



Informe de Gerencia - Enero a Diciembre 2016
Hotel PHG S.A.
21 de marzo del 2017

Señor Presidente, Señores Directores:

En cumplimiento con las disposiciones legales y estatutarias, presento a ustedes el informe de los resultados financieros de Hotel PHG S.A. acumulado hasta el 31 de diciembre del 2016.

El año 2016 fue donde se consolidó lo planificado entre el 2014 y 2015, ya que se inició la construcción del hotel y del restaurante por parte nuestra; así como el equipamiento del hotel. Logramos también vender y promocionar el hotel a nivel nacional e internacional y finalmente creamos y formamos al equipo de trabajo que fue parte de la apertura del Hotel del Parque.

Al final del 2016, el hotel estuvo operativo; faltando la apertura del restaurante Casa Julián, programada para el 11 de febrero. Es importante recalcar que como parte de nuestra estrategia tributaria, no iniciamos actividades comerciales en el 2016.

A continuación la cronología del Proyecto desde su inicio:

Cronología del Proyecto:

A continuación presentamos una breve cronología de los principales hitos del proyecto

1 de junio de 2013	Primer contacto con funcionarios de EPPUEP
1 de octubre de 2013	Se cae el primer concurso debido a la falta de ofertantes y se invita a un nuevo concurso con bases cambiadas
2 de diciembre de 2013	Directorio resolvió aprobar la nueva propuesta y decidió que se proceda con la participación en el concurso
1 de diciembre de 2013	Adjudicación a HOTVER después del segundo concurso
13 de enero de 2014	Junta General Extraordinaria de Accionistas en la cual se decide realizar incremento de capital de HOTVER
23 de abril de 2014	Firma del contrato de alianza estratégica
30 de abril de 2014	Constitución de la empresa Hotel PHG S.A.
1 de diciembre de 2014	Inicio de construcción en Hospicio Corazón de Jesús
25 de junio de 2015	Firma de Contrato de Inversión entre MCPEC y Hotel PHG S.A.
1 de diciembre de 2015	Se nos informa de eliminación de EPPUEP y renegociación de términos de la alianza con funcionarios del MIDUVI e Inmobiliar
2 de mayo de 2016	Firma Contrato Complementario de Alianza Estratégica entre Inmobiliar y HOTVER
1 de agosto de 2016	Inicio de construcción en Casa Julián Coronel
1 de noviembre de 2016	Inicio construcción entrada
15 de diciembre de 2016	Inicio periodo Pre-Apertura

Contratos:

El 2016 fue un año de arduas e intensas negociaciones con nuestro aliado público, en especial porque estuvimos en el medio de una etapa de transición con el Estado donde desapareció la figura de EPPUEP, con quien firmamos nuestro contrato original, y pasamos a estar aliados de la empresa pública Inmobiliar. Esto, sumado a las intensas negociaciones, ocasionó que finalmente en mayo del 2016 firmemos el Contrato Complementario al Contrato de Alianza Estratégica para la adecuación y operación del hotel boutique ubicado en el Parque Histórico Guayaquil. A continuación los detalles más importantes del contrato:

- El objeto del Contrato Complementario es precisar derechos y responsabilidades técnicas y legales y económicas en la ejecución del Contrato de Alianza Estratégica firmado entre EPPUEP y HOTVER.
- Se amplían las áreas que comprende el Hotel Boutique sumándole la Planta Alta de la Casa Julián Coronel, la Planta Alta y Baja del Banco Territorial, 11 unidades de parqueo al lado del Hospicio Corazón de Jesús a las áreas ya previamente incluidas.
- Se definen como zonas comerciales compartidas el malecón, la estación fluvial, el muelle, la planta alta del Banco Territorial, el área de interpretación, la casa campesina, la casa hacienda, el ingreso 2, los espacios viales peatonales, los espacios viales de vehículos y los parqueaderos de vehículos. Esto significa que HOTVER tiene derechos comerciales sobre estas áreas lo que le permite al Hotel PHG S.A. facturar arriendo por las mismas.
- HOTVER asume la ejecución de la obra gris y proyecto definitivo del área del restaurante ubicado en la planta baja de la casa Julián Coronel así como de la nueva entrada al PHG (exclusiva para clientes del Hotel y Restaurante), incluyendo todos los costos relacionados con estos trabajos.
- HOTVER se compromete a una inversión mínima de US\$ 4,3MM mientras el Aliado Público ha realizado una inversión de US\$ 4,2MM; así como a presentar una Garantía de Fiel Cumplimiento igual al 5% del monto de inversión establecido en este contrato.
- Se reestructura el porcentaje a utilizarse para el cálculo del beneficio económico de INMOBILIAR, el cual queda así:
 - Año 1 – 2%
 - Año 2 – 2%
 - Año 3 – 2%
 - Año 4 – 2%
 - Año 5 – 3%
 - Año 6 – 4%
 - Año 7 – 5%
 - Año 8 y en adelante – 6%
- Los alquileres de los espacios para eventos (zonas comerciales compartidas) serán cobrados por PHG S.A. y la venta de A&B como parte de la exclusividad serán facturados por HOTVER.

Préstamos y Aportes de Capital:

El 29 de marzo del 2016 la CFN nos desembolsó el préstamo por US\$ US\$ 1.924 MM a 10 años con 1 año de gracia de capital al 6.90% anual.

El 9 de diciembre de 2016 la empresa Mantaoro Hotelera Manta S.A nos otorgó un préstamo a corto plazo de US\$ 800k con una tasa de interés del 4% anual. A la fecha de este informe, este préstamo fue reemplazado por un crédito a 8 años con el Banco de Guayaquil por US\$ 1. MM al 8.02% de interés.

A continuación un resumen de cómo se desglosó el financiamiento del Hotel del Parque al 31 de diciembre del 2016 que totalizó 4.973.960:

ENTIDAD	Fondos Propios		Préstamos		
	OV GYE	OV MGMT	CFN	OV MANTA	OV GYE
US\$	1.849.999	1	1.924.000	800.000	399.960

Inversiones en Activos Fijos:

Al 31 de diciembre del 2016 hemos invertido cerca de USD 2,4MM en obra civil del Hotel del Parque. Los principales rubros están en:

- Adecuaciones de los Tumbados USD 364k,
- Instalaciones Eléctricas USD 330k
- Pisos y recubrimientos USD 244k
- Trabajos de Aluminio USD 155k
- Trabajos en Madera USD 200k
- Sistema de Climatización USD 185k
- Instalaciones Sanitarias 102k.

Las inversiones realizadas en Equipamiento del Hotel en el 2016 son de USD 1.5MM y están dentro del presupuesto. Los principales rubros son:

- Muebles habitaciones y áreas públicas USD 604k
- Equipamiento habitaciones USD 334k
- Equipos de sistemas y comunicación USD 146k
- Menaje, vajillas y cristalería USD 74k.

Contratación de personal

Al cierre de diciembre, contamos con 31 personas en la nómina de Hotel del Parque. Este equipo forma parte de la cuadrilla inicial para arrancar con el proyecto. En algunos casos las contrataciones se hicieron desde septiembre del 2016, ya que se debía generar un proceso de aprendizaje y control de procedimientos.

En los primeros meses del 2017, con el arranque del restaurante Casa Julián, contrataremos una cantidad aproximada de 20 personas más que nos permitan implementar el lanzamiento y posicionamiento del restante del hotel.

Cabe mencionar que la dotación prevista de personal para el Hotel operativo al 100% y con su ocupación en niveles estables estará en 71 colaboradores.

Áreas	dic-16
HABITACIONES	9
AMA DE LLAVES	6
COCINA CENTRAL	8
A&B	3
MANTENIMIENTO	3
GERENCIA	1
CONTABILIDAD	1
CASA JULIAN	-
ROOM SERVICE	-
TOTAL	31

Otros.-

Propiedad Intelectual.-

- En marzo del 2016, la Dirección Nacional de Propiedad Intelectual rechazó la oposición presentada por ARTENSIA S.A. y concede el registro de las marcas HOTEL DEL PARQUE a favor del Hotel Oro Verde.
- En octubre del 2016, este mismo comité rechazó el recurso de apelación interpuesto por ARTENSIA S.A. y concede de forma definitiva el registro de la marca HOTEL DEL PARQUE a favor de HOTEL ORO VERDE S.A. Con estas dos acciones logradas en el 2016, las marcas; HOTEL DEL PARQUE y HOTEL DEL PARQUE HISTORICO se encuentran totalmente asegurada y en control del Grupo Oro Verde.
- En noviembre del 2016, se solicita en el Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual, a través de los abogados, Naranjo Martínez realizar el registro de la marca "CASA JULIÁN" a nombre del HOTEL ORO VERDE S.A. Este proceso aún se encuentra en trámite.

CONCLUSIONES

El 2016 fue el año en el que el grupo Oro Verde volvió a marcar la pauta en la hotelería de Guayaquil, con el nacimiento del primer Boutique Hotel de la ciudad, repotenciamos nuestra marca y su posicionamiento en la mente de propios y extraños.

La inversión del hotel está casi terminada al 100%, todos los trabajos de decoración e implementación del hotel están en sus fases finales; quedando solo pequeños detalles que para muchos son imperceptibles.

Desde finales del 2016 estamos trabajando arduamente en preparar la promoción comercial del Hotel del Parque para poder lanzar este nuevo producto al mercado en los primeros meses del 2017. De la mano de empresas como la revista Ñan, (expertos en turismo, periodismo, promoción y fotografía) estamos creando la personalidad del Hotel en los materiales promocionales y publicitarios.

En los últimos días del 2016 arrancamos con los conocidos FAM TRIPS (Viajes de Familiarización) para agencias y operadores así como los PRESS TRIP (Viajes de Prensa) para medios nacionales e internacionales. Varias agentes de Valerie Wilson Travel, Operadores de Barcos de Lujo que operan en Galápagos, y como miembros del directorio de las Agencias VIRTUOSO, han experimentado ya nuestros servicios y están ansiosos por traer a sus clientes.

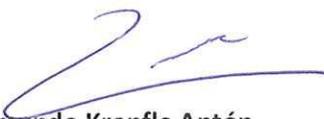
En el 2017, aprovecharemos todas las oportunidades para promocionar nuestro nuevo hotel. Para septiembre del 2017, cuando el Travel Mart Latin America, visite la ciudad de Guayaquil, las principales agencias y operadores de turismo que comercializan América Latina estarán en Guayaquil. Vamos a realizar varias actividades, entre ellas una importante fiesta que dará a conocer el Hotel y lo posicionará como el Mejor Hotel Boutique de Lujo del país.

La etapa de construcción ha terminado, ahora nuestro enfoque está en la Promoción y Venta, así como en la Excelencia Operativa.

Agradecemos el apoyo de todos los miembros del Directorio, para promover nuestro hotel con sus amigos y allegados, así como continuar visitándonos constantemente para ayudarnos a mejorar y perfeccionar nuestros procesos y atenciones.

Atentamente,

Por HOTEL PHG S.A.



Edmundo Kronfle Antón
Director Delegado

Guayaquil, marzo 21 del 2017