

INFORME DE COMISARIO

3 de julio del 2013

A los Accionistas de

INMOCASTLE S.A.

1. He revisado los estados financieros de Inmocastle S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La Administración de Inmocastle S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Mi responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre estos estados financieros, basado en mi revisión. Mi revisión fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que se cumpla con requisitos éticos y se planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables



hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

4. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Innocastle S.A. al 31 de diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las NIIF.
5. He dado cumplimiento, como parte integrante de mi revisión de los referidos estados financieros, a lo establecido en el Art. 279 de la Ley de Compañías y, de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, a continuación informo lo siguiente:
 - a) Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.
 - b) El examen de los estados financieros incluyó el estudio y evaluación de la estructura de control interno de la Compañía efectuado con el alcance previsto en las Normas Internacionales de Auditoría a exámenes de estados financieros.
 - c) En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias o de las resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de los administradores de la Compañía.

El cumplimiento de las normas legales, tributarias, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son de responsabilidad de la administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

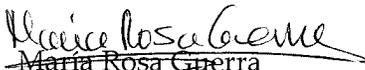
6. De acuerdo con las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI-004, publicada en el Registro Oficial 348 de septiembre 4 del 2006 y No. 08.GDSC.010, publicada en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre del 2008, relacionadas con la adopción y en el cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Compañía adoptó las NIIF, emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), en la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2012.
7. Los efectos de la primera adopción de NIIF son registrados en el patrimonio al 1 de enero del 2012 en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, y no podrá ser capitalizado. Únicamente podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas



acumuladas y las del último ejercicio económico concluido; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

8. La totalidad de los ingresos de la Compañía registrados en los años 2012 y 2011 corresponden al arrendamiento de bienes inmuebles, vehículos y equipos a una entidad relacionada a precios y condiciones establecidas entre ellas. Adicionalmente, a partir del año 2005, la compañía recibe servicios administrativos de la misma entidad relacionada, así mismo a precios y condiciones establecidas entre ellas.
9. El estudio de precios de transferencia con respecto a transacciones realizadas con partes relacionadas del exterior correspondiente al ejercicio 2012 se encuentra en proceso. Según la Administración y sus asesores consideran que no tendría ajustes que puedan afectar en la determinación del impuesto a la renta.
10. Este informe de comisario es de uso exclusivo de los Accionistas y de la Administración de la Compañía y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes. Por lo tanto, no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas y organismos.

Muy atentamente,


~~Maria Rosa Guerra~~
Contador Público Autorizado
Registro N° 21646
Comisario

Innocastle S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2012

	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/2011	Saldo 01/01/2011
Activos			
Activos No Corrientes			
Propiedad, mobiliario y vehículos, neto	6,729,652	6,971,920	7,168,909
Activo por impuesto diferido	19,950	19,116	18,355
Total No Corrientes	6,749,602	6,991,036	7,187,264
Activos Corrientes			
Gastos anticipados	3,312	3,477	2,857
Crédito tributario de IVA	-	1,837	1,362
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	56,927	57,036	-
Efectivo en caja y bancos	567,059	94,796	630,261
Total activos corrientes	627,297	157,146	634,480
Total Activo	7,376,900	7,148,182	7,821,744
Patrimonio y Pasivos			
Patrimonio			
Capital Social	(800)	(800)	(800)
Reserva legal	(400)	(400)	(400)
Utilidades retenidas	(5,397,041)	(4,475,426)	(4,469,997)
Total patrimonio	(5,398,241)	(4,476,626)	(4,471,197)
Pasivos no corrientes			
Compañías relacionadas	(517,440)	(837,724)	(765,045)
Pasivo por impuesto diferido	-	(784,565)	(783,120)
Total pasivos no corrientes	(517,440)	(1,622,289)	(1,548,165)
Pasivos Corriente			
Impuestos por pagar	(63,264)	(53,129)	(6,131)
Participación a trabajadores	(49,754)	(40,757)	(49,084)
Compañías relacionadas	(1,348,201)	(955,381)	(1,747,167)
Total pasivos corrientes	(1,461,219)	(1,049,267)	(1,802,382)
Total Pasivo	(1,978,658)	(2,671,556)	(3,350,547)
Total Pasivo y Patrimonio	(7,376,900)	(7,148,182)	(7,821,744)

Innocastle S.A.

Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

	2012	2011
Ingresos	707,679	686,619
Gastos de Administración	(424,673)	(474,485)
Utilidad bruta	283,006	212,134
Otros Gastos	(2,360)	(2,433)
Utilidad operacional	280,646	209,701
Gastos financieros	(79,584)	(148,159)
Utilidad antes de impuesto a la renta	201,062	61,542
Impuesto a la Renta	(64,012)	(56,113)
Resultado Integral del año	137,050	5,429

