

**INFORME ANUAL DE LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS**

Quito, 25 de Marzo de 2014.

ANTECEDENTES

La Compañía Cropiletto S.A. fue constituida el 5 de agosto de 2010 en la ciudad de Guayaquil. Su principal actividad actual se a centrado en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en las ciudades de Quito y Manta..

Durante este último año se tramitó el cambio del domicilio de la ciudad de Guayaquil a la ciudad de Manta en la provincia de Manabí. El 30 de octubre de 2013 se inscribió en el Registro Mercantil el Cambio de Domicilio y Reforma al Estatuto Social en el Artículo Cuarto, referente al Domicilio de la compañía.

SITUACION FINANCIERA.-

Los Estados de situación Financiera al 31 de diciembre de 2013 presentan el siguiente perfil:

ACTIVOS

Activo Corriente

Efectivo y equivalentes de efectivo	393,829.73
Clientes	15,175.69
Provisión Cuentas Incobrables	-
Otras Cuentas por Cobrar	77,947.99
Inventarios	<u>7,834,361.76</u>
Total Activo Corriente	<u>8,321,315.17</u>

Activos no Corriente

Inversiones en acciones	449,500.00
Propiedades, Maquinaria y Equipos	452,349.98
Depreciación Acumulada	(44,587.62)
Otras Cuentas por Cobrar Largo Plazo	362,611.14
Activos por Impuestos Diferidos	1,087.91
Otros Activos a largo plazo	<u>360.00</u>
Total Activo no Corriente	<u>1,221,321.41</u>

TOTAL ACTIVOS **9,542,636.58**

Para el año 2013, la Compañía tenía un saldo por cobrar a clientes por un total de \$154,480.40 correspondientes a los estudios y diseños de ampliación realizados del Hotel Royal Decameron Mompiche a favor de Hoteles Decameron Ecuador S.A. Durante el mes de Agosto del 2013 esta cuenta fue cobrada en su totalidad.

De igual manera, en el mes de Abril de 2013 se completó el pago por la compra de las oficinas de la Compañía en la ciudad de Quito, avaluadas en \$358,769.94.

La Compañía posee la totalidad de los derechos fiduciarios del fideicomiso Monte Abruzzo avaluados en \$3'691,148.14. Por estos derechos la Compañía aún debe cancelar un total de \$695,000 que serán pagados en el 2014 de acuerdo a la forma de pago establecido. El fideicomiso Monte Abruzzo posee dos lotes de terreno denominados Lote 8 y Lote 5. En el primero, ya se está desarrollando el proyecto de lotización Monte Abruzzo y además durante el próximo año se tiene previsto empezar el desarrollo del proyecto D'elemont. Mientras que en el segundo, se está empezando la planificación para un proyecto futuro. En el caso de Monte Abruzzo, el proyecto viene comercializándose desde el año 2011 y a fines del 2013 el proyecto tiene recibido anticipos de clientes por un total de \$1'372,559.17 y ventas totales de \$3'225,694.42.

Entre sus activos Cropiletto también cuenta con un terreno en Santa Marianita en la provincia de Manabí, en donde a partir del 2014 se empezará a construir y comercializar el proyecto Costa de la Plata Urbanización. Se solicitó un nuevo avalúo de este predio, arrojando como resultado una valoración de \$1'036,061.39.

En el año 2012 la empresa Solurbana S.A. cedió a Cropiletto sus derechos de compra del 15.6% los derechos fiduciarios del fideicomiso Rojas propietario de un terreno en el sector de Cumbayá. El valor total correspondiente a este porcentaje de derechos es de \$1'320,558.17, de los cuales durante el 2013 Cropiletto canceló dos cuotas. La primera en Enero y la segunda en Agosto, por un valor de \$280,00.00 cada una. El saldo de \$610,558.17 será pagado por Cropiletto durante el 2014 de acuerdo a la forma de pago preestablecida.

Con el propósito de retomar en el 2014 la construcción y comercialización del proyecto Firenze, la Compañía finalizó en el mes de enero del 2013 la compra a la Constructora Naranjo & Ordoñez de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Vera Guayasamin por un total de \$252,000.00.

Igualmente, durante este año Cropiletto realizó la compra a la empresa Construcityhome S.A. de 155 acciones de la Compañía INMOPEÑON S.A. Cada acción fue adquirida a un costo nominal de \$2,900.00, con lo cual CROPILETTO S.A. accedió al 19,38% de participación en la Compañía INMOPEÑON S.A.

PASIVOS**Pasivo Corriente**

Proveedores	46,212.70
Obligaciones Bancarias	127,456.30
Otras Cuentas por Pagar	202,065.95
Cuentas por pagar beneficios a empleados	37,327.73
Impuestos Corrientes Por Pagar	58,130.97

Total Pasivo Corriente 471,193.65

Pasivos no Corriente

Obligaciones Bancarias Largo plazo	132,773.20
Obligaciones Largo plazo Anticipo Clientes	
Monte Abruzzo	1,372,559.17
Otras cuentas por pagar Largo plazo	5,574,018.19

Total Pasivos no Corriente 7,079,350.56

TOTAL PASIVOS 7,550,544.21

PATRIMONIO

Capital Social	800.00
Aportes Futura Capitalización	357,948.08
Reservas	
Reserva Legal	2,186.05
Reserva por Reavalúos	1,621,771.51
Resultado Neto del Ejercicio	2,245.34
Resultados Acumulados por adopción por primera vez de NIIF	(13,857.15)
Resultados Acumulados	20,998.54

TOTAL PATRIMONIO 1,992,092.37

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO 9,542,636.58

En el año 2012, Cropiletto recibió dos préstamos por parte del Banco Internacional por montos totales de \$215,530 con una tasa de interés de 9.76% y fecha de vencimiento Marzo 2017 y el otro de \$240,000 cuyas tasas de interés fue de 9.84% y fecha de vencimiento de Marzo 2015. Durante el año 2013 se realizaron pagos de capital por un total de \$115,649.58 y de intereses por un valor de \$32,359.06. Todos los pagos hasta la fecha han sido realizados puntualmente.

Cropiletto también mantiene obligaciones de largo plazo con el Fideicomiso de Administración Grupo Visión; al 31 de Diciembre del 2013 el saldo de capital de deuda ascendía a \$4'268,460.04. De este total Cropiletto durante el 2013 recibió la suma de \$3'447,960.04, equivalente al 80.78% del total. Los intereses acumulados de estas

operaciones son \$135,234.39 al 31 de diciembre del 2013 con una tasa de interes acordada en el 8,25%.

Al 31 de Diciembre de 2013, el capital social de la empresa permanecia en \$800 y los Aportes para Futuras Capitalizaciones en \$357,948.08, valores que serán capitalizados durante el año 2014.

Las reservas por reavalúo decrecieron en el 2013 en relación al año anterior debido al reavalúo realizado sobre el terreno de Santa Marianita.

ANALISIS DEL ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.-

Para el año 2013 las operaciones de CROPILETTO S.A. arrojaron una pequeña utilidad tal como lo demuestra el Estado de Resultados, el cual se presenta de acuerdo al siguiente detalle:

Ventas netas	580,364.67
(Menos): Costo Operativos	(432,727.62)
(Menos): Gastos operativos	<u>(314,736.69)</u>
(Pérdida) Ganancia bruta	(167,109.64)
(Más): Ingresos no operacionales	414,630.75
(Menos): Gastos no operacionales	(244,879.53)
(Pérdida) / Utilidad antes de participación trabajadores e impuestos	<u>2,641.58</u>

ANALISIS IMPOSITIVO Y DE UTILIDADES.-

La compañía generó durante el ejercicio económico del año 2013 una utilidad de \$ 2,641,58. En abril del año 2014 se procederá al pago por Participación de utilidades a los Trabajadores por el 15% y a efectuar la conciliación tributaria para el calculo del Impuesto a la Renta.

METAS Y OBJETIVOS PROPUESTOS PARA EL 2014

1. Aprovechar la infraestructura técnica y de personal preparado para la construcción de nuevos desafíos inmobiliarios. La empresa puede aportar grandes logros a favor del desarrollo de la industria y a otorgar plazas de trabajo y de mano de obra relacionada con el sector.
2. En referencia al proyecto Monte Abruzzo, el mismo está actualmente siendo comercializado como lotes, y únicamente se está a la espera de los permisos municipales definitivos para poder consolidar el desarrollo de la obra, que se espera concluya a mediados del próximo año 2015.
3. Para los proyectos Villanueva del Bosque, Costa de la Plata Urbanización, D'elemont, Firenze y Golden Beach, se deberán finalizar los estudios técnicos con los cuales se espera poder conseguir todas las aprobaciones constructivas y financiamiento necesario para poder empezar a ser comercializados y posteriormente iniciar las obras de construcción y desarrollo.

PROYECCIONES Y RECOMENDACIONES PARA EL AÑO 2014

Es necesario concretar la ejecución de los proyectos inmobiliarios que están en el proceso de planificación los cuales nos permitirán cubrir necesidades operacionales y generar valor para los accionistas.

Necesitamos enfocarse en la promoción y en el desarrollo de los proyectos que actualmente llevamos a cabo, con el fin de ser un motor de generación de fuentes de empleo y de construcción.

Es prioritario lograr Posicionamiento de la marca RENAZZO HOLDING dentro del mercado inmobiliario ecuatoriano, de tal manera que nuestro proyectos tengan salida en plazos menores al promedio del mercado, maximizando así los rendimientos de las inversiones realizadas.

Atentamente,



Francisco Avilés Dueñas
GERENTE GENERAL
CROPILETTO S.A.