

Guayaquil, Abril 2024

Informe del Presidente del Directorio

Estimados inversionistas, en concordancia con las disposiciones legales y estatutarias del Fideicomiso GM Hotel, el cual tengo el honor de presidir desde diciembre de 2020, pongo en su conocimiento el Informe Anual de Gestión. Para la elaboración de este informe he recibido la asistencia y entrega de información por parte de la administración del Fideicomiso GM Hotel.

Al igual que en los anteriores años posteriores a la Pandemia de COVID 19, el año 2023 fue una constante incertidumbre matizada por cortos lapsos de repunte de demanda seguidos a períodos de contracción comercial y económica producto de las circunstancias socio-políticas que sufre la región y particularmente nuestro país.

En cuanto al desempeño económico del país, el año 2023 se observa que el PIB del Ecuador incrementó un 0,4% durante el tercer trimestre, en comparación con el mismo periodo del 2022. Este comportamiento estuvo impulsado por el incremento de las exportaciones en 7,3% y, el gasto de gobierno en 5,1%. La dinámica de las exportaciones estuvo influenciada por un incremento de las ventas externas de petróleo y gas natural, cacao y minerales metálicos y no metálicos. Por su parte, el incremento del gasto de gobierno se relacionó directamente con el aumento en la compra de bienes y servicios y con el pago de remuneraciones de los sectores de educación y salud.

Por otro lado, el consumo de los hogares presentó una variación interanual negativa de 4,7% debido a una disminución en la demanda de productos como vehículos, productos textiles, prendas de vestir y productos lácteos. De igual manera, la formación bruta de capital fijo (FBKF) mostró una disminución de 5,6%, relacionada con una reducción en el sector de la construcción, y una menor demanda de bienes de capital para la agricultura y equipos de transporte. Finalmente, las importaciones experimentaron un decrecimiento interanual de 14,1%, que se explica por una caída en las compras externas de materias primas y productos intermedios para la industria y agricultura.

A nivel de industrias, solo 9 de los 20 sectores reportaron un desempeño interanual positivo durante el tercer trimestre de 2023. Entre las actividades que mostraron un mayor crecimiento se encuentran:

- Explotación de minas y canteras en 18,8%.
- Suministro de electricidad y agua en 11,3%.
- Agricultura, ganadería y silvicultura en 10,2%.

Es importante destacar que, en el año 2022, el sector de alojamiento y servicios de comida experimentó un notable aumento del 11,8% en comparación con el año anterior. Sin embargo, en el 2023, este sector enfrentó un desafiante escenario al registrar una disminución del 5%. Estos cambios significativos reflejan las fluctuaciones y los desafíos que pueden afectar nuestra industria, acentuando la importancia de una gestión ágil y adaptable en respuesta a las condiciones del mercado.

(Banco Central del Ecuador, 2024)

En el ámbito turístico mundial a pesar del crecimiento reportado en el año 2023, los índices aún distan de los alcanzados en el año 2019. Según la Organización Mundial del Turismo¹, las estadísticas de arribo de pasajeros internacionales en todos los destinos del mundo en el 2023 se redujeron un 12% vs el 2019 y en América específicamente se redujo 10% vs el 2019, mientras que en Guayaquil se percibe finalmente un incremento del 8% vs el 2019, y vs el 2022 los arribos crecieron en un 14%.

El año 2019 es un punto de referencia antes de que la pandemia de COVID-19 afectara significativamente los viajes internacionales. Comparar las cifras actuales con 2019 proporciona una visión de cómo se está recuperando la industria turística después de los impactos negativos causados por la pandemia.

¹ <https://www.unwto.org/es/news/nuevos-datos-apuntan-a-una-recuperacion-total-del-turismo-con-un-vigorouso-arranque-en-2023>



2019														
Pasajeros	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	Promedio	Acum
Internacional	68.228	68.482	88.087	90.998	83.598	87.241	94.016	92.706	73.430	89.631	89.060	102.456	85.661	1.027.933
Domestico	75.369	72.146	78.676	81.333	75.955	74.492	86.010	80.478	63.266	72.616	78.061	82.566	76.747	920.968
Total 2019	143.597	140.628	166.763	172.331	159.553	161.733	180.026	173.184	136.696	162.247	167.121	185.022	162.408	1.948.901

2022														
Pasajeros	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	Promedio	Acum
Internacional	58.478	63.417	76.435	82.336	86.003	83.688	89.361	89.281	80.743	92.952	84.108	91.529	81.528	978.331
Domestico	40.410	50.828	69.825	74.916	71.230	63.015	84.441	93.320	78.990	83.107	76.116	80.159	72.196	866.357
Total 2022	98.888	114.245	146.260	157.252	157.233	146.703	173.802	182.601	159.733	176.059	160.224	171.688	153.724	1.844.688

2023														
Pasajeros	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	Promedio	Acum
Internacional	78.213	76.322	86.570	92.222	89.084	85.970	96.048	96.780	85.628	94.519	94.151	92.767	89.023	1.068.274
Domestico	76.699	70.150	95.987	96.594	92.721	91.011	98.883	92.256	84.981	80.214	79.986	82.756	86.853	1.042.238
Total 2023	154.912	146.472	182.557	188.816	181.805	176.981	194.931	189.036	170.609	174.733	174.137	175.523	175.876	2.110.512

Variación 2023 - 2019														
Pasajeros	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	Promedio	Acum
Internacional	15%	11%	-2%	1%	7%	-1%	2%	4%	17%	5%	6%	-9%	4%	4%
Domestico	2%	-3%	22%	19%	22%	22%	15%	15%	34%	10%	2%	0%	13%	13%
%Var. Real	8%	4%	9%	10%	14%	9%	8%	9%	25%	8%	4%	-5%	8%	8%

Variación 2023 - 2022														
Pasajeros	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	Promedio	Acum
Internacional	34%	20%	13%	12%	4%	3%	7%	8%	6%	2%	12%	1%	9%	9%
Domestico	90%	38%	37%	29%	30%	44%	17%	-1%	8%	-3%	5%	3%	20%	20%
%Var. Real	57%	28%	25%	20%	16%	21%	12%	4%	7%	-1%	9%	2%	14%	14%

Demanda de Habitaciones Guayaquil													Oferta	
AÑO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ACUM	Acum
2015	34.651	33.988	37.035	34.875	38.057	36.854	40.293	42.551	41.318	39.952	37.753	29.517	446.845	706.640
2016	31.992	32.502	33.838	33.188	33.032	35.894	39.251	42.065	39.192	43.216	40.698	31.768	436.636	698.372
2017	35.853	33.536	38.189	33.437	35.476	36.710	40.857	40.955	37.697	40.945	39.830	30.502	443.987	669.775
2018	36.795	35.085	37.778	38.678	42.194	40.873	44.273	45.505	40.601	46.840	43.294	33.144	485.061	700.800
2019	34.247	36.220	38.597	37.471	41.249	45.595	46.105	45.543	39.714	37.175	43.164	36.963	482.043	700.800
2020	38.699	38.893	18.935	4.924	6.973	3.709	6.943	8.410	12.935	18.651	20.333	19.995	199.400	595.229
2021	17.368	17.609	22.058	19.247	23.398	25.714	29.301	30.654	31.771	35.788	20.333	29.394	302.635	625.691
2022	23.222	27.991	37.697	34.439	35.881	33.324	38.556	41.070	38.695	42.660	36.821	30.501	420.857	662.110
2023	34.324	33.266	42.541	38.780	37.357	40.369	43.445	38.067	39.418	42.951	41.951	32.565	465.034	745.452
Rn Dif 2023 vs 2019	77	-2.954	3.944	1.309	-3.892	-5.226	-2.660	-7.476	-296	5.776	-1.213	-4.398	-17.009	44.652
% Dif 2023 vs 2019	0,22%	-8,16%	10,22%	3,49%	-9,44%	-11,46%	-5,77%	-16,41%	-0,75%	15,54%	-2,81%	-11,90%	-3,53%	6,37%

En el 2023 la tasa de ocupación hotelera de la plaza fue del 62,40% lo que representa un decrecimiento de 1,16% versus la del año 2022 que fue de 63,56%. El hotel Tryp by Wyndham Guayaquil terminó con una ocupación promedio del 74,68% lo que nos coloca en segundo lugar entre los 14 hoteles de la plaza considerados entre las propiedades de lujo y de primera; esto representa el habernos movido 4 puestos hacia arriba versus el 2022 que cerramos en sexta posición.

El año anterior la tarifa promedio de la ciudad fue de \$90,70, versus el 2022 que fue de \$90,99, lo que demuestra que ante el crecimiento de la oferta los hoteles apuestan por precios competitivos. Nuestro hotel cerró el 2023 en \$ 94,50 lo que nos coloca entre las 5 propiedades de la ciudad con mejor tarifa promedio del período.

El REVPAR de la ciudad cerró el año 2023 con \$56,60 los que muestra un decrecimiento del 2% versus los \$57,84 alcanzados en el 2022. El TRYP by Wyndham Guayaquil logra un REVPAR de \$70,70 lo que nos ubica dentro de los 5 mejores de la ciudad en el año 2023.

En cuanto a las ventas de alimentos y bebidas versus al año anterior reportamos un crecimiento del 29,44% pasando de \$ 1'499.511 a los \$ 1'941.104 el 2023. Una reacción que entre otros factores atribuimos al lanzamiento de nuestra nueva propuesta gastronómica Jaleo, y el deseo de volver a la normalidad por parte de los consumidores.

La Galería Comercial presenta un crecimiento del 8,52% con un total de \$ 1'492.088 de ingresos en el 2023 versus los \$ 1'364.884 reportados en el año 2022.

En este tercer año de gestión, nos complace informar que hemos culminado con éxito la remodelación de todas las instalaciones del hotel en las cuales se ejecuta el ciclo de servicio. Estas adecuaciones junto con otras variables como el plan de posicionamiento de marca, la creación de Jaleo la consolidación de la operación y una minuciosa gestión en costos y gastos han sido fundamentales para alcanzar los alentadores resultados que estamos compartiendo con ustedes el día de hoy.

DESCRIPCION	2022	2023	Variación Vs 2022	
VENTAS TOTALES	5,529,350	6,336,863	807,513	15%
Habitaciones	2,621,881	2,833,457	211,576	8%
Alimentos y Bebidas	1,499,511	1,941,204	441,693	29%
Ingresos Locales Comerciales	1,364,884	1,492,087	127,203	9%
Otras Ventas	43,074	70,115	27,041	63%
COSTO POR SERVICIO	1,409,668	1,776,323	366,655	26%
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	4,119,682	4,560,540	440,858	11%
COSTOS Y GASTOS	2,537,385	2,822,334	284,949	11%
Gastos Administrativos *	2,020,672	2,239,750	219,078	11%
Gastos de Ventas **	177,049	179,263	2,214	1%
Depreciación	339,663	403,321	63,658	19%
UTILIDAD BRUTA OPERACIONAL	1,582,297	1,738,206	155,909	10%
Gastos Financieros***	79,306	99,930	20,624	26%
Otros Ingresos No Operacionales	155,898	163,569	7,671	5%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	1,658,890	1,801,845	142,956	9%
IMPUESTO A LA RENTA	339,084	344,813	5,729	2%
UTILIDAD NETA	1,319,805	1,457,033	137,227	10%

Notas :
* Gastos de Administración, Sistemas, Mantenimiento, Servicios básicos, Utilidad Trabajadores y Remuneración Operador
** Gastos de Ventas , mercadeo.
***Gastos Bancarios y comisiones Tarjetas de Crédito

Gestionando asertiva y hábilmente los diversos escenarios negativos a los que nos enfrentamos, como las elecciones anticipadas por muerte cruzada, el asesinato del candidato presidencial, y la ola de inseguridad que se presentaron en el último semestre de este año y con un constante compromiso de eficiencia en el manejo financiero de costos y gastos, el Fideicomiso Hotel GM cumple la utilidad presupuestada para el año 2023 de US\$ 1'457.033 rentabilidad equivalente a 7,29% frente a una presupuesta de 7,11%

Quiero expresar mi gratitud y reconocimiento la administración y a todo nuestro personal por la profunda dedicación y profesionalismo con el que ejecutan su trabajo, así como un agradecimiento especial a los miembros del Directorio, del Comité de Vigilancia, pero por sobre a todos ustedes, nuestros inversionistas, por ser parte activa de nuestro éxito, por su respaldo,

retroalimentación y por el profundo compromiso que han demostrado en beneficio de los resultados del Fideicomiso. Por todo esto renovamos nuestra promesa de seguir atentos, proactivos y compenetrados con esta compleja pero gratificante tarea con la mirada firme en obtener los mejores resultados y en seguir siendo un actor destacado en el ámbito hotelero nacional.

Atentamente

Andrés Casal
Presidente del Directorio 2020 – 2024