INFORME DE LA GERENCIA A LOS ACCIONISTAS DE HOTEL CASAGANGOTENA S.A. POR EL AÑO 2012

INFORME FINANCIERO

INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACION AL 31 DICIEMBRE/2012

El Hotel Casa Gangotena, un hotel boutique de lujo, con 31 habitaciones, creado para satisfacer las necesidades del segmento más alto del mercado de turismo, que tiene como destino el Ecuador, es una inversión de Grupo Futuro, Inmobiliaria Invernal y un grupo de accionistas particulares. Después de 5 años de remodelación y adecuaciones, el hotel abrió sus puertas el 10 de octubre del 2011, siendo su principal actividad el servicio de alojamiento y alimentos y bebidas.

ENTORNO ECONOMICO:

El turismo en el Ecuador se ha convertido en el cuarto rubro aportante a la economía del país, sector económico que ha crecido en 13.52% este año en relación al 9% de 2011.

Ecuador, durante el 2012, tuvo la llegada de 1'271,953 personas, en la ciudad de Quito se registra de este número a 519,555 viajeros entre ecuatorianos y extranjeros, es decir un 6.19% más que el año 2011; de los turistas extranjeros, los de nacionalidad estadounidense ocupan el primer lugar con el 26.62%.

La inflación anual del 2012 fue del 4.16%.

SITUACION GENERAL OPERATIVA DICIEMBRE/2012

ESTADÍSTICAS:

1. Habitaciones disponibles acumuladas durante el año 2012 : 11,346
2. Total habitaciones vendidas año: 3,454
3. Porcentaje de ocupación año : 30.44%
4. Tarifa promedio año: $ 267.94
5. Ingresos totales acumulados año: $ 1'325,060.47
6. Pérdida operativa acumulada año GOP: - $ 447,931.30
7. Número de empleados: 61

OPERACIÓN:

ANALISIS GENERAL OCUPACIÓN E INGRESOS:

El porcentaje de ocupación acumulada al 31 de diciembre del 2012 fue de 30.44%. El total acumulado de ventas de las áreas de habitaciones, alimentos y bebidas, y otros servicios es de $ 1'325,060.47.

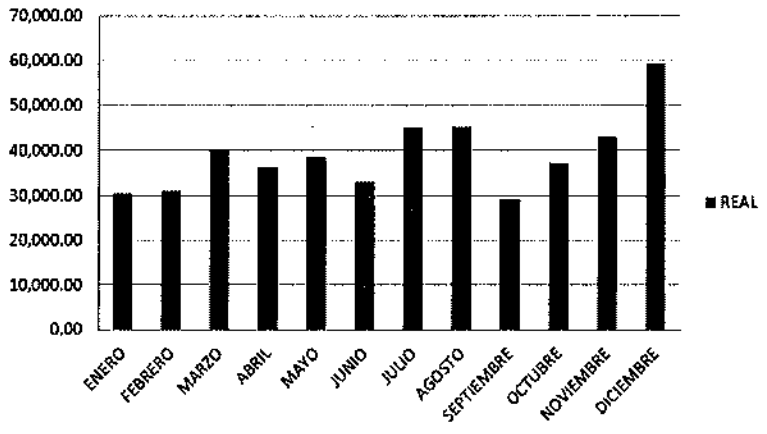
1. DEPARTAMENTO DE HABITACIONES:

Este departamento obtuvo un ingreso acumulado de $ 945.907; con una ocupación acumulada del 30.44% y una tarifa promedio de venta de $ 267.94.

2. ALIMENTOS Y BEBIDAS:

Este departamento obtuvo ingresos acumulados de $ 326,988.53, correspondientes a la venta de alimentos y bebidas (restaurante, roomservice, bar), con un costo acumulado del 34.09%, estadísticamente el valor de cubierto promedio fue de $ 19.09

Ventas de Alimentos & Bebidas (con desayuno)



3. **OTROS DEPARTAMENTOS MENORES:**

Las ventas de los otros departamentos menores (teléfonos, lavandería, tours, transfers, masajes, y otros), ascienden a $ 51,749.17, más $ 415.77, por ingresos no operacionales generados por intereses.

4. **GASTOS NO DISTRIBUIDOS:**

a. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.-, Los principales componentes de los gastos de administración y generales fueron:

$ 43,265.20 por el pago de impuestos, tasas y contribuciones; $ 56,992.39 seguridad externa y honorarios de seguridad; $ 21,257.76 internet y licencias de computación; $ 23,803.16 honorarios abogados y auditores; $ 8,896.14 arrendamiento de terreno vecino; $ 60,667.85 alimentación personal, uniformes, capacitación, atención médica y seguro médico personal; $ 19,390.23 reposición de activos de operación; $ 89,166.48 suministros de limpieza, papelería, huéspedes, mantenimiento y cocina; $ 59,775.64 atenciones y cortesías de clientes; $ 99,667.16 gastos de habitaciones como lavandería, arreglos florales y decoraciones, fumigación, transporte y atención médica huéspedes; $ 44,933.22 teléfonos; $ 17,826.26 gastos de A&B como lavandería, música y entretenimiento, etc. Los gastos de administración y los gastos generales , durante el 2012 ascienden a $ 795,999.56

b. Debido al el re enfoque del restaurante que pasó a estar abierto al público en general y a la importancia que se le dio al departamento de AyB como uno de los puntales de la calidad de la experiencia de Casa Gangotena, se contrató personal adicional, llegando la nómina del hotel a 61 funcionarios, el gasto relacionado con remuneraciones y beneficios sociales asciende a $ 530,070.63

c. Dentro de los gastos no operacionales, durante el 2012 se incurrió en $ 43,503.46 para la limpieza de la plaza de San Francisco y $ 25,170.86 que fueron asignados al proyecto de "Guardianes del Patrimonio", esta inversión social, ha rendido frutos, que se reflejan en la percepción de nuestros vecinos hacia el hotel, como un

miembro importante y valioso de la comunidad, lo que genera un circulo virtuoso del cual se beneficia la experiencia de nuestros huéspedes en San Roque.

d. VENTAS Y MERCADEO.- La inversión en marketing y publicidad durante el 2012 fue canalizada principalmente en los siguientes rubros:

Pago a nuestro representante de ventas en Estados Unido,Waterstone Marketing, por $18,968 , en este rubro se incluye la organización de las visitas efectuadas a las agencias de EEUU por nuestra gerente de ventas. Participación en ferias por $ 15,389.19 . Pago a nuestras relacionistas públicas de EEUU y Reino Unido por $ 27,792.68. Afiliaciones (Virtuoso,Signature,Sabre) por un valor de $18,745.20 Canjes, publicidad, en medios locales y principalmente internacionales por $19,464. Material gráfico y de promoción . por $ 14,752; El valor final de la inversión en mercadeo y ventas del hotel fue $ 115,112.29.

El resultado de esta inversión se puede ver plasmado en el mix de ventas de habitaciones del hotel , correspondiendo el 44% , a lo producido por reservas de Metropolitan Touring y 56% a ventas generadas directamente por el hotel, con una tarifa promedio de $232,95 y $311,30 respectivamente

e. MANTENIMIENTO.- Los gastos de este departamento corresponden a los trabajos de mantenimiento estético, preventivo y reparaciones en el hotel, así también como los suministros empleados en estas labores por un valor anual total de $ 45,489.

f. ENERGIA Y FUERZA.- Los gastos de este departamento corresponden al pago de servicios por consumo de luz, agua, gas, y diésel, que durante el 2012 representó un gasto de $ 68,221.52

g. PERDIDA OPERATIVA.- La pérdida operativa al cierre del año 2012 es de $ 447,931.30

h. PRESTAMOS.- Del valor total del préstamo contratado con el banco Promérica por $ 3.350.000. Se han pagado $ 285,019.07 en intereses y $ 116,201.55, de capital estos dos rubros suman $ 401,220.62

POSICIONAMIENTO DEL HOTEL:

Durante el Año 2012, Casa Gangotena obtuvo una serie de reconocimientos de gran prestigio a nivel internacional, tanto de publicaciones especializadas, como de sitios web, siendo los más importantes:

- "Hot List" de la revista Condé Nast Traveller en sus ediciones británica, estadounidense y española como uno de los mejores nuevos hoteles del mundo
- "IT LIST" de la revista Travel+Leisure, como uno de los 50 mejores nuevos hoteles del mundo
- Casa Gangotena se ha posicionado en Trip Advisor como el mejor hotel de la ciudad de Quito , de entre 104 establecimientos listados, además lo ha hecho obteniendo una puntuación casi perfecta , de los 100 comentarios recibidos hasta la fecha de la preparación de este informe 99 huéspedes del hotel nos dan la puntuación máxima
- Obtuvimos, también de Trip Advisor ,el reconocimiento "Traveller´s Choice Top-25", como uno de los 25 mejores hoteles por su servicio en América del Sur, de un universo de más de 5.000 establecimientos catalogados en este sitio web

Durante el año 2012 , Casa Gangotena fue el primer hotel en el Ecuador en ser aceptado como propiedad recomendada por el consorcio de agencias de viaje Virtuoso, seguramente la asociación de agencias más prestigiosa del mundo.

El municipio de Quito otorgó a Casa Gangotena el "Distintivo Q" en reconocimiento a la calidad de la operación turística y a las buenas prácticas ambientales y laborales, llevadas a cabo en la operación del hotel, Casa Gangotena obtuvo el puntaje más alto de todos los establecimientos participantes.

OTROS- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- Los estados financieros del año 2011 fueron registrados con principios contables y bajo NEC, Normas Ecuatorianas de Contabilidad, de acuerdo a lo establecido por la superintendencia de compañías, Hotel Casa Gangotena forma parte del grupo 3 de Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's, pot lo que el año 2011 correspondía al año de transición de las NIIFS.
- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, se encuentran bajo Normas Internacionales de Información Financiera; el principal efecto de esta transición se reflejó en la estimación de la vida útil de la edificación, que está entre 30 y 80 años.
- La empresa mantiene el principio de registro de ingresos que es: servicio prestado, servicio registrado.

- **ACTIVOS.-**

1. Uno de los principales componentes de los activos del hotel, son las propiedades y equipo, los mismos que son medidos de acuerdo al costo de adquisición, al 31 de diciembre de 2012 sumando $9'639,953.44. El total de adquisiciones durante el 2012 fué de $ 51,761.05. Las propiedades y equipos se depreciaron bajo el método

de línea recta en función de la vida útil (edificios 30-80 años, muebles y enseres a 10 años, maquinaria y equipo a 10 años y equipo de computación a 3 años). La depreciación acumulada desde el inicio de operación hasta el 31 de diciembre de 2012 suman $ 229,872.08.

2. Se mantiene registrado, como otros activos no corrientes, a los activos para inicio de operación (lencería de cama y baño, cortinas, vajilla, cristalería, cubertería, loza, artículos de cocina), por un valor de $ 145,887.44.
3. Dentro de los activos tenemos una cuenta por cobrar al fisco correspondiente al crédito tributario del IVA de todas las compras realizadas durante la construcción del Hotel, más retenciones de impuesto a la renta por $ 896,058.06,este valor está siendo devengado mensualmente con la facturación de ventas del hotel.

A la fecha del presente informe, tenemos abierta una causa a prueba frente al Servicio de Rentas de Internas por el reclamo de las retenciones de IVA que nos hacen nuestros clientes, por un valor de $ 51,448.16 que corresponde al periodo de Octubre 2011 a Junio 2012.

4. Tenemos al cierre del año en la cuenta de cartera clientes el valor de $ 38,079 y en Tarjetas de Crédito por $ 35,034.98. La cartera corresponde a la facturación por cuentas por cobrar de agencias, operadoras de turismo, clientes corporativos (públicos y privados), y tarjetas de crédito. Más del 47% corresponde a cuentas por cobrar Etica;. El promedio de la cartera es de 42 días. Las tarjetas de crédito hacen pagos semanales.

- **PASIVOS.-**

1. Durante el año 2012, se mantienen dos créditos con el Banco Promerica: el primero por un valor de $ 1.850.000 contratado en el año 2009 y un segundo préstamo de $ 1.500.000, contratado en el año 2010; por 8 y 10 años, respectivamente el total adeudado suma $ 3.350.000; Estas dos operaciones fueron renegociadas a inicio del 2012; La tasa de interés de estos préstamos están entre el 8.71% y el 9.36%, con pagos trimestrales

2. Dentro del Pasivo Corriente se refleja como cuentas por pagar a nuestros accionistas, los aportes recibidos para el aumento de capital que se formalizará en el año 2013, esto es $ 800,000.00; También en el pasivo corriente adicionalmente consta un préstamo de $ 300,000, contratado en noviembre para capital de trabajo.

- **PATRIMONIO.-**

1. Durante el 2012, el capital de la compañía se mantuvo en $8.106.909, sin embargo en Acta de Junta aprobada por los Accionistas en el 2012, se dio inicio el proceso de aumento de capital de $ 800,000.00; el mismo que a la fecha de la emisión del presente informe, está en proceso de formalización ante el organismo competente, sin embargo, por no haber iniciado el trámite al cierre del ejercicio 2012, los aportes recibidos, se reflejan como cuenta por pagar (pasivo) y no como aporte futuras capitalizaciones.

La pérdida neta al final del ejercicio económico del año 2012 es de $ 1,134.057.26.

ASPECTOS LEGALES

1. Las instrucciones formales impartidas por la Junta General de Accionistas y demás órganos de administración de la compañía, cuyos contenidos constan en las actas correspondientes, y las estrategias acordadas en el día a día, se han ejecutado en su totalidad.

2. Cabe mencionar que de conformidad al Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la compañía, ha dado cumplimiento a los procesos y disposiciones respecto a la elaboración y presentación de la información financiera a los entes de control.

3. HOTEL CASAGANGOTENA S.A. se encuentra regularizada en lo que tiene que ver con el tema de propiedad intelectual y de derechos de autor, dando regular cumplimiento a las normas que la legislación dispone sobre la materia, por parte de la Compañía y sus accionistas.

4. Las obligaciones impositivas a nivel nacional y local, obligaciones tributarias con el Fisco y la Municipalidad de Quito, entre otros, se han honrado satisfactoriamente y de forma oportuna, dentro de los plazos establecidos por la ley.

OBJETIVOS GERENCIALES PARA EL EJERCICIO 2013

1. Obtener una ocupación mínima acumulada anual del 45% , y ventas de hospedaje por USD 1'400,000

2. Conseguir que las negocios obtenidos por el departamento de ventas, a clientes distintos a Metropolitan Touring equivalgan al menos al 63% del total

3. Mantener el costo de alimentos al 33%, o menos y el costo de bebidas entre el 35% y 40%.

4. Posicionar al restaurante de Casa Gangotena como la mejor alternativa gastronómica del centro de la ciudad y que genere al menos USD 470,000 en ventas

5. Mantener al hotel posicionado en los tres primeros puestos de Trip Advisor en Quito y conseguir otro premio Top 25 al menos.

6. Mantener el posicionamiento del Hotel como la mejor alternativa de hospitalidad de lujo de la ciudad de Quito.

7. Ofrecer a nuestros clientes una plataforma de reservas con inventario disponible en tiempo real ,permanentemente

8. Desarrollar y promocionar el producto turístico Casa Gangotena-Mashpi.
9. Mantener y fortalecer las excelentes relaciones con el barrio y nuestros vecinos

Atentamente,

FERNANDO DELGADO
GERENTE GENERAL