

Guayaquil, abril de 2019

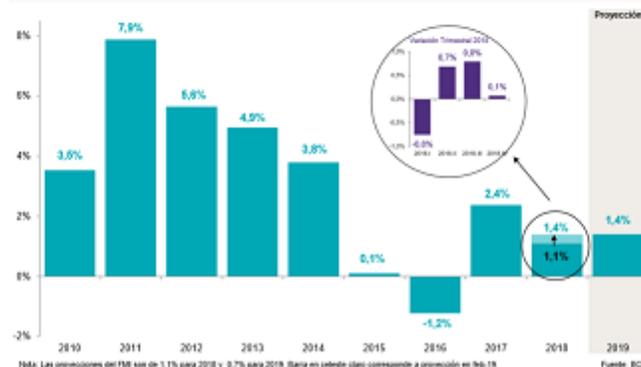
## INFORME DEL DIRECTORIO

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.

Como es de conocimiento público, la economía ecuatoriana viene atravesando una compleja situación desde hace algunos años, y el 2018 no fue una excepción. Desde el punto de vista del Producto Interno Bruto (PIB) el país presenta un crecimiento del 1.4%, como podemos apreciar en la siguiente gráfica, desde el año 2015 para el Ecuador ha sido muy complejo reactivar la economía y dar muestras reales de recuperación.

### Actividad Económica

Producto Bruto Interno (PBI), variación trimestral, series desestacionalizadas



Fuente: Informe de Coyuntura Económica – Grant Thornton

El grupo de actividades que más contribuye al crecimiento del PIB es Comercio, Restaurantes y Hoteles, las mismas que tuvieron un crecimiento del 3.3% frente al año 2017 y aportan en 0.4% a la variación interanual del PIB.

### Crecimiento Sectorial

Contribución al crecimiento del Producto Bruto Interno

Sectores de Actividad	(%) Participación	(%) Crecimiento	(%) Contribución
Comercio, restaurantes y hoteles	12,2%	3,3%	+0,4%
Manufacturas	11,5%	0,8%	+0,1%
Transporte, correo y comunicaciones	10,7%	1,5%	+0,2%
Actividades primarias	9,7%	3,2%	+0,3%
Servicios financieros y actividades profesionales	9,5%	1,0%	+0,1%
Otras actividades*	9,4%	0,0%	+0,0%
Enseñanza, servicios sociales y de salud	9,2%	4,3%	+0,4%
Petróleo y minas	9,0%	-2,9%	-0,3%
Construcción	8,4%	0,8%	+0,1%
Administración pública y seguridad social	6,8%	1,0%	+0,1%
Suministro de electricidad, gas y agua	2,7%	6,5%	+0,1%
Refinación de petróleo	0,8%	-10,0%	-0,1%
<b>Crecimiento del PIB (año cerrado a dic-18)</b>			<b>+1,4%</b>

\*Incluye: Servicio doméstico, actividades inmobiliarias, Espectáculos, recreación y otras actividades de servicios e impuestos indirectos. Nota: La participación es el porcentaje del PIB del PBI que es replicado por cada componente.

Fuente: BCE

Fuente: Informe de Coyuntura Económica – Grant Thornton

El país continúa sin lograr atraer suficiente Inversión Extranjera Directa (IED) para poder estabilizar la economía, esta es una de las razones por las que los niveles de deuda siguen aumentando, cerrando el 2018 en un 48% de deuda frente al PIB. Una fuente importante de atracción de divisas es el turismo receptivo, es urgente (y como vemos absolutamente imprescindible) contar con políticas, normas y acciones unificadas entre el sector público y privado para lograr potencializar al Ecuador como un destino turístico internacional, los beneficios de una iniciativa en este sentido son inmensos y afectan positivamente a varios de los actuales frentes complicados que tiene nuestra economía.

## Deuda Pública

% del Producto Bruto Interno



Fuente: Informe de Coyuntura Económica – Grant Thornton

Durante el año 2018, las cifras de hotelería en la ciudad de Guayaquil presentaron un incremento en ocupación del 2,9%, pasando de un índice de ocupación de 66,3% en 2017 a 69,2% en 2018, hotel Sonesta mantuvo una ocupación promedio del 74,7% durante el año, lo que lo coloca nuevamente en el Top 5 de hoteles con mayor ocupación de la ciudad.

El año 2018 fue retador para la administración y operación del Hotel Sonesta, dado que -tal y como nos propusimos a finales del 2017-, durante 6 meses (de Mayo a Noviembre) tuvimos el desarrollo de las obras de readecuación de lobby, recepción y ampliación de los salones ubicados en el mezanine, todo esto con el fin de renovar y volver más eficientes los espacios disponibles, incrementando las áreas que generan ingresos económicos y adaptando los espacios del hotel a los nuevos y constantes cambios que día tras día requiere el mercado. Actualmente contamos con las instalaciones de alimentos y bebidas más versátiles de la ciudad, y esta ampliación nos permite ponernos en el selecto grupo de hoteles capaces de atender convenciones y eventos superiores a 400 personas, lo cual anteriormente era imposible dadas las capacidades originales de nuestros salones.

Es importante recalcar que todos estos cambios, adecuaciones y obras se realizaron sin afectar la ocupación del hotel; así como también, se logró mantener el nivel de ventas del año previo a pesar de lo complejo que resulta realizar una obra de este estilo con la operación hotelera atendiendo normalmente.

En cuanto al desarrollo de la Galería Comercial Sonesta, en el 2018 se consiguieron importantes ahorros de costos derivados de la unificación de la operación en un solo operador, tal y como lo habíamos planificado al momento de proponer ese cambio a finales de 2017. El gran reto para este 2019 es mantener el más alto nivel de alquiler de las oficinas y locales que forman parte de nuestra Galería, considerando que el mercado inmobiliario aún se encuentra deprimido.

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



## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en dólares estadounidenses)

DESCRIPCIÓN	2018	2017	Variación Vs 2017	
<b>VENTAS TOTALES</b>	<b>6,323,988</b>	<b>6,280,347</b>	<b>43,641</b>	<b>1%</b>
Habitaciones	2,929,505	2,894,683	34,822	1%
Alimentos y Bebidas	1,605,434	1,642,043	-36,610	-2%
Ingresos Locales Comerciales	1,173,702	1,109,465	64,237	6%
Otras Ventas	615,348	634,156	-18,808	-3%
<b>COSTO POR SERVICIO</b>	<b>1,565,478</b>	<b>1,564,183</b>	<b>1,295</b>	<b>0%</b>
<b>UTILIDAD DEPARTAMENTAL</b>	<b>4,758,510</b>	<b>4,716,165</b>	<b>42,346</b>	<b>1%</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>	<b>3,010,348</b>	<b>3,147,173</b>	<b>-136,824</b>	<b>-4%</b>
Gastos Administrativos *	2,330,430	2,449,568	-119,138	-5%
Gastos de Ventas **	322,422	343,793	-21,371	-6%
Depreciación	357,496	353,811	3,685	1%
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>1,748,162</b>	<b>1,568,992</b>	<b>179,170</b>	<b>11%</b>
Gastos Financieros***	111,127	107,466	3,661	3%
Otros Ingresos Netos No Operacionales	137,654	131,835	5,819	4%
<b>UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA</b>	<b>1,774,689</b>	<b>1,593,361</b>	<b>181,328</b>	<b>11%</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>424,606</b>	<b>366,838</b>	<b>57,768</b>	<b>16%</b>
<b>UTILIDAD NETA A REPARTIR</b>	<b>1,350,083</b>	<b>1,226,523</b>	<b>123,560</b>	<b>10%</b>

Como podemos observar, el resultado integral antes de impuestos del año 2017 asciende a US\$ 1,774,689 (rentabilidad bruta equivalente a 8,87%) y una Utilidad Neta total de US\$ 1,350,083 lo que implica un índice de rentabilidad neta de impuestos para el inversionista de 6,75%, (es importante recordar que en el año 2018 el Gobierno incrementó la tasa de Impuesto a la Renta del 22% al 25%). Este resultado obtenido posiciona nuevamente a nuestro Hotel Sonesta en los primeros lugares de rentabilidad de mercado y el más rentable de la zona de influencia.

Por tercer año consecutivo y dada la gestión eficiente en el manejo de los recursos, nuevamente hemos generado la disponibilidad de caja suficiente para que este año podamos volver a poner en consideración repartir un Anticipo de Dividendos, cuyos detalles los expondremos detenidamente en el último punto de esta Asamblea.

Mis más sinceras felicitaciones a la administración y colaboradores por el trabajo arduo y constante demostrado durante el año 2018, el crecimiento en resultados a pesar de las obras realizadas demuestra que no hay obstáculos que nos detengan en la senda del incremento constante y continuo de rentabilidad de nuestro Hotel Sonesta. Hoy tenemos un hotel con instalaciones renovadas capaz de atraer y albergar mayores y mejores eventos, lo cual nos impulsa para seguir mejorando día a día los resultados, siempre velando por mantener altos estándares de servicio y proyectando una imagen ética y profesional.

De igual manera, agradezco mucho a los miembros del Directorio, del Comité de Vigilancia y en general a todos los Inversionistas por sus aportes, apoyo en las decisiones, recomendaciones acertadas, ideas constructivas y en general el tiempo que dedican en esta desinteresada gestión, seguiremos empujando para mantener el liderazgo que nuestro hotel ha logrado en varios aspectos y para obtener cada vez mejores resultados.

**Atentamente**

**José Antonio Ponce Saá**

**Presidente del Directorio**