INFORME DE LABORES DEL GERENTE GENERAL DE HOTELSUD S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO PARA EL AÑO 2019

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 2019.

Han pasado ya dos años de Gobierno del presidente Lenin Moreno, y si bien ha regresado una etapa de mayor libertad y confianza comparado con el gobierno pasado, el manejo económico ha sido su talón de Aquiles al no tomar las medidas económicas necesarias para el cambio de rumbo en el país. Sigue profundizándose el distanciamiento con su predecesor. La Fiscal ha tomado un papel preponderante al encausar procesos legales de corrupción contra funcionarios del anterior régimen, siendo el más notable el procedo del denominado "arroz verde" que involucra directamente al expresidente de la República.

El Gobierno ha tenido que enfrentar una guerra política proveniente de las últimas células activas del anterior régimen que ha sido muy desgastante. Si bien el país se ha ido enrumbando en una nueva dinámica de apertura y respeto a la inversión privada, las prácticamente inexistentes medidas económicas necesarias para soportar el creciente déficit fiscal fueron paleadas mediante la adquisición de mayor endeudamiento. Este postergamiento, en la corrección de la economía finalmente pasó factura al Gobierno, cuando en el mes de octubre, el paquete de medidas económicas tomadas por el Gobierno provocó la convulsión social más importante de las últimas décadas, encendida principalmente por la eliminación del subsidio a los combustibles específicamente al Diesel. Quedó evidente también el intento de golpe de estado maquinado por el anterior gobierno, que afortunadamente no prosperó. Dichas manifestaciones tuvieron repercusiones muy importantes en los resultados de la empresa al afectar durante toda la segunda quincena del mes de octubre los ingresos del hotel, al haber tenido que incluso cerrar operaciones hasta recuperar la paz en la ciudad. Las cancelaciones por parte de las agencias de viajes y las OTAs (online travel agencies) no se hicieron esperar provocando un derrumbe en nuestra ocupación de octubre. Afortunadamente, si bien también hubo una repercusión en las reservas de noviembre y diciembre, comparado con otros hoteles del mercado, la ocupación se mantuvo bastante aceptable cerrando el año con el 70%.

El PIB de país prácticamente no creció (0.3%) principalmente como resultado de la disminución de la demanda agregada al bajar la inversión del estado, principal motor de la economía. Los efectos han llevado incluso a un escenario de deflación en la economía (-0,07%). El alto nivel de endeudamiento del gobierno, ahora más transparentado, sumado a un gasto corriente que no se lo ha logrado reducir en la proporción que se requiere a pesar de muchas promesas, continúan provocando

un déficit fiscal muy importante que cada vez resulta más difícil financiarlo. El acuerdo alcanzado con el Fondo Internacional ha sido de vital importancia para el país. Sin embargo, los desembolsos se han dilatado, ya que están condicionados a medidas económicas que se deben ejecutar por parte del gobierno

Quedan tareas pendientes como establecer una mayor flexibilidad laboral, focalizar o eliminar los subsidios a los combustibles, y reducir el gasto de gobierno innecesario. Los incesantes incrementos salariales continúan que a pesar de una inflación prácticamente inexistente en estos dos últimos años. El incremento del salario básico fue de $386 a $394 representando un crecimiento del 2%.

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, así como las nefastas revueltas de octubre, nuestro hotel ha logrado defenderse bastante bien en este escenario tan adverso.

A continuación, detallo los principales indicadores y resultados.

Índice de Ocupación

El índice de ocupación para el año 2019 cerró en el 70.49%, 5 puntos porcentuales menos que en el 2018 (75.57%), y por debajo del presupuesto (81.22%), con 686 noches menos (Actual: 5.660 vs. Presupuesto: 6.522). Como se mencionó antes, este resultado fue afectado principalmente por las rebeliones de octubre ya que perdimos prácticamente medio mes de venta, y sus evidentes repercusiones hasta fin de año. De las 686 noches, 475 son atribuibles a estos eventos. Nuestro posicionamiento entre los 7 mejores hoteles de Quito en Trip Advisor, ha permitido que sigamos creciendo en las reservas por internet que ya han superado el 25% de las ventas totales. La estrategia aplicada de seguimiento diario de "yield management" y promociones para captar más negocio por los canales de Booking, Expedia y nuestra web, ha dado resultados positivos. Debemos continuar con esta estrategia que permite incrementar tarifa y depender menos de las grandes agencias y operadores de turismo.

Tarifa Promedio

A pesar de todas las adversidades del último trimestre del año, se logró superar la tarifa promedio a la del año anterior en $ 2.6 ($109.7 vs. 107.1). Sin embargo, vs. la tarifa presupuestada, estuvo por debajo en $ 3.6 ($109.7 vs. $ 113.3), resultante en buena parte de una menor venta, en el último trimestre del año, de los canales por internet, con mayor tarifa,

Imagen

Obtuvimos de Trip Advisor el "Certificate of Excellence" 2019, la máxima calificación otorgada por parte de este medio y en base al número de comentarios positivos de los huéspedes superando al 95% de los mismos lo cual ha sido muy

meritorio y nos ha permitido ubicarnos en el puesto No. 7 de entre 118 Hoteles en Quito.

Adicionalmente, en Booking.com obtuvimos el "Choice of Excellence 2019" con un ranking de calificación de 9.4/10 definido como "Fantástico", y nuestra calificación con relación a los comentarios de los huéspedes es del 97.3%.

En Hotels.com, obtuvimos la calificación de Excelente con 4.7/5.0

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 $ 841k, inferiores al año 2018 en - $ 34k ($ 875k). Con relación al presupuesto las mismas estuvieron por debajo en $ 159k.

El departamento de habitaciones contribuyó con el 74% de las ventas igual al año anterior. A pesar de la menor ocupación con relación al año anterior, el departamento de Alimentos y Bebidas mantuvo el mismo nivel de ventas por lo que este departamento ha logrado satisfacer la demanda interna de nuestros huéspedes cada vez de mejor manera manteniendo estándares de calidad, buena variedad y mejor presentación de nuestra comida. El rubro de otros (arriendo, lavandería, intereses, etc.) contribuyó con el 2%.

Costos y Gastos

Los costos y gastos directos alcanzaron los $ 281k representando el 33% de las ventas, inferior al presupuesto en - $ 31k, debido principalmente a los costos variables, ya que los costos fijos sobre todo de personal se mantuvieron dado que el efecto negativo en ventas causado por las movilizaciones de octubre fue circunstancial. Los gastos indirectos $ 285K también se redujeron con relación al presupuesto en - $ 26K, efecto de un menor gasto en los departamentos de ventas, menores comisiones, y administración y generales por eficiencias en gastos.

Utilidad Operacional

El resultado de lo anterior, generó una utilidad operacional antes de depreciaciones, intereses e impuestos (EBITDA) de $ 275k, que representó el 33% de los ingresos. Fue inferior en - $ 25k a la del año anterior, así como a la del monto presupuestado en - $ 100k. Sin embargo, vía la reducción en total de gastos por $57k, se logró compensar en parte la caída en ventas de $ 159k.

La depreciación, con relación al año anterior se redujo en $ 14k cerrando en $ 64k. El gasto de interés bancario bajó de $ 109k a $ 90k debido a la tabla de amortización por el pago de 2 años de amortización. Luego de aplicar estos dos

rubros, y la provisión por jubilación patronal, ***la utilidad antes de impuestos y participación laboral*** cerró en $ 116k, superior en $ 9k a la del año 2018 ($ 107k) debido a la reducción en gastos antes mencionada.

La utilidad neta cerró en $ 69k luego de la deducción del 15% de participación laboral, y 22% de impuesto a la renta, superior en $ 10k a la del año anterior, y representó el 8% de las ventas.

Activos

Los activos totales alcanzaron $ 2.7M, se incrementaron con relación al año 2018 ($ 2.6M). El movimiento principal se dio en la cuenta de inversiones temporales que se incrementó en $ 98k por los aportes pre operativos para el desarrollo del Hotel Humboldt. El monto de inversión en este proyecto al cierre del 2019 fue de $ 1,268k.

Las cuentas por cobrar alcanzaron un monto de $ 36k y están compuestas por créditos otorgados a las agencias y operadores de turismo, tarjetas de crédito bancarias y anticipos producto del curso normal del negocio. La cartera de clientes no ha presentado ningún inconveniente a la fecha.

Los inventarios por $ 48k corresponden $ 4k a alimentos y bebidas, $ 38k a inventarios de operación: loza, cristalería y platería y lencería, y $ 6k a suministros generales. Los inventarios se encuentran en niveles adecuados para el giro del negocio.

Gastos Anticipados están compuestos principalmente por créditos tributarios por impuestos cuyo monto total asciende a $ 132k. El monto más representativo es el del IVA ($114k) como crédito tributario resultante de la inversión realizada en la Casona de la Ronda, retenciones de impuesto a la renta ($ 17k) y la diferencia por el anticipo del impuesto a la renta por ($ 1k).

Pasivos

En cuanto a los ***pasivos corrientes,*** las cuentas de proveedores se encuentran en $ 16.7k superior en $ 11k al año anterior. El monto adeudado es bajo considerando el monto de ventas del Hotel. ***Las cuentas por pagar nuevo proyecto*** por $ 185k, representan el remanente a favor de los socios de Hotelsud resultante de la cesión de derechos fiduciarios por parte de Hotelsud (constituyente principal) a los demás socios promotores del Hotel Humboldt.

Impuesto a la Renta y Beneficios Empleados, el monto de impuestos representa principalmente el impuesto a la renta causado del año 2019, y los beneficios empleados constituyen provisiones sociales corrientes como son el décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, así como el 15% de participación trabajadores resultante de la utilidad del año 2019.

Los pasivos de Largo Plazo suman $ 778k. De este monto, $ 759k corresponden al saldo a la fecha de la deuda bancaria. El total de deuda contratada con el Banco Internacional a 7 años plazo fue de $ 850k, y se destinó en su momento al pago del saldo de una deuda anterior con Produbanco por $ 200k, y la diferencia, para la inversión en el proyecto del Hotel Humboldt. La diferencia en el pasivo a largo plazo es la provisión de jubilación patronal por $ 19k.

Patrimonio

El patrimonio de la empresa resultante del movimiento de los activos y pasivos antes descritos cerró el año 2019 en $ 1.653M, y está compuesto principalmente por el capital social suscrito y pagado: $ 1.436M, reserva legal: $ 58k, resultados acumulados: $ 88k, y los resultados del ejercicio 2019: $ 68k.

Proyectos

En cuanto al desarrollo de nuestro maravilloso proyecto del Hotel Humboldt, hemos cumplido con 5 hitos muy importantes:

1) Aprobación de Planos por parte del Municipio. - Hemo logrado obtener por parte del Municipio de la aprobación final de los planos de arquitectónicos y de ingenierías de la subcomisión técnica, y de la última instancia que es la comisión técnica de áreas históricas, pasos críticos para la obtención del permiso de construcción. Este último es un trámite simple que se lo realiza en una semana poco antes del arranque de la obra de construcción por las garantías que hay que entregar. La revisión de los planos ha incluido también a las cadenas hoteleras internacionales con las que hemos estado tratando.

2) Levantamiento de Capital. - Hemos logrado levantar el 73% del Capital del Proyecto ($18M de $24.6M). De este monto, $ 10.6M son financiados por un crédito pre aprobado de BID Invest. Como acordado con los socios, la pre aprobación de este crédito era fundamental para la apertura de capital a nuevos socios.

3) Franchise Agreement. - En cuanto a la marca internacional con una cadena hotelera internacional de gran prestigio, contamos ya con los resultados de un fuerte proceso de negociación para la firma de un Franchise Agreement con una marca de alto nivel que se adecúa perfectamente a nuestro producto.

4) Registro marca Humboldt. - el proceso legal para la recuperación y adjudicación de la marca Humboldt bajo la categoría de hoteles también tuvo resultados positivos y hemos recibido ya el título de adjudicación de la misma por el ente regulador de propiedad intelectual.

5) Valorización Inversión Bien Inmueble. - Se ha culminado también con el proceso de registro de la valorización del bien inmueble en el Fideicomiso Administración Humboldt lo que representará un importante crecimiento patrimonial para nuestra empresa.

Me siento muy satisfecho de haber logrado cumplir con estos hitos fundamentales para el desarrollo del proyecto. El mismo, se está convirtiendo en una realidad con todos los beneficios que esta inversión representará para los accionistas de Hotelsud, sin que hasta el momento hayan tenido que inyectar recursos propios.

Nuestro hotel ha tenido un excelente desempeño durante los últimos años siempre con un crecimiento ascendente en ocupación de niveles del 61% en el año 2015 al 76% en el 2018. Apuntábamos a llegar a una ocupación superior al 80% y todo indicaba que iba a ser así. Lamentablemente, elementos exógenos a nuestro control, afectaron de manera importante a los resultados del último trimestre, lo que determinó que no se cumpla con este objetivo. Sin embargo, es muy satisfactorio observar el excelente posicionamiento que ha tomado el hotel en el mercado. Estar entre los 7 mejores hoteles de la ciudad de Quito no es poca cosa. Los empleados destacan por su amabilidad y atención a los detalles. La comida de nuestro restaurante ya es muy comentada por nuestros huéspedes, y el ambiente acogedor del hotel los cautiva. Por todo esto y más, nuestro hotel es considerado una de las mejores opciones de hospedaje en nuestro maravilloso Centro Histórico.

Para mí es muy satisfactorio estar al frente de esta empresa y continuar soñando con el crecimiento patrimonial de la misma. La relevancia del proyecto del Hotel Humboldt contribuirá de manera muy importante a la consecución de este objetivo en los años venideros.

Por lo anterior, recomiendo que la utilidad de la empresa disponible para socios 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.

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

Los Estados Financieros de la Compañía correspondientes al ejercicio económico del año 2019, están a disposición de los Señores Accionistas en nuestras oficinas.

Quito, junio 2020

Atentamente,

Patricio Zaldumbide Serrano
Gerente General
Hotelsud S.A.