

## **MAGNETOCORP S. A.**

### **INFORME DE ACTIVIDADES CORRESPONDIENTE AL AÑO 2018, QUE PRESENTA EL ING. PATRICIO JIMÉNEZ LÓPEZ, GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA.**

Conforme el estatuto social de la Compañía, presento a continuación el informe de actividades de Magnetocorp S.A., por el ejercicio económico 2018.

#### **1.- SITUACIÓN ECONÓMICA DEL PAÍS.-**

El crecimiento del PIB, inicialmente estimado en un 2%, en el último trimestre del año 2018 alcanzó apenas el 1.4% anual, similar al cierre del año anterior, y con tendencia a la baja, aumento que se sustentó en un gasto público que creció un 2.3% a pesar de las serias dificultades de la caja fiscal, el consumo de hogares que aumentó en un 2.6%, una mejora del 1.1% en las exportaciones, mientras que la inversión apenas creció en el orden del 1%.

El Gobierno ha adoptado pocas medidas de austeridad para reducir el abultado déficit fiscal, además que está buscando reducir los niveles de endeudamiento externo y renegociar en mejores condiciones los créditos y contratos firmados durante la administración anterior. Por esta razón, se ha reducido la inversión pública para tratar de equilibrar las finanzas.

El año 2018 ha sido marcado por diversos temas económicos importantes, de los cuales varios se encuentran todavía en desarrollo: ampliación del Sistema General de Preferencias SGP para ingresos de productos sin aranceles a otros países, implementación del Tratado Bilateral de Inversiones TBI para que empresas del exterior coloquen e inviertan capitales en el país, renegociación de las preventas de crudo a largo plazo para mejorar los términos contratados, traspaso del dinero móvil a la banca privada, eliminación de la Ley de Plusvalía como impulso al sector inmobiliario y reducción del déficit de vivienda.

Es necesario conseguir nuevos recursos en mejores condiciones para disminuir el déficit fiscal, reducir el índice de riesgo país, definir el pago de la deuda social con el IESS, revisión de tarifas eléctricas, reducción de subsidios a los combustibles y su focalización. El Gobierno a través de la Ley de Fomento Productivo promulgada en agosto del 2018, apunta a financiar el sector fiscal mediante incentivos tributarios a nuevas inversiones, exoneración de impuesto a la renta para inversiones según su ubicación geográfica, exoneración del ISD para nuevos contratos de inversión y pagos de dividendos, recaudaciones extraordinarias mediante la Ley de Remisión.

Este último marco legal contiene importantes beneficios e incentivos, pero los resultados de nuevas inversiones y el consecuente flujo de divisas no será inmediato, y tardarán en llegar al país, por lo que el incremento de la producción en el año 2019 también será mínimo, según las estimaciones.

## 2.- INFORMACIÓN FINANCIERA: Balance General, Resultados y Otros.-

Los estados financieros de Magnetocorp S.A. – Hotel Barceló Salinas al 31 de diciembre del 2018, 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 que componen el balance general se detallan de la siguiente manera, en forma comparativa con el año anterior:

	<b>DICIEMBRE 2018</b>	<b>DICIEMBRE 2017</b>
CAJA BANCOS	147,121	212,637
CUENTAS POR COBRAR	343,312	294,156
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	53,443	-
INVENTARIOS	41,711	43,589
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	102,907	115,339
ACTIVO FIJO	14,586,411	15,510,700
ACTIVOS DE OPERACIÓN	83,686	92,916
ACTIVOS DE INVERSIÓN	1,590,224	854,145
ACTIVO DIFERIDO	61,816	71,702
OTROS ACTIVOS	50,354	50,758
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>17,060,984</b>	<b>17,245,939</b>
PRESTAMOS BANCARIOS P/C Y SOBREG.	826,830	1,014,366
INTERESES POR PAGAR	47,495	43,844
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	550,323	532,498
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	22,627	39,309
IMPUESTOS POR PAGAR	75,090	80,204
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	186,811	158,299
PRESTAMOS POR PAGAR LARGO PLAZO	3,281,462	2,914,949
PASIVOS L/P RELACIONADAS	-	500,000
JUBILACION PATRONAL	133,198	97,709
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>5,123,835</b>	<b>5,381,177</b>
CAPITAL SOCIAL	10,363,891	10,363,891
RESERVA LEGAL	132,962	127,728
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	1,367,909	1,320,806
UTILIDAD DEL EJERCICIO	72,387	52,336
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>11,937,149</b>	<b>11,864,762</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>17,060,984</b>	<b>17,245,939</b>

Se presenta a continuación el estado de resultados del año 2018, compuesto por los ingresos operativos y otras rentas, costos y gastos operacionales y de la Compañía, y las respectivas variaciones porcentuales comparativas con el ejercicio anterior, juntamente con las estadísticas más relevantes:

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017	VARIACION %
<b>% DE OCUPACION HABITACIONES (100 HABIT.)</b>	<b>54.73%</b>	<b>49.95%</b>	10%
<b>% DE OCUPACION HABITACIONES</b>	<b>42.43%</b>	<b>38.72%</b>	10%
<b>NUMERO DE ESTANCIAS</b>	<b>52,279</b>	<b>46,390</b>	13%
<b>TARIFA POR ESTANCIA</b>	<b>73.50</b>	<b>72.80</b>	1%
<b>TARIFA PROMEDIO X HABITACION</b>	<b>104.37</b>	<b>103.38</b>	1%
HABITACIONES	3,896,202	3,430,629	14%
ALIMENTOS Y BEBIDAS	406,842	405,594	0%
OTROS INGRESOS	123,352	109,484	13%
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS</b>	<b>4,426,396</b>	<b>3,945,708</b>	<b>12%</b>
COSTO DE VENTAS OPERACIÓN	3,119,468	2,740,921	14%
ADMINISTRACION Y GENERALES	164,805	194,437	-15%
GASTOS DE VENTAS	112,694	151,260	-25%
FEES BARCELO	323,045	268,602	20%
SERVICIOS BANCARIOS	13,328	12,462	7%
OTROS GASTOS	77,594	57,210	36%
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>3,810,933</b>	<b>3,424,893</b>	<b>11%</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>615,463</b>	<b>520,815</b>	<b>18%</b>
OTROS INGRESOS PROPIETARIA	778,537	793,333	-2%
<b>TOTAL INGRESOS PROPIETARIA</b>	<b>778,537</b>	<b>793,333</b>	<b>-2%</b>
GASTOS DE PERSONAL	121,163	135,662	-11%
ADMINISTRACION Y GENERALES	48,170	18,540	160%
GASTO BANCARIOS	0	-	0%
GASTOS FINANCIEROS	475,376	436,293	9%
DEPRECIACIONES	460,864	466,835	-1%
AMORTIZACIONES	59,835	51,512	16%
OTROS GASTOS	30,146	32,666	-8%
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS PROPIETARIA</b>	<b>1,195,555</b>	<b>1,141,507</b>	<b>5%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA DEL EJERCICIO</b>	<b>198,445</b>	<b>172,641</b>	<b>0%</b>
PARTICIPACION TRABAJADORES	29,767	25,896	0%
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	106,363	92,633	15%
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	-10,072	1,776	0%
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>72,387</b>	<b>52,336</b>	<b>38%</b>

Los préstamos bancarios al cierre de año se resumen de la siguiente manera:

BANCO	A DIC.31/2017	NUEVOS PREST. 2018	PAGOS CAPITAL 2018	A DIC.31/2018
BANCO DEL PACÍFICO L/P	3,232,113.89	-	365,737.02	2,866,376.87
BANCO DEL PACÍFICO CAPITAL TRAB.	696,904.02	250,000.00	262,878.50	684,025.52
BANCO DEL AUSTRO CAPITAL TRAB.	-	250,000.00	87,977.45	162,022.55
BANCO DINERS CAPITAL TRAB.	-	450,000.00	97,910.38	352,089.62
<b>TOTAL DE LA DEUDA</b>	<b>3,929,017.91</b>	<b>950,000.00</b>	<b>814,503.35</b>	<b>4,064,514.56</b>

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

	A DIC. 2018	A DIC. 2017	A DIC. 2016	A DIC. 2015	A DIC. 2014
% DE OCUPACION HABITACIONES (100 habitac.)	54.73%	49.95%	50.45%	55.41%	65.03%
% DE OCUPACION HABITACIONES (129 habitac.)	42.42%	38.72%	39.91%	55.41%	
ROOM NIGHTS	19,978	18,233	18,413	20,225	23,736
TARIFA PROMEDIO	104.37	103.38	103.23	104.23	102.52
TOTAL ESTANCIAS	52,279	46,390	40,860	47,350	53,701
TARIFA POR ESTANCIA	73.50	72.80	72.70	73.40	72.20

Se detalla a continuación los principales indicadores financieros de los últimos cinco años, a base de las cifras presentadas anteriormente:

INDICES FINANCIEROS - 2018 AL 2014					
INDICADOR TECNICO	DIC. 31/2018 365 días	DIC. 31/2017 365 días	DIC. 31/2016 365 días	DIC.31/2015 365 días	DIC.31/2014 365 días
Liquidez Corriente	0.40	0.36	0.34	0.56	1.58
Capital de Trabajo Neto	(1,020,681)	(1,202,799)	(637,782)	(660,284)	402,931
Endeudamiento Patrimonial	0.43	0.45	0.43	0.33	0.06
Rotación de Cartera	12.89	13.41	14.04	11.68	15.25
Período Medio de Cobranza	28.00	27.00	26.00	31.25	23.93
Período Medio de Pago	50.00	54.00	102.05	79.90	30.40
Impacto de Carga Financiera	10.74	11.06	4.18	0.11	0.27
Rentabilidad Neta del Activo	0.37	0.32	(3.19)	0.17	1.39

### **3.- ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO 2018.-**

Por los aspectos antes señalados y a pesar de la situación de crisis económica que todavía soporta el país desde hace un par de años, los ingresos operativos crecieron en un 12% en relación al año anterior, los costos y gastos aumentaron en 11%, por lo cual, considerando los otros ingresos y gastos de la Compañía, los resultados brutos antes de impuesto ascendieron a \$198.445.

Descontando de este monto la participación a trabajadores por \$29.767 y el impuesto a la renta mínimo determinado de \$106.363 más el impuesto diferido \$10.072, la utilidad neta total sumó \$ 72.387.

### **4.- OTROS ASPECTOS OPERATIVOS.-**

Durante el año 2018, la operación del Hotel se desarrolló en forma normal en cuanto a la venta de habitaciones, alimentos y bebidas, y al igual que el período anterior, fue muy importante el funcionamiento de las nuevas suites del Bloque Playa, aportando a la disponibilidad del inventario para alojamiento, especialmente en las temporadas de alta ocupación y feriados y para la atención de grupos corporativos importantes.

Se mantiene las excelentes relaciones de trabajo con nuestra cadena internacional Barceló Hotels, de la cual hemos recibido todo el apoyo necesario para el cumplimiento de estándares de calidad, programas de sustentabilidad y medio ambiente, soporte tecnológico en cuanto a programas hoteleros, así como el sistema de reservas y fidelidad de clientes.

Debo también mencionar que esta Administración ha dado cumplimiento a las resoluciones de la Junta General de Accionistas, así como las normas estatutarias y reglamentarias. Se ha cumplido en forma oportuna con el pago de impuestos y otras obligaciones comerciales y financieras, y se ha presentado debidamente todas las declaraciones formales a las diferentes entidades de control.

El personal contratado se encuentra al día en el pago de sus obligaciones laborales y todo tipo de beneficios sociales. Se ha 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.**