

INFORME DE LABORES DEL GERENTE GENERAL DE HOTELSUD S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO PARA EL AÑO 2016

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 2016.

La economía ecuatoriana continúa en recesión, pero se ha visto aminorada por una política anti-cíclica del Gobierno basada en mantener el gasto de Gobierno con recursos provenientes de mayor endeudamiento. Este manejo económico también ha favorecido a la política del Gobierno al ser un año electoral. Lamentablemente, el nivel de endeudamiento del Gobierno ha llegado a niveles excesivos bajo un entorno de falta de transparencia por parte del Gobierno en el manejo económico. Todos estos factores han provocado gran desconfianza en el sector privado, paralizando la inversión y el gasto y por ende un desaceleramiento del comercio y la industria. La excesiva carga impositiva vía salvaguardas, la devaluación de las monedas de nuestros países vecinos, Colombia y Perú, del Euro y la Libra Esterlina han afectado nuestra competitividad.

Por lo anterior, el PIB decreció en el -1.5%. El proceso de decrecimiento se presentó durante todo el año 2016. La falta de proyectos de inversión y de gasto han provocado un exceso de liquidez en la Banca con gran apertura al crédito lo que es muy favorable para una etapa expansiva de inversión como la estamos viviendo nosotros en la empresa. La inflación anual a diciembre 2016 cerró en 1.12%, inferior a la del año 2015 (3.38%). A pesar de la complejidad del incremento en costos, el Gobierno decretó un aumento salarial, en línea con la inflación del año 2015 (de \$354 a \$366 + 3.39%), lo cual impactó durante el año 2016 ya que las empresas no pudieron trasladar estos costos en el precio debido a que el incremento de los mismo no sobrepasó el 1.5% dada la contracción de la economía.

Es importante mencionar el lamentable terremoto acontecido en la costa ecuatoriana sobre todo en Manabí y Esmeraldas, cuyo costo fue pasado a los entes privado vía impuestos solidarios. Adicionalmente, el mal manejo de información por parte del gobierno provocó muchas cancelaciones de viajes al Ecuador ya que se percibía que el país estaba devastado.

A pesar del entorno tan complicado antes mencionado, gracias a la acertada implementación de una estrategia de diversificación de clientes que implementamos a inicios de año atacando distintos mercados, más una adecuada gestión de venta por internet, los resultados financieros del Hotel superaron nuestras expectativas y las metas planteadas en el presupuesto.

Finalmente, como un hito muy importante en nuestra estrategia de crecimiento, participamos en el concurso público para la adquisición del antiguo Hotel Humboldt de propiedad de Inmobiliar, ente adscrito al Gobierno Nacional. Luego de un proceso de selección, fuimos los ganadores y adjudicatarios de este maravilloso bien inmueble, cuya acta de sesión de venta única la suscribimos el 21 de noviembre del 2016. Para el efecto, se entregó una garantía bancaria por \$ 246k a seis meses plazo de duración para el pago final de la diferencia del valor total por \$ 2,487M con vencimiento 20 de mayo 2017. A la fecha de este informe, me es grato comunicarles que se ha logrado realizar el pago dentro de la fecha estipulada y hemos recibido ya la resolución de adjudicación por lo que procederemos inmediatamente con la firma de las escrituras correspondientes. Tenemos por delante algunos hitos muy importantes, como son, el proceso de aprobación de planos en el Municipio, y paralelamente el levantamiento de fondos para la reconstrucción del hotel. Al momento, ya contamos con los planos pre finales por parte del Arq. Francesco Delogu que serán revisados en estos días. Por otra parte, se iniciará también, en estos días, la estructuración del Fideicomiso acorde con los objetivos de levantamiento de capital para la remodelación del hotel. Me siento muy orgulloso y satisfecho de haber cumplido con este objetivo inicial tan importante que era la adquisición del bien inmueble, y a su vez entusiasmado de llevar adelante este proyecto tan importante para la empresa.

A continuación, detallo los principales indicadores y resultados.

Índice de Ocupación

El índice de ocupación para el año 2016 cerró en el 68.3%, un incremento de 7.3 puntos porcentuales con relación al año 2015 (61.0%), y prácticamente en línea con lo presupuestado (69.2%) con solo 78 noches menos (Actual: 5.499 vs. Presupuesto: 5.577). Como se mencionó antes, este resultado ha sido excepcional considerando un entorno tan adverso. Es importante mencionar el importante posicionamiento del hotel en Internet al habernos posicionado entre los 5 mejores hoteles en Quito en Trip Advisor, lo cual ha resultado en un incremento en ventas de este segmento de negocio que al cierre del año 2016 representó el 26% del total de noches vendidas.

Tarifa Promedio

Nuestra estrategia de incremento en precios ha dado resultado ya que hemos incluso no ha repercutido en la ocupación. La tarifa promedio en el año 2016, cerró en \$ 103.8, un incremento de \$ 6.5 con relación al año 2015 (\$ 97.3), representando en términos porcentuales el 6.7%, y superior en \$ 3.5 a la tarifa presupuestada de \$ 100.3. Este es el resultado de un incremento en la ocupación de ventas por internet cuya tarifa es más alta que la de las agencias. Adicionalmente, también es el resultado de un excelente manejo de nuestro software hotelero adquirido hace dos años que permite manejar un sistema de "yield management"

diario con actualizaciones de tarifas conforme a la ocupación de forma inmediata y por ende captar ventas a la mejor tarifa posible con toda la disponibilidad de habitaciones por día. Con relación al año 2015, las reservas por internet se han más que duplicado pasando de 566 noches a 1,430 noches.

La tarifa promedio en base a las habitaciones vendidas está compuesta en un 70% por agencias de viajes y operadores de turismo, un 25% reservas de internet (en el año 2015 las reservas por internet representaron el 12% de la venta), y la diferencia del 5% por clientes individuales sean a través de nuestra propia página o contactos directos.

Imagen

Obtuvimos el "Certificate of Excellence" 2016, y en Trip Advisor nos ubicamos en el puesto 5 de entre 114 Hoteles en Quito en este medio.

Adicionalmente, en Booking.com obtuvimos el "Choice of Excellence 2016" con un ranking de calificación de 9.4/10. Finalmente, obtuvimos el World Luxury Hotel Award 2016 en la categoría Luxury Heritage Hotel.

A continuación, me permito detallar los resultados obtenidos. Las cifras en miles está representada 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 \$ 766k, superiores al año 2015 en \$ 121 k (\$ 645k). Con relación al presupuesto las mismas superaron las expectativas en \$ 27k. De este incremento, habitaciones contribuyó con + \$ 11k, alimentos y bebidas con + \$ 19k, y el rubro de otros estuvo por debajo en -\$ 3k.

El departamento de habitaciones contribuyó con el 75% de las ventas el departamento de alimentos y bebidas con el 23% y el rubro de otros (arriendo, lavandería, etc.) con el 2%.

Costos y Gastos

Los costos directos alcanzaron los \$ 291k representando el 38% de las ventas una reducción en la relación porcentual con relación a la del año 2015 (43%) y los gastos directos e indirectos alcanzaron los \$ 304k, representando el 40% de la venta.

Utilidad

Por lo anterior, la utilidad operacional antes de depreciaciones, intereses e impuestos (EBITDA) alcanzó un monto de \$ 274k que representa el 35% de la venta, superior en \$ 62k a la del 2015 (\$ 212k, 33% de la venta).

La utilidad neta disponible para los accionistas luego de intereses, depreciaciones, provisión por jubilación patronal, y apropiación del 15% de participación laboral e impuesto a la renta del 22% cerró en \$ 118k.

Activos

Los activos totales alcanzaron \$ 1,786M, mismos que con relación al año 2015 (\$ 1,546k) se incrementaron en \$ 240k, un 16%. Los movimientos principales fueron en inversiones temporales y que subió en \$ 97k, fruto de la retención de flujos por las utilidades retenidas, y en activos fijos como resultado del traspaso de la casa de Prolimit a Hotelsud.

Las inversiones temporales sumaron la cifra de \$ 247k que se encuentran colocados en una inversión temporal a 6 meses respaldando la garantía entregada para el proceso de adjudicación del Hotel Humboldt.

Las cuentas por cobrar no relacionadas por un monto de \$ 47k 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 mismas se encuentran prácticamente al mismo nivel del año 2015 (\$43k)

Las cuentas por cobrar relacionadas se encuentran ya saldadas una vez que se ha culminado con el proceso de traspaso del bien inmueble de Prolimit a Hotelsud.

Los inventarios por \$ 45k corresponden \$ 5k a alimentos y bebidas, \$ 36k a activos de operación: loza, cristalería y platería y lencería, y \$ 4k 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 \$ 153k. El monto más representativo es el IVA (\$130k) como crédito tributario resultante de la inversión realizada, retenciones a la renta \$14k y la diferencia por retenciones corrientes del IVA en compras.

Los activos fijos netos sumaron \$ 1,219M vs. \$ 965k en el año 2015. El incremento principal se debe al traspaso de la casa del Hotel del Prolimit a Hotelsud por \$ 302.390,12.

Pasivos

En cuanto a los Pasivos, las *cuentas por pagar* se encuentran en \$ 75k de éste monto \$ 66k corresponden a proveedores. Su monto supera en \$ 19k a las cuentas por cobrar clientes, fruto de una política de pagos a proveedores a 30 días como mínimo, lo que mejora la liquidez y por ende el capital de trabajo de la empresa. La diferencia de \$ 9k son anticipos de clientes principalmente huéspedes en casa.

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 patronales cuyo monto alcanzó \$ 32k están compuestas por obligaciones tributarias corrientes tanto de IVA y retenciones por un monto de \$ 27k, y aportes al IESS por \$ 5k.

Las cuentas por pagar relacionadas La cuenta por pagar relacionada correspondiente a los socios cuyo saldo al 2015 era de \$ 1'143M, ha sido saldada con el correspondiente aumento de capital realizado en abril 2016.

Patrimonio

El *patrimonio* de la empresa al cierre del año 2016 fue de \$ 1,500M, y está compuesto por capital social suscrito y pagado de \$ 1,236M, \$ 24k de reserva legal, \$ 67k de resultados acumulados y \$ 172k por los resultados del ejercicio. El patrimonio se incrementó en el año 2016 debido al proceso de aumento de capital que se protocolizó el 28 de abril del 2016 y fue inscrito en el registro mercantil el 30 de mayo del 2016.

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. A pesar de haber sido un año lleno de sobresaltos e incertidumbres como se mencionó anteriormente, se logró cumplir con las metas propuestas. Hemos logrado posicionarnos en el Internet de forma importante lo que se ha visto reflejado en el incremento de negocio por medio de las Online Travel agencies (OTAs) como son Booking.com y Expedia. Esto a su vez se ha visto reflejado en una mayor tarifa.

Nuestro personal se ha destacado por su amabilidad y atención a los detalles con nuestros huéspedes, lo que se ha reflejado en sus comentarios y por ende en el posicionamiento del hotel entre los primeros lugares de hoteles en Quito en Trip Advisor.

Dentro de esta etapa de expansión, como empresa tenemos retos muy importantes en nuestro proceso de expansión en el Centro Histórico de Quito con la adquisición del Hotel Humboldt.

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 los aportes iniciales y próximos que tenemos que realizar

en el arranque de este maravilloso proyecto de reconstrucción del Hotel Humboldt.

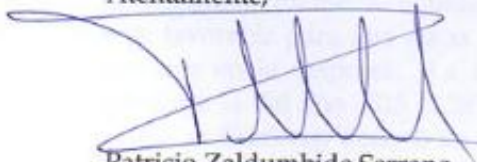
Finalmente, como es de su conocimiento, nuestra Gerente de Hotel, Gisella Petrilli, ha dejado del hotel para atender las necesidades de su familia, por lo que quiero manifestarles mi gratitud con Gisella por toda su dedicación, positivismo y gran profesionalismo demostrado desde el arranque del hotel. Definitivamente vamos a extrañarle a Gisella. Por otro lado, Genoveva Salem, quién se encontraba a cargo del departamento de ventas, ha desarrollado muchas cualidades que son requeridas para tomar esta posición. Genoveva ha asumido la posición de Gerencia de Hotel desde inicios de año, posición que la ha venido desarrollando de muy buena manera. Se ha apersonado de cada detalle con los huéspedes en el Hotel, y ha mantenido impecable el servicio para que la experiencia de nuestros huéspedes sea inolvidable, resultados que se ven reflejados en los innumerables comentarios positivos del hotel.

Por último, quiero agradecer a todos los accionistas por su confianza y apoyo en la gestión realizada y espero contar con su invaluable apoyo para el desarrollo del proyecto del Hotel Humboldt.

Los Estados Financieros de la Compañía correspondientes al ejercicio económico del año 2016, están a disposición de los Señores Accionistas en nuestras oficinas.

Quito, mayo 2017

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Patricio Zaldumbide Serrano
Gerente General
Hotelsud S.A.