
INFORME DE LABORES DEL GERENTE GENERAL DE HOTELSUD S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO PARA EL AÑO 2013

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 2013.

El panorama económico del país sigue siendo estable, por ende, muy similar al año 2012, sustentado principalmente en el alto precio del petróleo y mucho gasto gubernamental, que es el principal motor de la economía y generador de empleo. Sin embargo, existe preocupación del Gobierno con respecto a la Balanza Comercial deficitaria, por lo se esperan medidas restrictivas a la importación de ciertos productos para el año 2014. La inflación anual a Diciembre 2013 cerró en 2.7%, inferior a la del año 2012 (4.16%). Este índice continúa contrastando ya por algunos años consecutivos con el incremento del salario nominal mensual decretado por el Gobierno, que para el año 2013 tuvo una subida del 8.9% (de \$ 292 a \$ 318). Por lo anterior, el peso laboral se ha convertido en un gasto muy sensible que afecta el margen de los negocios. Dado que el año 2013 fue nuestro segundo año de operación completa, y como consecuencia del buen posicionamiento del negocio vía un incremento muy importante en la ocupación del hotel, los ingresos obtenidos han podido sustentar sin inconvenientes el peso laboral.

Todas las actividades comerciales realizadas con agencias de viajes, operadores de turismo y posicionamiento en Internet que se realizaron con mucho ímpetu durante el año 2012, dieron definitivamente sus frutos en el año 2013. A continuación detallo los principales indicadores y resultados.

Ocupación

El índice de ocupación para el año 2013 cerró en 53.4%, cifra que más que duplicó a la del año 2012 (26.7%). Esta ocupación excedió a la presupuestada (50.0%) en 3.3 puntos porcentuales. Las negociaciones con operadores de turismo dieron los resultados esperados ya que normalmente toman un año en realizar los ajustes en su programación por lo que se logró que para el año 2013, la Casona de La Ronda sea una de las opciones preferidas de hospedaje en el centro histórico. Tuvimos la satisfacción de ver cómo el negocio se iba consolidando desde el mes de enero con ocupaciones que superaban el 50% consistentemente e incluso llegamos a nuestra ocupación record del año del 73% en noviembre.

Tarifa Promedio

En cuanto a la tarifa promedio, la misma cerró en \$ 85.0 valor muy cercano al presupuestado de \$ 85.9. Esta tarifa promedio está compuesta en un 72% por agencias de viajes y operadores de turismo, un 16% de reservas por internet, y de este monto el 32% fueron a través de nuestra propia página web y el 68% por sistemas internacionales de reservas principalmente booking.com. El 12% restante de reservas corresponden a clientes individuales. Es importante notar los frutos del posicionamiento del hotel en internet debido a los buenos comentarios de los clientes, y cómo se reflejó esto en la ocupación. En total ingresaron 733 reservas por este canal de ventas, que esperamos siga incrementándose a futuro debido a una mayor tarifa que se obtiene por este canal de ventas.

Obtuvimos el Travellers Choice Award 2013 otorgado por Trip Advisor y nos ubicamos en el 3er. puesto de Hoteles Boutique B&B en Quito en este medio. A continuación me permito detallar los resultados obtenidos.

Ventas

Como resultado de lo anterior, las ventas totales alcanzaron los \$ 531,097, superando al presupuesto en \$ 34,777. Es importante resaltar el buen desempeño del área de alimentos y bebidas ya que superó también al presupuesto en \$ 18k, debido a la buena acogida de nuestro menú propuesto a nuestros huéspedes.

Costos y Gastos

Los costos y gastos directos alcanzaron los \$ 187,054 superiores al presupuesto en \$ 36,357. Al ser variables, los costos se incrementaron en función de las ventas. En cuanto a la nómina cabe mencionar que las previsiones establecidas en el presupuesto estuvieron por debajo de los ajustes decretados por el Gobierno que nuevamente realizó un ajuste importante del 8.9% muy superior a la inflación como se mencionó. Por lo anterior, la utilidad operacional alcanzó los \$ 344,043, prácticamente en línea con la presupuestada \$ 345,623.

Los gastos indirectos sumaron \$ 201,849 un desfase con el presupuesto de \$ 77,329. Al respecto, cabe mencionar que al no tener un historial del comportamiento de ciertos gastos los mismos fueron subestimados. En este parámetro se ubicó comisiones en ventas \$ +13.9k resultante principalmente de las comisiones pagadas por los sistemas de reservas internacionales. Promoción y publicidad \$ +7.4k por la participación en el travel mart que se desarrolló en Quito y aprovechamos esta situación para participar, así como material publicitario usado en la misma.

El otro impacto fue en Mantenimiento + 19.7k. Al respecto cabe mencionar que se gastó en ajustes importantes que se realizaron en la edificación como resultado de ser una propiedad remodelada y no nueva.

En cuanto al departamento de Administración y Generales \$ +29k, se dieron situaciones especiales como el arrendamiento de un software hotelero por \$ 4k debido a que el inicial que se instaló no cubría adecuadamente nuestras necesidades. Esta situación se corregirá en el año 2014 con la adquisición de un nuevo software a un precio muy competitivo apropiado a las necesidades hoteleras. Adicionalmente, los honorarios por la presidencia de la empresa se reclasificaron de nómina debido a que los mismos deben constar como un gasto facturado por el Presidente en lugar de constar en nómina.

La utilidad operativa antes de depreciaciones, intereses e impuestos (EBITDA) fue de \$ 142,194, misma que luego de aplicar los gastos de depreciación e intereses, produjo una utilidad antes de impuestos y participación trabajadores de \$ 74,336, \$ 35k menos que el presupuesto. La utilidad neta luego de apropiación del 15% de participación laboral e impuesto a la renta termina en \$ 53,442; \$ 19k menos que la presupuestada de \$ 72,551.

Activos

Con relación al Balance General de Hotelsud S.A., *los activos totales* alcanzaron los US \$ 481,227. Cabe mencionar que está pendiente de realizar el traspaso de cuentas de la Asociación de Cuentas de participación a Hotelsud por \$ 1.1M que se realizará en el año 2014. A este rubro de inversión habría que sumarle la casa que se incorporaría una vez que se culmine con el proceso de traspaso de este bien inmueble con hipoteca de Prolimit Cia. Ltda. a Hotelsud S.A. por un monto de alrededor de \$ 309k.

Efectivo en Bancos alcanzó la cifra del \$ 165.8k que se encuentran disponibles y que estaban destinados para la posible compra de la casa vecina al hotel, perteneciente al municipio y que no se logró negociar por el momento con el Municipio por la inoperancia de la Alcaldía. Esperamos que esto se logre realizar durante el año 2014.

Las cuentas por cobrar no relacionadas por un monto de \$ 22k están compuestas por créditos otorgados a las agencias y operadores de turismo calificados, y tarjetas de crédito producto del curso normal del negocio. Es importante mencionar que la cartera de clientes no ha presentado ningún inconveniente a la fecha.

Las cuentas por cobrar relacionadas por un monto 215k corresponden a la Asociación de cuentas en Participación proyecto de Co-Inversión Hotel Boutique La Ronda que deben regularizarse una vez que se realice el traspaso de cuentas hacia Hotelsud. Esta situación que se realizará en el año 2014.

Los inventarios por \$ 16k corresponden a bienes y suministros por \$ 6k y activos de operación, es decir, loza, cristalería y platería por \$ 10k, y se encuentran en los niveles apropiados para el giro del negocio.

Otros activos corrientes por \$ 15k son atribuibles a impuestos corrientes mayoritariamente por retenciones de impuestos, e IVA de crédito tributario.

Los activos fijos por \$ 34k corresponden a las inversiones realizadas desde el inicio de operación de Hotelsud. Este rubro se incrementará una vez que se realice el traspaso de cuentas de la Asociación de cuentas en participación en donde se encuentra registrada toda la inversión, así como el traspaso de la casa desde Prolimit Cia. Ltda. hacia Hotelsud.

En cuanto a los Pasivos, las *cuentas por pagar proveedores* las mismas se encuentran en \$ 21k en línea con las cuentas por cobrar por lo que el capital de trabajo de la empresa se encuentra equilibrado.

Las *otras cuentas por pagar* por un monto de \$ 24k están compuestas por obligaciones tributarias corrientes tanto de IVA y retenciones por un monto de \$ 9k, sueldos y beneficios sociales por \$ 14k, rubros corrientes del mes de diciembre.

Las cuentas por pagar relacionadas por \$ 341k están compuestas principalmente por aportes de socios que serán regularizadas una vez que se realice el proceso de capitalización y aumento de capital en el año 2014.

Patrimonio

El patrimonio de la empresa por un monto de \$ 75k está compuesto principalmente por las utilidades retenidas del período \$ 74k y \$ 800 de capital social inicial. El patrimonio se incrementará en el año 2014 debido al proceso de capitalización y aumento de capital que se realizará en ese período.

De acuerdo a los resultados antes expuestos, quiero manifestar mi satisfacción de que al ser nuestro segundo año de operación, La Casona de La Ronda ha logrado posicionarse el mercado hotelero del centro histórico como una muy buena opción de hospedaje, ha logrado posicionarse dentro de los primeros 3 puestos de preferencia en Trip Advisor en Hoteles Boutique de Quito, y fruto de lo anterior ha producido resultados positivos durante el año 2013, ligeramente por debajo del presupuesto. Cabe también destacar el servicio del personal que es muy bien comentado por nuestro clientes, como un personal cálido y siempre atento a ayudarlos en todos sus requerimientos con una gran aptitud al servicio. Sin ellos, definitivamente no se hubiera podido alcanzar el posicionamiento que está teniendo el hotel.

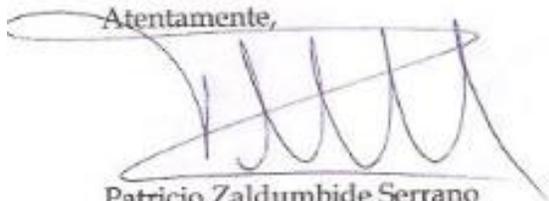
Recomiendo que la utilidad neta de la empresa luego de apropiación de reserva legal, sea retenida en su totalidad para proyectos futuros que esperamos realizar sobre todo con la adquisición de la casa aledaña a nuestro hotel. De esta forma podremos cubrir el mercado de mejor manera ya que en estos momentos ya tenemos fechas de demanda copada que nos impide captar más ocupación.

Quiero también manifestar la gran dedicación y profesionalismo de nuestra Gerente de Hotel, Gisella Petrilli, quien se ha apersonado de cada detalle en el Hotel para que la experiencia de nuestros huéspedes sea inolvidable y que ha sido manifestada por ellos en los distintos comentarios que ha puesto en los distintos medios sociales.

Por último, quiero agradecer a todos los accionistas que han depositado su confianza en este maravilloso negocio así como en mi gestión del mismo.

Los Estados Financieros de la Compañía correspondientes al ejercicio económico del año 2013, están a disposición de los Señores Accionistas en nuestras oficinas.

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