

INFORME DE LABORES DEL GERENTE GENERAL DE HOTELSUD S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO PARA EL AÑO 2017

Señores Accionistas:

En cumplimiento de lo estipulado en los estatutos de la Compañía Hoteles Históricos "Hotelsud" S.A., a continuación, presento para su consideración el informe de las labores desarrolladas durante el año 2017.

Luego de un periodo de gran incertidumbre, debido a las elecciones nacionales, fue electo como nuevo gobernante del país Lenin Moreno, miembro del mismo partido, Alianza País, del anterior gobierno. Inmediatamente, el gobierno de Lenin Moreno adoptó una nueva postura de diálogo y consenso nacional lo que provocó una reacción muy favorable y tranquilizadora a los entes económicos. Definitivamente, se apartó de la postura de su antecesor Rafael Correa. Ha logrado consensuar con los antiguos militantes de Alianza País lo que le ha permitido crear una base muy importante de gobernabilidad sin causar mayor convulsión política. Si bien es cierto que su distanciamiento ha sido muy importante para el país, su debilidad ha sido el frente económico sin vislumbrar mayores cambios al respecto. La consulta popular convocada por el Presidente Moreno fue de gran éxito para su gestión de la cual se rescata, para un futuro más promisorio para el país, la eliminación de la reelección indefinida, garantizando la alternabilidad, la eliminación de la ley de plusvalía y cambios en el consejo de participación ciudadana. Definitivamente, se siente una ambiente de negocios mucho más positivo y tranquilo lo cual debe alentarnos para seguir adelante con los proyectos de la empresa. Queda pendiente todavía la definición de un nuevo plan económico más claro y sólido para que el país despegue del letargo en el que nos hemos encontrado en los últimos 10 años.

La economía ecuatoriana continúa muy débil, registrando un crecimiento del PIB del 1.5% con una deflación del 0.20%. Según previsiones del FMI el Ecuador podría crecer en el 2% en el año 2018 denotando una leve recuperación. El alto endeudamiento, ahora más transparentado, así como el gasto de gobierno provocan un déficit fiscal muy importante. La situación es muy difícil de gestionar, y es por esto, que el Gobierno tendrá que enfrentar cambios importantes para poder manejarla como un posible acercamiento con el propio Fondo Monetario y refinanciamiento de deuda con la China. Si bien por un lado, la eliminación de salvaguardas, el acuerdo comercial con la Unión Europea, y la revalorización del Euro han ayudado en nuestra competitividad; por otro lado, a pesar de la deflación presentada, el Gobierno volvió a decretar un aumento salarial, de \$366 a \$375 lo cual representó un crecimiento del 2.4%).

Es importante mencionar que el entorno de estancamiento económico antes mencionado ha afectado mucho a la industria Hotelera, principalmente en el sector corporativo, afectado la ocupación en los hoteles cinco estrellas del norte que se ha reducido en 16 puntos porcentuales de cifras históricas cerrando en un promedio anual del 56% y una tarifa promedio de \$ 100 que se ha mantenido en este nivel prácticamente sin crecimiento desde el año 2014. Indirectamente, esto también afecta al segmento turístico ya que los hoteles compiten agresivamente para captar este segmento, que se ha mantenido estable, provocando presiones en las tarifas que aprovechan las agencias y operadores de turismo. Ante esta situación, La Casona de La Ronda ha logrado defenderse de muy buena manera alcanzando el 100% de la ocupación presupuestada que se estableció en 72.75%, pero con una tarifa de \$ 4 por debajo del presupuesto que fue de \$ 108.6, por lo que cerró en \$ 104.6.

Como es de su conocimiento, se logró concretar la compra del antiguo Hotel Humboldt a Inmobiliar el 20 de mayo del 2017. Luego de un largo proceso de traspaso, se logró inscribirlo en Hotelsud a fines de año. Finalmente, a la fecha de este informe también se ha conseguido traspasar este bien Inmueble al Fideicomiso Administración Humboldt constituido en Fiducia S.A., para posteriormente, proceder con las respectivas cesiones de derechos fiduciarios a los inversionistas de este proyecto beneficiarios del Fideicomiso, para posteriormente arrancar con el levantamiento de capital.

Al momento, ya contamos con los planos finales por parte del Arq. Francesco Delogu, mismos que ya han sido ingresados a la Subcomisión Técnica de áreas históricas del Municipio para aprobación final una vez que ya han pasado por una primera revisión. Esperamos que el proceso de aprobación de planos que comprende posteriormente la aprobación de la Comisión Técnica y subsecuente permiso de construcción esté lista en junio. Me siento muy complacido de haber cumplido con estos hitos tan importantes para la empresa, así como entusiasmado de llevar adelante este proyecto de tanta importancia para los socios de Hotelsud.

A continuación, detallo los principales indicadores y resultados.

Índice de Ocupación

El índice de ocupación para el año 2017 cerró en el 72.75%, un incremento de 4.68 puntos porcentuales con relación al año 2016 (68.07%), y prácticamente en línea con lo presupuestado (72.75%) con 37 noches más (Actual: 5.879 vs. Presupuesto: 5.872). Como se mencionó antes, este resultado ha sido excepcional considerando un entorno tan adverso. Continuamos con un buen nivel de reservas por internet, lo cual es muy importante para tener una posición más fuerte con los operadores de turismo. Nuestro posicionamiento entre los 10 mejores hoteles de Quito en Trip Advisor, así como los excelentes comentarios recibidos ha resultado en alcanzar el 25% del total de noches vendidas por estos medios. Esperamos subir este porcentaje al 30% en el año 2018, mediante una estrategia de seguimiento diario de

"yield management" y publicidad para captar más negocio por los canales de Booking, Expedia y nuestra web.

Tarifa Promedio

Nos habíamos propuesto incrementar nuestra tarifa promedio en \$ 4 para el año 2017, sin embargo, dada la presión de los operadores de turismo, causado por el ambiente tan desfavorable mencionado anteriormente, hemos por lo menos logrado mantenerla en \$ 104.6 vs. \$ 104.2 en el 2016. Hemos implementado una estrategia por internet separando desayuno de la tarifa (antes incluido), para elección del huésped, lo cual nos ha permitido subirla sin afectación a los ojos de nuestros clientes de internet. Al mismo tiempo, seguiremos empujando la tarifa con los operadores de turismo en función de una ocupación mayor esperada para el 2018 en base a las reservas que ya tenemos en libros.

Imagen

Obtuvimos el "Traveller's Choice" award 2017, en Trip Advisor, la máxima calificación otorgada por parte de este medio y en base al número de comentarios positivos de los huéspedes (72% excelente y 23% muy bueno) llegando al 95% de comentarios positivos lo cual es excelente y nos ha permitido ubicarnos en el puesto No. 9 de entre 118 Hoteles en Quito.

Adicionalmente, en Booking.com obtuvimos el "Choice of Excellence 2017" con un ranking de calificación de 9.4/10, y nuestra calificación con relación a los comentarios de los huéspedes es del 97%.

A continuación, me permito detallar los resultados obtenidos. Las cifras en miles está representadas por el símbolo "k" y en millones por el símbolo "M":

Ventas

Como resultado de lo anterior las ventas totales de habitaciones, más alimentos y bebidas y otros, alcanzaron los \$ 809k, superiores al año 2016 en + \$ 40 k (\$ 769k). Con relación al presupuesto las mismas estuvieron por debajo en \$ 53k, resultante de un ingreso menor en habitaciones en - \$ 19k, alimentos y bebidas con - \$ 32k, y el rubro de otros estuvo por debajo en -\$ 1k.

El departamento de habitaciones contribuyó con el 76% de las ventas el departamento de alimentos y bebidas con el 22% y el rubro de otros (arriendo, lavandería, intereses, etc.) con el 2%.

Costos y Gastos

Los costos y gastos directos alcanzaron los \$ 259k representando el 32% de las ventas y prácticamente en línea con la relación porcentual del año 2016 (31%). Los

gastos indirectos fueron de \$ 269k, con un ligero incremento al año anterior de \$ 3k, denotando un adecuado control.

Utilidad Operacional

Por lo anterior, la utilidad operacional antes de depreciaciones, intereses e impuestos (EBITDA) cerró en un monto de \$ 280k que representa el 35% de la venta, superior en \$ 24k a la del 2016 (\$ 256k, 33% de la venta).

La depreciación, una vez que se consolidó toda la inversión realizada en La Casona de La Ronda principalmente por el traspaso del bien inmueble en un monto de \$ 302k por parte de Prolimit a Hotelsud a fines del año 2016., se incrementó a \$ 82k de \$ 61k en el 2016. El gasto de interés bancario también subió de \$ 19k a \$ 47k debido a la deuda consolidada que se contrató con el Banco Internacional por \$ 850k, una parte de ésta destinada al pago del saldo de la deuda anterior en el Produbanco por aproximadamente \$ 200k y la diferencia para la inversión en el proyecto del Hotel Humboldt. Luego de aplicar estos dos rubros, y la provisión por jubilación patronal, la utilidad antes de impuestos y participación laboral cerró en \$ 148k, \$ 24k por debajo del año 2016, explicado por el incremento en el gasto de depreciación e intereses antes mencionado por \$ 48k. La utilidad neta disponible para los accionistas luego del 15% de participación laboral, impuesto a la renta y apropiación para reserva legal es de \$ 105k.

Activos

Los activos totales alcanzaron \$ 4.4M, mismos que con relación al año 2016 (\$ 1,7M) se incrementaron en \$ 2,7M. El movimiento principal se dio por la compra del bien Inmueble por \$ 2.4M e inversiones iniciales por \$ 361k del proyecto del Hotel Humboldt. Es importante mencionar, que a la fecha de este informe, se ha realizado ya el traspaso del bien inmueble al Fideicomiso Administración Humboldt constituido en Fiducia S.A. Adicionalmente, se está gestionando con la Fiduciaria el aporte del capital inicial preoperativo que se ha invertido en el desarrollo del proyecto. Una vez consolidado todo esto, se procederá con la respectiva cesión de participaciones a los inversionistas promotores en este proyecto.

Las cuentas por cobrar por un monto de \$ 87k están compuestas por créditos otorgados a las agencias y operadores de turismo calificados, tarjetas de crédito y anticipos producto del curso normal del negocio. Es importante mencionar que la cartera de clientes no ha presentado ningún inconveniente a la fecha.

Los inventarios por \$ 65k corresponden \$ 3k a alimentos y bebidas, \$ 42k a activos de operación: loza, cristalería y platería y lencería, y \$ 19k a suministros generales. Los inventarios se encuentran en niveles óptimos para el giro del negocio.

Gastos Anticipados, están compuestos principalmente por créditos tributarios por impuestos cuyo monto total asciende a \$ 152k. El monto más representativo es el

IVA (\$134k) como crédito tributario resultante de la inversión realizada en la Casona de la Ronda, retenciones de impuesto a la renta \$15k y la diferencia por retenciones corrientes del IVA en compras.

Pasivos

En cuanto a los Pasivos, *los pasivos corrientes* se incrementaron de \$ 120k en el 2016 a \$ 1.95M. Este rubro contiene los aportes realizados por los inversionistas promotores del proyecto del Hotel Humboldt por \$ 1.9M, que como se mencionó antes, será liquidado con el traspaso de derechos fiduciarios a los mismos acorde con las participaciones negociadas. En la diferencia, se encuentran las cuentas por pagar proveedores por un valor de \$ 13k, y anticipos clientes por \$ 15k correspondientes a depósitos de huéspedes que se realizan con antelación.

Los *gastos acumulados por pagar* por \$ 10k son provisiones corrientes de beneficios sociales de los empleados, décimos tercer y cuarto sueldo, vacaciones, entre otros.

Las *otras cuentas por pagar* corresponden a obligaciones fiscales y de la seguridad social corrientes cuyo monto alcanzó \$ 23k y están compuestas por obligaciones tributarias corrientes tanto de IVA y retenciones por un monto de \$ 16k, y aportes al IESS por \$ 7k.

Los *pasivos de Largo Plazo* suman \$ 862k, cuyo principal componente es la deuda bancaria con el Banco Internacional a 7 años por un monto de \$ 850k como se mencionó anteriormente.

Patrimonio

El *patrimonio* de la empresa resultante del movimiento de los activos y pasivos antes descritos cerró el año 2017 en \$ 1.57M, y está compuesto por capital social suscrito y pagado de \$ 1.23M, \$ 36k de reserva legal, \$ 150k de resultados acumulados y \$ 148k por los resultados del ejercicio 2017.

De acuerdo a los resultados antes expuestos, quiero manifestar mi gran satisfacción por el buen desenvolvimiento del Hotel bajo un escenario negativo en el sector hotelero gracias a la buena imagen y comentarios que ha logrado La Casona de La Ronda tanto para los operadores de turismo como con las online travel agencies (OTAs) en el Centro Histórico de Quito como una opción de hospedaje muy apreciada en este sector.

Nuestro personal sigue destacado por su amabilidad y atención a los detalles con nuestros huéspedes, lo que se ve reflejado en los buenos resultados de ocupación del hotel.

Con el desarrollo de nuestro nuevo proyecto del Hotel Humboldt, hemos entrado en una etapa muy importante de crecimiento patrimonial en beneficio de los socios de Hotelsud S.A.

Por lo anterior, recomiendo que la utilidad de la empresa luego de la participación laboral, impuesto a la renta y apropiación de reserva legal, sea retenida en su totalidad para sustentar el flujo de caja que ha representado el inicio de este maravilloso proyecto.

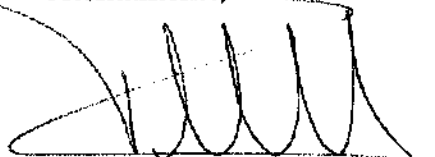
Finalmente, nuestra actual Gerente del Hotel, Genoveva Salem, se ha desenvuelto adecuadamente dentro de sus gestiones, con mucho acierto en cuanto a una atención muy personalizada con nuestros huéspedes, atención a los detalles del hotel así como un buen mantenimiento de la propiedad, resultados que claramente se ven reflejados en la gran cantidad de comentarios positivos del hotel.

Por último, quiero agradecer a todos los accionistas por toda su confianza y apoyo en la gestión realizada, y por sobre todo, por haber podido concretar y desarrollar esta etapa inicial del proyecto del Hotel Humboldt que ha demandado muchísimo esfuerzo.

Los Estados Financieros de la Compañía correspondientes al ejercicio económico del año 2017, están a disposición de los Señores Accionistas en nuestras oficinas.

Quito, mayo 2018

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and curves, positioned above the printed name.

Patricio Zaldumbide Serrano
Gerente General
Hotelsud S.A.