

INVERSIONES EN TURISMO S.A.

MEMORIA ANUAL

2017

CONTENIDO

	<i>Pág.</i>
SECCION I Declaración de Responsabilidad	6
SECCION II Negocio	7
SECCION III Información Financiera	22
SECCION IV Anexos	27
- Valores inscritos en Bolsa	
- Código del Buen Gobierno Corporativo	

MENSAJE A LOS ACCIONISTAS

En el año 2017 el Perú logró un crecimiento del PBI del orden del 2,5% en relación al año 2016. Este bajo crecimiento fue resultado del menor crecimiento del sector minero e hidrocarburos. El sector construcción mostró un crecimiento del 3,5%. La demanda interna sólo se expandió en 1,3%.

El año 2017 fue un año muy complicado para la economía peruana debido a la presencia del Fenómeno del Niño Costero, que afectó negativamente la costa norte del Perú. Además es importante mencionar que la inversión privada no se recupera debido al escenario político inestable que estamos viviendo, incluidos los escándalos de corrupción y los constantes enfrentamientos entre los poderes Ejecutivo y Legislativo. A todo esto hay que agregar la grave crisis de conflictos sociales que se dieron a lo largo del año 2017 y que generaron una gran inestabilidad de seguridad turística.

En el año 2017, el Perú recibió 3'731,472 de turistas extranjeros, lo cual representa un crecimiento del orden del 8%. Los principales países emisores de turismo hacia el Perú en el año 2017 fueron Chile, Estados Unidos, Ecuador, Argentina, Colombia, Brasil, España y Bolivia. La llegada de visitantes extranjeros a Machu Picchu en el año 2017 fue de 1'070,684 en comparación a los 996,764 del 2016, lo cual significó un crecimiento del orden del 7,42%, sin embargo los turistas nacionales disminuyeron en el orden del 19,43%, es decir de 422,743 turistas en el 2016 decrecieron a 340,595 turistas nacionales. Una vez más este decrecimiento fue producto de los múltiples conflictos sociales, paralizaciones y huelgas que se dieron en Cusco.

La inestabilidad operativa del Aeropuerto de Ica y la percepción de inseguridad e informalidad del Aeropuerto de Nazca, son situaciones que persistieron a lo largo de todo el 2017, lo cual perjudica al buen desenvolvimiento del turismo receptivo del Hotel Las Dunas. Hay que resaltar que Paracas ya se convirtió en el tercer destino con más capacidad hotelera de 4 y 5 estrellas teniendo como turistas a los segmentos receptivo, interno y corporativo.

Según el Observatorio Turístico del Perú, BADATUR-OTP el turismo interno en el Perú ya tiene una cifra mayor a los 7 millones de personas la cual puede crecer si se incentiva el desarrollo del consumo turístico de la población.

Según el estudio del Perfil del Vacacionista Nacional hecho por PromPeru, Ica representa el segundo destino más visitado del Perú después de Lima y los aspectos a elegir son los paisajes, contacto con la naturaleza, seguridad y gastronomía, aspectos en los cuales se ha enfocado el Hotel Las Dunas para lograr su crecimiento. El perfil del turista extranjero que visita Ica es de tipo histórico- cultural visitando principalmente Las Líneas de Nasca, las Islas Ballestas y city tours.

Cabe resaltar que todavía no está posicionada la Ruta del Pisco, producto que sería muy importante para incrementar tanto el turismo extranjero como el nacional en el departamento de Ica.

Según el BADATUR-OTP, el ingreso de divisas generado por el turismo receptivo en el año 2017 fue de US \$ 4,790 millones en comparación a los \$ 4,433 millones del 2016, lo cual

Inversiones en Turismo S.A. - INVERTUR

representa un crecimiento del orden del 8%. El gasto per-cápita del turismo receptivo ascendió a US \$ 1,284. El PBI del sector turismo en el 2017 fue del 3.8%.

En el ámbito internacional, la Organización Mundial de Turismo (OMT) afirmó que en el año 2017 las llegadas de turistas internacionales crecieron en el orden del 7%, es decir se movilizaron 1,322 millones de turistas. Es el resultado más alto de los últimos 7 años.

Según el Secretario General de la OMT, Zurab Pololikashvili, los viajes internacionales siguen creciendo con mucha fuerza, siendo el turismo un motor clave del desarrollo económico. Como tercer exportador del mundo, el turismo es esencial para la creación de empleo y el crecimiento debe ser de acuerdo a los objetivos de Desarrollo Sostenible.

En el año 2017 a nivel mundial, Europa registró un crecimiento del orden del 8%, la región Asia Pacífico 6%, las Américas 3%, logrando Sudamérica un crecimiento del 7%, Africa 8% y la región de Oriente Medio 5%. Para el 2018 la OMT ha estimado que el turismo internacional tenga un crecimiento entre el 4 y el 5%.

Las ventas del Hotel Las Dunas en el año 2017 fueron S/ 24,105 mil logrando un crecimiento del orden del 3% en relación al año 2016. A nivel de turismo interno hemos tenido que afrontar un año de incertidumbre y corrupción política, con restricciones del consumo, y estancamiento de empleo. A nivel internacional, nos hemos enfocado preferentemente a obtener turistas del mercado Latinoamericano.

El actual gobierno del Sr. Pedro Pablo Kuczynski ha declarado el sector turismo como Política de Estado para el período 2016-2021, en donde se proyecta llegar a recibir aproximadamente 7 millones de turistas extranjeros hacia fines del 2021, es decir se quiere duplicar el turismo en ese período. Sin embargo esa meta está muy lejos de poder cumplirla.

INVERTUR hace una invocación al Gobierno para afrontar los grandes problemas que enfrenta el sector privado debido a temas de seguridad turística. Es claro que ningún turista va a querer viajar a un lugar inseguro. Es importante que el gobierno solucione el problema de la informalidad turística en todas las operaciones y también pedimos que plataformas digitales como Airbnb respeten la legislación vigente en el Perú las cuales generan desequilibrio en la hotelería formal al ofrecer servicios de alojamiento que no cumplen con la regulación de MINCETUR.

También solicitamos que a nivel de gobierno se cree un “Comité de Crisis Turístico”, el cual debe estar en constante coordinación con el sector privado y en permanente alerta a las diversas contingencias de inestabilidad política y posibles fenómenos ambientales que afecten y debiliten al sector turismo.

También cree conveniente que se deben priorizar la mejora en la infraestructura nacional para lograr tanto la conectividad aérea como terrestre, es decir concluir con el Proyecto del Aeropuerto Jorge Chávez así como las diversas redes viales a lo largo del país. A finales del año 2016 el MTC entregó la autopista Lima- Pisco, lo cual ha sido muy beneficioso para nuestros turistas. Sin embargo, solicitamos la culminación del tramo Pisco- Ica debido al alto tránsito de vehículos de carga pesada que dificultan llegar a Ica en el tiempo adecuado y con la posibilidad de frecuentes accidentes de tránsito.

Inversiones en Turismo S.A. - INVERTUR

Es de vital importancia que el MINCETUR facilite mayor presupuesto a las Dirección Regional de Comercio y Turismo de Ica (DIRCETUR ICA) para que se puedan generar proyectos importantes y se eleven las capacitaciones y los niveles de calidad de servicio, así como resolver la problemática turística que enfrenta la Región Ica.

Es importante resaltar que el Hotel Las Dunas en el año 2018 ha recibido el premio "TRAVELLERS CHOICE" ocupando el puesto número 14 dentro de "Los 25 mejores hoteles para viajar en familia de América del Sur" otorgado por la prestigiosa entidad Trip Advisors, basada en opiniones y comentarios vertidos por los viajeros a nivel mundial. Esta es una oportunidad para posicionar al Hotel Las Dunas como un hotel para el turismo familiar no sólo interno sino para el turismo familiar extranjero dentro de nuestra región ya que según la OMT dentro de los motivos del turismo mundial se encuentran los motivos de ocio, recreo y vacaciones y dentro de ellos está el turismo familiar.

En el año 2017 INVERTUR inició la construcción de su proyecto de ampliación de 20 habitaciones (tipo Deluxe) en el nuevo patio denominado "El Bosque", con lo cual nuestra capacidad instalada llegara a 150 habitaciones. Asimismo, se continuó con la renovación de infraestructura en áreas públicas y diversas obras de mantenimiento.

Con la finalidad de seguir mejorando la infraestructura del hotel, crear nuevos puntos de venta y ofrecer el mejor servicio a nuestros clientes, hemos desarrollado para el 2018 un plan de inversiones en el que se contemplan nuevas áreas de alimentos y bebidas y nuevas áreas de eventos.

Actualmente tenemos un reto muy importante, el cual es el de fortalecernos en el mercado interno, receptivo y de eventos con nuevos productos, nuevas experiencias y sobretodo estar fuertemente inmersos con la estrategia de la Transformación del Marketing Digital.

El Hotel Las Dunas fue escogido como sede de una película peruana de corte familiar, que será estrenada durante el año 2018 y que nos brindará una gran exposición en el segmento de turismo interno familiar.

Para el 2018 INVERTUR, seguirá teniendo como foco el segmento del turismo interno tanto en el rubro familiar como en el segmento de eventos y negocios, así como mejorar los niveles de rentabilidad de sus operaciones y desarrollar un plan intensivo de inversiones con la finalidad de seguir mejorando su infraestructura y calidad de servicio. Por otro lado también estamos enfocándonos en el desarrollo de clientes de la localidad de Ica tanto a nivel corporativo como a nivel familiar.

Finalmente, de conformidad con las disposiciones legales pertinentes, el Directorio tiene el agrado de someter a vuestra consideración la Memoria y Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio 2017.

En nombre del Directorio agradecemos a los señores Accionistas por el apoyo y confianza que nos brindan para conducir INVERTUR y a todos nuestros colaboradores por su dedicación, esfuerzo y aporte a la empresa.

Miraflores, marzo de 2018

EL DIRECTORIO

ENTORNO ECONOMICO

Durante el año 2017 la economía mundial creció a una tasa de 3,7%, la mayor tasa de crecimiento en los últimos seis años, por el mayor dinamismo en las economías desarrolladas, como Estados Unidos y la Eurozona. En la economía peruana, el Producto Bruto Interno (PBI) creció 2,5%, la menor tasa de crecimiento de los últimos tres años, y también menor a la tasa registrada en el 2016 (3,9%). Cabe precisar que en general la economía peruana ha sido afectada por el Fenómeno del Niño, el caso Lava Jato y un elevado “ruido político”. Por el lado sectorial, la desaceleración de la economía se explicó principalmente por: la menor contribución al crecimiento del sector minero (4,2% en 2017 vs 16,3% en 2016); mientras que los sectores no primarios también mostraron menores niveles que en el año anterior: Servicios (+3,4% vs +3,9% en 2016) y Comercio (+1% vs 1,8% en 2016). En contraste, los sectores que si impactaron positivamente en el PBI fueron: Pesca (+4,7% vs -10,1% en 2016), Construcción (+2,2% vs -3,2% en 2016) y manufactura no primaria (+1,9% vs -1,9% en 2016). Finalmente, la inversión privada se expandió apenas 0,1% y la inversión pública se contrajo (-0,1%) mientras que el consumo privado creció 2,5% (+3,5% en 2016), su menor nivel de expansión en 14 años.

La inflación anual en el 2017 ascendió a 1,4%, tasa inferior a la registrada en 2016 (3,2%), y por debajo del punto medio del rango meta establecido por el BCR (entre 1% y 3%). Esta situación se produce por primera vez en 8 años e incidieron hacia la baja los precios de los alimentos (luego del impacto del Fenómeno del Niño), la debilidad del consumo y, en menor medida, la apreciación del sol respecto del dólar.

El sol se apreció 3,5% frente al dólar, finalizando el año con una cotización cercana a 3.24 soles por dólar, frente al 3.36 al cierre del año anterior y acumuló su segundo año consecutivo de apreciación. El BCR realizó compras netas por US\$ 5,246 millones (el mayor ritmo desde 2012), con el objetivo de mitigar la apreciación del sol con relación al dólar americano.

La Balanza Comercial registró un superávit de US\$ 6,266 millones (US\$ 1,730 millones en año 2016), que se explica porque las exportaciones ascendieron a US\$ 44,918 millones, (24% mayores a las del año 2016) mientras las importaciones ascendieron a US\$ 38,652 millones (9,7% mayores a las del año 2016).

Las Reservas Internacionales Netas (RIN) aumentaron de US\$ 61,686 millones a US\$ 63,621 millones, al cierre del año 2017.

Para el año 2018 se estima que la actividad económica global crecerá alrededor de un 4%, su tasa de expansión más alta desde el 2011, según el FMI. Se estima que la economía peruana podría crecer alrededor de 3,5%, tasa superior a la del año 2016. Este crecimiento estaría sustentado en: i) el crecimiento de la inversión pública, como resultado del gasto asociado a las obras de reconstrucción post “Niño Costero” y de la construcción de la infraestructura para los Juegos Panamericanos (año 2019); ii) recuperación de la inversión minera y iii) la aceleración del consumo privado condicionado al incremento de la inversión.

SECCION I

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de **INVERSIONES EN TURISMO S.A.** durante el año 2017. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Miraflores, 14 de marzo de 2018.

INVERSIONES EN TURISMO S.A.



RAFAEL PICASSO SALINAS
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO



LILIANA PICASSO SALINAS
DIRECTOR GERENTE

SECCION II

NEGOCIO

DATOS GENERALES

INVERSIONES EN TURISMO S.A. – INVERTUR S.A. tiene su oficina principal en Av. Vasco Núñez de Balboa No. 259, Miraflores en la ciudad de Lima, teléfono 213-5000, fax 446-6473. INVERTUR fue constituida el 10 de julio de 1975 y está inscrita a fojas 221 del tomo 9, asiento 1, del 06 de agosto de 1975, en el Registro Mercantil de Ica.

A la fecha el total de acciones comunes suscritas, pagadas y en circulación asciende a 21,722,635 acciones, de valor nominal S/ 1.00 cada una. Las acciones son de propiedad de inversionistas nacionales y extranjeros, éstas se encuentran representadas por certificados físicos en circulación que ascienden a 18,431,576 acciones y en anotación en cuenta voluntaria (CAVALI) ascendente a 3,291,059 acciones.

La información consolidada está conformada por las compañías INVERTUR S.A., INVERTUR LIMA S.A. y LA ANGOSTURA S.A., que conforman el Grupo Económico INVERTUR. En el caso de la empresa INVERTUR LIMA S.A. es una empresa que suspendió sus actividades en el año 2001, por lo que no registra actividad y la empresa LA ANGOSTURA S.A. tiene el giro de Agencia de Viajes, pero a la fecha no registra actividad comercial; asimismo al ser accionista de INVERTUR, sus resultados reflejan los dividendos que reciben de la principal.

ESTRUCTURA ACCIONARIA

Al 31 de diciembre del año 2017 la participación accionaria de INVERTUR estaba conformada por 533 accionistas, siendo los que poseen más de 5% del capital los siguientes:

Accionista	%	Grupo	Nacionalidad
Paykel Development Inc.	24.29241664	-	Islas Vírgenes
Lukeville Consultance Inc.	23.23504952	-	Islas Vírgenes
Sarran Trading Limited.	21.13833336	-	Inglaterra
Inversiones Verdún S.A.	13.42761594	Picasso Salinas	Perú
La Angostura S.A.	5.65446135	-	Perú

COMPOSICION ACCIONARIA

Acciones con derecho a voto:

Tenencia	Número de accionistas	Porcentaje de participación %
Menor al 1%	523	7.519
Entre 1% - 5%	3	4.734
Entre 5% -10%	1	5.654
Mayor al 10%	4	82.093
Total	531	100.000

DESCRIPCION DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Objeto Social

INVERTUR tiene por objeto social hacer inversiones en la construcción y/o adquisición de acciones de establecimientos dedicados a la explotación de servicios turísticos. Asimismo, está facultada para dedicarse a toda clase de actividades hoteleras, ya sea por administración directa o mediante el arrendamiento de las unidades hoteleras de su propiedad. Su actividad económica corresponde a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) No. 55104.

Plazo de Duración

De acuerdo a su constitución el plazo de duración de la sociedad es indefinido.

Evolución de las operaciones del emisor

En 1976 se inició la construcción del Centro Vacacional Las Dunas (***) - actualmente Hotel Las Dunas Sun Resort (****), el cual inició operaciones en el año 1979.

Con relación a inversiones pasadas efectuadas en otros hoteles, cabe recordar que en 1995 se asumieron las operaciones de los Hoteles Ex-Turistas de las ciudades de Nazca, Tacna y Ayacucho; en marzo de 1996 se puso en marcha Invertur Suites & Hotel en la ciudad de Lima mediante contrato de administración suscrito con Invertur Lima S.A. (empresa subsidiaria); en mayo de 1996 se formalizó la Fusión por Absorción incorporándose a Invertur las empresas Corporación Hotelera del Sur S.A. (propietaria del Hotel Mossone de ICA) y Hoteles de Sur S.A. (propietaria del Hotel El Mirador de Moquegua). Ahora bien, éstas concluyeron, primero, en diciembre del año 2000, donde se formalizó la transferencia de los establecimientos: GRAN HOTEL TACNA, HOTEL NAZCA LINES, AYACUCHO HOTEL PLAZA, HOTEL EL MIRADOR, HOTEL MOSSONE Y CASINO y en diciembre del 2001, se resolvió el contrato de Arrendamiento Financiero que sostenía nuestra subsidiaria Invertur Lima S.A. con la entidad financiera Latino Leasing S.A., por lo que se entregó a la propietaria dicho inmueble y la subsidiaria cerró sus operaciones.

En el año 2007 se llevó a cabo la ampliación del Hotel, habiéndose incrementado la capacidad instalada de 110 a 130 habitaciones.

En el año 2013 se inauguró una nueva e importante área de piscinas en el Hotel Las Dunas.

Durante el segundo semestre del año 2017 se ha iniciado la ampliación del Hotel, por lo que la capacidad instalada se incrementará de 130 a 150 habitaciones.

DESCRIPCION DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Gestión Administrativa durante el 2017

En el área comercial la estrategia para el año 2017 tuvo como principal objetivo el crecimiento de cada uno de los segmentos de mercado a los que nos dirigimos, afianzando el posicionamiento del turismo interno y corporativo (eventos, negocios). Durante el año se ha logrado la siguiente participación de cada tipo de mercado: Turismo Nacional 64%, Corporativo 22% y Receptivo 14%.

El Hotel las Dunas ha obtenido un año más el Certificado de Excelencia otorgado por Tripadvisor, así como el segundo lugar de hoteles dentro de la Región Ica.



Asimismo, ha sido motivo de orgullo recibir por tercer año consecutivo el Premio Travellers' Choice, obteniendo el puesto número 14 dentro de los 25 mejores hoteles más populares para familias en América del Sur, siendo el único hotel peruano en encontrarse dentro de este importante reconocimiento de Tripadvisor en esta categoría.



Inversiones en Turismo S.A. - INVERTUR

Continuando con nuestra política de Responsabilidad Social en el año 2017 se llevó a cabo el décimo sexto paseo con los niños de "Aprendo Contigo". Con este programa se invita año a año a los Niños del Instituto de Enfermedades Neoplásicas a un paseo a nuestras instalaciones. Aprendo Contigo es un programa educativo recreativo que lleva la escuela a los niños que ven impedida su escolarización por motivos de salud. Atiende desde el año 2000 en el Instituto de Enfermedades Neoplásicas (niños pacientes de cáncer) y desde enero del 2009 en el Instituto Nacional de Salud del Niño.



En materia de Desarrollo de Recursos Humanos, se brindó apoyo constante al hotel seleccionando, capacitando y manteniendo el clima laboral, con la finalidad de brindar el soporte óptimo para la operatividad del hotel.

En los temas de selección, se dotó de personal de manera oportuna en las áreas operativas del hotel para asegurar la eficacia máxima en la operación requerida, con la finalidad que el hotel cuente con líderes capaces de elevar el nivel del servicio y la motivación de su equipo.

En materia de capacitación, se brindaron capacitaciones en las áreas principales del negocio con profesionales de amplia experiencia, cuyo objetivo es a su vez elevar el nivel del estándar del servicio.

Sobre el clima laboral, se mantuvo y se trabajó para su mejora continua. Las opiniones, necesidades y comentarios de los colaboradores fueron escuchados y en base a ello se tomaron medidas de mejora como capacitaciones y actividades diversas de bienestar: ayuda social, gestión de atención personalizada ante enfermedades, y actividades de integración y bienestar que fueron valoradas por el colaborado (paseos a la playa, fiestas patrias: pachamanca, celebración del día del padre, día de la madre, celebración anual de la empresa, etc.)

Asimismo, en el 2017 se empezó a participar en el “Proyecto Crecer”, en asociación con la Universidad de Piura, AHORA y la “Universidad de Texas State University” (USA). El proyecto se basa en medir una parte del clima laboral, siendo su objetivo conocer el nivel de liderazgo y diseño del trabajo a través de la encuesta basada en el Modelo SEM (Structural Equation Modeling), para luego darnos sugerencias para tomar medidas correctivas, en este caso la Universidad de Piura nos brindó capacitaciones de Liderazgo tanto en la oficina de Lima como en el Hotel Las Dunas.

Finalmente, en temas de “Seguridad y Salud en el Trabajo” se finalizó con la implementación del sistema base, lo cual nos permitió ser evaluados de manera exitosa ante las inspecciones por parte de las autoridades correspondientes.

Nuestras inversiones durante el año 2017 ascendieron a S/ 800 mil y se orientaron principalmente a mejoras a nivel de infraestructura y equipamiento. Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 tenemos en curso inversiones por alrededor de S/ 5,2 millones de soles y que están orientadas a ampliar nuestra capacidad de alojamiento y mejoras en equipamiento, mediante la construcción de 20 nuevas habitaciones y que a la fecha del presente documento se ha culminado con la primera etapa de 16 habitaciones, las cuáles vienen operando desde el 08 de febrero de 2018. Se trata de un nuevo sector de habitaciones, ubicado dentro de una amplia arboleda, con una inigualable vista hacia nuestras amplias áreas verdes, la duna y nueva área de piscinas. Las habitaciones cuentan con excelentes acabados y nuevas características a nivel de seguridad, puertas, mamparas acústicas, sistema de ahorro de energía, TV Smart, Wi-fi, entre otros. Se tiene programado entregar las 4 habitaciones restantes antes de finalizar el primer semestre de este año.

Inversiones en Turismo S.A. - INVERTUR

Cabe precisar que este importante proyecto considera inversiones complementarias actualmente en ejecución (nueva sala de calentadores y zona lavavajilla), que permitirían asegurar los niveles de confort en el servicio hacia nuestros huéspedes y eficiencia operativa de nuestra unidad hotelera.

PATIO EL BOSQUE



Para el año 2018 tenemos considerado activar el proyecto de nuevas salas de conferencia, ejecutar la ampliación de las terrazas y la remodelación integral del área de habitaciones, tanto en infraestructura como en equipamiento.

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR TURISMO, COMPETENCIA Y POSICIONAMIENTO

Sector Turismo

De acuerdo a información proporcionada por El MINCETUR, en el año 2017 el Perú recibió aproximadamente 3'731,472 turistas internacionales, lo que significa un incremento del 8% con relación al año 2016 de 3'455,057.

Cabe mencionar que dentro de los principales países emisores de turismo al Perú se encuentran: Chile, Estados Unidos, Ecuador, Argentina, Colombia, Brasil, España y Bolivia.

En lo que respecta al tipo de Turismo que desarrolla el turista extranjero en Ica se encuentra como principales actividades la visita a las Líneas de Nazca, visita a las Islas Ballestas, seguidas por City Tour Ica y City Tour Paracas.

Ventas y Operaciones

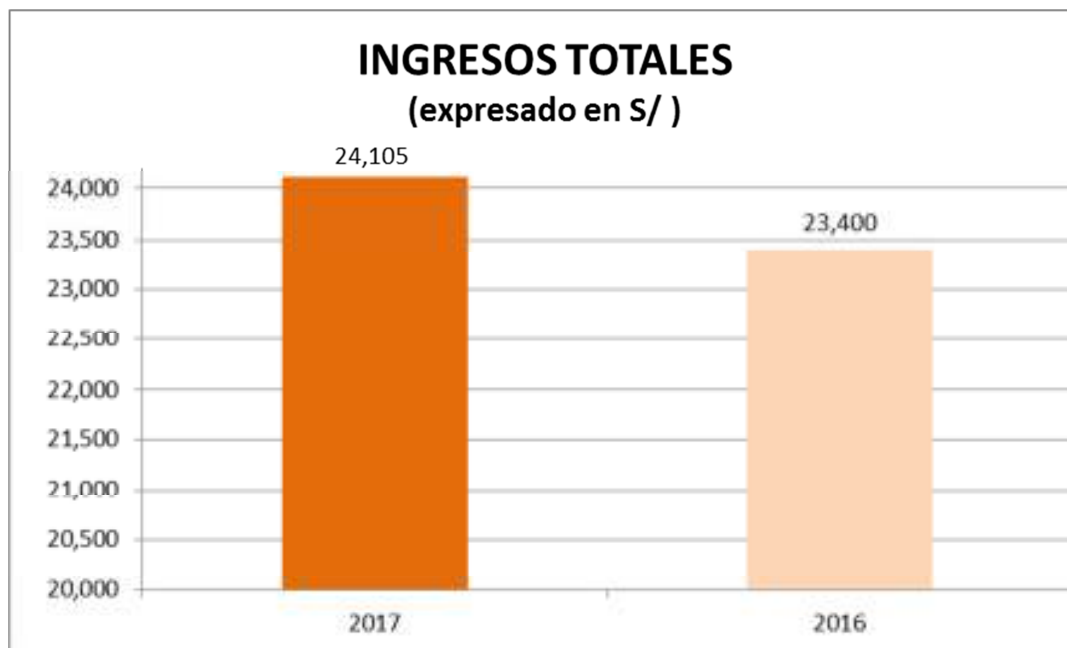
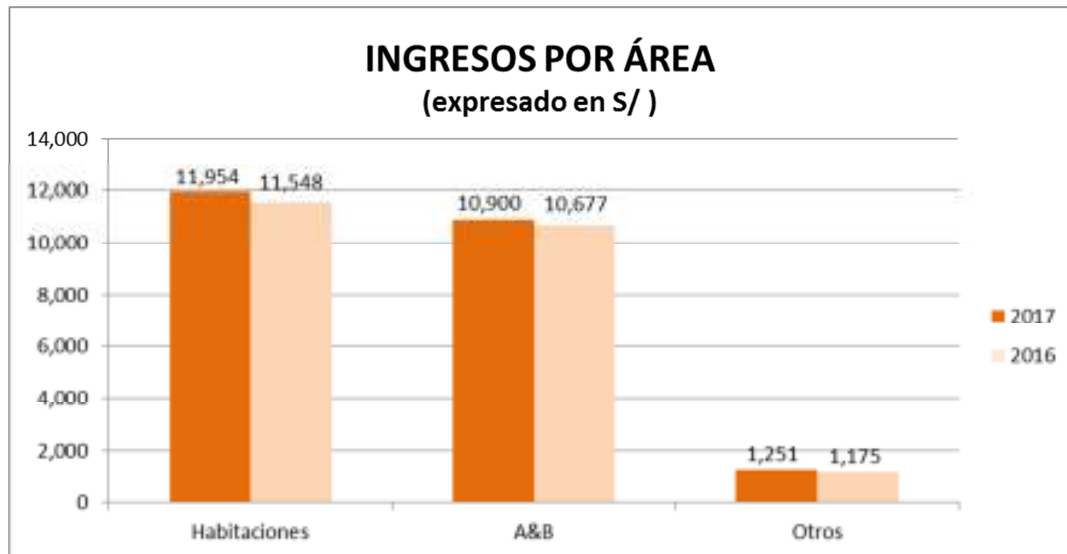
Resultado de Ventas

En el año 2017 las ventas obtenidas fueron de S/. 24,105 mil, lo que significó un crecimiento de 3% con relación al año anterior cuyas ventas fueron de S/. 23,400 mil.

VENTAS

(Expresado en miles de S/.)

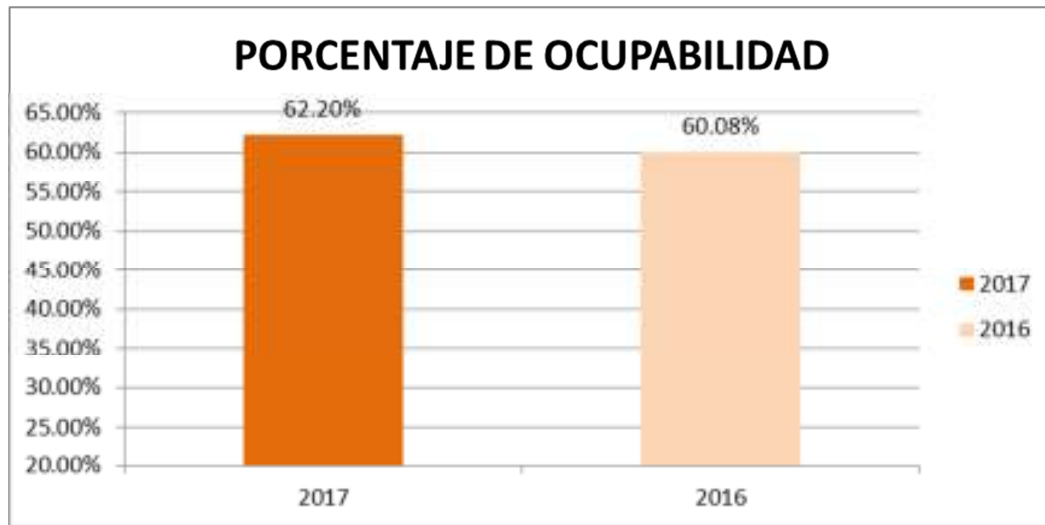
	2017	2016	Variación	%
Habitaciones	11,954	11,548	406	4%
Alimentos & Bebidas	10,900	10,677	223	2%
Otros	1,251	1,175	76	6%
Ventas Totales	24,105	23,400	705	3%



Inversiones en Turismo S.A. - INVERTUR

Con relación a las habitaciones noches rentadas (HNR) se obtuvo una ocupabilidad de 62.20% vs. 60.08% del año anterior.

	2017	2016
% DE OCUPACION	62.20	60.08



Exoneraciones Tributarias

Con fecha 24 de mayo del 2001 se promulgó el D.L. 919 por el cual se considera “Exportación” la prestación de servicios de hospedaje, incluyendo la alimentación, a sujetos no domiciliados, en forma individual o a través de un paquete turístico, estableciéndose para esto una serie de requisitos formales. La citada Ley entró en vigencia con la promulgación del respectivo reglamento (D.S. 122-2001-EF) el 30 de junio del 2001.

Principales Activos

Los principales activos de la compañía son los siguientes:

Inmueble Hotel Las Dunas:

Ubicación	:	Av. La Angostura 400 – Ica
Categoría *	:	RESORT 4 estrellas.
Terreno	:	152,231 m2
Área Construida	:	19,515 m2.
Nro. De Habitaciones	:	130

* Ultima categorización realizada el 11 de febrero del año 2015.

Inmueble Oficinas Administrativas:

Ubicación	:	Av. Vasco Núñez de Balboa 259 – Miraflores – Lima.
Terreno	:	532 m2
Área Construida	:	602 m2.

Fuerza Laboral

El personal de INVERTUR S.A., estuvo compuesto por 279 colaboradores en promedio durante los años 2017 y 2016, sin variación, de acuerdo a la siguiente distribución:

Categoría	Total *	Oficina Lima	Hotel Las Dunas
Ejecutivos	5	4	1
Funcionarios	13	5	8
Empleados	65	22	43
Obreros	196	-	196
Total	279	31	248

* Incluye 17 trabajadores con calidad de intermitentes.

PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS o ARBITRALES

(a) Tributarios

Con fecha 05 de agosto de 2016, INVERTUR interpuso una demanda ante el Poder Judicial contra la Resolución del Tribunal Fiscal que ordenó se pague una multa ascendente a S/187,468 más los respectivos intereses de ley, multa que la cual INVERTUR cumplió con cancelar en mayo de 2016.

Esta multa se originó por haber incurrido en infracción al haber aumentado supuestamente la pérdida tributaria del ejercicio 2003. La infracción se habría configurado en el ejercicio 2001, respecto del cual se presentó una declaración rectificatoria, sin embargo, la Administración Tributaria señala que, al haberse consignado una pérdida tributaria mayor en dicho ejercicio, el arrastre para los períodos 2002 y 2003 también debería ser rectificado.

En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, los argumentos expuestos en los reclamos presentados hacen prever razonablemente que es posible obtener una resolución favorable o de ser adversa no se derivaría en un pasivo importante para la Compañía; esto debido a que la Multa ha sido cancelada y cargada a los resultados del ejercicio 2016.

(b) Civiles

b.1) Materia: Indemnización por daños y perjuicios

Con fecha 16 de diciembre de 2014 INVERTUR fue emplazada con la demanda de indemnización por Responsabilidad Civil Extracontractual por abuso de derecho formulada por Inmobiliaria ACAMU S.A.C. y ZUNG S.A.C. (Expediente No. 6979-2014 / 31° Juzgado Civil de Lima), en la cual solicitan el pago de: i) S/340,765 soles por concepto de daño emergente y ii) US\$ 5'566,836 dólares por concepto de lucro cesante, más intereses legales hasta la fecha de pago.

Según señalan los co-demandantes, el presunto daño se habría producido como consecuencia del ejercicio abusivo y con culpa inexcusable del derecho de acción por parte de INVERTUR, al haber iniciado un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio sobre un terreno ubicado en la urbanización Las Casuarinas contra los co-demandantes (Exp. 14692-2004 / 37° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima), desde febrero de 2004 hasta el 05 de noviembre de 2012 (fecha en que culminó definitivamente dicho proceso), a sabiendas de que no reunía los requisitos legales exigidos por el artículo 950° del Código Civil para obtener la prescripción. Asimismo, los co-demandantes señalan que el presunto daño ocasionado por INVERTUR consistiría en la "imposibilidad de disponer libremente del terreno" y, como consecuencia de ello, no haber podido obtener la Licencia de Habilitación Urbana y Construcción Simultánea del terreno lo cual a su vez generó que no pudiesen "(...) iniciar las obras de habilitación urbana ni de edificación alguna para su venta".

Como principales argumentos de defensa, INVERTUR ha acreditado que: i) La demanda es improcedente, toda vez que pretensiones indemnizatorias interpuestas por los co-demandantes han prescrito; ii) La demanda es infundada toda vez que la interposición de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio planteada por INVERTUR ante 37° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima (Exp. 14692-2004), independientemente del éxito negativo en el proceso, se ha basado en fundamentos jurídicos razonables, encontrándonos frente al ejercicio regular del derecho de acción por lo que no habría responsabilidad alguna; iii) La demanda es infundada, toda vez que no se ha acreditado la relación de causalidad entre el hecho del proceso derivado de la interposición de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio planteada por INVERTUR y la no obtención de la Licencia de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea del terreno (pues esta licencia se obtuvo durante el proceso de prescripción adquisitiva de dominio); y, finalmente, iv) La demanda es infundada, pues no se ha acreditado daño alguno a las empresas co-demandantes (los co-demandantes no han perdido ni la propiedad del terreno ni la posibilidad de vender las unidades inmobiliarias que forman parte de su proyecto, y además el transcurso del tiempo ha hecho que el valor de terreno se haya venido incrementando en beneficio de los co-demandantes).

Al 31 de Diciembre del 2017 está pendiente que el juzgado emita sentencia de primer grado.

En opinión de nuestros asesores legales, INVERTUR ha acreditado con sólidos argumentos fácticos y jurídicos que la demanda de indemnización interpuesta por Inmobiliaria ACAMU S.A.C. y ZUNG S.A.C., carece de fundamento. En particular, los co-demandantes no han acreditado que INVERTUR les haya ocasionado daño alguno y tampoco la relación causal entre el proceso de prescripción adquisitiva y el daño alegado. Por estas razones, consideramos que las expectativas de éxito de la defensa procesal planteada por INVERTUR son altas y el riesgo de que sea condenada a pagar la indemnización solicitada por Inmobiliaria ACAMU S.A.C. y ZUNG S.A.C es remoto.

b.2) Materia: Reivindicación y Mejor Derecho de propiedad - Terrenos en Distrito de Huacachina – Ica.

INVERTUR fue propietaria de un total de 6,680 m² de terrenos en Ica en la zona de Huacachina; acerca de los cuales hasta mediados del año 2016 se tenía abiertos procesos judiciales por la totalidad de los mismos, pero se ha logrado llegar a un acuerdo de venta con uno de los ocupantes de casi 4,000 m².

Durante los años 2016 y 2017 se ha logrado llegar a acuerdos de venta con los ocupantes de la mayor parte de estos terrenos, por lo que solo quedan 1,000 m² por recuperar sobre los cuales la empresa iniciara acciones legales correspondientes.

Cabe precisar que en el año 2014 se procedió a retirar el valor de estos terrenos del activo, por lo que un probable litigio no tendrá efectos en los resultados.

(c) Constitucionales

Materia: Proceso de amparo contra Auto Calificatorio

Con fecha 26 de febrero de 2013, INVERTUR interpuso una demanda de amparo con la finalidad de que se declare la nulidad del Auto Calificatorio del Recurso de Casación N° 2183-2012 emitido en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio que mantuvo la empresa sobre un terreno de 34,580 m² ubicado en la Urbanización Las Casuarinas; y se ordene a la Sala Suprema que emita un nuevo Auto Calificatorio en respeto de sus derechos fundamentales.

Para ello, INVERTUR señaló que la Sala Suprema vulneró su derecho al debido proceso al pronunciarse sobre el fondo de la materia en un auto que debió referirse únicamente a la procedencia. Concretamente, alegó que se vulneró su derecho al procedimiento preestablecido por ley, al haberse apartado del trámite previsto en el artículo 391 del Código Procesal Civil; su derecho de motivación, al no haberse referido a las causales de infracción normativas alegadas; y su derecho de defensa, al haber resuelto sobre el fondo sin permitirle presentar su defensa ante la Sala.

Al 31 de diciembre de 2017, se encontraba pendiente que el Juzgado emita sentencia de primer grado.

En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, no es posible prever el sentido de la decisión final.

(d) Laborales

En el ámbito laboral, no tenemos ningún proceso judicial de importancia; salvo los rutinarios por reclamaciones varias que no representan impacto significativo en las operaciones de la Compañía.

ADMINISTRACION

El Directorio de la compañía está conformado por:

Sr. Rafael Picasso Salinas	Presidente
Sra. Liliana Picasso Salinas	Director - Gerente
Sr. Alfredo Picasso Salinas	Director
Sr. Jorge Picasso Salinas	Director
Sr. Guillermo Arguedas Schiantarelli	Director
Sra. Elke Zapff Dammert	Director

Dr. Rafael Picasso Salinas (Presidente)

Presidente de Directorio desde el 04 de junio de 1990. Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas de la Pontificia Universidad Católica del Perú (1986). Ocupó el cargo de Abogado y Socio del Estudio Castro, Picasso y Sologuren desde junio de 1987 a noviembre de 1990. En diciembre de 1990 ocupó el cargo de Abogado Asociado del Estudio Luis Echeopar García hasta marzo de 1996. En abril de ese mismo año, trabajo como Abogado de Argos S.A. Sociedad Agente de Bolsa hasta enero de 1999. Finalmente, a la fecha ejerce el cargo de Socio Abogado del Estudio Echeopar García. Actualmente es director de las siguientes compañías: AFP Habitat, Compañía Minera Poderosa S.A., Reactivos Nacionales S.A., HDI Seguros S.A. y Granja Azul S.A.

Sra. Liliana Picasso Salinas (Director Gerente)

Profesional en Administración de Empresas de la Universidad del Pacífico con experiencia en empresas pertenecientes a diversos sectores tales como seguros, industriales, comerciales y de servicios. Además de ser Directora de la empresa se desempeña en el cargo de Gerente General de INVERTUR S.A., desde el año 2000. Ha formado parte del Directorio en IPAE, CANATUR, Fondo para la Promoción y Desarrollo Turístico Nacional. Actualmente es Director de AHORA (Asociación de Hoteles y Restaurantes) y de las compañías: Delfín Amazon Cruises y Granja Azul S.A.

Sr. Alfredo Picasso Salinas (Director)

Director desde el 25 de marzo de 1996. Empresario, actualmente se desempeña como Gerente de Bodegas Vista Alegre S.A.C. y Director de Reactivos Nacionales S.A. (RENASA) y Granja Azul S.A.

Sr. Jorge Picasso Salinas (Director)

Director desde el 31 de marzo de 2005. Abogado de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Ex Presidente de la Asociación de Bancos del Perú ASBANC, Ex Presidente de la Confederación de Instituciones Empresariales del Perú CONFIEP. Actualmente es director de Compañía de Seguros de Vida Cámara S.A. y Compañía Minera Poderosa S.A.

Sr. Guillermo Arguedas Schiantarelli (Director)

Director desde el 04 de junio de 1990. Licenciado en Administración de Empresas, Economista, Past-President de la Confederación Nacional de Cámaras de Comercio y Producción del Perú (CONFECAMARAS) y empresario.

Inversiones en Turismo S.A. - INVERTUR

Sra. Elke Zapff de Mc Donald (Director)

Director desde el 17 de marzo de 2015. Pintora graduada en la Escuela Nacional Superior de Bellas Artes de Lima y con dos años de estudios en la academia Pully Boyes de Hamburgo en Alemania. Fue docente de arte en el colegio peruano-alemán Alexander Von Humboldt, durante 31 años. Productora y conductora del programa “Pentagrama Británico” en Radio Filarmonía desde el año 2003.

La Gerencia está conformada de la siguiente manera:

Sra. Liliana Picasso Salinas (Director Gerente)

Detalle de su trayectoria profesional esta detallada como Director.

Srta. Milagros Heredia Sotomayor (Gerente de Marketing)

Profesional en Ciencias Publicitarias y Marketing, con más de quince años de experiencia en el sector hotelero. Inició sus labores en INVERTUR en año 1995, en el área de Ventas y Marketing, ocupando la Gerencia del área desde febrero del año 2003. La Gerencia a su cargo dirige al equipo de Marketing.

Sr. Juan Manuel Felices Taboada (Gerente Contralor)

Contador Público Colegiado con más de veinte años de experiencia en empresas de los sectores industrial, comercial y de servicio. Desempeña el cargo de Contralor Interno desde el año 1995. Asimismo, desde el 16 de marzo del 2001, se le ha encargado la Gerencia de Recursos Humanos de la empresa.

Sr. Luis Pedro Díaz de Rávago D´Onofrio (Gerente de Logística e Inversiones)

Profesional con más de veinticinco años experiencia en empresas, nacionales y transnacionales, líderes en su campo. Desempeña el cargo desde el año 1996 Asimismo, desde enero del 2002 se le ha encargado la Gerencia General del restaurante Granja Azul, al cual INVERTUR brinda servicios de gerencia y administración.

Sr. Ugo Gherardi De Orbegoso (Gerente Residente)

Profesional Hotelero, titulado en Administración de Empresas y Gerencia Hotelera. Es responsable de la operación del Hotel Las Dunas desde enero de 2011.

Grado de Vinculación

Los Directores: Sr. Rafael Picasso Salinas, Presidente del Directorio; Sra. Liliana Picasso Salinas, Director Gerente; Sr. Alfredo Picasso Salinas, Director y Sr. Jorge Picasso Salinas, Director, tienen vinculación por consanguinidad en segundo grado.

Nuestros Directores: Sra. Liliana Picasso Salinas, Sr. Rafael Picasso Salinas, Sr. Alfredo Picasso Salinas y Sr. Jorge Picasso Salinas, tienen grado de vinculación con la empresa Inversiones Verdun S.A., la cual es accionista de INVERTUR.

Directores Independientes

Se deja constancia que nuestros Directores: Sra. Elke Zapff Dammert y el Sr. Guillermo Arguedas Schiantarelli, son Directores independientes.

Remuneraciones de Directores y Plana Gerencial

Las Remuneraciones del Directorio y de la Plana Gerencial, representan el 5,04% de las ventas totales.

SECCION III

INFORMACION FINANCIERA

A continuación pasamos a comentar las partidas de resultados más importantes de la operación de INVERTUR S.A. correspondiente al año 2017, en base a los Estados Financieros Individuales Auditados que se adjuntan a esta Memoria.

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en miles de nuevos soles)

	2017	%	2016	%	VARIACION	
					S/.	%
VENTAS	24,105	100.0%	23,400	100.0%	705	3.0%
COSTO DE VENTAS	-4,246	-17.6%	-3,960	-16.9%	286	7.2%
Utilidad bruta	19,859	82.4%	19,440	83.1%	419	2.2%
GASTOS DE OPERACIÓN						
Gastos de administración	-14,829	-61.5%	-15,114	-64.6%	-285	-1.9%
Gastos de Ventas	-1,528	-6.3%	-1,476	-6.3%	52	3.5%
	-16,357	-67.9%	-16,590	-70.9%	-233	-1.4%
Utilidad Operativa	3,502	14.5%	2,850	12.2%	652	22.9%
OTROS INGRESOS (GASTOS)						
Financieros, neto	-52	-0.2%	-70	-0.3%	-18	-25.7%
Otros , neto	594	2.5%	486	2.1%	-108	22.2%
Diferencia en cambio, neto	-146	-0.6%	-67	-0.3%	79	117.9%
Utilidad antes del impto a la renta	3,898	16.2%	3,199	13.7%	699	21.9%
Impuesto a la renta corriente	-1,106	-4.6%	-846	-3.6%	260	30.7%
Impto. Renta diferido	-161	-0.7%	-60	-0.3%	-101	-168.3%
Resultado del ejercicio	2,631	10.9%	2,293	9.8%	338	14.7%

Comentarios sobre los resultados del ejercicio y situación económica financiera de la compañía:

El resultado del ejercicio ascendió a S/ 2,631 mil, lo que representa un incremento de 14,7% respecto al resultado del ejercicio anterior (S/ 2,293 mil), esto debido principalmente a que las ventas fueron mayores a las del año anterior y los gastos operativos disminuyeron.

Ingresos por Servicios

Las ventas del año 2017 ascendieron a S/ 24,105 mil, lo cual representa un incremento de 3% en el total de ingresos de la compañía respecto al año 2016 (S/ 23,400 mil). Cabe precisar que las ventas del rubro Habitaciones se incrementaron en S/. 407 mil (3,5%); Alimentos y Bebidas en S/. 222 mil (2%) y Otros Ingresos por S/. 76 mil (6,5%).

Costo de Ventas

El costo directo de alojamiento, alimentos y bebidas y otros representó el 17,6% de las ventas, mayor en 0,7 puntos porcentuales respecto al año anterior, que fue por 16,9%. Este incremento se debe principalmente a los mayores costos incurridos durante el primer trimestre del año por efectos del evento climático denominado: Fenómeno del Niño Costero.

Gastos de Operación

Los gastos operativos, administrativos y de ventas ascendieron a S/ 16,358 mil (67,9% de las ventas), importe menor en 1,4% a los gastos del ejercicio 2016, los cuales ascendieron a S/ 16,590 mil (70,9% de las ventas). Dentro de este rubro se incluye los rubros Depreciación y Amortización, los cuales ascendieron en el ejercicio a S/ 1,617 mil (S/ 1,574 mil en el año 2016).

Utilidad Operativa

Como consecuencia de lo indicado en los rubros anteriores, la Utilidad Operativa ascendió a S/ 3,501 mil que representó el 14,5% de las ventas, cifra mayor en 23% respecto a la utilidad operativa del año anterior, que ascendió a S/ 2,850 (12,2% de las ventas).

Gastos Financieros, neto

Los gastos financieros netos al cierre del ejercicio ascendieron a S/ 52 mil (0,2% de las ventas), menores en S/ 18 mil respecto a los del año 2016 (S/ 70 mil). La disminución se explica debido a los menores gastos e ingresos por intereses financieros por S/ 43 mil (por la cancelación de deudas financieras), pero también al menor ingreso por ajuste en la inversión en la subsidiaria por S/. 25 mil.

Diferencia en cambio, neto

En el año 2017 el pasivo neto en moneda extranjera arrojó una pérdida de diferencia en cambio de S/ 146 mil en comparación con la pérdida en cambio de S/ 67 mil del año anterior. A comienzos de año el dólar se cotizaba en S/. 3.360 por sol y cerró el ejercicio en S/. 3.245 por sol.

Utilidad antes del impuesto a la renta

Los utilidad antes de impuesto a la renta ascendió a S/ 3,898 mil, mayor en 21,9% a la utilidad del ejercicio anterior (S/ 3,199 mil); esto debido principalmente al aumento de la utilidad operativa.

Impuesto a la Renta

Parte Corriente:

El Impuesto a la Renta corriente ascendió a S/1,106 mil (S/ 846 mil en el año 2016); esta disminución se explica por la menor utilidad del ejercicio.

Parte Diferida:

Se ha registrado un cargo a los resultados del ejercicio por S/ 161 mil; producto del cálculo del Impuesto a la Renta sobre las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios.

Liquidez de la Compañía:

La liquidez durante el presente ejercicio se ha desarrollado de manera favorable, esto debido a las mayores ventas. No existe tendencia o evento que pueda afectar considerablemente la liquidez de la compañía.

Nuestros ingresos son, aproximadamente, 90% en nuevos soles y 10% en dólares americanos y se mantiene un periodo de cobranza promedio de 45 días y no existen situaciones de morosidad importantes en nuestras cuentas por cobrar a clientes.

Inversiones:

Los excedentes de efectivo se han direccionado a la inversión en infraestructura y equipamiento así como la realización de mantenimiento, renovación y mejoras en las habitaciones. Las principales inversiones realizadas en infraestructura y equipamiento se han financiado mediante arrendamientos financieros por US\$ 1,550 mil.

Inversiones en Turismo S.A. - INVERTUR

Deuda Financiera:

El saldo de la deuda financiera que tiene INVERTUR, al 31 de diciembre del año 2017, asciende a US\$ 1,665 mil y S/ 390 mil; los cuales están compuestos por operaciones realizadas con el Banco Continental y que detallamos a continuación:

Detalle	Importe Original	Saldo al 31/12/2017	Vcto.
Leasing - Infraestructura	398	107	2019
Leasing - Equipamiento	129	8	2018
Leasing - Equipamiento	600	600	2021
Leasing - Inmobiliario	950	950	2024
Total US \$		\$ 1,665	
Leasing - Equipamiento	336	142	2018
Préstamo Comercial	300	80	2018
Leasing - Equipamiento	286	168	2019
Total S/		S/.390	

El ratio de apalancamiento de la empresa (deuda total / patrimonio) pasó de 0.18 a diciembre de 2016 a 0.30 en diciembre de 2017; producto del mayor endeudamiento adquirido para financiera las inversiones en infraestructura y equipamiento.

RESPONSABLES DE LA ELABORACION Y REVISION DE LA INFORMACION FINANCIERA

La Auditoría de los Estados Financieros por el ejercicio 2017, tanto individuales como consolidados, ha sido llevada a cabo por los Auditores Externos **VICTOR VARGAS & ASOCIADOS S.C.**, firma miembro de ICG International. Dichos Estados Financieros Auditados se adjuntan al presente documento y no contienen salvedades.

Asimismo, durante los dos (02) últimos años no se ha producido cambios en los responsables de la preparación y emisión de los Estados Financieros de Inversiones en Turismo S.A. y Subsidiarias.

SECCION IV

ANEXOS

Valores inscritos en Bolsa

El Capital Social está representado por 21,722,635 acciones comunes suscritas, pagadas y en circulación, con un valor nominal de S/ 1.00 cada una.

Cotizaciones:

De acuerdo a lo informado por la BVL, durante el año 2017 las acciones comunes emitidas por nuestra representada no han registrado negociación en Rueda de Bolsa; siendo el último valor promedio en rueda de bolsa del mes de noviembre del año 2017 por el valor de S/ 0.55 por acción.

Funcionarios Responsables:

El encargado de la Sección Valores de la compañía es el Sr. César Sevilla Baella, que tiene el cargo de Jefe de Sistemas y el Representante Bursátil es el Sr. Juan Manuel Felices Taboada, Gerente Contralor.

Valor contable:

El valor contable de cada acción al 31.12.2017 es de S/ 1.7024.