

San Miguel Inmobiliaria S.A.C.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 junto
con el dictamen de los auditores independientes



¡El Perú vota por Datos Libres!

datosperu.org

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](http://DatosPeru.org)

San Miguel Inmobiliaria S.A.C.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio neto
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros



EY
Building a better
working world

Paredes, Zaldivar, Burga & Asociados
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas de San Miguel Inmobiliaria S.A.C.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de San Miguel Inmobiliaria S.A.C., una empresa peruana subsidiaria de Beauport Inversiones S.A.C., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidas en las notas de 1 a 15).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

2. 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 determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestra auditoría. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en 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 consolidados no presentan manifestaciones erróneas de importancia relativa.

4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, e incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con 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 los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Building a better
working world

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Excepto, por lo indicado en el párrafo siguiente consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Limitación al alcance

5. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía no cumple con un covenant referido al ratio de cobertura de servicio de deuda correspondiente a dos acreencias mantenidas con ciertas entidades del sistema financiero del país. A la fecha del presente informe, la Gerencia de la Compañía viene negociando con dichas entidades la modificación de los límites de cumplimiento relacionados a ese ratio. El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, ha sido preparado considerando el cronograma y demás condiciones contractuales originalmente pactados con las entidades financieras y no considerando tales acreencias como corrientes, dado el no cumplimiento al referido ratio de cobertura.

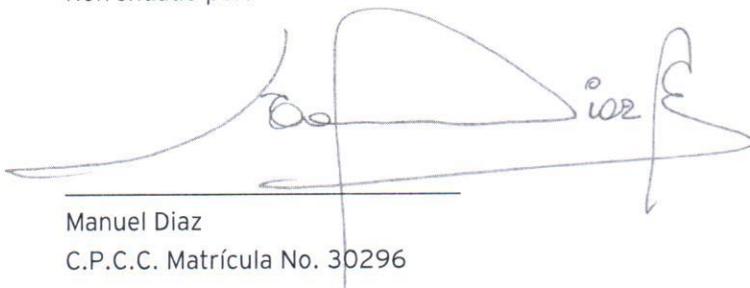
Opinión

6. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes y/o reclasificaciones, si lo hubiese, del asunto señalado en el párrafo anterior, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de San Miguel Inmobiliaria S.A.C. al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú,
15 de abril de 2015

Gómez, Zaldívar, Bunga & Asociados

Refrendado por:



Manuel Diaz
C.P.C.C. Matrícula No. 30296

San Miguel Inmobiliaria S.A.C.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	5,111	9,432
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	284	714
Cuentas por cobrar a afiliadas	13(b)	-	8
Otras cuentas por cobrar, neto		670	228
Gastos pagados por anticipado		240	219
Impuestos por recuperar	5	2,325	1,863
Total activo corriente		8,630	12,464
Impuestos por recuperar	5	2,936	-
Inversiones inmobiliarias	6	225,712	169,172
Vehículos, muebles y equipos, neto		1,042	1,343
Total activo		238,320	182,979
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales		1,008	183
Otras cuentas por pagar		1,288	1,312
Cuentas por pagar a afiliadas	13(b)	-	10,823
Porción corriente obligaciones financieras	7	5,108	4,147
Total pasivo corriente		7,404	16,465
Obligaciones financieras	7	84,584	63,545
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	8(a)	14,785	18,248
Total pasivo		106,773	98,258
Patrimonio neto	9		
Capital social		95,889	46,666
Excedente de revaluación		3,950	3,950
Reserva legal		3,657	2,795
Resultados acumulados		28,051	31,310
Total patrimonio neto		131,547	84,721
Total pasivo y patrimonio neto		238,320	182,979

San Miguel Inmobiliaria S.A.C.

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos por alquiler de inmuebles	1(b)	9,769	9,014
Ganancia (pérdida) por medición a valor razonable de inversiones inmobiliarias	6(b)	(817)	15,156
Otros costos operativos		<u>(636)</u>	<u>(487)</u>
Utilidad bruta		8,316	23,683
Gastos de administración	11	(5,553)	(2,688)
Gastos de ventas		<u>(93)</u>	<u>(69)</u>
Otros, neto		<u>55</u>	<u>57</u>
Utilidad operativa		2,725	20,983
Gastos financieros	12	(2,695)	(2,637)
Ingresos financieros		<u>-</u>	<u>3</u>
Diferencia en cambio, neta	14	<u>(5,890)</u>	<u>(3,758)</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a las ganancias		(5,860)	14,591
Impuesto a las ganancias	8(d)	<u>3,463</u>	<u>(5,972)</u>
Utilidad (pérdida) neta		(2,397)	8,619
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultados integrales del periodo		<u>(2,397)</u>	<u>8,619</u>

San Miguel Inmobiliaria S.A.C.

Estado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Capital social S/.(000)	Excedente de revaluación S/.(000)	Reserva legal S/.(000)	Resultados acumulado s S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	39,253	3,950	2,290	23,196	68,689
Aportes de accionistas, nota 9(a)	7,413	-	-	-	7,413
Apropiación de reserva legal, nota 9(c)	-	-	505	(505)	-
Utilidad neta	-	-	-	8,619	8,619
Saldos al 31 de diciembre de 2013	46,666	3,950	2,795	31,310	84,721
Aportes de accionistas, nota 9(a)	49,223	-	-	-	49,223
Apropiación de reserva legal, nota 9(c)	-	-	862	(862)	-
Pérdida neta	-	-	-	(2,397)	(2,397)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	95,889	3,950	3,657	28,051	131,547

San Miguel Inmobiliaria S.A.C.

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Actividades de operación		
Cobranza a clientes y otros	10,330	8,623
Pago a proveedores, tributos y otros	<u>(9,089)</u>	<u>(6,202)</u>
Efectivo neto proveniente utilizado en las actividades de operación	<u>1,241</u>	<u>2,421</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de inversiones inmobiliarias	(57,357)	(36,403)
Adquisición de activos fijos	<u>(26)</u>	<u>(978)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(57,383)</u>	<u>(37,381)</u>
Actividades de financiamiento		
Aporte de capital	49,223	7,413
Obtención de préstamos bancarios	13,421	35,058
Obtención (pagos) de préstamos de principal y vinculadas	<u>(10,823)</u>	<u>1,078</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>51,821</u>	<u>43,549</u>
Aumento neto (disminución neta) de efectivo en el año, neto	(4,321)	8,589
Efectivo al inicio del año	<u>9,432</u>	<u>843</u>
Efectivo al final del año	<u>5,111</u>	<u>9,432</u>
Transacciones que no generaron flujo de efectivo		
Cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	(817)	15,156