

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas  
**VSI INMOBILIARIA S.A.**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de VSI INMOBILIARIA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas, de la 1 a la 25.

### **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 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 una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre 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 de 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.

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



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

### Opinión

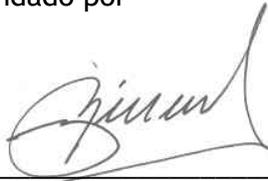
En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de VSI INMOBILIARIA S.A. al 31 de diciembre de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### Asunto de Énfasis

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 no se presentan por no ser comparativos debido al cambio de actividad económica y a la reorganización societaria mencionada en la Nota 1 (b) y (d) a los estados financieros.

Lima, Perú  
26 de junio de 2015

Refrendado por



(Socio)

Luis Pierrend Castillo  
Contador Público Colegiado Certificado  
Matrícula N° 01-03823

*Pazos, López de Romaña,  
Rodríguez*

**VSI INMOBILIARIA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
(Expresado en nuevos soles)

<u>ACTIVO</u>			<u>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</u>		
	<u>Nota</u>	<u>2014</u>		<u>Nota</u>	<u>2014</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo	6	84,617	Obligaciones financieras	11	15,230,991
		-----	Cuentas por pagar comerciales	13	495,330
Cuentas por cobrar diversas	7	348,516	Cuentas por pagar a empresas relacionadas	14	92,455
		-----	Otras cuentas por pagar		67,196
<b>Total activo corriente</b>		<b>433,133</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>15,885,972</b>
		-----			-----
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Obligaciones financieras	11	18,612,261
			Impuesto a la renta diferido	15	28,897,944
					-----
			<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>47,510,205</b>
					-----
			<b>Total pasivo</b>		<b>63,396,177</b>
					-----
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>	16	
Inversiones en asociadas		4	Capital social		22,677,131
Activos disponibles para la venta	8	17,865,662	Prima de emisión		1,362,170
Inversiones inmobiliarias	9	100,426,589	Excedente de revaluación		60,170,527
Inmuebles y equipo, neto	10	45,274,048	Reserva legal		939,313
		-----	Resultados acumulados		15,454,118
<b>Total activo no corriente</b>		<b>163,566,303</b>	<b>Total patrimonio neto</b>		<b>100,603,259</b>
		-----			-----
<b>Total activo</b>		<b>163,999,436</b>	<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<b>163,999,436</b>
		=====			=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte del estado de situación financiera.

VSI INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en nuevos soles)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>
INGRESOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS	17	5,883,212
COSTO DE SERVICIOS	18	(597,668)
Utilidad bruta		----- 5,285,544 -----
(GASTOS) INGRESOS OPERACIONALES		
Gastos de administración	19	(293,738)
Otros ingresos	20	8,534,688
Otros gastos	20	(729,462)
Gastos financieros	21	(2,664,066)
Ingresos financieros	21	16,515
		----- 4,863,937 -----
Utilidad antes de impuesto a la renta		10,149,481
IMPUESTO A LA RENTA	15	(2,558,166)
Utilidad neta		----- 7,591,315 -----
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Partidas que no se reclasificarán al resultado del año		
Excedente de revaluación de terrenos y edificios y otras construcciones		81,660,925
Impuesto a la renta diferido por revaluación de terrenos y edificios y otras construcciones		(21,490,398)
Ajuste en impuesto a la renta diferido		369,663
Total otros resultados integrales		----- 60,540,190 -----
Total resultados integrales del año		----- 68,131,505 =====

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

**VSI INMOBILIARIA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresado en nuevos soles)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>PRIMA DE EMISIÓN</u>	<u>EXCEDENTE DE REVALUACIÓN</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL PATRIMONIO</u>
Reorganización societaria	22,677,131	1,362,170	-	939,313	7,493,140	32,471,754
Otros resultados integrales	-	-	60,170,527	-	369,663	60,540,190
Utilidad neta	-	-	-	-	7,591,315	7,591,315
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	<u>22,677,131</u>	<u>1,362,170</u>	<u>60,170,527</u>	<u>939,313</u>	<u>15,454,118</u>	<u>100,603,259</u>

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

VSI INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Utilidad neta	7,591,315
Más (menos) ajustes a la utilidad neta:	
Ganancia por medición de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(8,370,912)
Impuesto a la renta diferido	2,141,413
Baja de activos fijos	565,686
Ajuste en activos fijos	96,369
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:	
Aumento de cuentas por cobrar	(345,887)
Disminución de gastos pagados por anticipado	238,458
Aumento de cuentas por pagar comerciales	495,330
Aumento de otras cuentas por pagar	67,196
	-----
AUMENTO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2,478,968
	-----
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Compra de activos fijos	(1,200,205)
Compra de inversiones inmobiliarias	(675,474)
	-----
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1,875,679)
	-----
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Variación de obligaciones financieras	(611,127)
Variación de cuentas por pagar a relacionadas	92,455
	-----
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(518,672)
	-----
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	84,617
SALDO DE EFECTIVO AL INICIO	-
	-----
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL	84,617
	=====

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