

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas  
INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A.

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A. (una subsidiaria de Lupsil Internacional S.A. domiciliada en Uruguay), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas, de la 1 a la 29.

### **Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros**

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Gerencia concluye es necesario, para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, ya sea por fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



PROPÓSITO El Portal de data abierta de Datos Perú, fue creado para promover la transparencia, servir de fuente de datos al periodismo de investigación y para facilitar negocios nacionales e internacionales. El portal ofrece información relativa a empresas, marcas registradas, normas y leyes peruanas así como datos de comercio exterior en detalle. Lanzado en 2011, este portal es una iniciativa de los que éramos un grupo de estudiantes peruanos en el extranjero. Este portal fue multado de manera notoria en el 2014 por la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales en un asombroso despliegue de pobre interpretación de la legislación en esa materia. Esta mala interpretación así como un afán de figuración y un notorio abuso de poder tuvieron como consecuencia el cierre temporal de este portal. Al momento de escribir estas líneas, Datos Perú no tiene otros ingresos que los que sus promotores aportan y estamos a la espera que se pueda reactivar nuestro canal de ingresos publicitarios. La creación de este site ha demandado miles de horas de trabajo desinteresado por parte de sus fundadores e impulsores. Este grupo declara aquí su compromiso a: Aumentar la disponibilidad de información sobre las actividades gubernamentales Apoyar la participación ciudadana Fomentar un gobierno y un sector privado responsables Fomentar los negocios y la prosperidad Apoyar la lucha contra la corrupción Aumentar el acceso a las nuevas tecnologías para la apertura y la rendición de cuentas Combatir los intentos de cualquier gobierno a limitar el acceso a la información pública Combatir los intentos de cualquier gobierno a vigilarnos

Más información: Datos Perú

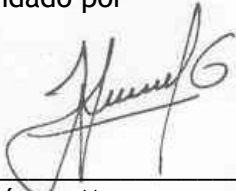
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos fundamento para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A. al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú  
31 de marzo de 2015

Refrendado por



(Socio)

Luis Gómez Montoya  
Contador Público Colegiado Certificado  
Matrícula N° 01-19084



**INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013**

(Expresado en nuevos soles)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo	6	664,190	927,210	Obligaciones financieras	13	-	551,411
		-----	-----	Cuentas por pagar comerciales	14	9,733,223	810,515
Cuentas por cobrar				Cuentas por pagar a relacionadas	8 (b)	447,410	25,272,676
Comerciales	7	2,015,299	806,358	Otras cuentas por pagar		29,806	468,640
A relacionadas	8 (a)	13,167	198			-----	-----
Diversas	9	100,152,363	95,186,293	Total pasivos corrientes		10,210,439	27,103,242
		-----	-----			-----	-----
		102,180,829	95,992,849				
Existencias	10	2,116,501	-	<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
		-----	-----	Impuesto a la renta diferido	15	33,917,353	38,780,525
Gastos pagados por anticipado		4	20,983			-----	-----
		-----	-----	Total pasivos no corrientes		33,917,353	38,780,525
Total activos corrientes		104,961,524	96,941,042			-----	-----
		-----	-----	Total pasivos		44,127,792	65,883,767
						-----	-----
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>	17		
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	11	44,109,058	43,627,547	Capital social		227,780,969	202,712,308
Inversiones inmobiliarias, neto	12	137,233,886	137,645,951	Resultados acumulados		14,395,707	9,618,465
		-----	-----			-----	-----
Total activos no corrientes		181,342,944	181,273,498	Total patrimonio neto		242,176,676	212,330,773
		-----	-----			-----	-----
Total activos		286,304,468	278,214,540	Total pasivos y patrimonio neto		286,304,468	278,214,540
		=====	=====			=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

**INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS POR ALQUILERES	18	4,767,676	3,015,012
VENTAS		2,425,443	-
COSTO DE VENTAS	19	(4,027,731)	-
		-----	-----
Utilidad bruta		3,165,388	3,015,012
		-----	-----
(GASTOS) INGRESOS OPERACIONALES:			
Gastos de ventas	20	(809,358)	(458,138)
Gastos de administración	21	(909,224)	(776,387)
Otros ingresos	22	6,548	5,771,093
Otros gastos	23	(82,766)	(5,799,126)
Ingresos financieros	24	302,339	288,986
Gastos financieros	25	(1,543,117)	(3,028,994)
		-----	-----
		(3,035,578)	(4,002,566)
		-----	-----
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		129,810	(987,554)
IMPUESTO A LA RENTA	15	4,863,172	57,122
		-----	-----
Utilidad (pérdida) neta		4,992,982	(930,432)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
		-----	-----
Total de resultados integrales		4,992,982	(930,432)
		=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

**INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en nuevos soles)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL PATRIMONIO NETO</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	10,000	111,471,112	111,481,112
Ajuste por impuesto a la renta diferido	-	7,610,807	7,610,807
Capitalización	17,758,549	(17,758,549)	-
Capitalización de acreencias, Nota 9 (a)	94,322,582	-	94,322,582
Capitalización del mayor valor atribuido de inmuebles, mobiliario y equipo	22,873,014	(22,873,014)	-
Capitalización del mayor valor atribuido de inversiones inmobiliarias	67,748,163	(67,748,163)	-
Dividendos declarados	-	(153,296)	(153,296)
Pérdida neta	-	(930,432)	(930,432)
	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	202,712,308	9,618,465	212,330,773
Capitalización de acreencias, Nota 8 (c)	25,068,661	-	25,068,661
Adelanto de dividendos	-	(215,740)	(215,740)
Utilidad neta	-	4,992,982	4,992,982
	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	227,780,969 =====	14,395,707 =====	242,176,676 =====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

**INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobranza a clientes	6,797,288	2,397,247
Pagos a proveedores y terceros	(3,748,589)	(6,374,017)
Pagos de impuesto a la renta y otros tributos	(1,926,162)	(56,653)
Pagos a trabajadores	(44,043)	-
Otros (pagos) y cobros netos operativos	(274,256)	555,004
	-----	-----
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	804,238	(3,478,419)
	-----	-----
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-	5,467,520
Aumento neto de cuentas por cobrar a relacionadas	(12,969)	(198)
Compra de inmuebles, mobiliario y equipo	(530,533)	(5,031,765)
	-----	-----
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(543,502)	435,557
	-----	-----
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento neto de cuentas por pagar a relacionadas	243,395	4,572,592
Disminución neta de obligaciones financieras	(551,411)	(754,546)
Pago y adelanto de dividendos	(215,740)	(153,296)
	-----	-----
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(523,756)	3,664,750
	-----	-----
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(263,020)	621,888
SALDO DE EFECTIVO AL INICIO	927,210	305,322
	-----	-----
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL	664,190	927,210
	=====	=====

**INMOBILIARIA AMERICAN GROUP S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (pérdida) neta	4,992,982	(930,432)
Más ajustes a la utilidad (pérdida) neta:		
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	49,022	48,533
Depreciación de inversiones inmobiliarias	412,065	409,068
Impuesto a la renta diferido	(4,863,172)	(57,122)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Aumento de cuentas por cobrar	(6,175,011)	(605,667)
Aumento de existencias	(2,116,501)	-
Disminución de gastos pagados por anticipado	20,979	7,182
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales	8,922,708	(2,504,953)
(Disminución) aumento de otras cuentas por pagar	(438,834)	265,776
Disminución de anticipos recibidos de relacionadas	-	(110,804)
	-----	-----
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	804,238	(3,478,419)
	=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.