

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.

30 de abril del 2016

Estados financieros separados auditados:

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 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 2014 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 30 de abril del 2015 emitimos un informe que contiene una opinión con dos salvedades resumidas a continuación: a) no se nos proporcionó los estados financieros separados auditados de sus compañías subsidiarias, y, b) los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden a su valor nominal en lugar de medirse al costo amortizado.

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. Excepto por lo mencionado en los párrafos 4 y 5, 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.

A los accionistas de:
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.
30 de abril del 2016

Limitaciones al alcance de nuestra revisión:

4. Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en subsidiarias que fueron medidos al costo histórico por el valor de US\$688,500.00. Con estos antecedentes informamos que no estuvo disponible para nuestra revisión los estados financieros auditados de las entidades receptoras de estas inversiones correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2015.
5. Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados adjuntos muestran activos financieros y pasivos financieros que se presentan a su valor nominal. La "NIC-39: Instrumentos financieros - reconocimiento y medición" establece que estos instrumentos financieros deben medirse a su costo amortizado establecido con base en la tasa de interés efectiva y en el plazo estimado de recuperación y/o pago del instrumento. La Administración de la Compañía no ha efectuado un análisis detallado para establecer los intereses implícitos no reconocidos en los estados financieros separados adjuntos.

Opinión del auditor independiente:

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados de los asuntos mencionados en los párrafos 4 y 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 2015 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:

7. Sin calificar nuestra opinión, informamos que las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Mediante Resolución No.UAF-DG-SO-2014-0002, publicada el 1 de octubre del 2014 en el Registro Oficial No.345, el Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos notifica a las personas jurídicas que de forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, deberán presentar varios reportes a la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Sin embargo, la Administración de la Compañía informa que no está obligada a reportar esta información considerando que no realiza de manera habitual actividades inmobiliarias, tal como lo señala el artículo 6 de la Resolución No.UAF-DG-SO-0013, emitida el 27 de diciembre del 2013. A la fecha de emisión del presente informe, la Compañía se encuentra preparando una declaración juramentada con el objetivo de que la UAF confirme esta aseveración.
8. Las compañías ecuatorianas realizan sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado desde el segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, y, iv) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros separados adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros separados adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.



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**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jefferson Galarza".

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

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standard Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	Nota:	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	589,21	8.213,07
Otras cuentas por cobrar	7	12.114,39	926.850,75
Activos por impuestos corrientes	8	8.330,55	9.185,01
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>21.034,15</u>	<u>944.248,83</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones en subsidiarias	9	688.500,00	812.599,80
Activos por impuestos diferidos	10	9.744,71	9.744,71
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>698.244,71</u>	<u>822.344,51</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>719.278,86</u>	<u>1.766.593,34</u>

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	Nota:	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Obligaciones financieras	11	-	354.438,03
Acreedores	12	29.864,40	27.304,16
Otras cuentas por pagar	13	319.611,34	783.142,39
Obligaciones laborales	14	80,06	77,77
Pasivos por impuestos corrientes	15	8.330,54	6.827,78
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>357.886,34</u>	<u>1.171.790,13</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	16	150.276,64	150.276,64
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>150.276,64</u>	<u>150.276,64</u>
TOTAL PASIVOS		<u>508.162,98</u>	<u>1.322.066,77</u>
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	17	800,00	800,00
Resultados acumulados	18	210.315,88	443.726,57
TOTAL PATRIMONIO		<u>211.115,88</u>	<u>444.526,57</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>719.278,86</u>	<u>1.766.593,34</u>



Sr. Miguel Barra Castells
Representante legal



C.P.A. Myriam Carrion Naranjo
Contadora general

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
RESULTADOS		
Costos operativos	19 19	(214.250,69) (12.565,83)
Utilidad (pérdida) operativo		(214.250,69) (12.565,83)
Movimiento financiero	20 20	(10.829,46) 73,25
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		(225.080,15) (12.492,58)
Impuesto a la renta	15 15	(8.330,54) (5.608,55)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		(233.410,69) (18.101,13)
Ganancias (pérdidas) por acción		(291,76) (22,63)



Sr. Miguel Barra Castells
Representante legal



C.P.A. Myriam Carrón Naranjo
Contadora general

INMOBILIARIA CIELO INMOOCIELO S.A.
 ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		Resultados acumulados				Total	
		Capital social	Ganancias acumuladas	Pérdidas acumuladas	Adopción de las NIIF por primera vez	Pérdida neta del periodo	Patrimonio neto
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2014		800,00	358.841,33	(204.997,22)	353.052,81	(45.069,22)	462.627,70
Distribución de los resultados del año anterior				(45.069,22)		45.069,22	-
Resultados netos del período que se informa					(18.101,13)		(18.101,13)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014		800,00	358.841,33	(250.066,44)	353.052,81	(18.101,13)	444.526,57
Distribución de los resultados del año anterior				(18.101,13)		18.101,13	-
Resultados netos del período que se informa					(233.410,69)	(233.410,69)	(233.410,69)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015		800,00	358.841,33	(258.167,57)	353.052,81	(233.410,69)	211.115,88

Mr. Miguel Barra Castells
 Representante legal

C.P.A. Myriam Carrón Narango
 Comadona general

Mr. Miguel Barra Castells
 Representante legal

C.P.A. Myriam Carrón Narango
 Comadona general

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido por intereses	-	72.116,46
Efectivo pagado a proveedores	(82.474,52)	(6.510,86)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(5.354,66)	(5.200,10)
Efectivo pagado por intereses	(10.829,46)	(53.399,74)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(5.973,32)	(6.910,03)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	(104.631,96)	95,73
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo recibido de partes relacionadas	90.153,62	-
Efectivo recibido de partes no relacionadas	6.884,48	-
Efectivo recibido de la venta de inversiones en subsidiarias	-	(2.000,00)
Efectivo pagado en la compra de inversiones en subsidiarias	-	-
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	97.008,10	(2.000,00)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado para el pago de obligaciones financieras	-	(248.583,00)
Efectivo recibido de partes vinculadas	-	258.222,09
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento	-	9.639,09
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	(7.623,86)	7.734,82
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	8.213,07	478,23
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	589,21	8.213,07


 Sr. Miguel Barra Castells
 Representante legal


 C.P.A. Myriam Carrion Naranjo
 Contadora general

INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	(233.410,69)	(18.101,13)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Baja de Inversiones en subsidiarias	124.099,80	-
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	-	(1.219,23)
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos por cobrar	-	-
Otras cuentas por cobrar	(249,54)	(296,83)
Activos por impuestos corrientes	854,46	785,31
Inventarios	-	-
Otras cuentas por pagar	8,72	18.644,45
Obligaciones laborales	2,29	4,66
Pasivos por impuestos corrientes	1.502,76	(867,56)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-104.631,96	95,73


Sr. Miguel Barra Castells
Representante legal


C.P.A. Myriam Carrion Naranjo
Contadora general