

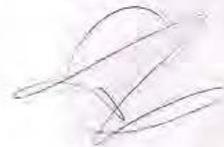
**INFORME DE LABORES DEL GERENTE GENERAL DE HOTELSUD S.A.
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO PARA EL AÑO 2015**

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 2015.

La situación económica del país se ha agravado de forma importante con relación al año 2014, afectada principalmente en una drástica caída en el precio del petróleo combinada con un amplio déficit fiscal del Gobierno debido al excesivo gasto gubernamental. Esta situación se complicó aún más por la iliquidez en la economía matizada por un alto endeudamiento del Gobierno y poco acceso a crédito en el mercado internacional. Durante el año 2015, para aminorar la Balanza Comercial deficitaria, el Gobierno estableció salvaguardas impositivas del 5% al 45% a la importación de una gran gama de productos. Esto ha provocado un encarecimiento de los productos con componente importado que ha provocado una reducción en los márgenes de las empresas, un desaceleramiento del comercio y la industria. Todo lo anteriormente mencionado, repercutió en un estancamiento del PIB con un crecimiento esperado prácticamente nulo del 0.4%. El proceso de decrecimiento se presentó durante todo el año 2015 lo que indica que el país ha entrado en una etapa recesiva. Todo lo anterior ha llevado a la economía a una situación muy crítica de liquidez, lo cual se ve reflejado en restricción de créditos por parte de la Banca, así como de los entes gubernamentales, repercutiendo de forma inmediata en una caída del consumo y de la inversión. La inflación anual a Diciembre 2015 cerró en 3.38%, inferior a la del año 2014 (3.67%). Dada la complejidad del incremento en costos, este fue el primer año que el Gobierno decretó un aumento salarial del 3.4%, en línea con la inflación, ya que por algunos años consecutivos los ajustes fueron sustancialmente superiores a la inflación.

A pesar del deterioro económico del país antes mencionado, los resultados financieros del Hotel han sido positivos con un incremento en ventas del 3.7% con relación al año 2014, y ligeramente superior a la inflación. Cabe recalcar que se realizaron muchas actividades comerciales, y seguimiento constante de las mismas, realizadas con las agencias de viajes y operadores de turismo, así como ventas por internet, fruto de una estrategia para ampliar la cobertura del mercado y diversificar el portafolio de clientes para evitar la dependencia de los grandes operadores de turismo. A continuación detallo los principales indicadores y resultados.



Índice de Ocupación

El índice de ocupación para el año 2015 cerró en el 61.0%, una reducción del 3.66% con relación al año 2014 (64.6%) y que en número de noches representaron 294 menos (2015: 4.898 vs. 2014: 5.192). La reducción en ocupación se explica por algunos factores. Al inicio del año recibimos algunas cancelaciones de grupos provenientes de Europa como consecuencia directa de la devaluación del Euro frente al dólar. Adicionalmente, en el año 2014 cuando se negociaron las tarifas con los operadores de turismo se tomó la estrategia de incrementar precios debido a que la ocupación se había incrementado importantemente. Esto pensando en que la limitación de inventario del hotel, al contar con 22 habitaciones, implicaría en un futuro cercano no disponer del suficiente inventario para atender la demanda, situación que ya ocurrió en un par de meses del año 2014 y por ende la vía de crecimiento en ventas a futuro tendría que venir por el precio. Sabíamos que tendríamos un efecto inicial adverso sobre todo con agencias de baja tarifa, pero que con el pasar del tiempo daría sus resultados positivos como actualmente, a la fecha de este informe, ya está sucediendo. El efecto de la tarifa se explica en el siguiente punto.

Tarifa Promedio

En cuanto a la tarifa promedio, la misma cerró en \$ 97.5, que representó \$ 10.7 más que la del año 2014 (\$ 86.6), y que en términos porcentuales tuvo un incremento importante del 12.6%. Como se mencionó anteriormente, este efecto es el resultado de las negociaciones realizadas con las principales agencias y operadores de turismo durante el año 2014. Adicionalmente, es muy importante mencionar, que debido al nuevo software hotelero implementado durante el año 2014 y primer trimestre del 2015 se ha logrado un manejo muchísimo más eficiente de reservas por internet ya que el mismo permite actualizar disponibilidad y tarifas automáticamente con los motores de reservas internacionales lo que ha conseguido que capturemos muchas más reservas por este medio a partir del segundo semestre del 2015. Con relación al año 2014, las reservas por internet se incrementaron de 400 a 591 noches. Evidentemente, al ser tarifas más altas que las negociadas con agencias la tarifa promedio tuvo su impacto positivo. Actualmente esta tendencia ha continuado durante el primer trimestre de este año. Otro factor muy importante fue lograr reclasificar en Trip Advisor de la categoría Hostal (Bed & Breakfast) a Hotel ya que cumplíamos con las características de servicio hotelero 24 horas con atención de recepción y alimentos y bebidas. Esto posiciona de mejor manera al hotel para las reservas por este medio.

Esta tarifa promedio en base a las habitaciones vendidas está compuesta en un 82% por agencias de viajes y operadores de turismo, un 12% reservas de internet (en el año 2014 las reservas por internet representaron el 7% de la venta), y la diferencia por clientes individuales 6% sea a través de nuestra propia página o contactos directos. Esperamos que con la tendencia actual las reservas por Internet puedan llegar a un 20% de la venta en el año 2016, lo cual tendrá un impacto positivo en la tarifa promedio.



Imagen

Obtuvimos el "Certificate of Excellence" 2015, y "Bravo!!!" "Excelente por 238 viajeros" otorgados por Trip Advisor y nos ubicamos en el puesto 12 de 114 Hoteles en Quito en este medio, y me complace muchísimo informarles que a la fecha de este informe hemos descendido al puesto No. 5 lo cual implica un gran compromiso también para mantenerse entre los primeros puestos en este medio

Adicionalmente, en Booking.com obtuvimos el "2015 Award Winner" con un ranking de calificación de 9.3/10.

Debido a la afectación por el ruido provocado en la calle los días viernes y sábados a pesar de ya contar con ventanas anti ruido, se procedió con mucho acierto a contratar con la compañía Estrusa una solución definitiva para el ruido mediante la implementación de una ventana adicional, con un vidrio de 13 líneas sin afectar la fachada ni el confort de los huéspedes. Esta solución tuvo excelentes resultados y no hemos tenido ningún problema con huéspedes desde entonces. Adicionalmente, hemos trabajado muy de cerca con las autoridades Municipales y Policiales para que exista un mayor control en esta calle tan bonita y apreciada por los turistas.

A continuación me permito detallar los resultados obtenidos cifras que en miles está representada por el símbolo "k" y en millones por el símbolo "M":

Ventas

Como resultado de lo anterior, las ventas totales alcanzaron los \$ 645k, superiores al año 2014 en \$ 26 k (\$ 619k). De este monto, con relación al año 2014, las ventas del departamento de habitaciones superaron en + \$ 38k, Alimentos y Bebidas estuvo ligeramente por debajo en - \$ 14k como resultado de una menor ocupación, y el rubro de otros ingresos por encima en + \$ 2k.

Costos y Gastos

Los costos y gastos directos e indirectos operacionales alcanzaron los \$ 440k, representando un ligero incremento de \$ 6k a la del año 2014 (\$ 434k) en términos porcentuales un incremento del 1.3%, por lo que se logró hacer ciertas eficiencias en costos fijos (debido al incremento en tarifa), así como también una reducción ya que algunos costos al ser variables se reducen en función de las ventas por volumen como es la ocupación.

Utilidad

Por lo anterior, la utilidad operacional antes de depreciaciones, intereses e impuestos (EBITDA) alcanzó un monto de \$ 204k, superior en \$ 20k a la del 2014 (\$ 184k).

La utilidad neta luego de intereses, depreciaciones, provisión por jubilación patronal, y apropiación del 15% de participación laboral e impuesto a la renta del 22% resultó en \$ 105k; \$ 21k más que el año anterior que fue de \$ 84k.

Activos

Con relación al Balance General de Hotelsud S.A., *los activos totales* alcanzaron \$ 1,546M, mismo que con relación al año 2014 (\$ 562k) se incrementaron en \$ 984k. Cabe mencionar que esto se debe principalmente al traspaso de cuentas de activos por un valor de \$ 929k de la Asociación de Cuentas de participación Hotel Boutique La Ronda a Hotelsud S.A. que se realizó en el mes de octubre del 2015. Con este traspaso, se procedió con el proceso de liquidación la Asociación de Cuentas en Participación Hotel Boutique La Ronda, mismo que culminó en febrero del año corriente. A la fecha de este informe, también se ha confirmado por parte del Produbanco que el traspaso del bien inmueble e hipoteca está listo por lo que con este movimiento se consolidarán todos los activos en Hotelsud S.A. como corresponden.

Efectivo en Bancos e Inversiones Temporales alcanzaron la cifra del \$ 227k que se encuentran disponibles en bancos \$ 76k y en inversiones temporales a 3 meses renovables \$ 150k y que están destinados para la posible adquisición de bienes inmuebles pertenecientes al municipio. Al respecto, se ha logrado retomar conversaciones con el Municipio para una posible adquisición de bienes inmuebles durante este año, una vez que los mismos sea ofertados públicamente.

Las cuentas por cobrar no relacionadas por un monto de \$ 42k 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 114k corresponden principalmente a los pagos realizados de la deuda bancaria con el Banco Promerica a cuenta de Prolimit Cia. Ltda. por un monto de \$ 106k. Esta cuenta se regularizará una vez que se culmine con el traspaso de la Casa y deuda hipotecaria de parte de Prolimit Cia. Ltda. a Hotelsud S.A.

Los inventarios por \$ 35k corresponden a bienes y suministros por \$ 5k y activos de operación, es decir, loza, cristalería y platería por \$ 30k, y se encuentran en los niveles apropiados para el giro del negocio.

Activos por impuestos corrientes por \$ 143k presentan un importante incremento que está atribuido mayoritariamente al IVA como crédito tributario fruto del traspaso vía compra facturada de los Activos de la Asociación de Cuentas en

participación Hotel Boutique por un monto de \$ 111k, y la diferencia a impuestos corrientes por retenciones de impuestos, e IVA en compras.

Los *activos fijos* por \$ 965k corresponden mayoritariamente al traspaso de los activos por parte de la Asociación de Cuentas en Participación Hotel Boutique La Ronda por \$ 929k y la diferencia a las inversiones realizadas desde el inicio de operación de Hotelsud S.A.

Pasivos

En cuanto a los Pasivos, las *cuentas por pagar proveedores* se encuentran en \$ 53k, que representan \$ 11k más que las cuentas por cobrar, fruto de una política de pagos a proveedores a 30 días como mínimo, lo que mejora la liquidez en el capital de trabajo de la empresa.

Las *otras cuentas por pagar* por un monto de \$ 38k están compuestas por obligaciones tributarias corrientes tanto de IVA y retenciones por un monto de \$ 27k, sueldos y beneficios sociales por \$ 11k, que son los rubros corrientes del mes de diciembre y provisiones de ley.

Las *cuentas por pagar relacionadas* por \$ 1'141M, se incrementaron con relación al año 2014 (\$ 313k) como contrapartida a la incorporación de los activos de la Asociación de Cuentas en Participación Hotel Boutique La Ronda por el aporte de los socios. Estas cuentas con socios serán capitalizadas en el año 2016 y cuyo proceso se encuentra en marcha.

Patrimonio

El *patrimonio* de la empresa por un monto de \$ 285k está compuesto por \$ 47k de capital social, reserva legal por \$ 5k, y la diferencia por \$ 85k son los resultados acumulados y \$ 148k por los resultados del ejercicio. El patrimonio se incrementará en el año 2016 debido al proceso de aumento de capital que se realizará en ese año.

De acuerdo a los resultados antes expuestos, quiero manifestar mi gran satisfacción por el desenvolvimiento del negocio y por el posicionamiento que ha logrado La Casona de La Ronda en el segmento hotelero y sobretodo en el Centro Histórico de Quito como una excelente opción de hospedaje en este sector. Esto se debe principalmente al servicio del personal que se destaca por su gran amabilidad y atención a los detalles con nuestros huéspedes, así como con nuestros proveedores de clientes que son las agencias y operadores de turismo. Finalmente, por la gestión directa con las OTAs que son nuestro proveedores por internet que también requieren de un servicio eficiente de comunicación directa.

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 bienes inmuebles en el Centro Histórico.



Necesitamos crecer con nuestro inventario debido a que existe demanda, sobre todo para grupos, que al momento en algunos casos no podemos atender con las 22 habitaciones actuales.

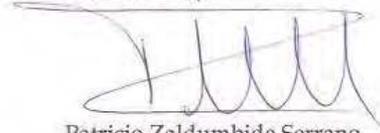
Quiero también manifestar la gran dedicación y profesionalismo de nuestra Gerente de Hotel, Gisella Petrilli, y de nuestra Sales Manager, Genoveva Salem, quienes se apersonan de cada detalle en el Hotel, manteniéndolo impecable para que la experiencia de nuestros huéspedes sea inolvidable, resultados que se ven reflejados en los comentarios positivos del hotel tanto físicos como digitales en los sistemas de reservas y medios sociales.

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.

Los Estados Financieros de la Compañía correspondientes al ejercicio económico del año 2015, están a disposición de los Señores Accionistas en nuestras oficinas.

Quito, 31 de marzo, 2016

Atentamente,

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

Patricio Zaldumbide Serrano
Gerente General