

MAGNETOCORP S. A.

INFORME DE ACTIVIDADES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2016, QUE PRESENTA EL ING. PATRICIO JIMÉNEZ LÓPEZ, GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA MAGNETOCORP S.A.

Cumpliendo con el estatuto social de la Compañía, presento a continuación el informe de actividades de Magnetocorp S.A., por el ejercicio económico 2016.

1.- ASPECTOS ECONÓMICOS.-

El año 2016 estuvo marcado por una serie de sucesos políticos, económicos y climáticos a nivel mundial, todo lo cual ha mantenido en permanente atención a los agentes económicos. En el caso particular de la industria turística también se ha presentado cambios sustanciales.

El precio del petróleo se mantuvo en un promedio de \$ 50 por barril, un muy buen precio en las últimas décadas, pero que causó un descalabro en ciertas economías que no supieron manejar la bonanza cuando en épocas llegó a más de \$ 130 por barril.

A este fenómeno se sumó un devastador terremoto en las provincias de Manabí y Esmeraldas, cuya reconstrucción se estimó en más de 3,000 millones de dólares.

El desempleo se ubicó en el 5.20% (4.8% el año anterior) y el número de subempleados pasó del 14.0 al 19.9%, afectando a más de 500 mil personas. La tasa de inflación bajó al 1.12% debido a menores niveles de demanda y consumo. La balanza comercial también se ha afectado debido a que nuestras exportaciones son menos competitivas en el mercado internacional por la apreciación del dólar. La prolongación de las salvaguardias arancelarias ha perjudicado a un tercio de las importaciones, encareciendo las mismas en forma considerable.

La situación actual ha determinado un decrecimiento de la economía que en el tercer trimestre del año 2016 estuvo en el orden del -1.7%. Ante estas circunstancias, la dolarización ha actuado como una camisa de fuerza que ha impedido al país devaluar su moneda como lo han hecho otros países.

Otras cifras que podemos mencionar como importantes, son las siguientes: tasa de pobreza del 22.9%, deuda pública interna y externa \$ 38.118 millones (39.62% del PIB), desfase presupuestario de \$ 7.538 millones, recaudación tributaria de \$ 12.663 millones (-2.7% que el 2015). Las remesas de emigrantes ecuatorianos en el exterior se incrementaron en el 9.7% con respecto al año 2015, alcanzando la suma de 2,602 millones de dólares.

2.- INFORMACIÓN FINANCIERA: Balance General y de Resultados.-

Los estados financieros de Magnetocorp S.A. – Hotel Barceló Salinas al 31 de diciembre del 2016, expresados bajo los principios NIIF, han sido revisados por la firma de auditoría externa Hansen - Holm & Co. Cía. Ltda. y por el Comisario Principal de la Compañía, Ing. Mauricio Vásquez Espinoza.

Las cuentas componentes del balance general se detallan de la siguiente manera, en forma comparativa con el año anterior:

	DICIEMBRE 2016	DICIEMBRE 2015
CAJA BANCOS	109,806	130,652
CUENTAS POR COBRAR	250,009	357,099
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	-	-
INVENTARIOS	52,067	30,322
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	170,077	318,621
ACTIVO FIJO	16,043,627	11,645,440
ACTIVOS DE OPERACIÓN	109,196	85,950
ACTIVO DIFERIDO	93,436	100,709
OTROS ACTIVOS	99,687	52,318
CONSTRUCCIONES EN CURSO	-	3,894,486
TOTAL ACTIVOS	16,927,903	16,615,597
PRESTAMOS BANCARIOS P/C	426,613	464,808
INTERESES POR PAGAR	38,435	33,893
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	509,451	566,363
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	44,729	200,000
IMPUESTOS POR PAGAR	83,367	91,320
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	117,139	140,593
PRESTAMOS POR PAGAR LARGO PLAZO	3,285,787	2,535,192
PASIVOS L/P RELACIONADAS	500,000	-
JUBILACION PATRONAL	109,958	115,556
TOTAL PASIVOS	5,115,477	4,147,726
CAPITAL SOCIAL	10,363,891	10,363,891
RESERVA LEGAL	127,728	125,069
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	1,976,252	1,952,320
UTILIDAD DEL EJERCICIO	(655,445)	26,591
TOTAL PATRIMONIO	11,812,426	12,467,871
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	16,927,903	16,615,597

Al cierre de año, los préstamos bancarios se resumen de la siguiente manera:

BANCO	A DIC.31/2015	NUEVOS PREST. 2016	PAGOS CAPITAL 2016	A DIC.31/2016
BANCO DEL PACÍFICO L/P	3,000,000.00	500,000.00	91,170.93	3,408,829.07
BANCO DEL PACÍFICO CAPITAL TRAB.	-	200,000.00	46,429.44	153,570.56
BANCO DEL AUSTRO CAPITAL TRAB.	-	150,000.00	-	150,000.00
TOTAL DE LA DEUDA	3,000,000.00	850,000.00	137,600.37	3,712,399.63

Junto con una relación de la ocupación y tarifas, se presenta el estado de resultados del año 2016, compuesto por los ingresos operativos, costos y gastos operacionales y de la Compañía, con las variaciones porcentuales comparadas con el ejercicio anterior:

	DICIEMBRE 2016	DICIEMBRE 2015	VARIACION %
% DE OCUPACION HABITACIONES (100 HABIT.)	50.45%	55.41%	-9%
% DE OCUPACION HABITACIONES	39.91%	55.41%	-28%
NUMERO DE ESTANCIAS	40,860	47,350	-14%
TARIFA POR ESTANCIA	72.70	73.40	-1%
TARIFA PROMEDIO X HABITACION	103.23	104.23	-1%
HABITACIONES	3,036,358	3,524,351	-14%
ALIMENTOS Y BEBIDAS	397,044	544,336	-27%
OTROS INGRESOS	75,667	102,552	-26%
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	3,509,069	4,171,240	-16%
COSTO DE VENTAS OPERACIÓN	2,605,208	2,660,663	-2%
ADMINISTRACION Y GENERALES	180,926	204,394	-11%
GASTOS DE VENTAS	124,260	146,615	-15%
FEES BARCELO	212,643	282,931	-25%
SERVICIOS BANCARIOS	9,467	12,508	-24%
OTROS GASTOS	59,193	73,089	-19%
TOTAL COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS	3,191,697	3,380,200	-6%
UTILIDAD OPERATIVA	317,373	791,040	-60%
OTROS INGRESOS PROPIETARIA	4,950	52,165	-91%
TOTAL INGRESOS PROPIETARIA	4,950	52,165	-91%
GASTOS DE PERSONAL	88,558	116,493	-24%
ADMINISTRACION Y GENERALES	108,002	90,795	19%
GASTO BANCARIOS	400	35	1029%
GASTOS FINANCIEROS	146,616	4,757	2982%
DEPRECIACIONES	414,102	376,348	10%
AMORTIZACIONES	63,768	79,216	-20%
OTROS GASTOS	41,452	29,982	38%
TOTAL COSTOS Y GASTOS PROPIETARIA	862,897	697,626	24%
UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA DEL EJERCICIO	-540,574	145,579	0%
PARTICIPACION TRABAJADORES	-	21,837	-100%
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	112,754	95,346	18%
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	2,118	1,805	-100%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	-655,445	26,591	0%

Durante los últimos cinco años, el comportamiento de las principales estadísticas operativas del Hotel se refleja en el siguiente cuadro:

	A DIC. 2016	A DIC. 2015	A DIC. 2014	A DIC. 2013	A DIC. 2012
% DE OCUPACION HABITACIONES (100 habitac.)	50.45%	55.41%	65.03%	60.83%	58.98%
% DE OCUPACION HABITACIONES (129 habitac.)	39.91%	55.41%			
ROOM NIGHTS	18,413	20,225	23,736	22,203	21,585
TARIFA PROMEDIO	103.23	104.23	102.52	94.40	97.80
TOTAL ESTANCIAS	40,860	47,350	53,701	50,521	48,418
TARIFA POR ESTANCIA	72.70	73.40	72.20	65.70	67.40

A base de las cifras presentadas, se incluye los principales indicadores financieros de los últimos cinco períodos:

INDICADOR TECNICO	DIC. 31/2016 365 días	DIC.31/2015 365 días	DIC.31/2014 365 días	DIC.31/2013 365 días	DIC.31/2012 365 días
Liquidez Corriente	0.48	0.56	1.58	1.20	1.05
Capital de Trabajo Neto	(637,782)	(660,284)	402,931	170,029	44,013
Endeudamiento Patrimonial	0.43	0.33	0.06	0.08	0.08
Rotación de Cartera	6.76	6.76	6.76	6.76	6.76
Período Medio de Cobranza	26.00	31.25	23.93	36.08	39.56
Período Medio de Pago	102.05	79.90	30.40	43.05	45.00
Impacto de Carga Financiera	4.18	0.11	0.27	0.64	1.12
Rentabilidad Neta del Activo	(3.19)	0.17	1.39	0.89	1.47

3.- RESULTADOS DEL AÑO 2016.-

En razón de las consideraciones señaladas, y en especial por la situación de crisis económica que vive el país, más los efectos del terremoto de abril 2016, los ingresos operativos decrecieron en un 16% producto de una menor afluencia de clientes y turistas en general.

Consecuentemente, y de acuerdo al estado de pérdidas y ganancias antes detallado, el Hotel tuvo una pérdida operativa de \$ 540,574, la misma que sumada al impuesto a la renta mínimo determinado por \$ 112,754 e impuesto diferido de \$ 2,118, la pérdida total ascendió a \$ 655,445.

4.- OTROS ASPECTOS OPERATIVOS.-

A partir del mes de febrero 2016, entró a funcionar completamente las habitaciones/suites del nuevo Bloque Playa, aportando a la disponibilidad de alojamiento especialmente en las temporadas de alta ocupación y feriados. Los comentarios de los huéspedes respecto a las nuevas habitaciones son muy favorables, el efecto económico producto de las nuevas habitaciones fue de US\$ 230.000, se espera que cuando la situación económica del país vuelva a la normalidad los beneficios del bloque playa estén acordes a lo proyectado.

Por razones estratégicas de mercado y un reposicionamiento de las marcas que maneja a nivel mundial la cadena Barceló Hotels, se cambió la razón comercial de nuestro Hotel a la denominación Barceló Salinas. Se han realizado todos los ajustes pertinentes a nivel de mercadeo.

En el mes de septiembre, de común acuerdo con la cadena Barceló se nombró al señor Germano Alves como nuevo Director de Hotel. El señor Alves tiene amplia experiencia en la cadena Barceló y otros hoteles a nivel internacional.

Conforme al diseño del nuevo bloque playa, una de las piscinas esta negociada con un grupo de condóminos y se están afinando los convenios correspondientes para perfeccionar el préstamo de uso que otorga el hotel. Esto beneficiará a los resultados del hotel en el año 2017.

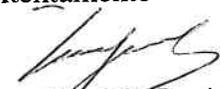
Debo informar también que esta Administración ha dado cabal cumplimiento con las resoluciones de la Junta General de Accionistas, así como a las normas estatutarias y reglamentarias.

Hemos cumplido oportunamente con el pago de impuestos y otras obligaciones comerciales y financieras, habiendo también presentado debida y oportunamente todas las declaraciones formales a las entidades de control.

El personal contratado se encuentra al día en el pago de sus obligaciones laborales y todo tipo de beneficios sociales. Hemos observado y respetado lo dispuesto en la ley de propiedad intelectual y derechos de autor.

Presento mi agradecimiento al Presidente de la Compañía, a los señores miembros del Directorio, así como a los funcionarios y empleados del Hotel, por la confianza y apoyo recibidos.

Atentamente



Ing. Patricio Jiménez López.
MAGNETOCORP S.A.
GERENTE GENERAL.