

Guayaquil, 19 de julio de 2018

Señores
Accionistas de
CONTINENTAL HOTEL S.A.
Ciudad.-

De mi consideración:

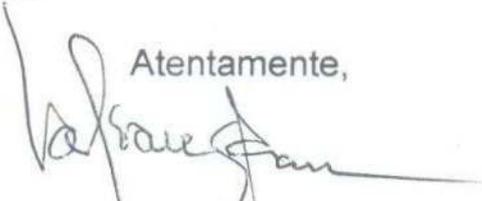
Cumpliendo con lo previsto en los artículos 8 y 13 del Estatuto de la Compañía CONTINENTAL HOTEL S. A., en concordancia con el Art. 231 ordinal 2º, y Art. 234, de la Ley de Compañías, tengo a bien presentar a ustedes, a nombre del Directorio, el informe acerca de los negocios sociales y de los estados financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2017 de la compañía **CONTINENTAL HOTEL S. A.**, así como mis comentarios respecto a las actividades realizadas en tal ejercicio.

De acuerdo a los pronósticos y proyecciones realizados por la Gerencia del Hotel, los mismos que se cumplieron, el crecimiento en las utilidades entre el año 2017 vs el 2016, fue del **368%**, crecimiento que tuvo su origen en una reducción de costos y gastos, del orden de US\$244,057; y un aumento moderado en las ventas e ingresos, por US\$18,436.

El Directorio, según lo resuelto en sesión del 18 de Julio de 2018, recomienda a la Junta General de Accionistas que resuelva declarar como dividendo repartible la suma de **US\$140,000.00**, para lo cual se tome la totalidad de las utilidades disponibles del ejercicio 2017, que suman US\$ 77,201.04, y el saldo, esto es, US\$ 62,798.96, se tome de las Reservas Facultativas.- Adicionalmente, recomienda que el pago de este dividendo se lo realice de acuerdo con el flujo de caja de que disponga la Compañía, y dentro el plazo establecido por la Ley.

Espero que los señores accionistas analicen los documentos que se encuentran a su disposición, así como los invito a participar activamente en la Junta General Ordinaria que conocerá y resolverá sobre las gestiones y resultados de tal ejercicio.

Atentamente,


Vladimiro Álvarez Grau
PRESIDENTE

Informe de Labores del Gerente General De Continental Hotel S.A.

Guayaquil, 4 de julio del 2018

Señores Accionistas de
CONTINENTAL HOTEL S.A.:

Para empezar, debo disculparme por el retraso que hemos tenido al presentar los estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017. A mediados de año pasado tomamos la decisión de tecnológicamente emigrar a un nuevo sistema informático toda nuestra contabilidad, habiéndose generado, en la implementación, problemas de cuadros y revisiones que nos han tomado más del tiempo que hubiésemos querido. Afortunadamente, los inconvenientes han sido superados, y los auditores externos han culminado sus exámenes, y las cifras reportadas representan la situación financiera real de CONTINENTAL HOTEL S.A. En consecuencia, me permito presentar a vuestra consideración el informe sobre el resultado de las gestiones realizadas durante el ejercicio del 2017.

ASPECTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS

Las disposiciones del Directorio y de las Juntas Generales de Accionistas, contenidas en las respectivas actas se han cumplido en apego a lo estipulado en dichos documentos. En el ejercicio 2017 no se han presentado aspectos administrativos, laborales, legales, y financieros, que hayan impedido que la empresa sea un negocio en marcha.

VENTAS E INGRESOS EN LAS DIFERENTES LÍNEAS DE NEGOCIO:

CONTINENTAL HOTEL S.A.

RESUMEN VENTAS E INGRESOS DE 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL				
LÍNEAS DE NEGOCIO	2016	2017	VARIACION	% VAR.
HABITACIONES	1,532,038	1,451,658	-80,380	-5.25%
ALIMENTOS & BEBIDAS	3,548,163	3,651,194	103,032	2.90%
CAFETERIA	2,732,936	2,761,186	28,250	1.03%
BANQUETES	498,642	514,912	16,270	3.26%
RESTAURANT	272,281	315,046	42,766	15.71%
BAR-SALA DE MUSICA	44,304	60,050	15,745	35.54%
LAVANDERIA	84,906	75,435	-9,471	-11.15%
ALMACEN	31,306	25,941	-5,365	-17.14%
OTROS INGRESOS	357,674	368,295	10,621	2.97%
TOTAL	5,554,087	5,572,523	18,436	0.33%

Cuando iniciamos el ejercicio económico 2017, avizorábamos que los ingresos totales del hotel no aumentarían, y que no habría incrementos importantes en las ventas dado el aumento de la competencia de servicios de alojamiento, así como la difícil situación económica del país generada por el excesivo gasto público que ya no podía financiarse, y por el cambio de gobierno, que traería total incertidumbre entre los actores. Las ganancias, si es que llegaban a darse, deberían tener su fundamento en el control y

Informe de Labores del Gerente General De Continental Hotel S.A.

reducción de costos y gastos en toda la organización de nuestra empresa. Al término del 2017, lo pronosticado fue lo que se produjo.

Como se observa en el cuadro, durante el 2017 las ventas e ingresos totales del Hotel crecieron en apenas US\$18,436, lo que corresponde a un crecimiento del 0.33% con relación al 2016. Los actores más importantes en los resultados, fueron las áreas de Alimentos & Bebidas, y Habitaciones. En la primera, sus ventas crecieron en US\$103.032 con relación al 2016 (2.90%); y en la segunda, sus ventas disminuyeron en US\$80,380 con relación al 2016 (-5.25%).

Sobre Alimentos & Bebidas, es importante resaltar que todos los Departamentos crecieron en sus ventas, unos más que otros, pero crecieron. El actor de mayor crecimiento en dólares americanos, incluso mayor que La Canoa, fue el restaurante El Fortín, como resultado de las difusiones en redes sociales de sus festivales de "Paellas, Risottos y Langostinos", y el ya renombrado "Festival de la Langosta".

En el caso de Habitaciones, las explicaciones se encuentran a continuación.

MERCADO DE HOSPITALIDAD EN GUAYAQUIL

Esta revisión se basa en una muestra de 14 hoteles, categoría "de lujo" y "de primera", siendo todos nosotros los de mayor reconocimiento en la ciudad, al menos eso es lo que todos nosotros pensamos. En todo caso, constituimos una muestra con la que perfectamente se puede inferir lo que está ocurriendo en el mercado de la hospitalidad guayaquileña. Leamos el primer cuadro, en que hallarán:

12 MESES HOTELES	OCUPACION		TARIFA PROMEDIO		REVPAR	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
DEL PARQUE	0.00%	27.15%	\$ 0.00	\$ 220.13	\$ 0.00	\$ 59.76
samborondon	0.00%	27.15%	\$ 0.00	\$ 220.13	\$ 0.00	\$ 59.76
SONESTA	72.21%	74.75%	\$ 101.42	\$ 99.56	\$ 73.24	\$ 74.42
SHERATON	73.44%	74.66%	\$ 110.86	\$ 110.66	\$ 81.42	\$ 82.62
WYNDHAM GARDEN	73.83%	73.82%	\$ 82.29	\$ 83.42	\$ 60.75	\$ 61.58
HILTON COLON	66.57%	68.15%	\$ 118.38	\$ 114.74	\$ 78.80	\$ 78.19
COURTYARD	76.34%	76.65%	\$ 95.54	\$ 97.28	\$ 72.94	\$ 74.57
HOLIDAY INN	69.26%	77.60%	\$ 102.99	\$ 103.76	\$ 71.33	\$ 80.51
norte gye	71.04%	73.19%	\$ 105.32	\$ 104.41	\$ 74.82	\$ 76.42
ORO VERDE	58.31%	58.31%	\$ 82.85	\$ 84.24	\$ 48.30	\$ 49.12
WYNDHAM	60.70%	69.81%	\$ 107.56	\$ 108.48	\$ 65.29	\$ 75.73
RADISSON	0.00%	52.91%	\$ 0.00	\$ 80.11	\$ 0.00	\$ 42.38
ni norte ni centro de gye	49.25%	61.51%	\$ 77.61	\$ 92.22	\$ 38.22	\$ 56.72
GUAYAQUIL	43.18%	49.19%	\$ 69.44	\$ 69.53	\$ 29.98	\$ 34.20
CONTINENTAL	72.60%	68.66%	\$ 64.93	\$ 65.23	\$ 47.13	\$ 44.79
UNIPARK	56.34%	56.78%	\$ 69.72	\$ 66.80	\$ 39.28	\$ 37.93
PALACE	50.31%	57.02%	\$ 73.21	\$ 70.45	\$ 36.83	\$ 40.17
centro gye	53.33%	56.19%	\$ 69.43	\$ 68.19	\$ 37.03	\$ 38.31
todos	59.38%	64.83%	\$ 86.73	\$ 94.60	\$ 51.50	\$ 61.27

Informe de Labores del Gerente General De Continental Hotel S.A.

En el 2017 se produjo un incremento en la oferta de hospitalidad en Guayaquil: ingresaron al mercado dos hoteles nuevos: en mayo el **Hotel del Parque**, ubicado dentro del Parque Histórico en la vía a Samborondon, con 44 habitaciones, inversión del grupo Oro Verde en conjunto con el Estado ecuatoriano, dirigido al mercado de alto poder adquisitivo; y, en julio el **Hotel Radisson**, ubicado en la ciudadela Kennedy Nueva, con 85 habitaciones, inversión del doctor Teófilo Wong, dirigido al mercado corporativo medio. Ambos representan el 6.54% de la nueva oferta que se sitúa en 1,973 habitaciones entre todos los 14 hoteles.

La estrategia principal del Radisson, como nuevo oferente, fue el ofrecer tarifas que compitan con todos los hoteles del centro de la ciudad, y de hecho tuvo un excelente resultado, logrando una ocupación promedio del 52.91%, con una tarifa media declarada de US\$80.11.

Como nos interesa el **HOTEL CONTINENTAL**, revisemos el REVPAR con el que cerramos todos los hoteles del centro de la ciudad. El nuestro (US\$ 44.79) continúa siendo el mayor de todos. Digamos que en el centro de Guayaquil fuimos nuevamente el hotel que generamos mayor rentabilidad por habitación vendida.

Incorporamos otro cuadro al análisis, que resume los efectos que originó en las ventas, el grado de ocupación y la tarifa promedio cobrada por la muestra de 14 hoteles:

12 MESES	NOCHES VENDIDAS		% DE MERCADO		VENTAS US\$		VARIACION 2017 VS 2016			
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	OCUPAC.	TARIF PROM	PART.MERCA	VENTAS
HOTELES										
DEL PARQUE	0	2,926	0.00%	0.64%	0	644,188				100%
samborondon	0	2,926	0.00%	0.64%	0	644,188				100%
SONESTA	29,601	30,556	6.91%	6.69%	3,002,198	3,042,224	2.54%	(\$ 1.86)	-0.22%	1.33%
SHERATON	37,898	38,426	8.85%	8.41%	4,201,516	4,252,051	1.23%	(\$ 0.21)	-0.44%	1.20%
WYND. GARDEN										
HILTON COLON	71,632	73,130	16.72%	16.01%	8,479,496	8,390,690	1.58%	(\$ 3.64)	-0.71%	-1.05%
COURTYARD	40,235	40,286	9.39%	8.82%	3,844,029	3,919,158	0.31%	\$ 1.74	-0.57%	1.95%
HOLIDAY INN	30,926	34,554	7.22%	7.56%	3,184,937	3,585,254	8.34%	\$ 0.77	0.34%	12.57%
norte gye	239,474	246,054	55.90%	53.86%	25,113,601	25,617,048	2.15%	(\$ 0.91)	-2.05%	2.00%
ORO VERDE	50,362	50,227	11.76%	10.99%	4,172,260	4,231,189	0.00%	\$ 1.40	-0.76%	1.41%
WYNDHAM	39,764	45,609	9.28%	9.98%	4,277,152	4,947,825	9.11%	\$ 0.92	0.70%	15.68%
RADISSON	0	8,274	0.00%	1.81%	0	662,885				100%
ni norte ni centro	90,126	104,110	21.04%	22.79%	8,449,412	9,841,899	12.26%	\$ 14.61	1.75%	16.48%
GUAYAQUIL	28,761	32,678	6.71%	7.15%	1,997,311	2,272,185	6.01%	\$ 0.09	0.44%	13.76%
CONTINENTAL	23,647	22,304	5.52%	4.88%	1,532,038	1,451,658	-3.94%	\$ 0.31	-0.64%	-5.24%
UNPARK	28,869	29,016	6.74%	6.35%	2,012,779	1,938,384	0.44%	(\$ 2.92)	-0.39%	-3.70%
PALACE	17,493	19,770	4.08%	4.33%	1,280,720	1,392,780	6.71%	(\$ 2.77)	0.24%	8.75%
centro gye	98,771	103,768	23.06%	22.71%	6,826,155	7,058,292	2.85%	(\$ 1.24)	-0.34%	3.40%
TODOS	428,371	456,859	100.00%	100.00%	40,389,168	43,161,427	5.45%	\$ 7.87	0.00%	6.86%

En términos de demanda de habitaciones, el mercado pasó de 428,371 habitaciones vendidas en el 2016, a venderse 456,859 en el 2017, un crecimiento de la demanda del 6.65% entre ambos años, vs el 6.54% de aumento de la oferta que ya vimos antes.

A medida que pasa el tiempo, los hoteles en general, incluyendo la competencia ubicada alrededor nuestra, está incursionando de una forma mucho más activa y presencial dentro de todas las agencias de reservas on line (portales de reservas),

Informe de Labores del Gerente General De Continental Hotel S.A.

mercado en el que nosotros fuimos los pioneros en agresividad. Dicha incursión parte de ofrecer **habitaciones remodeladas al 100%**, a tarifas más bajas que aquellas con las que normalmente estaban trabajando, a diferencia nuestra que presionamos el aumento de tarifas.

Si Ustedes observan, nuestra competencia directa: Unipark y Palace, tuvieron que bajar tarifas que apuntalaron el crecimiento de su ocupación. Nosotros y el GHG presionamos el alza de tarifas, ellos por un tema de franquicia internacional al pasar a ser parte del grupo "Ascend Hotel Collection"; y, nosotros, tratando de pescar en un mercado que creció en ocupación. Fallamos en el intento: la demanda prefirió otras opciones, definitivamente, pelear por una mayor tarifa no resulta en un mercado de alta competencia, y menos cuando competimos con productos superiores.

En el mercado en general se consolidaron el **Wyndham** y el **Holiday Inn**, hoteles que nacieron en medio de los inicios de la crisis económica del 2013, el resto de Hoteles del norte mantienen un crecimiento muy marginal.

PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE UTILIDADES

En concordancia con la sugerencia del Presidente del Directorio, recomiendo a la Junta General de Accionistas, se pague dividendo en efectivo, en la forma propuesta, la suma de US\$ 140,000.00.

Cordialmente,


Aldo Bruzzone Leone
~~GERENTE GENERAL~~