

Quito, 20 de Abril del 2017

Señores

**Accionistas de Cropiletto**

Ciudad.-

El ejercicio económico concluido el 31 de diciembre del año 2016, fue para Cropiletto S.A, el 5to año operando como compañía desempeñándonos en las actividades que constan en nuestro objeto social.

Durante este ejercicio desarrollamos los proyectos Toscana, Firenze y Riva Di Mare, de acuerdo a la planificación, por los cuales se generaron ingresos, sin embargo, hemos requerido financiamiento de los accionistas y de instituciones financieras, debido a la naturaleza de los proyectos.

El entorno empresarial en que se ha desenvuelto la compañía ha sido complicado en un escenario adverso por la actividad de las cuales somos constituyentes en los proyectos inmobiliarios.

Durante este período hemos desarrollado los proyectos Firenze, el proyecto Riva Di Mare, y el proyecto Toscana, el primero que se menciona es un edificio de alto nivel, el segundo es otro edificio ubicado en la ciudad de Manta, y el tercero es una urbanización en la ciudad de Quito.

Las metas y objetivos previstos se han llevado a cabo, sin perjuicio de lo cual se siguen buscando nuevas estrategias y proyectos a fin de lograr el crecimiento de la compañía;

Las disposiciones de la Junta General de Accionistas se han cumplido a cabalidad y sus atribuciones se han llevado a cabo conforme las normas legales y estatutarias.

La empresa ha cumplido con todas las obligaciones con el SRI, con el seguro social, con los organismos de control, y se ha llevado un excelente manejo del gobierno corporativo.

**Análisis del Estado de Situación Financiera**

CROPILETTO S.A.  
BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

<div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; display: inline-block; vertical-align: middle; margin-bottom: 5px;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; display: inline-block; vertical-align: middle; margin-bottom: 5px;"></div>	
ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	124.154,65	
INVERSIONES	-	
ACTIVOS FINANCIEROS	5.252.837,49	
INVENTARIOS OBRAS EN CONSTRUCCION	5.997.898,62	
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	1.051.422,20	
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	143.331,95	
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	879.108,61	
CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 Y SECC 23 PYMES)	-	
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	-	
ACTIVO NO CORRIENTE	12.180.428,80	
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	480.343,19	
(-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIP -	162.434,51	
PROPIEDADES DE INVERSION	-	
(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSION	-	
(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES DE INVERSION	-	
ACTIVOS INTANGIBLES	167.997,54	
(-) AMORTIZACION/DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVO INTANGIBLES	35.530,65	
OTROS INTANGIBLES	-	
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	11.032.914,10	
(-) PROVISION POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	-	
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	697.139,13	
(-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES DE ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	-	
TOTAL ACTIVOS	25.629.182,32	

En el período se han realizado inversiones en los proyectos por el monto de \$ 5'997.898,62, que se han desarrollado en los diferentes proyectos que mantiene la compañía como son: Monte Abruzzo, Firenze, Toscana y Riva Di Mare.

El saldo por cobrar es de \$ 5'252.837,49, que corresponde a los diferentes servicios prestados en los procesos constructivos, como son planificación arquitectónica costos indirectos de los proyectos, al finalizar los fideicomisos, se tomará la decisión si estos forman parte del patrimonio de la empresa o se reembolsan a la misma.

Las obligaciones y patrimonio de la empresa se presentan de la siguiente manera:

PASIVOS	
PASIVO CORRIENTE	14.628.954,00
PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	664.938,70
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	12.572.819,59
PROVISIONES	
PORCION CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES CON LA ADMINISTRACION	11.154,98
OBLIGACIONES CON EL IESS	10.512,80
POR BENEFICIO DE LEY A EMPLEADOS	103.064,40
DIVIDENDOS POR PAGAR	
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	1.266.463,53
PORCION CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	
OTROS PASIVOS CORRIENTES	
PASIVO NO CORRIENTE	7.844.165,23
PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	-
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	1.000.000,00
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	4.528.660,61
ANTICIPO DE CLIENTES	2.315.504,62
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	
PASIVO DIFERIDOS	
OTRAS PROVISIONES	
TOTAL PASIVOS	<u>22.473.119,23</u>
PATRIMONIO NETO	
CAPITAL	341.800,00
CAPITAL	341.800,00
APORTES SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACION	
RESERVAS	2.186,05
RESERVAS	2.186,05
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	2.782.162,57
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	329.668,49
RESULTADOS ACUMULADOS	131.563,47
OTRAS RESERVAS	2.584.057,55
RESULTADOS DEL EJERCICIO	29.914,47
GANANCIAS NETA DEL PERIODO	29.914,47
TOTAL PATRIMONIO	<u>3.156.063,09</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>25.629.182,32</u>

La empresa ha cumplido con las obligaciones financieras oportunamente. Por otro lado se ha incrementado el capital recibido en calidad de préstamos, lo cual fue utilizado para el desarrollo de los proyectos, de acuerdo a lo planificado en las proyecciones financieras.

El capital social de la empresa se ha mantenido en los dos últimos años.

## Análisis del Estado de Pérdidas y Ganancias



**CROPILETTO S.A.**  
**ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

### INGRESOS

INGRESO ACTIVIDADES ORDINARIAS	595,144.10
INGRESOS POR VENTA DE BIENES	
INGRESOS POR CONTRATOS DE CONSTRUCCION	
INGRESOS POR INTERESES	
INGRESOS POR DIVIDENDOS	
OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-
(-)DESCUENTOS EN VENTAS	
(-)DEVOLUCIONES EN VENTAS	
OTROS INGRESOS	81,954.11
INGRESOS POR DIVIDENDOS	
INGRESOS POR INTERESES FINANCIEROS	1,550.46
GANANCIA EN INVERSION EN ASOCIADAS / SUBSIDIARIAS Y OTRAS	
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	80,403.65
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>677,098.21</b>

### COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN

	-	193,762.28
COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	-	193,762.28
MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS		
(+) MANO DE OBRA DIRECTA		
(+) MANO DE OBRA INDIRECTA		
DEPRECIACION PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
OTROS COSTOS	-	193,762.28
<b>TOTAL COSTO DE VENTAS</b>	<b>-</b>	<b>193,762.28</b>

### UTILIDAD EN VENTAS

**483,335.93**

### GASTOS

GASTO DE ADMINISTRACION	-	428,985.03
GASTO DE ADMINISTRACION	-	428,985.03
GASTOS FINANCIEROS	-	15,303.52
GASTOS FINANCIEROS	-	15,303.52
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>	<b>-</b>	<b>444,288.55</b>

### UTILIDAD DEL EJERCICIO

**29,914.47**

En el ejercicio económico concluido obtuvimos ingresos por \$ 677 mil y registramos una utilidad libre de impuestos de \$ 29 mil. Aún no se obtiene la rentabilidad de los proyectos, puesto que el año 2016 fue un año en el que aún no hemos liquidado ningún Fideicomiso

El personal de la empresa se mantiene, los ingresos de todos los ejecutivos que prestan sus servicios profesionales están de acuerdo al número de proyectos que estamos gerenciando y comercializando, así como también se mantiene salarios acorde al mercado y competitivos a nivel profesional.

Cabe mencionar que la empresa cumple con todos los requisitos que establecen las normas, afiliaciones al seguro social, y se cumplen con todas las regulaciones que establece el estado con respecto al personal que labora en la empresa.

Al momento la empresa ha trabajado en el posicionamiento de su marca con buenos resultados, siendo así que dos de sus proyectos llegarán a su conclusión en este año, con ventas que superan el 40% del inventario total de cada uno.

Para el año 2017 la empresa ha invertido en estrategias corporativas que van a direccionar los cumplimientos de los objetivos trazados, tanto en ventas, participación de mercado y posicionamiento de marca.

Declaro que la compañía en todo momento respeta las normas de propiedad intelectual y derechos de autor, en todos sus procedimientos.

### **Metas y Objetivos propuestos para el 2017**

La empresa está comprometida con el país y ha continuado con las inversiones en proyectos inmobiliarios en el país, seguiremos comprometidos con entregar proyectos de excelencia y de calidad, así como también nos encontramos en nuevos emprendimientos, que se plasmarán a finales de este año 2017 o principios del 2018, puesto que estos nuevos emprendimientos se encuentran en etapa de planificación y estudios.

La administración agradece a los accionistas y a las demás personas que han colaborado durante el ejercicio económico de año 2016 que han logrado que este período culmine con satisfacción.

Atentamente,



---

Ing. Francisco Avilés  
Gerente

