

Guayaquil, Abril de 2018

## INFORME DEL DIRECTORIO

Estimados Sres. Inversionistas y miembros de la Junta Directiva del Fideicomiso GM Hotel, en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias me permito presentar el Informe Anual de Gestión del Fideicomiso que tengo el honor de presidir, con el fin de someterlo a su consideración.

La situación económica del país durante el año 2017 experimentó una ligera mejoría con respecto al ejercicio anterior, la economía tuvo un crecimiento del 3%, superando las expectativas oficiales y de los organismos multilaterales. Este que si bien es un buen síntoma si lo comparamos con la contracción de la economía experimentada en el año 2016, todavía no resulta una señal de evidente recuperación dada la falta de un plan económico de mediano y largo plazo con una solidez suficiente para avizorar crecimientos sostenidos.

El crecimiento en la economía del país durante el año 2017 estuvo influenciado principalmente por inyección de recursos a la economía proveniente de nuevas deudas contraídas por el Gobierno Central, la inversión privada tanto local como extranjera aún no se ha reactivado, y este es el principal reto al que deben enfrentarse las autoridades, generando el ambiente de seguridad jurídica, planificación económica e institucionalidad que incentiven la inversión privada en el desarrollo de nuevos proyectos en el país, con su consecuente generación de plazas de trabajo y dinamización de la economía.

La primera mitad del 2017 el sector de la hotelería se desarrolló en medio de una volátil campaña política, cuyos efectos se sintieron principalmente en el segmento de mercado empresarial y corporativo, con lo cual tanto desde el Directorio como la Administración se generaron estrategias que permitan solventar la disminución de la demanda de este segmento, obteniendo respuesta favorable en mercados como el individual, turístico, así como alimentos y bebidas.

Según los datos del Ministerio de Turismo, el número de extranjeros que ingresaron al país durante el 2017 fue de 1,62 millones, lo cual representa un incremento del 16% frente al año 2016; es importante señalar que no todos los extranjeros que ingresan al país representan ingreso de divisas, hay una cantidad importante de extranjeros que llegan al país en búsqueda de oportunidades laborales por lo cual la cifra ajustada de crecimiento de la actividad turística en el país (tanto turismo interno como externo) es de aproximadamente un 12%, según los estudios realizados por el Banco Central del Ecuador, en donde se puede evidenciar una contribución del Turismo a la economía del país en el año 2017 de US\$ 1,205 millones de dólares frente a los US\$ 1,076 millones del año 2016. Lo cual ubica nuevamente a la actividad turística en el 3° lugar dentro de las actividades de mayor generación de divisas a la economía (distintas al petróleo), precedida por la exportación de banano y camarón.

Tal y como fue nuestro compromiso en el año 2016, con el objetivo de mejorar los resultados y mantener la calidad de servicio, continuamos el plan de racionalización mediante el seguimiento permanente al estricto control de costos, implementamos nuevas iniciativas que nos llevaron a alcanzar altos estándares de eficiencia, siempre trabajando muy de cerca con el equipo administrativo y sus colaboradores, lo cual adicionalmente ha permitido que Hotel Sonesta tenga la mejor calificación de la ciudad en clima laboral, como lo veremos en detalle en el informe del Operador Hotelero. Esto más allá de ser un excelente indicador de gestión, nos da la seguridad de que nuestros huéspedes y clientes cuentan con un nivel de servicio de clase mundial; lo cual, considerando que nuestro negocio es de servicios, nos da la tranquilidad de que el producto final recibido por el cliente es el adecuado.

Durante el año 2017 iniciaron operaciones en Guayaquil dos nuevos hoteles (Radisson y Hotel Parque Histórico), lo cual incrementó en 129 plazas la oferta de habitaciones en el segmento medio y alto. Esto sumado a la disminución de precios de la economía (deflación), ha influenciado en que las tarifas se hayan mantenido sin cambios frente al 2016, lo cual tiene una afectación importante en el resultado final ya que los salarios sectoriales (la gran mayoría de nuestra fuerza laboral) continúan experimentando crecimiento año tras año.

Para contrarrestar el efecto del estancamiento de tarifas, hemos potencializado nuestros productos de alimentos y bebidas (desayunos, almuerzos, cenas, cenas show, tributos, eventos, convenciones, entre otros) explotando al máximo nuestra capacidad instalada y utilizando herramientas de vanguardia para la promoción como canales electrónicos y redes sociales, lo cual nos ha dado un excelente resultado; para poder obtener mayores resultados en este mercado, hemos iniciado un importante proceso de ampliación de cara a mantenernos como líderes de este mercado y mejorar los ingresos futuros de nuestros inversionistas.

En cuanto al desarrollo de la Galería Comercial Sonesta, el 2017 fue un año de consolidación, conseguimos que esta zona sea considerada como un destino de servicios, logrando la concesión de prácticamente la totalidad de locales comerciales, y dándole el tráfico que buscábamos durante mucho tiempo. Continuamos con la ejecución del plan de mercadeo para convertir a esta galería en un destino referente de servicios y gastronomía en la ciudad.

Las diferentes iniciativas y ejecución de estrategias, así como el arduo trabajo y seguimiento tanto de la Administración como del Directorio, han dado como resultado las siguientes cifras:

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en dólares estadounidenses)

	2017	2016
Ingresos ordinarios	6.593.116	6.109.652
Costo de ventas y prestación de servicios	(1.518.646)	(1.360.462)
<b>Margen bruto</b>	<b>5.074.470</b>	<b>4.749.190</b>
Otros ingresos	218.306	232.643
<u>Gastos de operación:</u>		
Gastos de administración	(2.771.996)	(2.755.760)
Gastos de ventas	(818.423)	(716.513)
Otros gastos	(108.996)	(145.720)
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>	<b>1.593.361</b>	<b>1.363.840</b>
Impuesto a la renta	(366.838)	(343.716)
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>1.226.523</b>	<b>1.020.124</b>
<b>Otro resultado integral:</b>		
<b>Que no se clasificará a resultados:</b>		
(Pérdidas) Ganancias actuariales no realizadas	9.063	17.353
<b>Resultado integral total</b>	<b>1.235.586</b>	<b>1.037.477</b>

Fuente: Informe de Auditoría Grant Thornton

Como podemos observar, el resultado integral antes de impuestos del año 2017 asciende a US\$ 1,593,361 (rentabilidad bruta equivalente a 7,9%) y un resultado integral total de US\$ 1,235,586 lo que implica un índice de **rentabilidad neta de impuestos** para el inversionista de **6,1%**; lo cual posiciona nuevamente a nuestro Hotel Sonesta en los primeros lugares de rentabilidad de mercado.

A finales del año 2017, a través de la convocatoria de una Asamblea Extraordinaria, se propusieron y aprobaron estrategias encaminadas a rentabilizar aún más al negocio, volver más eficiente la operación así como tener mayor participación de los inversionistas en el seguimiento de las operaciones del hotel; todo esto a través de la aprobación de la unificación de la operación hotelera y comercial bajo el mismo equipo administrativo, autorización para inversión de recursos en instrumentos más rentables y eficientes como Fondos de Inversión de corto plazo, así como la incorporación de dos nuevos inversionistas minoritarios al Comité de Vigilancia, los mismos que están en funciones desde el presente año, con una agenda independiente (pero complementaria) a la del Directorio y participando de reuniones periódicas en conjunto con miembros del Directorio y la Administración. Esta nueva conformación del Comité de Vigilancia tendrá un esquema renovado para su rendición de cuentas del año 2018 a presentarse en la siguiente Asamblea.

Otra buena noticia es que logramos generar la disponibilidad de caja suficiente para que este año podamos volver a poner en consideración repetir un Anticipo de Dividendos, cuyos detalles los expondremos detenidamente en el último punto de esta Asamblea.

El trabajo aportado por la administración a la cabeza de Roberto Díaz en su primer año al frente de la operación del Hotel y todo su equipo de colaboradores nos ha llevado a sostener nuestra senda de crecimiento a pesar de las distintas circunstancias políticas y económicas por las que atraviesa el país (el crecimiento del resultado de nuestro Hotel Sonesta en el 2017 fue superior al 20% mientras que el sector turístico crece en el orden del 12% en el mismo año), un sincero agradecimiento para ustedes y a la vez mi pedido de mantener el empuje, compromiso y dedicación para seguir haciendo de este Hotel un referente local e internacional en varios aspectos.

De igual manera, agradezco mucho a los miembros del Directorio, del Comité de Vigilancia y en general a todos los Inversionistas por sus aportes, ideas constructivas y tiempo en esta desinteresada gestión, estoy seguro de que la forma honesta y dedicada con la que aportamos nuestro tiempo y conocimientos nos seguirá dando resultado y seguiremos siendo líderes en el mercado.



**Atentamente,  
José Antonio Ponce Saá  
Presidente del Directorio**