

INFORME DE COMISARIO

27 de abril del 2017

A los Accionistas de

INMOCASTLE S.A.

1. He revisado los estados financieros de INMOCASTLE S.A. que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, 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) y por el control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias. Así como de evaluar la capacidad de negocio en marcha y aplicar los principios contables respectivos.
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, se planifique y realice la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores, ya sea por fraude o por error.

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 o relevantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, se 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; y, si existen o no dudas significativas sobre la capacidad para continuar como empresa en marcha.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar una opinión de auditoría.

4. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOCASTLE S.A. al 31 de diciembre del 2016, y los resultados integrales, 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, la Resolución No. 14 de la Superintendencia 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, laborales, 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. Los efectos de la primera adopción de NIIF por US\$4,111,222 son registrados en el patrimonio 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.
7. Para efectos de calcular las utilidades a ser repartidas a los trabajadores, INMOCASTLE S.A. unifica las mismas con la empresa relacionada Andes Petroleum Ecuador Ltd.- Sucursal Ecuador, empresa con la que comparte infraestructura física y administrativa. Dado que los ingresos de INMOCASTLE S.A. depende totalmente de sus empresas relacionadas, mismas que se encuentran localmente reguladas por la Ley de Hidrocarburos, se procede a calcular las utilidades en función de lo que establece dicha Ley; esto es, 3% para los trabajadores de la Compañía y el 12% restante para el Estado Ecuatoriano y sobre la utilidad tributaria.
8. No se identificaron normas o interpretaciones nuevas o modificadas que impacten en la situación financiera, resultados y revelaciones o políticas contables establecidas por la Compañía, las mismas son consistentes con las aplicadas en el ejercicio anterior.

9. El 97% de los ingresos de la Compañía registrados en el año 2016 corresponde al arrendamiento de bienes inmuebles (oficinas) y vehículos a una entidad relacionada a precios y condiciones establecidas entre ellas. Adicionalmente, a partir del año 2005, la compañía recibe servicios administrativos y de recursos humanos de la misma entidad relacionada, de igual manera precios y condiciones establecidas entre ellas.
10. La Compañía al 31 de diciembre de 2016 cuenta con un manual de Prevención y Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.
11. El total de transacciones con partes relacionadas efectuadas durante el ejercicio fiscal 2016, no superan el límite que obligaría a la Compañía a presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia ante la Administración Tributaria.
12. 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,



María Rosa Guerra
Contador Público Autorizado
Registro N° 21646
Comisario

INMOCASTLE S.A.
Estado de situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
Expresado en dólares

	2016	2015
Activos		
Activo corriente		
Efectivo en caja y bancos	698,668	391,501
Gastos anticipados	3,304	4,078
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	72,734	227,218
Total activos corrientes	774,706	622,797
Activos No Corrientes		
Propiedades de inversión	5,776,557	6,003,244
Equipo, neto	40,793	61,541
Total No Corrientes	5,817,350	6,064,785
Total Activo	6,592,056	6,687,582
Patrimonio y Pasivos		
Pasivos Corriente		
Compañías relacionadas	32,599	333,884
Impuestos por pagar	82,614	64,887
Cuentas por pagar	26,939	39,615
Participación a trabajadores	106,026	90,066
Total pasivos corrientes	248,178	528,452
Pasivos no corrientes		
Pasivo por impuesto diferido	738,643	776,635
Compañías relacionadas		
Total pasivos no corrientes	738,643	776,635
Total Pasivo	986,821	1,305,087
Patrimonio		
Capital Social	800	800
Reserva legal	400	400
Utilidades retenidas	5,604,035	5,381,295
Total patrimonio	5,605,235	5,382,495
Total Pasivo y Patrimonio	6,592,056	6,687,582

INMOCASTLE S.A.
Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
Expresado en dólares

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos	897.336	896.720
Otros ingresos	24.561	
Gastos de Administración	(473.466)	(535.258)
Gastos Financieros		
Otros gastos	(113.480)	(1.462)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>334.951</u>	<u>360.000</u>
Impuesto a la Renta	(112.210)	(94.429)
Utilidad neta del año	<u><u>222.741</u></u>	<u><u>265.571</u></u>