

INFORME DE LABORES DEL GERENTE GENERAL DE HOTELSUD S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO PARA EL AÑO 2014

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 2014.

El panorama económico del país sigue siendo estable, por ende, muy similar al año 2013, sustentado principalmente en el alto precio del petróleo y gran gasto gubernamental, que es el principal motor de la economía y generador de empleo. Sin embargo, debido a un descenso paulatino del precio del Petróleo en los últimos meses, 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 2015. Así mismo, el déficit fiscal esperado, y restricciones al crédito avizoran una reducción en el gasto público. La inflación anual a Diciembre 2014 cerró en 3.67%, superior a la del año 2013 (2.70%). Este índice continúa contrastando con los aumentos salariales decretados por el Gobierno, que por algunos años consecutivos, han superado este índice con creces, mismo que para el año 2014 tuvo una subida del 6.9% (de \$ 318 a \$ 340), aunque ligeramente inferior al año 2013 que fue del 8.9%. Por lo anterior, el peso laboral se ha convertido en un gasto muy sensible que afecta el margen de los negocios. Debido a un excelente posicionamiento del negocio durante el año 2014 resultante en 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 que se realizaron con mucho esmero durante el año 2014, han producido sus frutos. A continuación detallo los principales indicadores y resultados.

Ocupación

El índice de ocupación para el año 2014 cerró en el 64.6%, que representan 11.3 puntos porcentuales más que el año 2013 (53.4%). Esta ocupación excedió a la presupuestada (62.3%) en 2.3 puntos porcentuales, gracias a una estrategia de abarcar el máximo posible de agencias y operadores de turismo en el mercado. Esto ha provocado que La Casona de La Ronda sea una de las opciones preferidas

de hospedaje en el centro histórico. Se ha logrado conseguir ocupaciones récord como al del mes de Mayo del 78% lo que ha provocado incluso rechazar negocios por falta de inventario de habitaciones disponibles para la venta.

Tarifa Promedio

En cuanto a la tarifa promedio, la misma cerró en \$ 86 valor inferior al presupuestado de \$ 95. Este efecto está dado ya que las grandes agencias locales que acaparan alrededor del 50% de nuestras habitaciones vendidas y el 33% de nuestro inventario total del año. Nuestro inventario limitado, no permite mucho margen de maniobra y resulta complicado la administración de disponibilidades para las agencias pequeñas con mayor tarifa. Es por esto, que optamos por la inversión en un nuevo software hotelero de España denominado ICG que proveerá de una información más adecuada para poder optimizar mejor el inventario y la tarifa.

Esta tarifa promedio en base a las habitaciones vendidas está compuesta en un 81% por agencias de viajes y operadores de turismo, un 7% reservas de internet, y la diferencia por clientes individuales 12% sea a través de nuestra propia página o contactos directos. Hemos rediseñado nuestra página web y con el nuevo sistema de reservas esperamos mejorar el desempeño de reservas por internet lo que también nos permitirá mejorar la tarifa promedio.

Imagen

Obtuvimos el Travellers Choice Award 2014 otorgado por Trip Advisor y nos ubicamos en el 10mo puesto de Hoteles Boutique B&B en Quito en este medio. Hemos sido afectados por el ruido provocado en la calle los días viernes y sábados a pesar de contar con ventanas anti ruido. Por esto, se realizaron trabajos en las ventanas a la calle tapando todos los desperfectos de una construcción antigua para minimizarlos lo cual ayudó mucho. Sin embargo, estamos analizando medidas adicionales contra el ruido realizando pruebas con un sistema de persianas españolas exteriores en una habitación, y estamos analizando otras opciones como una ventana adicional a la actual. Con estas medidas, esperamos se aísle completamente el ruido. Adicionalmente, hemos trabajado con las autoridades Municipales muy de cerca para que exista un mayor control. Cabe mencionar que con la nueva Alcaldía dirigida por Mauricio Rodas se nota claramente una preocupación de mejorar la calle en todos los sentidos (ruido, seguridad, estándares de servicios) y existe un plan para ejecutarlo durante el año 2015. Esperamos que de buenos resultados.

A continuación me permito detallar los resultados obtenidos.

Ventas

Como resultado de lo anterior, las ventas totales alcanzaron los \$ 619k, ligeramente inferior (-\$ 55K) al presupuesto de \$ 674k. De este monto, con relación al presupuesto, habitaciones estuvo - \$ 38k por debajo, Alimentos y Bebidas - \$ 11K, y otros servicios - \$ 6k.

Costos y Gastos

Los costos y gastos directos alcanzaron los \$ 211k inferiores al presupuesto (\$ 219k) en \$ 8k. Al ser variables, algunos costos se redujeron en función de las ventas por volumen. Por lo anterior, la utilidad operacional alcanzó \$ 407k, inferior a la presupuestada (\$ 455k) en - \$ 48k, impactada principalmente por la reducción en ventas por tarifa que tiene un impacto directo en la utilidad.

Los gastos indirectos sumaron \$ 214k un desfase con el presupuesto (\$ 205k) de \$ 9k.

Utilidad

La utilidad operativa antes de depreciaciones, intereses e impuestos (EBITDA) fue de \$ 193k superior al año 2013 en \$ 50k en inferior a la presupuestada en \$ 57k afectada por la tarifa no alcanzada con relación al presupuesto ya que su incidencia en la utilidad es directa.

La utilidad neta luego de intereses, depreciaciones, apropiación del 15% de participación laboral e impuesto a la renta termina en \$ 84k; \$ 19k menos que la presupuestada de \$ 103k.

Activos

Con relación al Balance General de Hotelsud S.A., *los activos totales* alcanzaron los US \$ 562k. Cabe mencionar que está pendiente de realizar el traspaso de cuentas de la Asociación de Cuentas de participación a Hotelsud por aproximadamente \$ 761k que se realizará en el año 2015. 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 \$ 300k.

Efectivo en Bancos alcanzó la cifra del \$ 175k que se encuentran disponibles y que están destinados para la posible compra de la casa vecina al hotel, perteneciente al

municipio y que no se ha logrado negociar por el momento con el Municipio. En noviembre del 2014 se envió una carta a la Administrador del Municipio para tener información sobre la posibilidad de negociar la casa, y se obtuvo como respuesta que se encuentra en proceso de desalojo mediante la movilización de los invasores a otra casa, y que esperan que durante el año 2015 se culmine este proceso para poder ponerla a la venta en oferta pública.

Las cuentas por cobrar no relacionadas por un monto de \$ 35k 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 254k 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 \$ 23k corresponden a bienes y suministros por \$ 7k y activos de operación, es decir, loza, cristalería y platería por \$ 16k, y se encuentran en los niveles apropiados para el giro del negocio.

Activos por impuestos corrientes por \$ 28k son atribuibles a impuestos corrientes mayoritariamente por retenciones de impuestos, e IVA de crédito tributario.

Los activos fijos por \$ 42k 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.

Pasivos

En cuanto a los Pasivos, las *cuentas por pagar proveedores* las mismas se encuentran en \$ 20k, que representan \$ 15k menos que las cuentas por cobrar, lo que provoca una liquidez positiva en el capital de trabajo de la empresa.

Las *otras cuentas por pagar* por un monto de \$ 50k están compuestas por obligaciones tributarias corrientes tanto de IVA y retenciones por un monto de \$ 26k, sueldos y beneficios sociales por \$ 24k, rubros corrientes del mes de diciembre y provisiones de ley.

Las cuentas por pagar relacionadas por \$ 313k 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 2015.

Patrimonio

El *patrimonio* de la empresa por un monto de \$ 171k está compuesto por \$ 47k de capital social, reserva legal por \$ 5k, y la diferencia por utilidades generadas durante el período. El patrimonio se incrementará en el año 2015 debido al proceso de capitalización y aumento de capital que se realizará en ese año.

De acuerdo a los resultados antes expuestos, quiero manifestar mi satisfacción de que siendo nuestro tercer año de operación completos, La Casona de La Ronda ha producido resultados satisfactorios y ha logrado posicionarse el mercado hotelero del centro histórico como una muy buena opción de hospedaje. Cabe también destacar el servicio del personal se ha consolidado por lo que existen muy buenos comentarios de nuestros clientes, destacando su amabilidad.

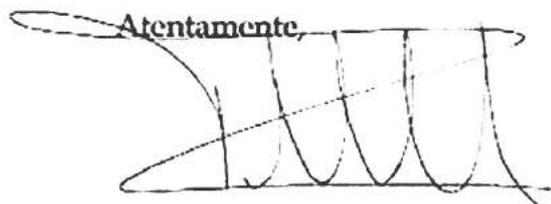
Recomiendo que la utilidad neta de la empresa luego de apropiación de reserva legal, sea retenida en su totalidad para proyectos futuros que esperamos realizar sobre todo con la adquisición de la casa aledaña a nuestro hotel. También pueden existir otras opciones de casas en el mismo centro histórico. Necesitamos crecer con nuestro inventario debido a que existe demanda, sobre todo para grupos, que al momento no podemos atender con las 22 habitaciones actuales.

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, manteniéndolo impecable para que la experiencia de nuestros huéspedes sea inolvidable, resultados que se ven reflejados en los comentarios positivos del hotel tanto físicos como digitales en los sistemas de reservas.

Por último, quiero agradecer a todos los accionistas por su confianza y apoyo en la gestión realizada y espero que en un futuro cercano hagamos realidad otros proyectos de crecimiento que se puedan presentar.

Todos los Estados Financieros de la Compañía correspondientes al ejercicio económico del año 2014, están a disposición de los Señores Accionistas en nuestras oficinas.

Atentamente,



Patricio Zaldumbide Serrano
Gerente General