

INFORME DE GERENCIA
AGHARTSA S.A.
EJERCICIO ECONÓMICO 2014

Señores Accionistas,

Ponemos en su conocimiento el Informe de Labores y los Estados Financieros de la compañía, cortados al 31 de Diciembre 2014.

1. ANALISIS DE ENTORNO

En lo referente al Sector turístico, el número de visitantes extranjeros a nuestro país, tuvo un incremento del 14% en comparación con el año precedente. Las estadísticas del Ministerio Turismo, se basan en la información general sobre llegadas de extranjeros al país según el reporte de las diferentes jefaturas de migración, información producida por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, y el Banco Central de Ecuador. En el 2014 ingresaron 1'557.006,00 personas, el 24% de Colombia, el 16% proviene de Estados Unidos, 11% de Perú, 7% de Venezuela, 16% corresponde al Mercado Europeo.

Sin embargo, la Coordinación General de Estadísticas e Investigación del Ministerio de Turismo está realizando un estudio mensual de los principales indicadores de alojamiento, los cuales muestran la realidad actual a nivel país, como ejemplo pongo a su consideración los resultados correspondientes al mes de Diciembre de 2014, el cual en el caso de nuestra ciudad muestra una media de ocupación del 48% con una Tarifa Promedio de \$ 92,00 y un REVPAR de \$ 44,00, en establecimientos de lujo.

CANTÓN	LUXO			PRIMERA		
	% Ocupación	Tarifa Promedio	REVPAR	% Ocupación	Tarifa Promedio	REVPAR
Ambato	-	-	-	44%	\$ 57	\$ 25
Atacames	-	-	-	42%	\$ 65	\$ 27
Baños	-	-	-	72%	\$ 40	\$ 20
Cuenca	48%	\$ 92	\$ 44	46%	\$ 61	\$ 24
Guayaquil	56%	\$ 88	\$ 51	44%	\$ 67	\$ 26
Morona	-	-	-	34%	\$ 49	\$ 17
Salapurga	83%	\$ 147	\$ 92	74%	\$ 74	\$ 36
Quito	53%	\$ 103	\$ 55	56%	\$ 78	\$ 38
San Miguel de Los Bancos	-	-	-	51%	\$ 57	\$ 28
Loja	38%	\$ 76	\$ 23	-	-	-
Morona	43%	\$ 124	\$ 53	-	-	-

Fuente: Coordinación General de Estadística e Investigación / Indicadores Conyunturales de Alojamiento – Diciembre 2014

2. BALANCE GENERAL

A Diciembre del 2014, los activos totales alcanzan a \$ 802.746,75, con un incremento de \$ 7.882,76.

En los Pasivo Totales, se refleja un incremento con relación al año 2013 de \$ 55.230,99, debido a que al inicio del año se vende el Vehículo Fortuner y con esta venta se adquiere un nuevo carro para uso de Presidencia, la diferencia para dicha adquisición fue cancelada con un crédito de Alcazar Management, el mismo que asciende a \$ 65.711,00 y que no contempla carga financiera. Este vehículo está disponible para uso de la empresa cuando se requiera transfer de clientes VIP.

El Resultado del Ejercicio antes de impuestos, en el 2014 alcanza a \$ 109.540,53 en tanto que en el 2013 se obtuvo un valor de \$ 136.052,70.

LIQUIDEZ: Frente a un activo corriente de \$ 182.810,99 el pasivo corriente asciende a \$ 155.272,35 y la relación es de 1,17 a Uno.

SOLVENCIA: Frente a nuestros activos totales de \$ 802.746,75 nuestro pasivo total alcanza a \$ 190.692,86 y la relación es de 4,21 a Uno.

RENTABILIDAD: La utilidad antes de impuestos y deducciones legales, del período analizado, representa \$ 109.540,53 sobre el capital social que es de \$ 225.120,00, con un rendimiento de 48,66% en 2014. Y sobre el Patrimonio Neto que es de \$ 543.417,03 con un rendimiento del 20,16%.

3. ESTADO DE RESULTADOS

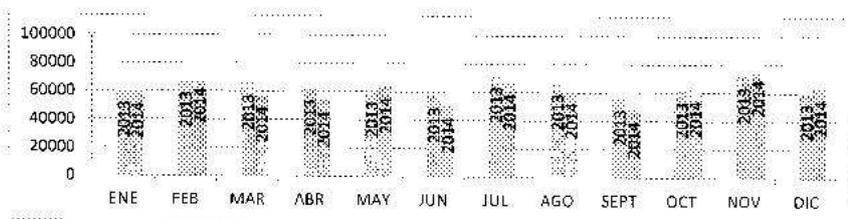
A continuación se detalla algunas cifras del estado de Pérdidas y Ganancias del periodo económico Enero – Diciembre 2014.

VENTAS

Las Ventas acumuladas al 31 de Diciembre del 2014 fueron de S 728.655,41 con una disminución del 5%, en relación al mismo período del año 2013. La disminución se observa en la Venta de Habitaciones.

	2014	2013	% VARIACIÓN
INGRESOS OPERACIONALES			
VENTA HABITACIONES	491.465,17	540.707,37	-9%
VENTA RESTAURANTE (menos descuentos)	146.813,50	141.190,89	4%
VENTAS BAR	68.246,53	66.092,79	3%
VENTAS SPA	6.992,06	5.145,09	36%
OTRAS VENTAS	15.138,15	15.553,29	-3%
TOTAL VENTAS NETAS	728.655,41	768.689,43	-5%

El siguiente cuadro nos presenta la variación de las ventas facturadas mes a mes, comparadas con el año 2013.



COSTOS

El total de Costos al 31 de Diciembre del 2014 es de \$ 96.354,11 equivalente al 13,22% en relación a las Ventas y con una disminución del 8% en relación al 2013. El año anterior el costo a Diciembre fue de \$104.452,97 equivalente al 13,59% en relación a la Venta.

El costo de Venta de Alimentos alcanzó un 29,78%, en comparación con el mismo periodo del 2013 que fue de 29,11%.

El costo de Ventas de Bebidas alcanzó un 32,11%, en comparación con el mismo período del 2013 que fue del 30,66%. Por falta de producto por parte de los importadores, hemos tenido que recurrir a proveedores que ofrecen el producto a un costo más elevado.

En el costo de otros departamentos, la disminución se debe a que los productos adquiridos para eventos específicos se cargaban a esta área, mientras que en este año, tanto la venta como el costo se han direccionado a Restaurante. Por otro lado, el costo de lavandería refleja únicamente la ropa de huéspedes que se envía fuera del hotel.

GASTOS DE VENTA

El total de Gastos de Venta a Diciembre 2014 es de \$ 312.091,06 equivalente al 42,83% en relación a ventas, similar al 2013. En el 2013, el gasto de Ventas fue de \$ 311.665,97 equivalente al 40,55% en relación a ventas.

En Honorarios Profesionales, se da un incremento por personal temporal para cubrir maternidad y enfermedad de empleados.

En Mantenimiento y Reparaciones, se incrementa debido al cambio de las instalaciones eléctricas en las Habitaciones del Jardín, se implementó el sistema de calefacción, la instalación de cámaras de seguridad y mantenimiento de vehículo y muebles.

El área de Publicidad se observa una disminución del 3%, porque no se participó en la Feria de Travel Mart. sin embargo se contrató el servicio de la empresa Invento para envío de mails masivos. El porcentaje de este rubro frente a Ventas es de 2,56%, mientras que en el 2013 fue de 2,51%.

En otros gastos tenemos un incremento del 12% debido básicamente a la reposición de manteles, vajilla, cristalería, utensilios del restaurante, nuevos menús de cuero para habitaciones y restaurante.

GASTOS ADMINISTRATIVOS

En el año 2014 tenemos un total de \$ 161.225,21 equivalente al 22,13% en relación a las ventas, con un incremento del 16%. El año anterior los gastos administrativos fueron de \$ 138.902,28 equivalente al 18,07% en relación a Ventas.

Se observa un incremento de 11% en Sueldos, Salarios. En el primer cuatrimestre del año anterior no contábamos con Gerencia Operativa. En aportes a Seguridad Social hay un

incremento del 24% pues en este año se paga Fondos de Reserva a 2 empleados administrativos.

En Beneficios Sociales hay un 42% de incremento, debido a la elaboración de uniformes para el personal.

Por otro lado, en Gastos Planes Beneficios a empleados se da un incremento del 114% debido al incremento del rubro de Jubilación Patronal y Desahucio, según estudio actuarial, que para el año 2014 fue de \$ 9.055,14, mientras que en el 2013 fue de \$ 4.227,37.

En Honorarios, comisiones y dietas, se observa un incremento, pues en este año tenemos Asesoría del Señor Espinosa por dos ocasiones, y trámites legales con el IEPP.

En Seguros, se da el incremento debido a que ingresa un vehículo más costoso.

En gastos de gestión, se encuentran los auspicios dados por Mansión Alcázar, el principal ha sido para CINTERANDES, que llevó a cabo un evento de gala para la comunidad americana que vive en Cuenca. Además, se realizó un par de eventos para la Fundación Santa Ana.

UTILIDAD BRUTA EN OPERACIONES

A Diciembre de 2014 se ha obtenido una ganancia operativa de \$ 158.985,03 equivalente al 21,82% en relación a ventas.

En el 2013 la utilidad operativa fue de \$ 213.668,21 equivalente al 27,80% en relación a ventas.

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

La Utilidad antes de impuestos a Diciembre 2014, es de \$ 109.540,53 que es el 15,03% en relación a Ventas.

En el año 2013, dicha utilidad fue de \$ 136.052,70 equivalente al 17,70% en relación a ventas.

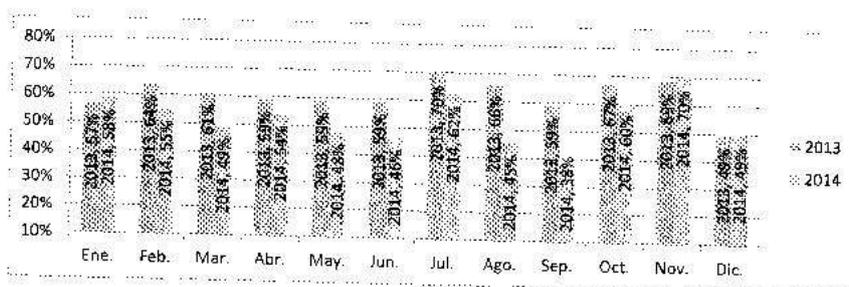
4. ANALISIS DE LOS CUADROS DE OCUPACIÓN, TARIFA PROMEDIO, REVPAR

OCUPACIÓN PROMEDIO

La ocupación promedio durante el año 2014 fue del 53%, con una disminución del 9% en comparación con el mismo período del 2013, el cual fue del 62%.

COMPARADO DE OCUPACIÓN 2013 – 2014

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	PROM
2013	57%	64%	61%	59%	59%	59%	70%	66%	59%	67%	69%	49%	62%
2014	58%	55%	49%	54%	48%	46%	62%	45%	38%	60%	70%	49%	53%



OCUPACIÓN POR SEGMENTOS 2013-2014

En el año 2014, tenemos los siguientes resultados, en comparación con el 2013:

TARIFA RACK: El 18.55% de las reservas, corresponde a tarifa RACK, hay una disminución del 1.32% en comparación al 2013. Se ofrecieron paquetes especiales todo el año, a través de la página web.

BOOKING, EXPEDIA: Observamos que este segmento representa el 6% de las reservas, con un incremento del 2%, la implementación del channel manager o botón de reservas de nuestra página, permite mostrar la disponibilidad real en estos buscadores aumentando la posibilidad de ventas.

TARIFA CORPORATIVA: El 41.37%, corresponden al segmento Corporativo, que continúa siendo nuestro principal segmento. Sin embargo en el 2014 vendimos 212 noches menos que en el 2013.

TARIFA AGENCIAS DE VIAJES: En el 2014 tenemos un porcentaje del 19.26%, es decir 3.63% más que el año 2013.

METROPOLITAN TOURING: En el 2014 este segmento constituye el 12,58%, con una disminución del 3,95% en relación al año 2013. En estos últimos meses no hemos recibido reservas de esta empresa. En el 2013 vendimos 722 noches, en este año se han vendido 471. Metropolitan realizó una gran campaña para vender sus productos y principalmente Galápagos, excluyendo a la ciudad de Cuenca, lo que se vio reflejado en la baja de turistas de este año.

En tarifas complementarias se observa un pequeño incremento, por los auspicios para presentación del Sr. Adal Ramones, Auspicio evento Caballos de Paso, habitación Sr. Ruiz, habitaciones para Ministerio de Turismo.

OCUPACIÓN POR SEGMENTOS COMPARADO

	2013	2014	% VARIACIÓN 2013 - 2014
RACK	19.87%	18.55%	-1.32%
ONLINE SITES	4.10%	6.09%	1.99%
CORPORATIVAS	40.45%	41.37%	0.92%
AGENCIAS	15.63%	19.26%	3.63%
METROPOLITAN	16.53%	12.58%	-3.95%
PLAN NOVIOS	0.89%	0.42%	-0.47%
COMPLEMENTARIA	1.00%	1.67%	0.67%

TARIFA PROMEDIO

La tarifa promedio del año 2014 fue de \$ 135,02, que equivale al 6% más que el mismo período del año anterior, el cual fue de \$ 127,48.

	2013	2014	VARIACIÓN
ENERO	138.28	130.86	-5%
FEBRERO	135.74	147.44	9%
MARZO	131.21	134.04	2%
ABRIL	125.00	126.86	1%
MAYO	126.93	131.92	4%
JUNIO	120.00	132.74	11%
JULIO	121.32	133.73	10%
AGOSTO	137.45	140.78	2%
SEPTIEMBRE	116.42	133.75	15%
OCTUBRE	121.40	127.31	5%
NOVIEMBRE	124.97	132.06	6%
DICIEMBRE	131.08	148.78	14%
PROMEDIO	127.48	135.02	6%

REVPAR

El ingreso promedio por habitación disponible en el año 2014 fue de S 70,96, con una disminución del 9 % en comparación al mismo período del 2013.

	2013	2014	VARIACIÓN 2013-2014
ENERO	78.05	74.23	-5%
FEBRERO	85.99	85.10	-1%
MARZO	81.10	66.00	-19%
ABRIL	73.91	68.88	-7%
MAYO	76.20	58.69	-23%
JUNIO	70.68	62.87	-11%
JULIO	85.17	83.81	-2%
AGOSTO	90.37	63.74	-29%
SEPTIEMBRE	66.70	51.71	-22%
OCTUBRE	78.94	75.56	-4%
NOVIEMBRE	84.44	92.24	9%
DICIEMBRE	64.33	68.71	7%
PROMEDIO	77.99	70.96	-9%

5. PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

Entre las actividades ejecutadas puedo mencionar:

En el mes de Enero y Febrero mantuvimos la campaña publicitaria en Radio Cosmos, con el fin de Promocionar el Restaurante. La misma que fue cubierta en su totalidad por Visa Banco del Austro.

Se contrató los servicios de INNVENTO durante todo el año 2014, la misma que difunde nuestras promociones a una extensa base de datos del país, con buenos resultados.

Hemos realizado campañas de promoción de eventos puntuales, a través de redes sociales, como en el mes de Febrero, el evento de San Valentín, Semana Santa y Día de la Madre.

En el mes de Abril se llevó a cabo un evento para 40 personas. Mansión Alcázar auspició una cena de lujo dirigida a la comunidad americana con el fin de recaudar fondos para la Fundación Cíterandes. Lo que fue difundido en Redes Sociales y Blogs de la comunidad Americana.

Todos los jueves de Mayo, en la noche de piano se ofrecieron Tapas Internacionales.

Por el mes de la madre se impulsó una promoción, en la cual se promueve el uso del SPA, se realizó una campaña específica para mover esta área.

El 5 de mayo se asistió a un workshop en el Hotel Oro Verde, con agentes de viaje y prensa de Alemania, como última gestión de la Fundación de Turismo. Mansión Alcázar ofreció una cena con descuento para este grupo.

Todos los jueves de Junio se ofreció la primera copa de vino gratis, con el auspicio de la empresa ARKREM.

Se dio un 15% de descuento en alojamiento a Socios Diners lo que se promocionó a través de los estados de cuenta.

Durante el mes de Junio, con motivo del Mundial, se promocionó el Bar, mediante la proyección de algunos partidos importantes. Se ofreció un menú especial de Tapas.

Donamos un premio de un fin de semana para el evento de la Cámara de Comercio Ecuatoriana Canadiense, que se llevó a cabo a finales de Junio en el Bankers Club de la ciudad de Guayaquil. Se envió folletería y se difundió esta colaboración a través de sus redes sociales.

Se ofreció un Taller de Fotografía para Relacionadores Públicos, en el Salón Republicano, un evento sin costo y se invitó a varias empresas de la ciudad. El objetivo fue promocionar nuestras instalaciones para reuniones de negocios.

Se donó un premio para un evento de la comunidad americana, llevado a cabo en Caballo Campana, en el que se promocionó nuestros servicios de Spa.

En el mes de Julio tuvimos los Viernes de Jazz.

Se hizo canje de habitaciones con un proyecto del Ministerio de Turismo para una campaña de promoción en Colombia, que fue presentado en el mes de Febrero de 2015.

En el mes de Septiembre realizamos visitas a empresas en la ciudad de Quito y Guayaquil.

Se recibió a un Fam Trip de España y de Brasil, con tarifa especial. Este viaje fue auspiciado por el Ministerio de Turismo.

Se pagó publicidad con canje en la revista Nuestro Mundo, del aeropuerto de Quito y con la revista EKOS.

Se ofreció una noche de hospedaje a cambio de una mención en la revista Charleston Style & Design. Publicada en el mes de Octubre.



Se realizó una nueva capacitación al personal del Spa, para ofrecer un nuevo tratamiento durante el mes de Diciembre.

Se ofreció un Menú por Thanksgiving y otro para Navidad, que se difundió a nuestra base de datos de clientes.

El 11 de Noviembre la Fundación "Hearts of Gold" realizo un evento en Hotel Oro Verde, para recaudar fondos para obras sociales, Mansion Alcazar dono un Fin de Semana de Lujo, con cena y servicios de SPA.

Se realizó un evento con la comunidad americana, por el encendido del árbol de navidad.

En Diciembre se llevó a cabo nuestro tradicional Concierto de Navidad, para estos eventos se contó con el auspicio de Quesos Floralp, Vino Tocornal, Golosina DiKaty y Diners Club. Ofrecimos menús especiales en Navidad y Fin de Año.

6. PROPUESTAS 2015

El Sector Hotelero en la ciudad de Cuenca, está atravesando una etapa difícil, debido al incremento de la oferta, que ha provocado que el sector entre en una guerra de tarifas, por otro lado se ha visto una baja en la llegada de turistas a la ciudad, pues la promoción de Ecuador se ha enfocado en otros puntos de interés turístico del país. En nuestro caso, vamos a implementar procedimientos que permitan medir el control de calidad en las diferentes áreas del hotel, con lo cual será posible continuar con las tarifas actualmente establecidas y que son las más altas del mercado. El 2015 incrementamos un 5%, y estas tarifas se mantendrán durante el 2016.

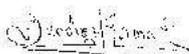
TARIFAS RACK	2015
Habitación Sencilla	116.00
Habitación Doble	193.00
Habitación del Jardín	253.00
Suites	294.00

Para el año 2015 trabajaremos con un plan más agresivo de ventas, con el fin de recuperar clientes corporativos y conseguir nuevos clientes. Se participara en Ferias como lo hemos hecho en años anteriores.

7. PROPIEDAD INTELECTUAL

Finalmente informo que AGHARTSA S.A ha cumplido con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Atentamente,



Sandra Guzmán C.

Gerente General AGHARTSA S.A.

INFORME DE GERENCIA
AGHARTSA S.A.
EJERCICIO ECONÓMICO 2014

Señores Accionistas,

Ponemos en su conocimiento el Informe de Labores y los Estados Financieros de la compañía, cortados al 31 de Diciembre 2014.

1. ANALISIS DE ENTORNO

En lo referente al Sector turístico, el número de visitantes extranjeros a nuestro país, tuvo un incremento del 14% en comparación con el año precedente. Las estadísticas del Ministerio Turismo, se basan en la información general sobre llegadas de extranjeros al país según el reporte de las diferentes jefaturas de migración, información producida por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, y el Banco Central de Ecuador. En el 2014 ingresaron 1'557.006,00 personas, el 24% de Colombia, el 16% proviene de Estados Unidos, 11% de Perú, 7% de Venezuela, 16% corresponde al Mercado Europeo.

Sin embargo, la Coordinación General de Estadísticas e Investigación del Ministerio de Turismo está realizando un estudio mensual de los principales indicadores de alojamiento, los cuales muestran la realidad actual a nivel país, como ejemplo pongo a su consideración los resultados correspondientes al mes de Diciembre de 2014, el cual en el caso de nuestra ciudad muestra una media de ocupación del 48% con una Tarifa Promedio de \$ 92,00 y un REVPAR de \$ 44,00, en establecimientos de lujo.

CANTÓN	LUGO			PRIMERA		
	% Ocupación	Tarifa Promedio	REVPAR	% Ocupación	Tarifa Promedio	REVPAR
Ambato	-	-	-	44%	\$ 57	\$ 25
Atacames	-	-	-	42%	\$ 65	\$ 27
Baños	-	-	-	72%	\$ 40	\$ 20
Cuenca	48%	\$ 92	\$ 44	46%	\$ 61	\$ 24
Guayaquil	56%	\$ 88	\$ 51	44%	\$ 67	\$ 26
Morona	-	-	-	34%	\$ 49	\$ 17
Calapallagan	63%	\$ 147	\$ 92	74%	\$ 74	\$ 36
Quito	53%	\$ 103	\$ 56	56%	\$ 78	\$ 38
San Miguel de Los Baños	-	-	-	51%	\$ 57	\$ 28
Loja	38%	\$ 56	\$ 23	-	-	-
Machala	43%	\$ 124	\$ 53	-	-	-

Fuente: Coordinación General de Estadística e Investigación / Indicadores Coyunturales de Alojamiento – Diciembre 2014