

INFORME DE LA GERENCIA A LOS ACCIONISTAS DE HOTELMASHPI S.A. POR EL AÑO 2013

INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

El Hotel Mashpi, 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 Inverna, Equitur S.A. y el Fideicomiso Mercantil Creecuador. El hotel abrió sus puertas en junio de 2012, siendo el 2013 el primer año completo de operación, y desde su inicio considerarse como el punto de partida ideal para explorar el mundo biodiverso de la reserva.

ENTORNO ECONÓMICO:

Durante el año 2013 el Ecuador fue elegido por la exclusiva red de agencias de viajes Virtuoso como uno de los mejores destinos de turismo de lujo; las ofertas de turismo de alto nivel de Ecuador muestran su abundante biodiversidad y su rica herencia cultural y, colocan al país entre los 20 destinos emergentes más populares del mundo.

El posicionamiento del país como destino turístico internacional también ha sido reconocido por importantes medios de comunicación, como la cadena de noticias CNN y el periódico The New York Times; este último, resalta la impresionante biodiversidad y una renovada vía férrea en el país.

En el 2013 el arribo de turistas extranjeros creció en un 7,42% con relación al 2012; siendo la provincia de Pichincha con mayor número de visitas.

La tasa anual de inflación de Ecuador se desaceleró a 2,70% en el 2013 frente al 4,16% registrado en el año previo. Para el 2014, se calcula que la inflación será del 3,2%.

SITUACIÓN GENERAL OPERATIVA A DICIEMBRE 2013

ESTADÍSTICAS:

1. Habitaciones disponibles acumuladas durante el año 2013 : 8,030
2. Total habitaciones vendidas año: 1,770
3. Porcentaje de ocupación año : 22%
4. Tarifa promedio año: \$ 424.07
5. Ingresos totales acumulados año: \$ 865,416.06
6. Déficit operativo acumulado año GOP: - \$ 1,093,322.69
7. Déficit del Ejercicio: - \$ 1,426,315.20
8. Número de empleados: 69

OPERACIÓN

ANALISIS GENERAL OCUPACIÓN E INGRESOS:

El porcentaje de ocupación acumulada al 31 de diciembre del 2013 fue del 22%. El total acumulado de ventas de las áreas de habitaciones, alimentos y bebidas, y otros servicios es de \$ 865,416.06

1. DEPARTAMENTO DE HABITACIONES:

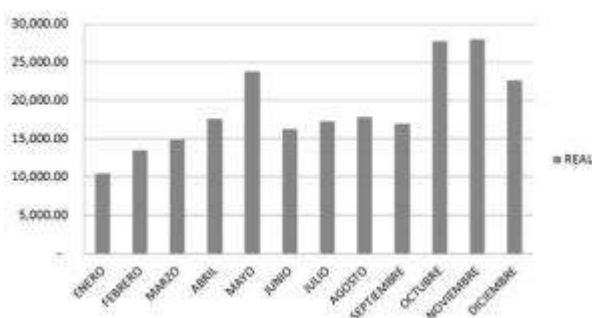
Este departamento obtuvo un ingreso acumulado de \$ 750,597.19; con una ocupación acumulada del 22% y una tarifa promedio de venta de \$ 424.07



2. ALIMENTOS Y BEBIDAS:

Este departamento obtuvo ingresos acumulados de \$ 48,785.33, correspondientes a la venta principalmente de bebidas (bar), con un costo acumulado del 40%

Ventas de Alimentos & Bebidas



3. OTROS DEPARTAMENTOS MENORES:

Las ventas de los otros departamentos menores (boutique, teléfonos, lavandería, transfers, masajes, y otros), ascienden a \$ 66,033.54

4. GASTOS NO DISTRIBUIDOS:

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

- Por honorarios profesionales \$ 63,618.17;
- Por abogados y trámites legales \$ 13,040.70;
- Por auditoria externa \$ 13,684.00;
- Por impuestos pagados a la Administración Tributaria \$ 23,955.45;
- Por transporte y transfers \$ 71,810.16 de los cuales: transporte de huéspedes \$ 42,081.38 y transporte operacional (desechos y logística) por \$ 14,920.38;
- Por suministros para la operación del hotel se incurrió en \$ 69,832.32, de los cuales los más representativos son: limpieza por \$ 32,786.13, huéspedes por \$ 11,819.06;
- Por gastos relacionados con habitaciones y cortesías, el hotel gastó en \$ 10,508.54;
- Por arriendo a la Reserva Mashpi \$ 25,297.00;
- Por seguridad externa \$ 37,960.09;
- Por artículos de boutique (costo de venta) \$ 16,483.72.

En total los gastos administrativos y generales suman \$ 790,809.89

- b. La nómina de Hotelmashpi S.A., cerró con 69 funcionarios, el gasto relacionado con remuneraciones y beneficios sociales asciende a \$ 679,829.63; adicionalmente la compañía pagó por concepto de guianza honorarios profesionales por \$ 31,646.15; finalmente la compañía ofrece a sus colaboradores beneficios adicionales como alimentación por \$ 47,854.17, seguro y atención médica por \$ 28,247.65, transporte de personal por \$ 73,835.38 y otros como capacitaciones y uniformes; durante el 2013 esto suma \$ 101,149.38
- c. VENTAS Y MERCADEO.- En este grupo se incluyen las comisiones pagadas a representantes del Exterior como Daysi Bird, Andrea Schonoor, Waterstone, por

\$ 25,505.68; pagos en ferias Virtuoso y Travel Week por \$ 20,420.59 , comisiones locales y al exterior por \$ 20,723.51 y publicidad y anuncios en general; esta inversión en promoción y mercadeo asciende a \$ 120,023.80

- d. **MANTENIMIENTO Y FUERZA.-** Este concepto encierra los trabajos realizados con el mantenimiento vías por \$ 26,020.72, generadores eléctricos por \$ 28,491.18, mantenimiento estético, preventivo y reparaciones en el hotel por \$ 132,165.05, así también como los suministros empleados en estas labores, combustible y honorarios por un valor anual total de \$ 297,721.36.
- e. **PERDIDA OPERATIVA.-** El déficit Operativo del hotel al cierre del año 2013 es de - \$ 1,093,322.69.
- f. **PRESTAMOS.-** A cierre del año 2013, cerramos con obligaciones financieras con compañías relacionadas: Estrategacorp y Tecniseguros, por la suma de \$ 214,424 y con personas naturales la obligación ascendió a \$ 347,723.68, el interés registrado por estas obligaciones ascienden a \$ 37,457.84

OTROS – NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, se encuentran bajo Normas Internacionales de Información Financiera; los principales efectos de esta adopción son: Estimación de la vida útil de la edificación que está en los 57 años y el reconocimiento total del pasivo laboral (desahucio y jubilación patronal)
- La empresa mantiene el principio de registro de ingresos que es: servicio prestado, servicio registrado.
- **ACTIVOS.-**
 - a. 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 2013 suman \$ 7.4 millones. El total de adquisiciones durante el 2013 fue de \$ 15,917.34 (equipos) y se invirtió en el proyecto Teleférico la suma de \$ 299,186.65. Las propiedades y equipos se depreciaron bajo el método de 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). La depreciación acumulada desde el inicio de operación hasta el 31 de diciembre de 2013 suma \$ 304,920.19
 - b. Durante el 2013 aún mantienen su vida útil los activos de operación que se adquirieron para la apertura del hotel (lencería de cama y baño, cortinas, vajilla, cristalería, cubertería, loza, artículos de cocina), esto suma \$ 24,628.25
 - c. Al cierre de 2013, dentro de los activos tenemos el IVA Crédito Tributario generado por la construcción del hotel que sumado al IVA generado por las compras realizadas durante el 2013 y compensado con el IVA Ventas producto

de la operación del hotel, este IVA suma \$ 859,262.47; dividido en porción corriente y porción no corriente. También contamos con un crédito tributario por retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta generada por nuestros clientes por \$ 18,122.9, y crédito tributario originado por retenciones en la fuente de IVA sujeto de reclamo frente a la Administración Tributaria por \$ 76,584.22

- d. Tenemos al cierre del año en la cuenta de cartera clientes el valor de \$ 133,814.49 y en Tarjetas de Crédito por \$ 45,411.91. 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 84% corresponde a cuentas por cobrar Etica.

• PASIVOS.-

Durante el año 2013, se mantienen obligaciones con personas naturales y compañías relacionadas; a continuación un detalle:

Compañías Relacionadas: \$ 214,424.16; con una tasa de interés del 8.00%
Personas Naturales: \$ 347,723.68; con una tasa de interés del 12.00%

• PATRIMONIO.-

Durante el 2013, el capital social de la compañía se mantuvo en \$ 6,420,673.00; sin embargo en diciembre, se ingresó el trámite de Aumento de Capital por \$ 2,871,889.00; quedando registrado como Aporte Futuras Capitalizaciones, trámite que finalizará en el 2014.

El déficit neto al final del ejercicio económico del año 2013 es de \$ 1,426,315.20

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. Hotelmashpi 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.
3. 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 2014

1. Obtener una ocupación mínima acumulada anual del 35% y ventas de hospedaje por US\$1.6 millones; resultado que obtendrá siguiendo el plan de mercadeo de 2014 (adjunto a este informe)
2. Capitalizar los aportes recibidos de Inmobiliaria Invernal que a diciembre 2013 se mantuvieron como préstamos por US\$1,175 mil
3. Obtener una afiliación extranjera que permita un posicionamiento más sólido en el mercado internacional; para este propósito, Hotelmashpi S.A. aplicó y ha sido pre seleccionado como parte del programa National Geographic Unique Logdes of the World; siendo National Geographic una de las marcas con mayor reconocimiento en el mundo; estamos seguros que esta afiliación será una herramienta muy importante para conseguir los objetivos comerciales tanto el presente como en el futuro.
4. Puesta en marcha del teleférico que permitirá valorizar las tarifas en montos superiores.
5. Optimizar los costos y gastos con la finalidad de que el déficit del Hotel sea bajo o nulo, a través de un control mensual y constante de la ejecución presupuestaria y de la operación del hotel.
6. Obtener , al menos un premio *Traveler's Choice* de Trip Advisor

Atentamente,



FERNANDO DELGADO VINTIMILLA
GERENTE GENERAL