes	16,288	9,765
Agua	15,129	29,838
Seguros	14,738	13,186
Gastos legales	14,659	15,198
Honorarios profesionales	11,481	2,435
Gastos de oficina	10,592	8,804
Comunicación	9,088	9,573
Donaciones	8,474	15,560

(Continúa)

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2017	2016
Viajes y viáticos	5,900	3,550
Electricidad	5,750	5,110
Tasa de aseo	3,326	5,176
Cuotas y suscripciones	3,216	2,080
Cargos bancarios	2,096	2,140
Material de aseo y limpieza	2,076	2,026
Garantía de proyectos	1,887	1,820
Multas y recargos	121	1,257
Participación	-	47,150
	<u>428,630</u>	<u>398,692</u>

13. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

	2017	2016
Impuesto sobre la renta – venta de propiedades de inversión	-	67,849
Impuesto sobre la renta – operaciones de Colonial Real Estate Broker, Inc.	<u>11,953</u>	<u>1,791</u>
	<u>11,953</u>	<u>69,640</u>

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

14. Régimen de incentivo fiscal

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A., se acogió al régimen especial de incentivos para la restauración y puesta en valor del conjunto monumental histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá, previsto en el Decreto Ley No. 9 del 27 de agosto de 1997, modificado por la ley 4 del 15 de enero de 2002 y ley 136 del 31 de diciembre de 2013, promulgada en gaceta oficial No.27455-A del 17 de enero de 2014, cuyos beneficios se mantuvieron vigentes hasta enero de 2016, y que son los siguientes:

Artículo 16

Las transferencias de edificaciones no intervenidas o terrenos ubicados en el Casco Antiguo de la ciudad de Panamá, que efectúen dentro de los dos años posteriores a la entrada en vigencia de esta Ley, quedaran exoneradas de transferencias de bienes inmuebles.

Artículo 18

El propietario de una edificación localizada en el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá que haya sido construida, reconstruida o restaurada, en todo o en parte, quedara exonerado del pago del impuesto sobre la renta de las utilidades que reciba por el arrendamiento, venta o transferencia de alguna parte o todo el inmueble, por un término de diez (10) años contados a partir del permiso de ocupación del todo o de la parte mejorada.

Artículo 19

Las edificaciones construidas reconstruidas o restauradas que obtengan su permiso de ocupación a partir de la entrada en vigencia de esta Ley quedan exoneradas por el término de 30 años del impuesto de inmuebles que recaiga sobre el terreno y las mejoras declaradas en este.

Artículo 20

La primera transferencia efectuada a partir de la entrada en vigencia de esta Ley, de una parte, o el todo de una edificación o terreno ubicado en el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá que haya sido objeto de construcción, reconstrucción o restauración, quedaran exonerada del impuesto de transferencia de bienes inmuebles. Para la aplicación del presente artículo, la inversión mínima realizada no deberá ser inferior a Cincuenta Mil Balboas (B/.50,000).

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Artículo 30

Para ser acreedoras de los incentivos y beneficios establecidos en la presente Ley, por el tiempo que corresponda a cada una de ellas, las personas que realicen las actividades o inversiones descritas en los artículos anteriores deberán llevarlas a efecto dentro de los dos años siguientes a la fecha de la entrada en vigencia de esta Ley, salvo que expresamente la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico fije plazos distintos para su ejecución.

15. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos:

	2017		2016	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	166,305	166,305	1,550,272	1,550,272
Cuentas por cobrar	32,340	32,340	27,298	27,298
Total	<u>198,645</u>	<u>198,645</u>	<u>1,577,570</u>	<u>1,577,570</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar	36,722	36,722	43,088	43,088
Préstamos por pagar	2,503,775	2,082,871	2,037,740	1,757,654
Total	<u>2,540,497</u>	<u>2,119,593</u>	<u>2,080,828</u>	<u>1,800,742</u>

El valor en libros del efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable para los préstamos por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

16. Contingencias

Proceso Sumario Propuesto de Prescripción adquisitiva sobre la Finca 13362 NGOR SUN CHAN LEUNG:

Naturaleza del Litigio: Proceso Sumario de Prescripción Adquisitiva de la Finca 13362 ubicada en la Calle 12 este del Corregimiento de San Felipe propiedad de Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A., propuesto por Ngor Sun Chan Leung el día 25 de agosto de 2014.

Tipo de Proceso: Sumario de prescripción adquisitiva de dominio de Finca 13362, inscrita al Tomo 370, Folio 426, Código de Ubicación 8701, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el corregimiento de San Felipe..

Status: Pendiente de dictar Sentencia de primera instancia.

Proceso Ordinario Propuesto de Prescripción adquisitiva sobre la Finca 1072 Valentín Naval Santos Peralta:

Tribunal: Juzgado Decimocuarto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá.

Número de Expediente: RUE 37464-2016 de 18 de abril de 2016.

Tipo de Proceso: Proceso Ordinario de Prescripción Adquisitiva de dominio de la Finca o Folio Real 1072 (F), Código de ubicación 8700, inscrita en el Registro Público en Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, ubicada en el Corregimiento de Santa Ana, Ciudad y Provincia de Panamá.

Status: El proceso al ya estar notificada todas las partes, actualmente se encuentra pendiente de abrir el período de presentación de pruebas, contrapruebas y objeciones.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Proceso sumario de Lanzamiento con Retención de Bienes, el cual se encuentra radicado en el Juzgado Noveno Municipal Civil del primer Circuito Judicial de Panamá:

Naturaleza del Litigio: La empresa es la demandante en el mencionado proceso el cual fue presentado en contra de Fashion Clean, S.A., con la finalidad que esta última desalojara el local 3 de PH Casa Newman ubicada en Calle Octava y Avenida Central, Corregimiento de San Felipe Distrito de Panamá, Provincia de Panamá construido sobre la Finca número cuatrocientos sesenta mil seiscientos setenta y uno (460672) de la sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá del Registro Público.

El Proceso se fundamenta en la falta de pago de Fashion Clean, S.A., del canon de arrendamiento pactado con la Empresa y cuyo monto al momento de presentar la demanda era por la suma B/.4,237.20.

El lanzamiento de la parte demandada fue un éxito y se logró llevar a cabo y en la diligencia se logró secuestrar algunos bienes de la deudora. Se está a la espera que el tribunal fije fecha de remate de bienes secuestrados.

Una vez rematados los bienes secuestrados LA EMPRESA recuperaría parte de la deuda, aunque vale mencionar que lo más importante en este tipo de procesos es lograr el desalojo del arrendatario moroso lo que se logró con el beneficio que a la fecha LA EMPRESA pudo alquilar nuevamente el Local Comercial.

Proceso no Contencioso de Deslinde y Amojonamiento:

Naturaleza del Litigio: Proceso no contencioso de deslinde y amojonamiento, que ha iniciado el colindante de la finca 122, en donde se desarrolló el Proyecto Casa Neuman:

Avance del caso hasta la fecha: Se encuentra pendiente de decisión, pero destacamos que los peritajes practicados fueron coincidentes en señalar que debía mantenerse la situación física, encontrada en campo, por lo que no debe haber cambios en los linderos actuales.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Resolución de la Dirección General de Ingresos para liquidación adicional en Impuesto sobre la Renta en concepto de Impuesto Complementario.

Naturaleza del Litigio: Mediante esta resolución del 16 de diciembre de 2014 se resuelve expedir a nombre de Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A., una liquidación adicional en Impuesto sobre la Renta en concepto de Impuesto Complementario por la suma de ciento quince mil quinientos treinta y ocho Balboas con 94/100 (B/.115,538.94) correspondiente a los años o ejercicios fiscales 2009, 2010, 2011, y 2012, por el supuesto incumplimiento de pagos en ese rubro.

Manera en que la administración está respondiendo o responde al litigio: El argumento central de la defensa de Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A., ha sido el hecho de que para todos los citados años la empresa ha pagado el correspondiente Impuesto Sobre la Renta en concepto de dividendos, tal como lo establece el Código Fiscal.

Avance del caso hasta la fecha: Actualmente, el caso se encuentra bajo análisis de la Dirección legal, de la Dirección General de Ingresos, para decidir sobre la admisión o no de las pruebas documentales presentadas en el recurso, así como también para decidir ordenar o no, la práctica de la prueba pericial solicitada.

17. Administración del riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a riesgos financieros, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos. Estas políticas y procedimientos cubren entre otros, el riesgo de liquidez y riesgo mercado, que incluye riesgo de tasa de interés.

Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones.

La Compañía mitiga este riesgo estableciendo límites en la proporción máxima de los fondos que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez y límites de composición de facilidades de financiamiento. Todas las políticas y procedimientos de manejo de liquidez están sujetos a la revisión y aprobación de la Administración.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Riesgo de mercado - Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en los precios accionarios, y otras variables financieras. El objetivo de la Administración, es el de administrar y vigilar las exposiciones del riesgo y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

Como parte del riesgo mercado, la Compañía está expuesta principalmente al riesgo de tasa de interés.

Riesgo de tasa de intereses del flujo de efectivo y del valor razonable: Son los riesgos que los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero fluctuarán debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

La Administración revisa periódicamente la exposición al riesgo de tasa de interés.

Riesgo operacional - El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas potenciales, que están asociadas a inadecuados sistemas de control interno, fallas administrativas, fraudes o errores humanos, fuga de información en los sistemas de tecnología e infraestructura, y de factores externos.

El objetivo de la Compañía, es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y que ello dañe la reputación del mismo, para así buscar una rentabilidad, utilizando controles que permitan desarrollar un adecuado desarrollo de los procesos.

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Eliminaciones	Dr.	Cr.	Compañía San Inmobiliaria Felipe, S.A.	Colonial Real Estate Broker, Inc.	Henry Hills Corporation	Inversiones Las Ruinas, S.A.
ACTIVOS							
Activos corrientes							
Efectivo	-	-	-	131,229	35,076	-	-
Cuentas por cobrar	-	-	-	30,275	1,765	300	-
Gastos pagados por anticipados	-	-	-	92,115	54	93	-
Total de activos corrientes	-	-	-	253,619	36,895	393	-
Activos no corrientes							
Propiedades de inversión	-	-	-	13,045,628	-	1,694,647	-
Inversiones	-	-	-	10,000	-	-	-
Inversiones	-	-	-	2,624,712	-	-	-
Propiedad, mobiliario, equipo y mejoras	-	-	-	445,524	-	-	-
Cuenta por cobrar compañía afiliada	-	-	-	2,631,866	200,000	17,020	4,575,440
Otros activos	-	-	-	13,436	2,104	-	-
Total de activos no corrientes	-	-	-	18,771,166	202,104	1,711,667	4,575,440
Total de activos	15,455,895	-	10,095,389	19,024,785	238,999	1,712,060	4,575,440
PASIVOS Y PATRIMONIO							
Pasivos corrientes							
Préstamos por pagar	66,708	-	-	66,708	-	-	-
Cuentas por pagar proveedores	36,222	-	-	36,222	-	-	-
Dividendos por pagar	20,562	-	-	9,406	11,156	-	-
Gastos acumulados y otros pasivos	80,790	-	-	68,971	11,629	190	-
Total de pasivos corrientes	204,782	-	-	181,807	22,785	190	-
Pasivos no corrientes							
Préstamos por pagar	2,437,067	-	-	2,437,067	-	-	-
Cuenta por pagar compañía afiliada	-	7,424,326	-	4,792,459	149,150	67,296	2,415,421
Total de pasivos no corrientes	2,437,067	7,424,326	-	7,229,526	149,150	67,296	2,415,421
Total de pasivos	2,641,849	7,424,326	-	7,411,333	171,935	67,486	2,415,421
Patrimonio							
Acciones Clase "A" y "B"	1,967,157	-	-	1,967,157	-	-	-
Capital adicional pagado	89,000	2,624,712	-	89,000	-	1,600,000	1,024,712
Ganancias retenidas	10,398,789	46,351	-	9,198,195	67,064	44,574	1,135,307
Superávit por revaluación	359,100	-	-	359,100	-	-	-
Total de patrimonio	12,814,046	2,671,063	-	11,613,452	67,064	1,644,574	2,160,019
Total de pasivos y patrimonio	15,455,895	10,095,389	-	19,024,785	238,999	1,712,060	4,575,440

Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A. y Subsidiarias

Consolidación de los Estado de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Dr.	Cr.	Compañía Inmobiliaria San Felipe, S.A.	Colonial Real Estate Broker, Inc.	Henry Hills Corporation	Inversiones Las Ruinas, S.A.
Ingresos								
Ventas de inmuebles	866,576	-	-	-	866,576	-	-	-
Ingresos por variación en propiedades de inversión	173,653	-	-	-	162,728	-	10,925	-
Alquiler de locales y apartamentos	357,336	1,233	-	-	-	358,569	-	-
Otros ingresos	12,797	-	-	-	12,585	212	-	-
Total de ingresos	1,410,362	1,233	-	-	1,041,889	358,781	10,925	-
Costos y gastos								
Costo de venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Salarios y beneficios a empleados	390,011	-	-	-	253,297	136,714	-	-
Gastos generales y administrativos	428,630	1,233	-	-	241,132	166,036	21,886	809
Gastos financieros	96,472	-	-	-	96,472	-	-	-
Depreciación y amortización	37,247	-	-	-	28,639	-	8,608	-
Total de costos y gastos	952,360	1,233	-	-	619,540	302,750	30,494	809
Ganancia antes de impuestos sobre la renta	458,002	-	-	-	422,349	56,031	(19,569)	(809)
Impuesto sobre la renta	(11,953)	-	-	-	-	(11,953)	-	-
Ganancia neta	446,049	1,233	-	-	422,349	44,078	(19,569)	(809)
Otras ganancias integrales:								
Superávit por revaluación	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación de superávit por revaluación	(8,087)	-	-	-	(8,087)	-	-	-
Total de ganancia integral del año	437,962	1,233	-	-	414,262	44,078	(19,569)	(809)

IV PARTE **GOBIERNO CORPORATIVO**

Contenido mínimo	
1.	<p>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.</p> <p>Si se han tomado reglas y/o procedimientos de un buen gobierno corporativo, y no son basados en ninguna reglamentación específica.</p>
2.	<p>a. supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>Se hacen reuniones de Junta Directiva por lo menos una vez al mes.</p> <p>b. existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p>Los miembros de la Junta Directiva no ejercen control accionario de la empresa. Nuestras propias acciones ejercen este tipo de independencia.</p> <p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p>No existe ninguna restricción para que un Director ejerza cargo administrativo, mas no es la política actual.</p> <p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>Las acciones de la empresa tienen restricciones creadas con el propósito de evitar el control de un grupo sobre la administración de la empresa.</p> <p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.</p> <p>No existe actualmente comisiones de Cumplimiento y Administración de Riesgos conformadas por Directores, dado el giro del negocio y el volumen de las transacciones no lo amerita.</p>
	<p>La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p> <p>Se levantan actas de todas las reuniones de Junta Directiva en las cuales se detalla la situación financiera de la empresa, el avance de los proyectos de construcción, se presenta para aprobación de la directiva la compra de nuevas propiedades y se monitorea el flujo de fondos de la empresa, entre otros.</p>

	<p>f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p>Hay plena libertad y derecho de los directores y dignatarios de recabar y obtener información sobre las operaciones de la empresa.</p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p> <p>Se ha desarrollado un Código de Valores para la organización. Dicho Código es del conocimiento de todos los empleados y se motiva su práctica y divulgación. En el proceso de reclutamiento el Código de Valores o Código de Ética, se discute con el posible candidato, con el propósito de realizar la contratación con la máxima certeza de que el empleado acepta y funcionará de acuerdo a nuestra cultura corporativa.</p>
	Junta Directiva
4.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:</p> <p>a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.</p> <p>La empresa mantiene una política de puertas abiertas con respecto a la comunicación con los accionistas. Las prácticas mínimas incluyen la realización de una Asamblea Anual, y la presentación de un Informe Anual, ambos muy detallados donde se indican los resultados del año y las metas propuestas para el año en curso. También la Gerencia presenta un informe sobre todos los proyectos que se ponen en el mercado y se realizan visitas a los accionistas que lo requieran para dar explicaciones en mayor detalle sobre las operaciones y nuevos proyectos.</p>
	<p>b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.</p> <p>La política con respecto al manejo de situaciones que involucren conflicto de intereses entre la toma de una decisión y un director en particular, ha sido excluir a dicho director de la discusión para la toma de la decisión, y no considerar su voto.</p>
	<p>c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.</p> <p>La política para reclutamiento de ejecutivos ha sido contratar los servicios de empresas especializadas en dicho proceso, Con esto nos hemos garantizado la verificación de referencias y experiencia del personal seleccionado.</p>
	<p>d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.</p> <p>El desempeño de la Gerencia General de la empresa es evaluado anualmente por la Junta Directiva en base a los resultados financieros de la empresa y la obtención de las metas propuestas. El resto de los ejecutivos de la empresa son evaluados por la Gerencia General, en base a su desempeño con respecto a sus funciones correspondientes.</p>
	<p>e. Control razonable del riesgo.</p>

	<p>Existe un control razonable del riesgo en la Gerencia General por parte de la Junta Directiva dado que las transacciones mayores de B/5,000.00 requieren de la aprobación y firma de uno de los miembros de la Junta Directiva junto con la firma de la Gerencia General. En caso de ausencia de la Gerencia, firmarán entonces dos directores.</p>
	<p>f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.</p> <p>El registro de contabilidad ha sido ampliamente discutido con nuestros contadores y auditores externos. Actualmente se lleva un registro que cumple con todos los requisitos según las Normas Internacionales de Información Financiera y de acuerdo a nuestro giro de negocio.</p>
	<p>g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.</p> <p>El fraude se previene principalmente a través de un monitoreo sistemático de los registros contables por parte de la gerencia de la empresa.</p>
	<p>h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica en vista de que al momento no hemos comenzado con la oferta pública de nuestras acciones.</p>
	<p>i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.</p> <p>El control interno de la sociedad es manejado por la gerencia general y consiste en una supervisión casi diaria de todos los asuntos de la sociedad. Además, en las reuniones periódicas de la Junta Directiva, también se ejerce este tipo de control por parte de los miembros de la Directiva; aparte de que toda información relevante de la empresa es informada a los directores mediante correo electrónico, emanada la misma por parte de la gerencia...</p>
5.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.</p> <p>Las reglas de Gobierno Corporativo contemplan hacer incompatibles la aceptación de pagos o ventajas extraordinarias por parte de los Directores a objeto de perseguir la consecución de intereses personales, Dichas reglas están incluidas en nuestro pacto social y versan sobre la compra de propiedades en el Casco Antiguo y sobre la prestación de servicios.</p>

Composición de la Junta Directiva	
6.	<p>a. Número de Directores de la Sociedad La Junta Directiva tiene 9 directores y 1 directores suplentes</p> <p>b. Número de Directores Independientes de la Administración Dos de los directores se mantienen vinculados de forma permanente a la administración y el resto periódicamente a través de las reuniones de Junta Directiva.</p> <p>c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Todos los Directores deben ser accionistas de la empresa.</p>

Accionistas	
7.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p> <p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplicable en vista de que en estos momentos no tenemos ninguna oferta pública de acciones.</p> <p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplicable en vista de que actualmente no tenemos ninguna oferta pública de acciones. Sin embargo, de así requerirlo cualquier accionista de la empresa, tienen acceso en cuanto a los criterios de selección de auditores externos.</p> <p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Igualmente no aplicable por las mismas razones arriba expuestas. Sin embargo, los accionistas tienen derecho a voto en las reuniones de accionistas de conformidad con el Pacto Social y los estatutos de la sociedad.</p> <p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Igual. Mas informamos que los accionistas podrían obtener cualquier información relacionada con la remuneración que reciben los miembros de la Junta Directiva, la cual es exclusivamente el pago de una dieta por participación en las reuniones de</p>

	Junta Directiva.
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	También tienen los accionistas, de requerirlo, a acceso a información relativa a la remuneración de los ejecutivos clave de la empresa.
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	Los accionistas tienen igualmente acceso a información relativa a los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.
	Comités
8.	Preven las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente
	d. Otros: No existen comités de Auditoría, Administración de Riesgos y de evaluación o postulación de directores, Sin embargo, estos temas se manejan a través de la Gerencia General de la empresa y su Junta Directiva.
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.

Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.

¹La Sección IV fue adicionada mediante Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003.

V PARTE

METODO DE DIVULGACION

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



REPÚBLICA DE PANAMÁ

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, capital de la República y cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintidós (21) días del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018), ante mí, **ROBERTO RENÉ ROJAS CONTRERAS**, Notario Público Primero, del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro-cien- mil ciento cuarenta y cuatro (4-100-1144), comparecieron personalmente las siguientes personas a saber: **MICHELLE SOBERÓN**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-trescientos cuarenta y tres- doscientos treinta y cuatro (8-343-234), **FERNANDO MORALES**, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos ochenta y uno (8-708-981) y **ADOLFO LINARES**, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos cuarenta y dos-cuatrocientos dos (8-242-402), actuando en sus condiciones de Secretaria, Tesorero y Presidente y/o Representante Legal, respectivamente, de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN FELIPE, S.A.**, sociedad anónima panameña, inscrita a Ficha trescientos un mil quinientos sesenta y seis (301566), Rollo cuarenta y cinco mil ochocientos sesenta (45860), Imagen ciento dos (102) de la Sección de Mercantil del Registro Público, con domicilio en la planta baja del P.H. La Legación, situado en la avenida Central con calle cuarta, corregimiento de San Felipe, distrito y provincia de Panamá, a quienes doy fe que conozco y me pidieron que hiciera constar bajo gravedad de juramento las siguientes declaraciones y certifican lo siguiente: **PRIMERO**: Que, cada uno de los declarantes: **MICHELLE SOBERÓN**, **FERNANDO MORALES** y **ADOLFO LINARES**, todos de generales antes descritas, han revisado los estados financieros auditados por la firma **BAKER TILLY PANAMA**, al cierre fiscal del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017). — **SEGUNDO**: Que, a su juicio los Estados Financieros Auditados y cualquier otra información no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las

declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. --- **TERCERO:** Que, a su juicio los Estados Financieros Auditados y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la persona registrada o sujeta a reporte para el período correspondiente. --- **CUARTO:** Que, los declarantes: **MICHELLE SOBERÓN, FERNANDO MORALES** y **ADOLFO LINARES**, todos de generales antes descritas, certifican lo siguiente: **1.** Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa; **2.** Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre la persona registrada o sujeta a reporte y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. **3.** Han evaluado la efectividad de los controles internos de emisor dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros y **4.** Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas en esa fecha. --- **QUINTO:** Que, cada uno de los declarantes: **MICHELLE SOBERÓN, FERNANDO MORALES** y **ADOLFO LINARES**, todos de generales antes descritas, han revelado a los auditores de la persona registrada o sujeta a reporte y al comité de auditoría (o a quien cumpla funciones equivalentes) lo siguiente: **1.** Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la persona registrada o sujeta a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; **2.** Cualquier fraude de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte. --- **SEXTO:** Que cada uno de los declarantes: **MICHELLE SOBERÓN, FERNANDO MORALES** y **ADOLFO LINARES**, todos de generales antes descritas, han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de la personal registrada o sujeta a reportes, cualesquiera otros



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. —

LOS DECLARANTES:


MICHELLE SOBERÓN




FERNANDO MORALES


ADOLFO LINARES




LUIS MIGUEL BURUYIDES

TESTIGOS:


NATALY LISSETTE RAMÍREZ CORONADO


LUIS MIGUEL BURUYIDES



LCDO. ROBERTO RENÉ ROJAS CONTRERAS

Notario Público Primero del Circuito de Panamá.