

INFORME ECONÓMICO 2014

Quito, 25 de Abril de 2015

Señores
ACCIONISTAS
QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.
Presente.

En cumplimiento con las disposiciones estatutarias y legales vigentes, me permito poner en su consideración el presente informe sobre la gestión de la administración durante el ejercicio económico correspondiente al año 2014.

1. ANALISIS DEL ENTORNO

La economía ecuatoriana decreció a 4.0% en 2014. El comercio se desaceleró de 6.0% a 4.1%, la agricultura de 5.1% a 4.0%. La producción de petróleo y minas de 7.8% a 4.3%. El sector de la construcción presenta una abrupta desaceleración con respecto al 2013, al pasar del 8.3% al 2.0% en 2014. La manufactura se prevé que tenga un crecimiento de 5.5%. Se nota una mejora en el sector exportador con 6.5% en 2014 frente a 2.4% en 2013, mientras que las importaciones, controladas, se desaceleran a 3.8% en 2014 frente al fuerte crecimiento de 7.0% en 2013.

Para 2015 la previsión oficial es de 4.1% de crecimiento, similar al de 2014. Una previsión más reciente, de la Cepal, pone el crecimiento en 3.8%, lo que reflejaría un primer ajuste por el menor precio del petróleo. Se prevé que la inversión vuelva a crecer fuertemente, 10%, que se desacelere el crecimiento del consumo de hogares 3.3%, y que el comercio exterior pierda importancia, en valores constantes 0.3% de crecimiento de exportaciones y 0.5% las importaciones.

La inflación termina el 2014 en 3.9%, 0.4 de punto porcentual más que en 2013. El promedio anual es de 3.6%. El 2015 empieza con una baja importante del petróleo. Las salvaguardias cambiarias a las importaciones impactarán en los precios de las bebidas principalmente. Las medidas de las salvaguardas durarán 15 meses. Si el precio del petróleo sigue bajo, las medidas adoptadas no son suficientes, con lo cual la economía deberá adaptarse a nuevas realidades.

En la industria hotelera existen cambios constantes de la actividad económica que deben ajustarse a las estrategias empresariales, los mismos que deben ser revisados con la velocidad que el mercado lo demanda. Los ingresos pueden afectarse de forma exógena.

De acuerdo a información de la Universidad San Francisco, Quito es una de las capitales con mayor nivel de ocupación en Latinoamérica es Quito, pero tiene una de las tarifas promedio más bajas de la región. Según datos de Smith Travel Research (STR Global) el porcentaje de ocupación promedio de Sudamérica en el año 2014 se situó en 62% y la tarifa en US\$149 dólares. En Quito el promedio de ocupación fue del 70% y la tarifa promedio fue de US\$88.



2. ANTECEDENTES

El Directorio de la Compañía resindio el contrato de la administración del Hotel y designó a finales de noviembre al Ing. Washington Muñoz Lara como Gerente y Representante Legal de la Compañía QuitoLindo Quito Lindo S.A. (Hotel Quito). El período de transición y traspaso duró aproximadamente 45 días que exigía el contrato con el gerente anterior.

3. OCUPACIÓN

En el año 2014 la ocupación real del Hotel fue la más baja de los últimos 4 años, alcanzando un porcentaje de 71.42% el mismo que representa una baja de 4.34 puntos porcentuales menos que el índice de ocupación del año inmediato anterior.

En Quito, la tendencia de mercado en general disminuyo en prodio 1,6% versus el 2013.

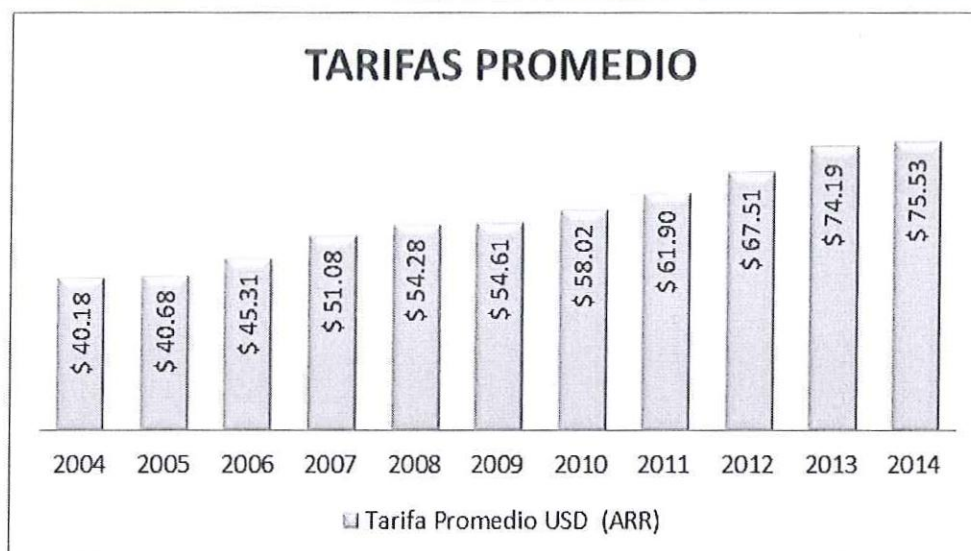


4. TARIFA PROMEDIO

La tarifa promedio del Hotel Quito ha mantenido su tendencia de crecimiento, cerrando el año 2014 con un incremento de US\$1.34 frente a la tarifa promedio del año 2013. El 2014 cerró el Hotel con una tarifa promedio del US\$75.53; mientras que el mercado de la ciudad muestra un incremento promedio de 6,5%. Nuestra tarifa no incluye desayuno.

Es importante notar que la tarifa no ayudo a mejorar el RevPar, lo que significa que dicha tarifa debio ser algo mas alta.

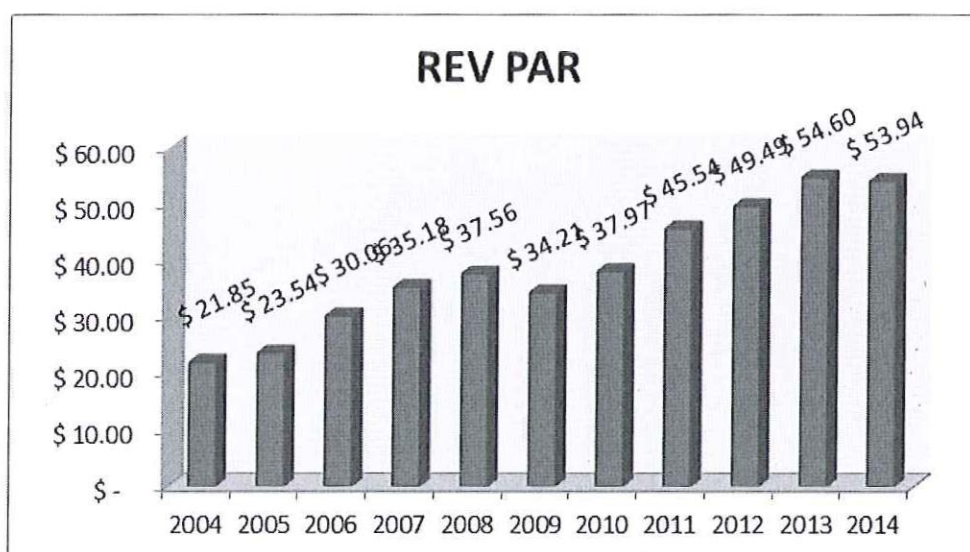
10.



5. RevPar (Revenue Per Available)

El ingreso por habitación disponible es el más importante medidor utilizado en la industria hotelera para valorar el rendimiento financiero. Este ingreso promedio ha venido presentando crecimiento durante los últimos 10 años, pero el año 2014 presentó un decremento de US\$0.66 con relación al año anterior, siendo el primer año que no logra crecer situando su ingreso promedio en US\$53.94.

El mercado de Quito, muestra un incremento del RevPar de 4,8%.



6. ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

El Hotel durante el año 2014 tuvo un incremento en los ingresos del 3% pero el incremento en los Costos y Gastos del 9% fue mayor, lo cual produjo que la utilidad de la operación se redujera en un 16%. Estos gastos incluyen: la pintura de la fachada del Hotel, incremento en sueldos y comisiones; liquidación de la Directora Financiera y a la Directora de Apoyo.

6.

De la misma manera los Otros Ingresos crecieron un 18% pero el incremento en los Gastos de la Compañía fue mucho mayor con un 48%, por tal razón la utilidad bruta cayó en el 89% con respecto al año anterior. En este año se realizó la promoción para el proceso de venta del Hotel y se registró la provisión para retiro voluntario.

En miles de dólares

	2013	2014	VARIACION
INGRESOS	8.678	8.944	3%
COSTOS Y GASTOS	6.592	7.196	9%
Utilidad Operacional	2.086	1.748	-16%
Otros Ingresos QL	154	181	18%
Gastos QL	1.231	1.823	48%
UTILIDAD BRUTA	1.009	106	-89%
15% Trabajadores	-	-	
Impuesto a la Renta	252	199	-21%
UTILIDAD / (PÉRDIDA) NETA	757	(93)	-112%
Planes de beneficios definidos	128	(186)	-245%
Efecto de impuestos diferidos	(21)	41	295%
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	864	(238)	-128%

7. INGRESOS

A pesar del incremento en la tarifa promedio, los ingresos del año 2014 en habitaciones fue ligeramente menor que el año 2013, siendo las Habitaciones la principal línea de negocio del Hotel. Los ingresos en Alimentos y Bebidas crecieron en el 5% y los Otros Ingresos en 18%. Los Arrendamientos y Otros también tuvieron un crecimiento del 56%.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
INGRESOS											
Habitaciones	1.638	1.823	2.241	2.663	2.932	2.716	3.061	3.626	3.955	4.293	4.246
Alim & Beb	1.629	1.708	1.870	2.195	2.531	2.559	2.573	3.104	3.421	3.640	3.822
Otros Ingresos	300	234	380	416	395	351	332	570	608	718	834
Arrendamientos & Otros	104	159	423	465	482	530	733	601	123	27	42
TOTAL INGRESOS	3.671	3.924	4.914	5.739	6.340	6.156	6.699	7.901	8.107	8.678	8.944

10.

8. ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

	31-dic-14	31-dic-13
Activos:		
Total activos corrientes	3,210,871	3,719,944
Total activos no corrientes	30,635,592	22,068,211
TOTAL ACTIVOS	33,846,463	25,788,155
Pasivos:		
Total pasivos corrientes	1,053,447	1,137,867
Total pasivo no corriente	2,749,585	2,197,241
TOTAL PASIVOS	3,803,032	3,335,108
Patrimonio:		
Capital social	30,827,333	21,800,800
Aportes de accionistas para futura capitalización	-	455,930
Reservas	98,855	16,409
Otros resultados integrales	(38,080)	107,334
Resultados acumulados	(844,677)	72,574
TOTAL PATRIMONIO	30,043,431	22,453,047
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	33,846,463	25,788,155

9. EFECTOS DE REFORMULACIÓN – APLICACIÓN NIIFs

La Administración de la Compañía en función a las observaciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, relacionadas con el año de transición de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, procedió a corregir los efectos por primera adopción y plena adopción de las NIIFs al 01 de enero de 2009, 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2013 y a registrar la provisión del beneficio de retiro voluntario el cual no fue reconocido en ejercicios anteriores. La corrección del error registrado en años anteriores fue registrado con fechas 01 de enero y 31 de diciembre de 2013 acogiéndose a lo que establece la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 8) que determina que se reformulen los estados financieros comparativos y presentados anteriormente.

Efecto de los ajustes reestablecimiento NIIFs:

Efectos por los años 2009 y 2010	USD	(1,423,092)
Efectos por el año 2011		194,537
Efectos por el año 2012		252,297
Neto de Resultados Acumulados		(976,258)
Efecto a Resultado año 2013		(66,504)
Efecto Neto por reestablecimiento NIIFs		(1,042,762)

QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 1ro de enero de 2013

	Enero 01, 2013	Efectos por reformulación	Saldos reformulados
Activos:			
Total activos corrientes	2,959,515		2,959,515
Total activos no corrientes	21,810,823	(13,097)	21,797,726
TOTAL ACTIVOS	24,770,338	(13,097)	24,757,241
Pasivos:			
Total pasivos corrientes	1,478,274	(371,614)	1,106,660
Total pasivo no corriente	1,183,246	1,334,775	2,518,021
TOTAL PASIVOS	2,661,520	963,161	3,624,681
Patrimonio:			
Capital social	21,800,800		21,800,800
Reservas	400		400
Resultados acumulados	307,618	(976,258)	(668,640)
TOTAL PATRIMONIO	22,108,818	(976,258)	21,132,560
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	24,770,338	(13,097)	24,757,241

QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 de diciembre de 2013

	Diciembre 31, 2013	Efectos por reformulación	Saldos reformulados
Activos:			
Total activos corrientes	3,719,944		3,719,944
Total activos no corrientes	22,068,211		22,068,211
TOTAL ACTIVOS	25,788,155	-	25,788,155
Pasivos:			
Total pasivos corrientes	1,137,867		1,137,867
Total pasivo no corriente	1,154,479	1,042,762	2,197,241
TOTAL PASIVOS	2,292,346	1,042,762	3,335,108
Patrimonio:			
Capital social	21,800,800		21,800,800
Aportes de accionistas para futura capitalización	455,930		455,930
Reservas	16,409		16,409
Otros resultados integrales	107,334		107,334
Resultados acumulados	1,115,336	(1,042,762)	72,574
TOTAL PATRIMONIO	23,495,809	(1,042,762)	22,453,047
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	25,788,155	-	25,788,155

101

QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES en miles USD
AL 31 de diciembre de 2013

	Diciembre 31, 2013	Efectos por reformulación	Saldos reformulados
INGRESOS	8,678		8,678
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	3,816		3,816
Utilidad Operacional	4,862	-	4,862
Otros Ingresos	154		154
Gastos			
Gastos administrativos y ventas	3734	80	3,814
Gastos financieros	215		215
Total Gastos	3,949	80	4,029
UTILIDAD (PÉRDIDA) antes Imp Renta	1,067	(80)	987
15% Trabajadores			
Impuesto a la Renta	252		252
Efecto de impuestos diferidos	(9)	(13)	(22)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	824	(67)	757

10. INDICES FINANCIEROS

2014 2013

Liquidez:

Liquidez Corriente 3.05 3.27

Prueba ácida 2.95 3.19

Solvencia:

Endeudamiento del Activo 0.11 0.13

Endeudamiento patrimonial 0.13 0.15

A pesar de la disminución de los índices de liquidez con relación al 2013, se muestra que el Hotel cuenta con 3 dólares de activo por cada dólar de deuda con proveedores y terceros, lo cual supera el índice de 2 a 1. Esta disminución se dio porque en junio de 2014 se pagó dividendos al BIESS USD 741,353.87 con cargo a resultados de ejercicios anteriores.

Contamos a la fecha con un considerable grado de independencia frente a nuestros acreedores con relación tanto al activo como al patrimonio.

11. PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2015

El año 2015 se espera será un año de retos debido principalmente a factores exógenos como los cambios de las políticas estatales que pueden afectar inicialmente las visitas de pasajeros del segmento corporativo a la ciudad así como la caída del precio del petróleo que afecta la inversión del estado en actividades de utilización de servicios hoteleros junto, la tendencia de aumento de costos de insumos que no pueden ser trasladados en su totalidad a los clientes para

el hotel y el incremento de inventario de nuevos hoteles con alrededor de 160 habitaciones hasta finales del 2015 y en preparación al aumento de 740 habitaciones más para el 2016.

Esto hace prever una caída de market share por las posibles acciones de los nuevos hoteles para captar cartera.

Se ha hecho necesario definir nuevas estrategias enfocadas en maximización de tarifas por tipos de habitaciones y canales de ventas en conjunto con ventas de volumen que permitan incrementar nuestro REVPAR. De igual manera la estrategia de Ventas estará enfocada en un análisis de segmentos de mercado para atacar de forma más cercana, incrementando cartera para de esta forma garantizar una base ocupacional para el hotel. En esta misma estrategia nos hemos enfocado también en el segmento de Tour & Travel con negociaciones de volumen con series anuales incorporando hasta el momento a nuestra producción 500 noches de hospedaje para el 2015 y alrededor de 1800 noches para el 2016.

Debemos contar con un apoyo mas proactivo de parte de los accionistas en la generacion de oportunidades de negocios para el hotel.

La estrategia de control de costos y racionalización de gastos implantada desde el mes de enero del 2015, ha sido agresiva y enfocada principalmente a mejorar la negociación con proveedores logrando hasta marzo del presente año un ahorro aproximado anual proyectado de USD 180,000 hasta la fecha.

Cordialmente,



Ing. Washington Muñoz Lara