

INFORME DE GESTION Y ANALISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE HOTEL MASHPI S.A.

AL 31 DICIEMBRE DEL 2012

INFORME FINANCIERO

INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACION AL 31 DICIEMBRE/2012

El Hotel Mashpi S.A., es un lodge de lujo, que cuenta con 22 habitaciones, creado para satisfacer las necesidades del segmento más alto del mercado de turismo, como alternativa de destino dentro del Ecuador continental. Es una inversión de Grupo Futuro, Inmobiliaria Invernal, Equitur S.A. y el Fideicomiso Mercantil Crecuador. El hotel abrió sus puertas en junio del 2012, siendo su principal actividad el servicio de hospitalidad.

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 MASHPI 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 obligaciones tributarias con el Fisco se han honrado satisfactoriamente y de forma oportuna, dentro de los plazos establecidos por la ley. Con el Municipio de Quito nos encontramos en proceso de regularización.

ENTORNO ECONOMICO:

La inflación anual del 2012 fue del 4.16%, la canasta familiar mostro una reducción en su costo de 0.72 dólares, es decir una disminución de su precio del 0.12% con respecto al 2011.

Ecuador durante el 2012 tuvo la llegada de 1.271.953 turistas extranjeros, de este número el 42.46% corresponde a arribos en el aeropuerto Mariscal Sucre de Quito y este número representa un 11.15% más con respecto al 2011.

Esto nos da la pauta que el turismo en Ecuador y especialmente en Quito va a seguir creciendo.

SITUACION GENERAL OPERATIVA DICIEMBRE/2012

ESTADÍSTICA:

1. Habitaciones disponibles acumuladas durante los primeros siete meses 4.708.
2. Total habitaciones vendidas año: 367
3. Porcentaje de ocupación año : 7.8%
4. Tarifa promedio año: \$ 623.38.
5. Ingresos totales acumulados año: \$ 295.550.51.
6. Pérdida operativa acumulada año GOP: - \$ 1.442.824.01
7. Número de empleados: 72.

OPERACIÓN:

ANALISIS GENERAL OCUPACIÓN E INGRESOS:

El porcentaje de ocupación acumulada al 31 de diciembre del 2012 fue de 7.8%, y corresponde a habitaciones vendidas. El total acumulado por venta de paquetes, bar-restaurante y otros servicios es de \$ 295.550.51.

1. ALOJAMIENTO PAQUETES:

Por este concepto se obtuvo un ingreso acumulado de \$ 243.479.70, con una ocupación acumulada del 7.8% y una tarifa promedio de venta de \$ 623.38. La mayor venta durante este ejercicio se produjo en el mes de diciembre del 2012, ya que hubo reservas especialmente para la época de navidad y el fin de año.

2. BAR Y RESTAURANTE:

En este rubro se obtuvo ingresos acumulados de \$ 13.285.77, correspondientes a la venta de alimentos y bebidas (bar-restaurante).

3. OTROS SERVICIOS:

La venta acumulada por concepto de otros servicios (bazar, lavandería, transfers, masajes y otros), ascienden a \$ 14.047.31, más \$23.869, por ingresos relacionados al aporte de Red Productiva Carana.

4. GASTOS:

- a. GASTOS GENERALES Y OPERACION.- Dentro de este grupo de gastos se registran (nómina de habitaciones, alimentos y bebidas, expediciones, gerencia, contabilidad, compras y recursos humanos), en el año 2012 ascienden a \$ 386.202.06, se incluyen servicios prestados por guías naturalistas, transfers, servicios ocasionales y capacitación del personal.

- b. Los gastos de operación del año son por \$ 278.938.59, corresponden a gastos para la puesta en marcha y la operación misma del hotel, como insumos e inventarios, enseres del hotel y transporte de Logística.
- c. Dentro los otros gastos generales, tenemos arriendos, fletes y transportes, honorarios profesionales, mantenimiento, teléfonos, vigilancia, uniformes, seguros, por un monto total de \$ 324.706.94
- d. PUBLICIDAD Y MERCADEO.- En este grupo se incluyen las comisiones pagadas a las Agencias del Exterior como Daisy Bird; Andrea Schonoor Communications, BZ Comm, gastos ventas, como suministros, tarjetas, anuncios, brochures, fotos, folletos, etc. Por una suma acumulada de \$ 76.229.57.
- e. MANTENIMIENTO.- En este gasto se han registrado los mantenimientos de vías, edificio, coches eléctricos, generadores eléctricos, climatizadores, combustible, honorarios por supervisión del Ing. Robles y otros gastos menores del hotel como focos, pinturas etc. en este rubro tenemos un valor acumulado de \$ 179.896.38.

OTROS- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012, de acuerdo a lo establecido por la superintendencia de compañías el año 2011 correspondía al año de transición de las NIIFS.
- La empresa registra ingresos desde el momento de su apertura en junio del 2012, los ingresos provenientes de alojamiento, alimentación, y otros servicios se reconocen en función a la realización del servicio.
- **ACTIVOS.-**
 - 1. Dentro de los activos en el año 2012 se liquidó el proyecto en curso donde se registraba las compras, gastos de construcción y demás. Y se activaron a los rubros correspondientes de activos fijos como: edificios y construcciones, maquinaria y equipos, muebles enseres y equipos de computación, por un valor de \$ 6.419.651.41.
 - 2. Estos activos se depreciaron desde su activación o compra, en línea recta en función de la vida útil (edificios 57 años, muebles y enseres a 10 años, maquinaria y equipo a 10 años y equipo de computación a 3 años). Por el valor de \$ 170.311.58.
 - 3. Hemos 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 el valor de \$ 45.768.23; considerando una vida útil de 2 años.
 - 4. Dentro de los activos tenemos una cuenta por cobrar al fisco correspondiente al crédito tributario del IVA, de todas las compras realizadas por la construcción del Hotel, mas retenciones de impuesto a la renta por \$ 854.097.13, el mismo que está siendo devengado mensualmente con la facturación de ventas del hotel y que actualmente se encuentra en estudio la posibilidad de solicitar su devolución.
 - 5. Tenemos al cierre del año en la cuenta de cartera clientes el valor de \$ 102.028.16; la cartera corresponde a la facturación a clientes y tarjetas de crédito, el 57% corresponde a cuentas por cobrar Etica; el máximo crédito otorgado de acuerdo a nuestras políticas es de 30 días, este plazo se ha venido respetando por parte de nuestros clientes. Las tarjetas de crédito, representan un 22% del total de nuestra cartera y son pagos realizados por nuestros clientes en las dos últimas semanas del año, estos valores fueron recuperados en enero del 2013.

- **PASIVOS.-**

1. Durante el año 2012, se recibieron aportes de Inmobiliaria Invernal ii, Grupo Futuro y Equitur S.A. por un valor total de US.\$ 2.662.000; estos aportes se capitalizarán en el año 2013 y sirvieron para cubrir las operaciones del hotel y la construcción del teleférico.
2. En diciembre 2012, Tecniseguros nos otorgó un crédito por un valor total de \$ 200.000.00, la tasa de interés de este préstamo es del 8.00% y vence el 15 de abril del 2013
3. Tenemos cuentas por pagar a compañías relacionadas Etica, por un valor de \$ 209.889.75, este valor constituye un saldo por pagar el cual será cancelado mediante la transferencia de acciones en la Compañía.

- **PATRIMONIO.-**

1. Durante el 2012, el capital de la compañía se incrementó de \$ 4.920.673 a \$6.420.673: este incremento corresponde a un aporte del Fideicomiso Mercantil Crecuador por \$ 1.500.000 registrado en enero del 2012.

La pérdida neta al final del ejercicio económico del año 2012 es de \$ 1.179.737.19.

- **OBEJTIVOS GERENCIALES.-**

1. Alcanzar una ocupación del 25% y ventas que alcancen un acumulado de \$ 620.000 en el año 2013
2. Mantener el costo de alimentos y bebidas al 40%, o menos.
3. Posicionar el Hotel como la mejor alternativa de lujo dentro de su segmento.
4. Posicionar Mashpi a nivel internacional, como la mejor opción de eco-turismo de lujo en el Ecuador continental.
5. Ofrecer a nuestros clientes una plataforma de reservaciones con inventario disponible en tiempo real, 24/7/365.
6. Desarrollar el producto turístico Mashpi Lodge-Casa Gangotena.

Atentamente,


ROBERTO MORA
GERENTE GENERAL
HOTELMASHPI S.A.