

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE:

Informe de los auditores independientes	
Estados de situación financiera	
Estados de resultados y otros resultados integrales	
Estados de cambios en el patrimonio	
Estados de flujos de efectivo	
Notas a los estados financieros separados	

Abreviaturas usadas:

Compañía / Inmocielo	-	Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

A los señores accionistas de:
Inmobiliaria Cielo Inmobiliario S.A.
 12 de mayo del 2014

Estados financieros separados auditados:

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Inmobiliaria Cielo Inmobiliario S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros separados correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 17 de mayo del 2013 emitimos nuestro informe que contiene una opinión con una salvedad que indica que no se nos proporcionó los estados financieros auditados del Fideicomiso Arupos de la Hacienda II.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados:

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros separados que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor independiente:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros separados no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados, con el 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 incluye 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 separados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Limitación a nuestro alcance:

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros de la Compañía muestran inversiones en subsidiarias que corresponden al 100% de los derechos fiduciarios y de beneficiario de los Fideicomisos "Arupos de la Hacienda Uno" y "Arupos de la Hacienda II". A la fecha de emisión de nuestro informe no se nos ha proporcionado los estados financieros auditados de los mencionados Fideicomisos correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2013.

Desviación a principios contables:

Durante el año 2013, la Administración de Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A. nos proporcionó los estados financieros de los Fideicomisos "Arupos de la Hacienda Uno" y "Arupos de la Hacienda II" correspondientes al 31 de diciembre del 2012. Estos estados financieros fueron auditados por un profesional independiente calificado por la Superintendencia de Compañías y reportan patrimonios negativos significativos al 31 de diciembre del 2012. Por lo tanto, informamos que los estados financieros separados de Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A., no reconocen pérdidas por el deterioro del valor de sus inversiones en subsidiarias, ni provisiones para cubrir pérdidas adicionales relacionadas con estos proyectos.

Opinión del auditor independiente:

En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados del asunto mencionado en el párrafo 4 y de los efectos mencionados en el párrafo 5, los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos relevantes:

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros de la Compañía muestran inversiones en subsidiarias que corresponden al 100% de los derechos fiduciarios y de beneficiario de los Fideicomisos "Arupos de la Hacienda Uno" y "Arupos de la Hacienda II". Por lo tanto, Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A. debe preparar estados financieros consolidados con los estados financieros de los mencionados Fideicomisos. Sin embargo, informamos que los estados financieros consolidados no estuvieron disponibles para nuestra revisión.

Informe de cumplimiento tributario:

9.

Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Bcg Business Consulting Group

Bcg Business Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376

M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987

[Signature]

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE:

Estados de situación financiera	
Estados de resultados y otros resultados integrales	
Estados de cambios en el patrimonio	
Estados de flujos de efectivo	
Notas a los estados financieros separados	

Abreviaturas usadas:

Compañía / Inmocielo	-	Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.
NIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de
CINIIF	-	Información Financiera
IASB	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas
NEC	-	Internacionales de información financiera
PCCA previos	-	International Accounting Standar Board
US\$	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
	-	Principios contables generalmente aceptados previos
	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INMOBILIARIA CIELO INMOBILIO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS
ACTIVOS CORRIENTES

6	478,25	8.275,43
7	7.862,32	11.136,60
8	549.379,51	730.635,90
9	9.970,32	4.429,64
10	810.599,80	810.599,80
11	12.627,04	15.305,44
	823.226,84	825.905,24
	1.390.917,24	1.580.382,81

Nota: 2013 2012
 Al 31 de diciembre del:

12	603.021,03	800.931,74
13	34.166,84	23.969,44
14	128.955,02	88.847,87
15	73,11	129,00
16	7.695,33	4.429,64
17	154.378,20	154.378,20
	154.378,20	154.378,20
	928.289,53	1.072.685,89

PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)
 Capital social
 Resultados acumulados
TOTAL PATRIMONIO
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

St. Ignacio Barra Marcel
 Representante legal

C.P.A. María Guerrero Guerrero
 Contadora general

18	800,00	800,00
19	461.827,71	506.896,92
	462.627,71	507.696,92
	1.390.917,24	1.580.382,81

12	603.021,03	800.931,74
13	34.166,84	23.969,44
14	128.955,02	88.847,87
15	73,11	129,00
16	7.695,33	4.429,64
17	154.378,20	154.378,20
	154.378,20	154.378,20
	928.289,53	1.072.685,89

Nota: 2013 2012
 Al 31 de diciembre del:

6	478,25	8.275,43
7	7.862,32	11.136,60
8	549.379,51	730.635,90
9	9.970,32	4.429,64
10	810.599,80	810.599,80
11	12.627,04	15.305,44
	823.226,84	825.905,24
	1.390.917,24	1.580.382,81

Nota: 2013 2012
 Al 31 de diciembre del:

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

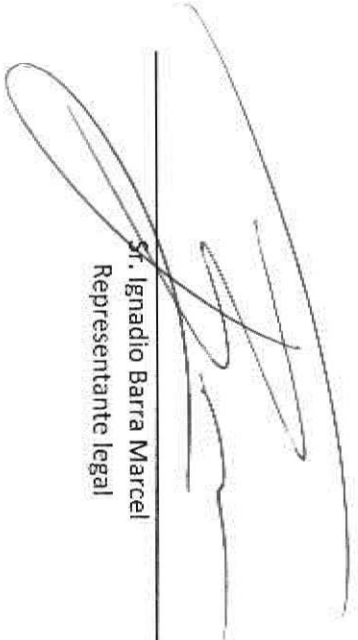
Al 31 de diciembre del:		
2013	2012	
Gastos Administrativos		
20	(16,438,17)	(13,462,08)
Utilidad operativa		
21	59,824,77	79,111,30
22	(78,082,08)	(76,207,54)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		
16	(34,696,48)	(10,558,32)
Impuesto a la renta		
	(10,373,73)	(2,166,16)
Utilidad (Pérdida) Neta		
	(45,069,21)	(12,724,48)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		
	(45,069,21)	(12,724,48)
Ganancias (pérdidas) por acción		
	(66,34)	(15,91)

Sr. Ignacio Barra Marcel
Representante legal

C.P.A. María Guerrero Guerrero
Contadora general

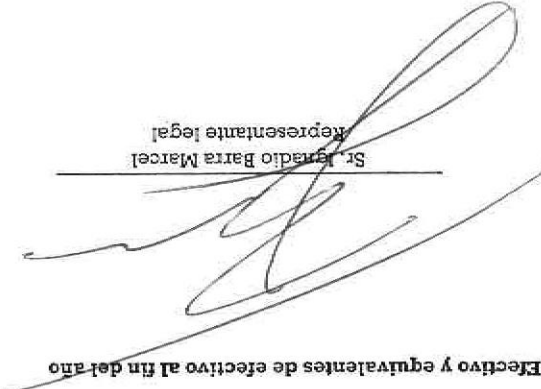
INMOBILIARIA CIELO INMOBILIO S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados			
	Capital social	Resultados acumulados	Adopción de NIIF por primera vez	Total patrimonio neto
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2012				
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales				-
Utilidad (pérdida) neta del año 2012		-	-	(12.724,48)
	800,00	166.568,59	353.052,81	520.421,40
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012				
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales				-
Aumento (disminución) de capital social		(12.724,48)	12.724,48	-
Utilidad (pérdida) neta del año 2013			(45.069,21)	(45.069,21)
	800,00	153.844,11	353.052,81	462.627,71
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013				


Sr. Ignacio Barra Marcel
Representante legal


C.P.A. María Guerrero Guerrero
Contadora General

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del:		2013		2012	
Flujo de efectivo de las actividades de operación:					
Efectivo proveniente de clientes					
Efectivo pagado a proveedores					
Efectivo pagado por obligaciones laborales					
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto					
Efectivo pagado por intereses					
Efectivo recibido por intereses					
Efectivo pagado por impuesto a la renta					
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos					
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las					
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:					
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en subsidiarias					
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión					
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:					
Efectivo proveniente de obligaciones financieras cp					
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras cp					
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras lp					
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las					
Flujos de efectivo netos del año					
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año					
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año					
Sr. Hernando Barra Marcel					
Representante legal					
					
C.P.A. María Guerrero Guerrero					
Contadora general					
					
		190.113,53		31.443,49	
		(121.840,58)		(17.318,34)	
		123.949,64		11.633,27	
		(4.676,72)		(8.621,56)	
		220.908,82		47.276,01	
		(77.817,98)		(78.679,30)	
		59.824,77		79.111,30	
		(9.970,32)		(4.429,65)	
		(264,10)		(328,24)	
		478,25		8.275,43	
		8.275,43		-	
		(7.797,18)		8.275,43	
		100.931,74		-	
		(197.910,71)		100.931,74	
		(197.910,71)		800.931,74	
		-		-	
		-		(700.000,00)	
		(197.910,71)		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-		-	
		-			

(17,318,34)	121,840,58	11,633,27	123,949,64
(8,621,56)	(4,676,72)	220,908,82	(8,621,56)
47,276,01	220,908,82	(78,879,30)	47,276,01
(78,879,30)	(77,817,98)	79,111,30	(78,879,30)
79,111,30	59,824,77	(4,429,65)	79,111,30
(4,429,65)	(9,970,32)	(328,24)	(4,429,65)
31,443,49	190,113,83		31,443,49
(124,099,80)	-	(124,099,80)	(124,099,80)
(124,099,80)	-	(124,099,80)	(124,099,80)
800,931,74	(197,910,71)	-	800,931,74
(197,910,71)	-	(700,000,00)	(197,910,71)
100,931,74	(197,910,71)	100,931,74	100,931,74
8,275,43	(7,797,18)	8,275,43	8,275,43
-	8,275,43	-	-
478,25	478,25	8,275,43	478,25
8,275,43	8,275,43		8,275,43

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del:

2013 2012

Flujo de efectivo de las actividades de operación:
 Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)

Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan

movimiento de efectivo:

Variaciones en el impuesto a la renta diferido

Cambios en activos y pasivos:

Cuentas por cobrar comerciales

Otras cuentas por cobrar

Activos por impuestos corrientes

Cuentas por pagar comerciales

Otras cuentas por pagar

Obligaciones laborales

Pasivos por impuestos corrientes

Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación

2.678,40	190.113,53
(2.263,49)	31.443,49
3.274,28	
181.256,39	
(5.540,68)	
10.197,40	
40.107,15	
(55,89)	
3.265,69	
(122,26)	
197,56	
(11.136,60)	
(40.332,15)	
(197,56)	
9.175,40	
88.847,07	

St. Ignacio Barra Marcel
 Representante legal

C.P.A. María Guerrero Guerrero
 Contadora general

