

## **INFORME DE LABORES DEL GERENTE GENERAL DE HOTELSUD S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO PARA EL AÑO 2018**

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 2018.

Luego de haber sido electo el presidente Lenin Moreno, el país ha regresado a una etapa de tranquilidad y confianza. El distanciamiento con su antecesor ha sido notable y las medidas adoptadas para enfrentar la difícil situación económica del país, si bien es cierto han sido paulatinas, el país se ha ido enrumbando en una nueva dinámica de apertura y respeto a la inversión privada. Definitivamente, se siente un ambiente de negocios mucho más positivo y tranquilo lo cual debe alentarnos para seguir adelante con los proyectos de la empresa.

La economía ecuatoriana continúa muy débil, el crecimiento del PIB se encontrará entre el 1% y el 1.5% con una inflación del 0.27%. El alto endeudamiento, ahora más transparentado, así como el gasto de gobierno provocan un déficit fiscal muy importante. La situación es muy complicada de gestionar, y es por esto, que el Gobierno ha tomado medidas muy importantes como la eliminación del subsidio a la gasolina super y en parte a la extra. El acuerdo alcanzado con el Fondo Monetario Internacional a la fecha de este informe, definitivamente favorecerá a la estabilidad de la economía. Quedan tareas pendientes como establecer una mayor flexibilidad laboral, focalización del subsidio al diésel, y mayor reducción del gasto de gobierno innecesario. La eliminación de sobre tasas arancelarias, así como el acuerdo comercial con la Unión Europea nos ha beneficiado sobre todo en la reducción de costos de productos importados de este sector como son vinos y licores, repercutiendo en un mayor consumo en este segmento de negocio. Sin embargo, se contrapone a esta mejora en competitividad, los continuos incrementos salariales que a pesar de una inflación prácticamente inexistente en estos dos últimos años. El incremento del salario básico fue de \$375 a \$386 representando un crecimiento del 2.9%. repercutiendo negativamente nuestros márgenes.

A pesar del entorno de mercado no muy positivo para los hoteles por la lenta recuperación del mercado corporativo que induce a una mayor competencia por captar el mercado turístico, nuestro hotel ha logrado prácticamente cumplir con las metas planteadas de ingresos para el 2018.

En cuanto al proyecto del Hotel Humboldt, se han realizado todas las gestiones pertinentes para el arranque del proyecto en los próximos meses, una vez que contamos con los planos finales arquitectónicos y de ingenierías revisados por el Municipio y las cadenas hoteleras con las que hemos tratado. El proceso final de aprobación con el Municipio se ha iniciado ingresando para aprobación de las distintas instancias. Para el levantamiento de Capital, contamos ya con una pre aprobación de una línea de crédito de BID Invest que se acordó se lo consiga previo el levantamiento de capital con nuevos socios. Adicionalmente, contamos también con las propuestas de las cadenas hoteleras para la marca pertinente para la operación del hotel.

Finalmente, el proceso de adjudicación legal de la marca Hotel Humboldt también tuvo resultados positivos y en las próximas semanas deberíamos ya recibir oficialmente los títulos emitidos por el IEPI de la misma.

Me siento muy entusiasmado de haber cumplido con estos hitos tan importantes para el proyecto, así como para hacer del mismo una realidad con todos los beneficios que esta inversión representa para los socios en el crecimiento patrimonial de nuestra empresa.

A continuación, detallo los principales indicadores y resultados.

### **Índice de Ocupación**

El índice de ocupación para el año 2018 cerró en el 75.57%, 2.8 puntos porcentuales más que en el 2017 (72.75%), y ligeramente por debajo del presupuesto (76.91%), con 108 noches menos (Actual: 6.068 vs. Presupuesto: 6.176). Como se mencionó antes, este resultado ha sido excepcional considerando un entorno de mercado adverso. Continuamos con un buen nivel de reservas por internet, llegando ya al 26% en noche y 32% en ingresos lo cual es muy importante para tener una posición más fuerte con los operadores de turismo. Nuestro posicionamiento entre los 9 mejores hoteles de Quito en Trip Advisor, ha permitido que sigamos creciendo por estos medios. La estrategia aplicada de seguimiento diario de "yield management" y publicidad para captar más negocio por los canales de Booking, Expedia y nuestra web, ha dado muy buenos resultados y esperamos seguir creciendo en este segmento de mercado en el año 2019.

### **Tarifa Promedio**

Se logró superar la tarifa promedio a la presupuestada cerrando en \$ 107.1 vs. \$ 106.4 y superior en \$ 2.5 al año anterior, fruto de una mayor venta por internet. Continuaremos presionando a las agencias para incrementar tarifas, bajo un sustento de mayor ocupación vía online travel agencies (OTAs).

## Imagen

Obtuvimos el "Traveller's Choice" award 2018, 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 2018" 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 están 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 \$ 875k, superiores al año 2017 en + \$ 66k (\$ 809k). Con relación al presupuesto las mismas estuvieron por debajo en \$ 4.5k, resultante de la ligera menor ocupación antes mencionada (108 noches)

El departamento de habitaciones contribuyó con el 74% de las ventas inferior al 76% del año anterior por lo que el departamento de alimentos y bebidas ha repuntado al 23% debido a la presentación de una mejor gastronomía por la incorporación de un nuevo Chef que ha provocado excelentes resultados. El rubro de otros (arriendo, lavandería, intereses, etc.) contribuyó con el 3%.

## Costos y Gastos

Los costos y gastos directos alcanzaron los \$ 287k representando el 33% de las ventas, superior al presupuesto en \$ 9k, por la incorporación del nuevo chef y ajustes salariales en recepción para estar en línea con la competencia.

## Utilidad Operacional

Por lo anterior, la utilidad operacional antes de depreciaciones, intereses e impuestos (EBITDA) cerró en un monto de \$ 299k superior en \$ 21k al año anterior y representa el 34% de la venta manteniéndose en el mismo porcentaje.

La depreciación, se redujo en 4k cerrando en \$ 78k. El gasto de interés bancario subió sustancialmente a \$ 109k de \$ 47k debido a costo de interés del año completo visto que el año anterior fue de menos de medio semestre. La deuda consolidada contratada con el Banco Internacional por \$ 850k, fue 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 \$ 107k, \$ 41k por debajo del año 2017 (\$ 148k), explicado principalmente por el gasto de interés mencionado. La utilidad neta disponible para los accionistas luego del 15% de participación laboral, impuesto a la renta y apropiación para reserva legal es de \$ 60k.

### Activos

*Los activos totales* alcanzaron \$ 2.6M, mismos que con relación al año 2017 (\$ 4.4M) se redujeron en \$ 1.7M. El movimiento principal se dio en la cuenta de *inversiones temporales por la cesión de los derechos fiduciarios para los socios promotores* que aportaron para la adquisición del Hotel Humboldt incluyendo el capital de trabajo aportado.

*Las cuentas por cobrar* por un monto de \$ 41k 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 \$ 53k corresponden \$ 3.3k a alimentos y bebidas, \$ 47k a activos de operación: loza, cristalería y platería y lencería, y \$ 3.4k 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 \$ 145k. El monto más representativo es el IVA (\$118k) como crédito tributario resultante de la inversión realizada en la Casona de la Ronda, retenciones de impuesto a la renta (\$ 17k) y la diferencia por el anticipo del impuesto a la renta por (\$ 9k).

### Pasivos

En cuanto a los *pasivos corrientes*, las cuentas de *proveedores* se encuentran en \$ 5.3k inferior en \$ 10k al año anterior por lo que están en un nivel óptimo. Las cuentas por pagar por el nuevo proyecto se reducen por la cesión de derechos fiduciarios a los socios promotores del Humboldt de \$ 1.9M a \$ 185k, siendo este remanente para los socios de Hotelsud.

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 (\$ 31k) y obligaciones patronales sueldos, seguridad social y participación trabajadores (\$ 43k) y son corrientes con el giro del negocio.

Los *pasivos de Largo Plazo* suman \$ 787k, saldo de la deuda bancaria con el Banco Internacional a 7 años por un monto de \$ 850k.

## Patrimonio

*El patrimonio* de la empresa resultante del movimiento de los activos y pasivos antes descritos cerró el año 2018 en \$ 1.584M, y está compuesto por capital social suscrito y pagado de \$ 1.436M, \$ 46k de reserva legal, \$ 41.5k de resultados acumulados y \$ 60k por los resultados del ejercicio 2018.

De acuerdo a los resultados antes expuestos, me encuentro muy satisfecho por el buen desenvolvimiento del Hotel bajo un escenario inestable en el sector hotelero. La buena imagen del hotel tanto para operadores de turismo como para los medios online (OTAs) en el Centro Histórico de Quito, hacen de este hotel una de las mejores opciones de hospedaje en este sector tan importante de la ciudad.

Nuestro personal sigue destacado por su amabilidad y atención a los detalles con nuestros huéspedes, lo que se ve reflejado en los excelentes comentarios que repercuten en la ocupación del hotel.

Como lo mencioné antes, con el desarrollo de nuestro nuevo proyecto del Hotel Humboldt, el crecimiento patrimonial de la empresa será muy importante en los años venideros.

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 requerimos para el desarrollo del proyecto del Hotel Humboldt.

Nuestra Gerente del Hotel, Genoveva Salem, se ha desenvuelto adecuadamente dentro de sus gestiones, con mucha dedicación en la atención personalizada con nuestros huéspedes, y atención a los detalles del hotel.

Por último, quiero agradecer a todos los accionistas por toda su confianza y apoyo en la gestión realizada, y por, sobre todo, apoyar al desarrollo de nuestro nuevo proyecto del Hotel Humboldt que ha demandado muchísimo esfuerzo.

Los Estados Financieros de la Compañía correspondientes al ejercicio económico del año 2018, están a disposición de los Señores Accionistas en nuestras oficinas.

Quito, Abril 2018

Atentamente,



Patricio Zaldumbide Serrano  
Gerente General  
Hotelsud S.A.