



Informe de Gerencia - Enero a Diciembre 2018

Hotel PHG S.A.

De la Junta General de Accionistas

Realizada el 27 de marzo de 2019

Señores Accionistas de HOTEL PHG S.A.:

En cumplimiento con los reglamentos y estatutos de la compañía, en concordancia con los requisitos exigidos por la Superintendencia de Compañías para la presentación de informes anuales de los Administradores, pongo a su consideración el presente informe del periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, contenido de los siguientes aspectos:

ENTORNO GENERAL DEL PAÍS:

El año 2018 fue un año de ajustes económicos por parte del gobierno, eso debido al déficit del gobierno anterior y dejó a este gobierno, en un nivel de endeudamiento y carga financiera sumamente alta, por lo que durante el año 2018 se dispusieron varias medidas a nivel de gobierno, para reducir su déficit, reducir su carga gubernamental y a nivel país.

La CEPAL estimó que el crecimiento de la economía ecuatoriana en 2018 fue del 1% (1,4% menos que el 2017).

Según el Banco Central del Ecuador, el Índice de la Actividad Económica Coyuntural para septiembre de 2018 mostró una variación mensual negativa de 3,9%, lo cual, se generó principalmente por la reducción de la producción y exportación de rubros como pescado, camarón, petróleo; y también por la reducción de la producción en sectores como: transporte, comercio, servicios financieros y gobierno. Sin embargo, a mediano plazo, se muestra una variación positiva de 1,3% en el tercer trimestre de 2018.

El crecimiento económico del 2018 no fue el esperado, lo cual llevó a modificar la previsión de crecimiento económico anunciada por el Banco Central que, para este año en principio se planteó en 2,0% pero que a finales de 2018 se modificó a 1,1%. En gran parte esta reducción de las previsiones económicas se debe al déficit fiscal que llevó a la disminución del gasto corriente y la inversión pública durante el 2018.

La inflación mensual a diciembre se ubicó en 0,10%, la acumulada en 0,27% y la inflación anual en 0,27%. Luego de 12 periodos consecutivos de variaciones negativas en la inflación anual, durante los últimos 4 meses se evidencia una recuperación de los precios en la economía del país, la cual en el mes de diciembre de este año se explica principalmente por las siguientes divisiones de consumo: bienes y servicios diversos (0,11%), transporte (0,10%), salud (0,09%).



HOTEL del PARQUE
ORO VERDE

El valor de la canasta familiar básica en diciembre de 2018 se ubicó en 715,16 dólares y el ingreso mensual de una casa fue de 729,53 dólares con un excedente de 5,37 dólares. La canasta familiar vital se ubicó en 499,59 dólares y por lo tanto se evidencia una cobertura total y un superávit presupuestario de 220,94 dólares para los hogares.

La Balanza Comercial indicaba una tendencia hacia el déficit desde el inicio del año 2018, esto debido a la falta de políticas de comercio exterior que incentiven las exportaciones y que reduzcan el nivel de importaciones principalmente no petroleras. Es así como para el periodo de enero a octubre de 2018 se evidencia ya un déficit de -263,6 millones de dólares, respecto del superávit presentado en los periodos similares del 2016 y 2017 que fueron de 1.201,8 y 184,4 millones de dólares respectivamente. El déficit que se evidencia en la balanza comercial se genera por el alto déficit de la balanza no petrolera que, prácticamente se ha triplicado desde el año 2016 al 2018.

La inversión extranjera directa del primer al tercer trimestre de 2018 fue de 735,7 millones de dólares, lo que refleja un aumento del 40,8% respecto al periodo similar de 2017, empero, el riesgo país en promedio durante los últimos dos años se ubica en 623 puntos, valor alto que aun limita la confianza de los inversionistas sobre Ecuador.

La deuda externa pública para noviembre de 2018 se ubicó en 35.049,7 millones de dólares, equivalente al 32,0% del PIB, evidenciando un aumento del 22,7% en relación con el segundo trimestre de 2017, periodo en que inició funciones el actual gobierno de Ecuador. La deuda interna pública para noviembre de 2018 fue de 13.904,7 millones de dólares, lo que equivale al 12,7% del PIB. Por lo que, la deuda pública interna y externa. se situó en 48.954,4 millones de dólares, lo que representa el 44,7% del PIB, valor mayor al límite de endeudamiento público (40%) establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. Sin embargo, la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo..." aprobada en agosto de 2018, permite superar dicho límite de endeudamiento durante el periodo 2018-2021.

Los mayores acreedores de Ecuador son: la República Popular China con el 18,3%, Estados Unidos el 2,9% y Reino Unido el 2,0%. Mientras que los mayores acreedores

en cuanto a organismos internacionales son: el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) con el 14,1% y la Corporación Andina de Fomento (CAF) con el 9.2% de la deuda externa total.

El 2018 la tasa de desempleo en Ecuador estaba alrededor de 4,0%, la de empleo adecuado 39,6% y la de empleo no adecuado 55,7%, ninguna de las cifras presenta cambios estadísticamente significativos en relación con el 2017, lo que evidencia el estancamiento que a traviesa la economía del país, la falta de generación de empleo desde el sector privado y la falta de impacto de las políticas laborales aplicadas durante los dos últimos años.

El proceso de remisión tributaria (condonación de intereses, multas y recargos de impuestos en mora) que permitió al estado recaudar 1.075 millones de dólares y el incremento del precio del petróleo en 2018 tuvieron un impacto positivo en las finanzas; este aumento no tendría una tendencia a mantenerse si los países de Oriente Medio amplían su producción petrolera. Mientras que la recaudación de ingresos por remisión tributaria ya no tiene vigencia en 2019.

El significativo endeudamiento externo de Ecuador durante este año hace prever que el gobierno nacional realizará gestiones en 2019 para la consecución de financiamiento externo y de nuevos compromisos internacionales, no se descarta un acercamiento con el Fondo Monetario Internacional (FMI).

Dentro de las medidas de política económica en 2019 declaradas por el gobierno, queda pendiente la concesión de proyectos hidroeléctricos, empresas públicas y la venta de bienes inmuebles: así como una efectiva disminución del aparato estatal y del gasto público.

Sobre el déficit fiscal, el gobierno afirma que éste fue 3.332,9 millones de dólares (3% del PIB) en 2018, y estima que será de 2.000 millones en 2019.

EL SECTOR TURÍSTICO

De acuerdo al Ministerio de Turismo, la tendencia de llegada de personas extranjeras al país ha sido siempre positiva con un claro crecimiento que no se ve afectado a pesar de la disminución en el año 2016 y 2017 debido a factores externos como la apreciación del dólar y el terremoto ocurrido en el mes de abril de 2016.



HOTEL del PARQUE
ORO VERDE

El Ministerio informo que el país tuvo en el 2.018 1 millón 472 mil personas ingresaron al país, incluidos los pasos de frontera, que no representan turistas que aportan a la balanza de turismo. Los ingresos por turismo alcanzaron los USD 2.398,1 mil millones al final del 2018 y representa la tercera fuente de ingresos no petroleros. La actividad turística a diciembre de 2018 generó empleo en el orden de los 131.630 en la industria de alojamiento y servicios de comida. La contribución total del turismo al PIB alcanza el 5.51% de los cuales el 2.28% es de tipo directo. El turismo interno maneja 7.6 millones de dólares diarios.

El Ministerio de Turismo tiene basado su plan estratégico en tres ejes primordiales para la generación y crecimiento del Turismo en el País, siendo estos tres ejes: Turismo interno, Turismo Receptivo y Generación y atracción de inversiones.

LA EMPRESA

Con este entorno de país y del sector turístico, Hotel PHG terminó su segundo año de operación con una mejor situación en todo sentido en relación al 2.017. Como es conocimiento de los señores accionistas, el posicionamiento de un nuevo negocio hotelero toma de 3 a 5 años de consolidarse, especialmente en el segmento de Tour & Travel. Con esta consideración mencionamos algunas estrategias para el incrementar las ventas y reducir los costos con el fin de manejar la liquidez de la empresa que se realizo en el año 2.018 y se continuaran realizando en los siguientes años.

Se estableció una estrategia de aumento de tarifas que se basa en la pirámide de comisiones de acuerdo a cada segmento de mercado. Las tarifas tendrán un incremento del 3% con respecto al año anterior. Se implementó un sistema de Revenue Management para manejo de tarifas y promociones de acuerdo a la temporalidad e inventario, dicha implementación es estratégicamente importante ya que de esta manera se llevara un mejor control de las tendencias tarifarias de la ciudad de Guayaquil, estrategias de precios puntuales para los días que presentan baja ocupación en el pronóstico de ocupación, mediante análisis de comportamientos se tomara decisiones en función a incrementar os ingresos del hotel en temporadas altas o fechas que la ciudad está llena con congresos y eventos . Se crearán nuevas tarifas para ventas directas y a través de medios electrónicos:



La comercialización del Hotel del Parque se enfoca principalmente en el segmento Tour & Travel y como secundario Corporativo.

Los principales canales de distribución son los siguientes:

- Operadoras de turismo locales e internacionales
- Agencias de viaje locales e internacionales
- Corporativo (,Empresas Embajadas, entidades gubernamentales)
- Página Web (booking online y formulario de contacto)
- Sistema de distribución: Sabre GDS
- Sabre IDS y Online Travel Agencies (OTAs)
- Directos: llamadas, walk ins o email

Se maneja una estrategia consolidada y agresiva de ventas por internet a través de OTAs y otras páginas web.

Se participarán en varias ferias turísticas internacionales para posicionar el hotel en el mercado de tour & Travel que viaja a Galápagos.

Se ha desarrollado procesos y procedimientos para el control estricto de costos y gastos midiendo sobre el presupuesto quincenalmente.

Se han reducido gastos iniciales de la operación

Resultados Generales

Las Ventas Totales a Diciembre del 2018 casi se duplicaron frente al año 2017, sin embargo, quedamos por debajo del presupuesto en un 3%. El GOP suma \$461K en relación al año pasado que teníamos un GOP negativo de \$-418K. De igual forma el EBITDA suma \$419K en relación a \$-528K del año anterior.

Cerrando el 2018 con una pérdida de USD 92K con una reducción significativa al 2.017 que termino con una perdida de USD 1.059K

Habitaciones

Las ventas de Habitaciones aumentaron en 104% en relación al año pasado, incrementando la ocupación al doble. La tarifa promedio decreció en 1% en relación al año 2017, sin embargo, el Revpar se duplicó.

Alimentos y Bebidas

Las Ventas en A&B incrementaron un 55% en relación al año 2017. Sin embargo, no se logró llegar al presupuesto quedando un 10% por debajo de lo presupuestado. Los otros ingresos que principalmente son los alquileres para eventos ayudan a incrementar las ventas de A&B.

Análisis de Costos y Gastos Departamentales

A Diciembre del 2017 teníamos un costo de Alimentos de 44,5% y de bebidas de 54,3% y el costo combinado de A&B era de 47,03%. Hemos trabajado en mejorar el costo sin afectar la calidad del producto llegando a un costo de Alimentos de 33,8% y en bebidas del 38,6% logrando un costo combinado del 35,0% menor a lo presupuestado.

Análisis de Flujo de Efectivo

	2017	2018
FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDAD DE OPERACIÓN		
Flujo provisto actividad de operación	-514	362
FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDAD DE INVERSIÓN		
Flujo (utilizado) actividad de inversión	-506	-102
FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO		
Flujo (utilizado) actividad de financiamiento	580	-236
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
(Disminución) neto en efectivo	-440	23
Saldo al comienzo del año	574	134
SALDO AL FINAL DEL AÑO	134	157

El incremento en las ventas y el control en los costos y gastos ha permitido mejorar el flujo operativo, además de que se realiza un estricto seguimiento y gestión de cobranzas para generar suficiente flujo para cubrir las demás actividades.

La salida de efectivo relacionada con actividades de inversión corresponde a nuevas adecuaciones, adquisición de vehículos, muebles y equipos por USD 96K; además de adquisiciones de software por USD 6k.

En cuanto al flujo de financiamiento se procedió con el pago de capital e intereses por los préstamos de la Corporación Financiera Nacional por USD 330K y el préstamo de Banco Guayaquil por USD 526K. Obtuvimos préstamos con O.V. Hotelera Machala S.A. por USD 440K que fue abonado al capital del préstamo con Banco Guayaquil S.A.

Patrimonio

Cuentas	Dic.2018	Dic.2017
Capital Social	2.750.000	1.600.000
Aporte para futura capitalización	-	1.149.920
Reserva legal	-	-
Reserva facultativa	-	-
Resultados acumulados por adopción NIIF	-	-
(Pérdidas) Utilidades Retenidas	-1.321.548	-1.321.548
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-84.810	-
Otros Resultados Integrales	-8.792	-1.805
Total	1.334.850	1.426.567

Conclusiones

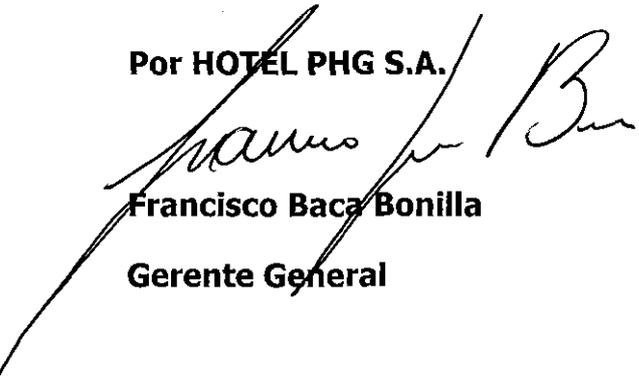
El año 2.018 fue el segundo año de operación de la empresa y se ha logrado un excelente posicionamiento del Hotel y su restaurante a nivel nacional e internacional. Esperamos que el año 2.019 el trabajo realizado desde la apertura comience a dar resultados positivos para los accionistas.

Hotel PHG S.A. ha cumplido con todas sus obligaciones sociales y laborales, se encuentra al día con todas sus obligaciones societarias y legales, mantiene un excelente clima laboral y muy buenas relaciones con sus clientes, proveedores y la comunidad.

Para terminar, deseo dar gracias a todo el personal del Hotel por su colaboración y trabajo en equipo, a Oro Verde Management por todo el apoyo que recibimos en las diferentes áreas de operación, a los señores Directores por sus recomendaciones y directrices en el rumbo de la empresa y a ustedes señor accionistas por la confianza en mi depositada.

Muy Atentamente,

Por HOTEL PHG S.A.



Francisco Baca Bonilla

Gerente General