

Quito, 20 de abril del 2.018

Señores
Accionistas de Cropiletto
Ciudad. -

En el ejercicio económico concluido el 31 de diciembre del año 2.017, Cropiletto S.A, mantuvo operación en sus desarrollo inmobiliarios, con los proyectos Toscana, Firenzze y Riva Di Mare, de acuerdo con la planificación de la empresa, por los cuales se generaron ingresos, sin embargo, hemos requerido financiamiento de los accionistas y de instituciones financieras, debido a la naturaleza de los mismos

El entorno empresarial en que se desempeña la compañía, fue complicado enfrentando un escenario adverso por la actividad misma y sobretudo por la contracción en las ventas y lenta reacción del mercado demandante

Durante este período, mantuvimos procesos constructivos en los proyectos: Firenzze y Toscana, ubicados en la ciudad de Quito, con oferta de departamentos y terrenos urbanizados, respectivamente, para mercado de perfil alto, y Riva di Mare, ubicado en la ciudad de Manta, frente al mar, con oferta de departamentos de alto perfil

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

AL 31 DE DICIEMBRE 2017

1	ACTIVOS	26.328.804,17
11	ACTIVO CORRIENTE	14.775.369,05
1101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	106.351,87
1102	INVERSIONES	-
1103	ACTIVOS FINANCIEROS	6.198.596,83
1104	INVENTARIOS OBRAS EN CONSTRUCCION	6.269.370,84
1105	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	1.140.901,16
1106	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	179.039,72
1107	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	879.108,61
1108	CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 Y SECC 23 PYMES)	-
1109	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	-
12	ACTIVO NO CORRIENTE	11.555.435,14
1201	PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	604.988,32
1202	(-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	231.864,72
1203	PROPIEDADES DE INVERSION	-
1204	(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSION	-
1205	(-) DETERORO ACUMULADO DE PROPIEDADES DE INVERSION	-
1206	ACTIVOS INTANGIBLES	167.997,54
1207	(-) AMORTIZACION/DETERORO ACUMULADO DE ACTIVO INTANGIBLES	83.167,13
1208	OTROS INTANGIBLES	-
1209	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	10.400.342,00
1210	(-) PROVISION POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	-
1210	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	697.139,13
1210	(-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES DE ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	-
	TOTAL ACTIVOS	26.328.804,17

En el período, se registran obras en construcción en los proyectos, por el monto de \$ 6'269.370,84, con un incremento por \$ 271.472,22 con respecto al año anterior, que corresponden a lo desarrollado en los diferentes proyectos antes mencionados, además del proyecto Monte Abruzzo, el cual se encontraba en etapa de finalización

El saldo de cuentas por cobrar es de \$ 6'198.596,83, que corresponde a las diferentes cuentas que se mantienen en los proyectos, por 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:

2	PASIVOS	23.212.258,36
21	PASIVO CORRIENTE	16.467.219,86
2101	PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	
2102	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	1.577.962,93
2103	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	10.691.046,44
2104	PROVISIONES	
2105	PORCIÓN CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	
2106	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES CON LA ADMINISTRACIÓN	30.975,83
2107	OBLIGACIONES CON EL IESS	10.854,19
2108	POR BENEFICIO DE LEY A EMPLEADOS	89.411,14
2109	DIVIDENDOS POR PAGAR	
2110	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	1.478.270,73
2113	PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EL-	12.133,13
2114	OTROS PASIVOS CORRIENTES	
22	PASIVO NO CORRIENTE	6.745.038,50
2201	PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	-
2202	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	1.037.007,85
2203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-
2204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	2.891.219,86
2205	ANTICIPO DE CLIENTES	2.807.174,02
2206	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	9.636,77
2207	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	
2208	PASIVO DIFERIDOS	
2209	OTRAS PROVISIONES	
	TOTAL PASIVOS	23.212.258,36

La empresa mantiene obligaciones con instituciones financieras por un monto de \$ 10'691.046,44, las cuales básicamente se encuentran apalancando los proyectos que se mencionaron anteriormente

El pasivo a largo plazo, al cierre del período es de \$ 6'745.038,50, en el cual se encuentran cuentas que corresponden al giro de negocio de la empresa misma

3	PATRIMONIO NETO	3.116.545,81
31	CAPITAL	341.800,00
3101	CAPITAL	341.800,00
3102	APORTES SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	
32	RESERVAS	5.177,50
3201	RESERVAS	5.177,50
33	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	2.734.296,10
3301	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	254.879,00
3302	RESULTADOS ACUMULADOS	104.640,45
3303	OTRAS RESERVAS	2.584.057,55
34	RESULTADOS DEL EJERCICIO	35.272,21
3401	GANANCIAS NETAS DEL PERÍODO	35.272,21
	TOTAL PATRIMONIO	3.116.545,81
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	26.328.804,17

El capital social de la empresa continua igual que el año anterior,

Análisis del Estado de Pérdidas y Ganancias



CROPILETTO S.A.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

DEL 01 DE ENERO

AL 31 DE DICIEMBRE 2017

4	INGRESOS		2.574.414,37
41	INGRESO ACTIVIDADES ORDINARIAS		2.574.234,18
4101	INGRESOS POR VENTA DE BIENES		2.500.000,00
42	OTROS INGRESOS		180,19
	TOTAL INGRESOS		<u>2.574.414,37</u>
5	COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	-	1.308.382,59
51	COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	-	1.308.382,59
5105	OTROS COSTOS	-	1.308.304,18
	TOTAL COSTO DE VENTAS	-	<u>1.308.382,59</u>
	UTILIDAD EN VENTAS		<u>1.266.031,78</u>
6	GASTOS	-	1.230.759,57
61	GASTO DE ADMINISTRACIÓN	-	1.037.639,48
6101	GASTO DE ADMINISTRACIÓN	-	1.037.639,48
63	GASTOS FINANCIEROS	-	193.120,09
6301	GASTOS FINANCIEROS	-	193.120,09
	TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	-	<u>1.230.759,57</u>
	UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>35.272,21</u>

En el ejercicio económico concluido obtuvimos ingresos por \$ 2'574.234,18, a su vez se generó un costo de ventas de \$ 1'308.382,59, lo cual generó una utilidad en ventas de \$ 1'266.031,78

Los gastos administrativos fueron por \$ 1'230.759,77 con lo cual se registró una utilidad libre de impuestos por \$ 35.272,21

Aún no se obtiene la rentabilidad en los proyectos, puesto que el año 2.017 fue un año en el que aún no hemos liquidado ningún Fideicomiso, se espera con positivismo poder hacerlo durante el ejercicio 2.018

El personal de la empresa se mantiene, los ingresos de todos los ejecutivos que prestan sus servicios profesionales están de acuerdo con el número de proyectos que estamos gerenciando y comercializando, así como también se mantiene salarios que están acorde con los perfiles de los profesionales que colaboran con la empresa siendo estos 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 50% del inventario total de cada uno

Para el año 2.017 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 2.018

La empresa está comprometida con el país y ha continuado con las inversiones en proyectos inmobiliarios, seguiremos comprometidos con entregar proyectos de excelente calidad, así como también nos encontramos en nuevos emprendimientos, que se plasmarán a finales de este año 2.018 o principios del 2.019, 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 2.017 que han logrado que este período culmine con satisfacción

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Avilés Dueñas', with a long horizontal stroke extending to the right.

Francisco Avilés Dueñas
Gerente General

