

INVERSIONES EN TURISMO S.A.

MEMORIA ANUAL

2018

CONTENIDO

	<i>Pág.</i>
SECCION I	
Declaración de Responsabilidad	6
SECCION II	
Negocio	7
SECCION III	
Información Financiera	23
SECCION IV	
Anexos	
- Valores inscritos en Bolsa	28
- Principios de Buen Gobierno Corporativo y Reporte de Sostenibilidad Corporativa	29

MENSAJE A LOS ACCIONISTAS

En el año 2018 el Perú logró un crecimiento del PBI del orden del 4.0% con relación al año 2017; este resultado fue mejor que el año 2017 (+2.5%) debido a la recuperación de la inversión pública y privada en las actividades de construcción y de manufactura no primaria. Se normalizaron las condiciones climatológicas que se dieron en el 2017 debido al Fenómeno del Niño Costero lo cual incidió en la recuperación de los sectores agropecuario (+7.5%) y pesquero (+39.7%); sin embargo el sector de minería e hidrocarburos decreció (-1.3%).

El año 2018 fue un año muy complicado de incertidumbre e inestabilidad política, escándalos de corrupción y constantes enfrentamientos entre los poderes ejecutivo y legislativo. Todo esto afecta seriamente a la recuperación de la inversión privada y especialmente al sector turismo en los segmentos de turismo interno, de negocios y convenciones. Asimismo seguimos siendo percibidos por el turismo receptivo como un país de inseguridad e informalidad turística y carente de infraestructura adecuada.

En el año 2018 el Perú recibió 3'955,360 turistas extranjeros, lo cual representa un crecimiento del orden del 6%. Los principales países emisores de turismo hacia el Perú en el año 2018 fueron: Chile, Estados Unidos, Ecuador, Argentina, Colombia, Brasil, España, Bolivia, Francia y México. La llegada de visitantes extranjeros a Machu Picchu en el año 2018 fue de 1'221,146 en comparación a los 1'070,684 del 2017, lo cual significó un crecimiento del orden del 14%. El turismo nacional logró una ligera recuperación del 2.66% siendo los visitantes nacionales 349,665 en el 2018 en relación a los 340,595 del año 2017.

La inestabilidad operativa del aeropuerto de Ica y la percepción de inseguridad e informalidad del aeropuerto de Nazca, son situaciones que siguieron persistiendo a lo largo de todo el 2018, 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 2018 fue de US \$ 5,087 millones en comparación a los \$ 4,790 millones del 2017, lo cual representa un crecimiento del orden del 6.20%. El gasto per-cápita del turismo receptivo ascendió a US \$ 1,286. El PBI del sector turismo en el 2018 fue del 3.8%.

En el ámbito internacional, la Organización Mundial de Turismo (OMT) afirmó que en el año 2018 las llegadas de turistas internacionales crecieron en el orden del 6%, es decir se movilizaron 1,400 millones de turistas. Es el segundo resultado más alto desde el 2010. 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 a nivel global. El crecimiento más sólido, los viajes aéreos más asequibles, los cambios tecnológicos y la mayor facilitación de los visados han contribuido a estos resultados. El turismo es esencial para la creación de empleo, emprendimiento y el crecimiento debe ser de acuerdo a los objetivos de Desarrollo Sostenible. La OMT está centrando el 2019 en la educación, las habilidades y la creación de empleo.

En el año 2018 a nivel mundial, Europa registró un crecimiento del orden del 6%, la región Asia Pacífico 6%, las Américas 3%, Africa 7% y la región de Oriente Medio 10%. Para el 2019 la OMT ha estimado que el turismo internacional tenga un crecimiento entre el 3 y el 4%. Se espera que el 2019 se consoliden los consumidores de “viajes para cambiar y mostrar”, “viajes de opciones saludables” como caminar, de bienestar y turismo deportivo, “viajes multigeneracionales” como resultado de cambios demográficos y a “viajes más responsables”. La OMT afirma que las empresas a nivel mundial van a tener que adaptarse a la digitalización, los nuevos modelos de negocios, los viajes más asequibles y a los cambios sociales.

Las ventas del Hotel Las Dunas en el año 2018 fueron S/ 26,397 mil logrando un crecimiento del orden del 9.5% en relación al año 2017. 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.

En el Perú estamos muy lejos de llegar a la meta de los 7 millones de turistas extranjeros hacia fines del 2021, dada por el anterior gobierno. 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. Asimismo, se 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. El Presidente Martín Vizcarra ha anunciado que en el mes de abril del presente año comenzará esta obra tan importante (54 Km) con el fin de conectar Ica con Lima, poner en uso el aeropuerto y el terminal portuario de Pisco con la finalidad de tener una adecuada conectividad que permita conectar y exportar los productos del agro. Asimismo, el Ministro de Transportes y Comunicaciones, Sr. Edmer Trujillo, ha anunciado que intervendrá 774 Km de vías en Ica.

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 2019 ha recibido los premios "TRAVELLERS CHOICE" ocupando el puesto número 2 dentro de "Los 25 mejores hoteles para viajar en familia de América del Sur" y el puesto número 11 de "Los 25 hoteles más populares para familias en el Mundo" 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 2018, INVERTUR concluyó 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 llegó a 150 habitaciones. Asimismo, se continuó con la renovación de infraestructura en habitaciones, áreas públicas y diversas obras de mantenimiento en general. 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 2019 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.

En el mes de enero 2019 se estrenó una película peruana de corte familiar, la cual fue filmada en el Hotel Las Dunas y nos brindará una gran exposición en el segmento de turismo interno familiar.

Para el 2019 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 2018.

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 2019

EL DIRECTORIO

ENTORNO ECONOMICO

El crecimiento económico mundial se mantuvo estable durante 2018, alcanzando una tasa de crecimiento similar a la de 2017 (3,7% vs 3,8%); pero menor a la prevista a comienzos de año (4%). En la economía peruana el Producto Bruto Interno (PBI) fue de 4%, tasa mayor a la registrada en el 2017 (2,5%), debido principalmente a la recuperación de la inversión pública (+8,4% vs -2,7% en 2017) y de la inversión privada (+4,4% vs 0,2% en 2017). Por el lado sectorial, el crecimiento de la economía se explicó principalmente por los sectores: Pesca (+39%), Agropecuario (+7,5%), Manufactura (+6,2%), Construcción (+5,4%), Servicios (+4,4%) y Comercio (+2,6%), mientras el Sector Minería e Hidrocarburos fue afectado por la menor producción de oro y cobre (-1.3%).

La inflación anual en el 2018 ascendió a 2,2%, tasa superior a la registrada en 2017 (1,4%), y cerca del punto medio del rango meta establecido por el BCR (entre 1% y 3%). Si bien se normalizaron los precios de alimentos afectados por el Fenómeno del Niño Costero en 2017, el incremento del Impuesto Selectivo al Consumo (en mayo de 2018) impactó en la inflación de este periodo.

El sol se depreció 4,1% frente al dólar, finalizando el año con una cotización cercana a 3.37 soles por dólar, frente al 3.24 al cierre del año anterior. Fue un año de alta volatilidad cambiaria, esto debido al ruido político interno (cambio de Presidente) y las tensiones comerciales entre EE.UU y China. El BCR tuvo una participación muy moderada en el mercado cambiario en comparación con lo sucedido en el periodo anterior.

La Balanza Comercial registró un superávit de US\$ 7,049 millones (US\$ 6,266 millones en año 2017), su nivel más alto desde 2011. Las exportaciones ascendieron a US\$ 48,942 millones, (+8,1%) mientras las importaciones ascendieron a US\$ 41,893 millones (+8,2%).

Las Reservas Internacionales Netas (RIN) pasaron de US\$ 63,621 millones a US\$ 60,121 millones, al cierre del año 2018. Si bien estas cayeron, se mantienen como unas de las más altas de la región en términos del PBI (27%).

Para el año 2019 se estima que la economía peruana podría crecer a una tasa similar a la del año 2018 (4%). Este crecimiento estaría sustentado en el crecimiento de la demanda interna y un crecimiento moderado de la inversión privada, liderado por los sectores minería e infraestructura. Por otro lado, se estima que la economía mundial se verá afectada por las tensiones comerciales entre EE.UU y China, por lo que se estima un crecimiento menor al del año 2018.

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 2018. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Miraflores, 15 de marzo de 2019.

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 2018 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%	522	7.498
Entre 1% - 5%	3	4.734
Entre 5% -10%	1	5.654
Mayor al 10%	4	82.114
Total	530	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 incrementó de 130 a 146 habitaciones desde febrero 2018 y en el último trimestre del año 2018 se construyeron 04 habitaciones adicionales, por lo que a la fecha contamos con 150 habitaciones.

DESCRIPCION DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Gestión Administrativa durante el año 2018

En el área comercial la estrategia para el año 2018 tuvo como principal objetivo el crecimiento de cada uno de los segmentos de mercado a los que nos dirigimos logrando la siguiente participación de cada mercado : Turismo Nacional 65%, Corporativo 19% y Receptivo 16%.

Nos orientamos al fortalecimiento de nuestro posicionamiento en el turismo familiar a través del desarrollo de nuevos productos que nos permitan destacar y ofrecer una completa experiencia en este segmento.

Este año hemos recibido por cuarto año consecutivo de Tripadvisor el premio Travellers' Choice siendo reconocidos en el 2018 con 2 importantes distinciones:

Puesto 2 de los 25 hoteles más populares para familias en América del Sur.

Puesto 11 de los 25 hoteles más populares para familias en el Mundo.

Puesto 21 de los 25 hoteles más populares de Perú.

Asimismo hemos obtenido:

Puesto 1 en hoteles de Ica.

Puesto 1 en hoteles de la Región Ica.

Certificado de Excelencia Tripadvisor.

Estos reconocimientos son motivo de orgullo y agradecimiento a nuestros clientes y nos compromete a seguir trabajando por el turismo de nuestro país.



 **Los 25 hoteles más populares para familias: Mundo**
MUNDO ASIA REGIONES [EXPANDIR LA LISTA](#)

11 Hotel Las Dunas
Ica, Perú



"FIN DE AÑO EN FAMILIA"
"El mejor hotel de Ica"

[Ver ofertas](#)

 **Los 25 hoteles más populares: Perú**
PERÚ MUNDO REGIONES [EXPANDIR LA LISTA](#)

21 Hotel Las Dunas
Ica, Perú



"FIN DE AÑO EN FAMILIA"
"El mejor hotel de Ica"

[Ver ofertas](#)



Continuando con nuestra política de Responsabilidad Social en el año 2018 se llevó a cabo el décimo octavo 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 continuó brindando el apoyo constante al hotel, seleccionando, capacitando y manteniendo el clima laboral, con la finalidad de brindar el soporte óptimo para la operatividad del hotel.

Este año, a su vez, se incrementó de manera importante las capacitaciones a los colaboradores de las áreas de servicio del hotel, teniendo como objetivo elevar los estándares del nivel de servicio, contribuyendo con ello a mejorar la satisfacción del huésped y la forma en que nos percibe, lo cual se ve reflejado en las premiaciones logradas gracias a las evaluaciones de los clientes. Estas capacitaciones fueron realizadas “in house”, lo que permitió maximizar la participación de todos los colaboradores del área.

Sobre el clima laboral, se continuaron desarrollando actividades de motivación con la finalidad de seguir fidelizando y reteniendo a los colaboradores de nuestro hotel, escuchando sus opiniones, sugerencias y comentarios, para lo cual se siguieron realizando diversas actividades de bienestar, tales como: ayuda social, gestión de atención personalizada ante enfermedades y actividades de integración.

Finalmente, en temas de “Seguridad y Salud en el Trabajo” se consolidó la implementación de este sistema en Las Dunas y se llevó de manera correcta la parte administrativa del personal, lo cual nos permitió ser evaluados de manera exitosa ante las inspecciones por parte las autoridades correspondientes.

Durante este periodo 2018 nuestras inversiones ascendieron a S/ 2.48 millones, las cuales se orientaron principalmente a mejoras en la infraestructura y equipamiento. Nuestro tradicional chalet se remodeló integralmente, manteniendo su estratégica ubicación para convertirlo en una nueva y mejor opción de alojamiento, siendo un nuevo producto denominado Villa Las Dunas, el cual ofrece en un mismo espacio: 05 habitaciones con excelentes acabados, áreas comunes, una amplia terraza exterior y piscina privada. Se concluyó con el proyecto de las 20 nuevas habitaciones, entregando las 04 habitaciones programadas a fines de 2018. También se implementó para el Salón Multipropósito un nuevo techo con características termo-acústicas que nos facilitará en una segunda etapa el uso de paneles solares. Para el año 2019 tenemos proyectado construir en un área colindante a ese importante Salón, así como 02 nuevas salas de conferencias con capacidad cada una para 100 participantes; ampliando nuestra oferta en este importante rubro.

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR TURISMO, COMPETENCIA Y POSICIONAMIENTO

Sector Turismo

De acuerdo a información proporcionada por El MINCETUR, en el año 2018 el Perú recibió aproximadamente 3'955,360 turistas internacionales, lo que significa un incremento del 6% con relación al año 2017 de 3'731,472.

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

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

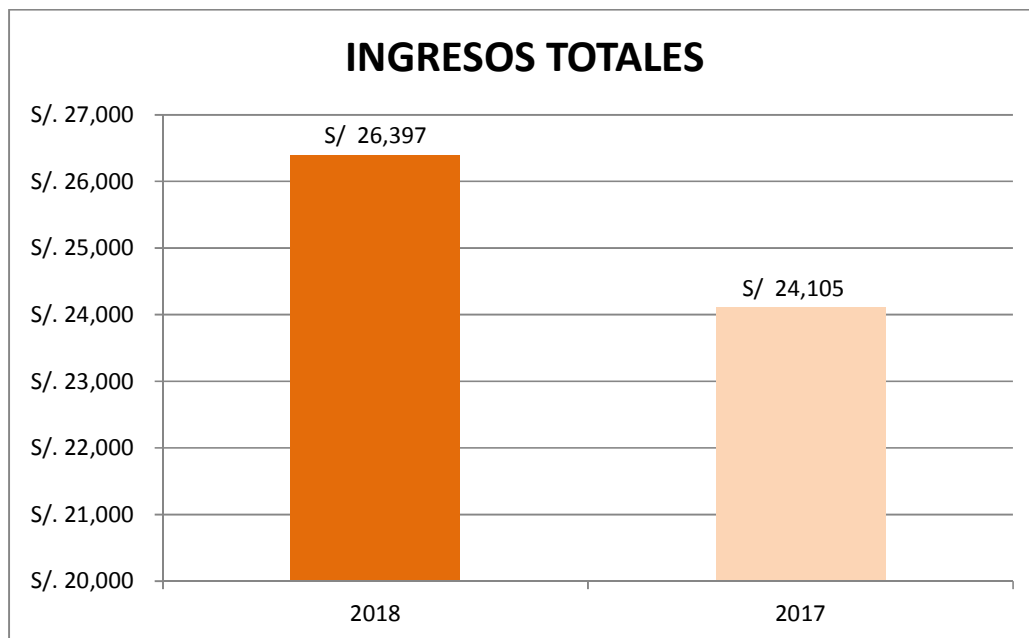
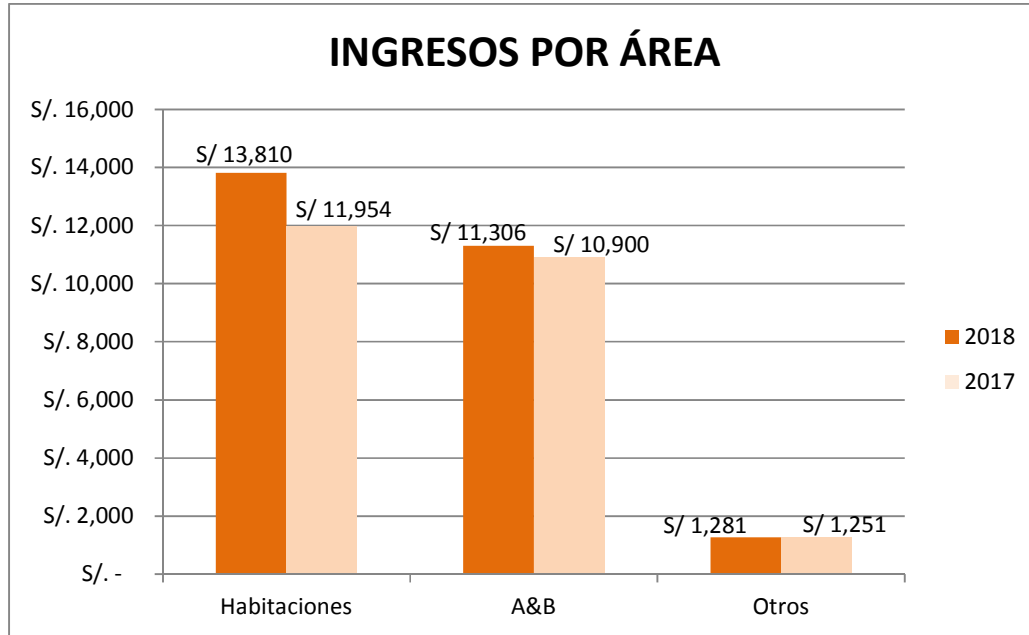
Resultado de Ventas

En el año 2018 las ventas obtenidas fueron de S/ 26,396 mil, lo que significó un crecimiento de 9.5% con relación al año anterior cuyas ventas fueron de S/ 24,105 mil.

VENTAS

(Expresado en miles de S/)

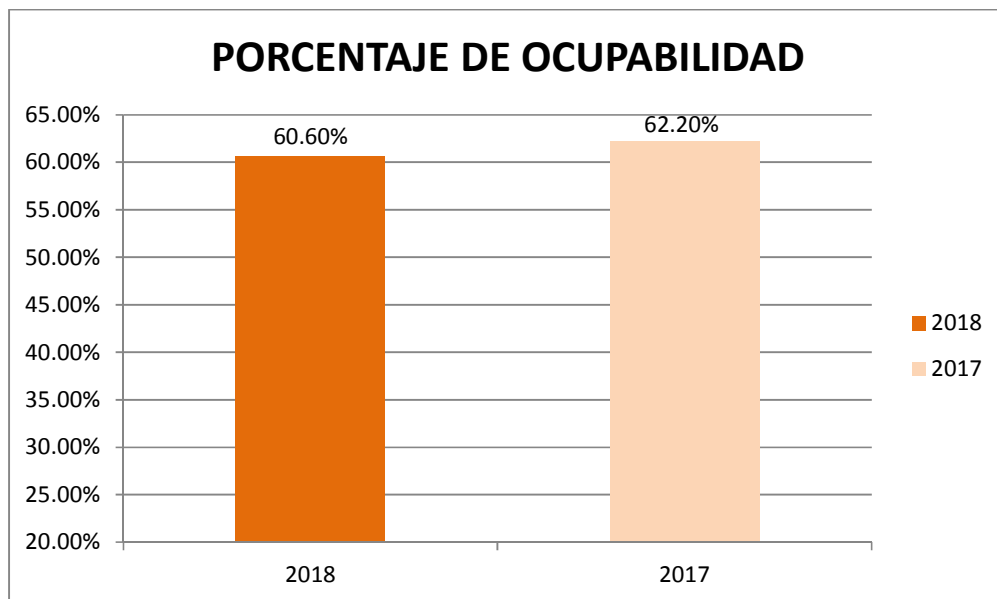
	2018	2017	Variación	%
Habitaciones	13,810	11,954	1856	15.5%
Alimentos & Bebidas	11,306	10,900	406	3.7%
Otros	1,281	1,251	30	2.3%
Ventas Totales	26,397	24,105	2292	9.5%



Inversiones en Turismo S.A. - INVERTUR

Con relación a las habitaciones noches rentadas (HNR) se obtuvo una ocupabilidad de 60.60% vs. 62.20% del año anterior.

	2018	2017
% DE OCUPACION	60.60	62.20
# DE HABITACIONES	146	130



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

* Última 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 283 y 279 colaboradores en promedio durante los años 2018 y 2017 respectivamente, de acuerdo a la siguiente distribución:

Año 2018

Categoría	Total *	Oficina Lima	Hotel Las Dunas
Ejecutivos	5	4	1
Funcionarios	12	6	6
Empleados	60	19	41
Obreros	206	-	206
Total	283	29	254

** Incluye 19 trabajadores en calidad de intermitentes.*

Año 2017

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 en calidad de intermitentes.*

PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS o ARBITRALES

(a) Tributarias

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.

A la fecha del presente informe el expediente de Casación está pendiente de calificación por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema.

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 con-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).

Con fecha 28 de setiembre del 2018 hemos sido notificados con la Sentencia de primera instancia (31° Juzgado Civil de Lima) que declara INFUNDADA la demanda interpuesta por Inmobiliaria ACAMU S.A.C. y ZUNG S.A.C contra INVERTUR sobre indemnización por daños y perjuicios, la cual ha sido apelada por los demandantes y concedida la apelación con fecha 13 de noviembre de 2018.

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 2017 y 2018 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 2018, 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) Laboral

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
Sr. Alfredo Picasso Salinas	Vice Presidente
Sra. Liliana Picasso Salinas	Director - Gerente
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.

Sr. Alfredo Picasso Salinas (Vice Presidente)

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. 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 (Asoc. de Hoteles y Restaurantes) y de las compañías: Delfin Amazon Cruises 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.

Sra. Elke Zapff de Mc Donald (Director)

Directora 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 el año 1995, en el área de Marketing, ocupando la Gerencia del área desde febrero del año 2003.

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. Asimismo, 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 5,37% 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 2018, 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 2018 y 2017
(Expresado en miles de nuevos soles)

	2018	%	2017	%	VARIACION	
					S/.	%
VENTAS	26,397	100.0%	24,105	100.0%	2,292	9.5%
COSTO DE VENTAS	-4,442	-16.8%	-4,194	-17.4%	248	5.9%
Utilidad bruta	21,955	83.2%	19,911	82.6%	2,044	10.3%
GASTOS DE OPERACIÓN						
Gastos de administración	-16,857	-63.9%	-14,829	-61.5%	2,028	13.7%
Gastos de Ventas	-1,887	-7.1%	-1,528	-6.3%	359	23.5%
	-18,744	-71.0%	-16,357	-67.9%	2,387	14.6%
Utilidad Operativa	3,211	12.2%	3,554	14.7%	-343	-9.7%
OTROS INGRESOS (GASTOS)						
Financieros, neto	-150	-0.6%	-52	-0.2%	98	188.5%
Otros , neto	349	1.3%	542	2.2%	193	-35.6%
Diferencia en cambio, neto	95	0.4%	-146	-0.6%	-241	-165.1%
Utilidad antes del impto a la renta	3,505	13.3%	3,898	16.2%	-393	-10.1%
Impuesto a la renta corriente	-1,029	-3.9%	-1,106	-4.6%	-77	-7.0%
Impto. Renta diferido	-50	-0.2%	-161	-0.7%	111	68.9%
Resultado del ejercicio	2,426	9.2%	2,631	10.9%	-205	-7.8%

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

El resultado del ejercicio ascendió a S/ 2,426 mil, lo que representa una disminución de 7.8% respecto al resultado del ejercicio anterior (S/ 2,631 mil), esto debido principalmente por el incremento de los gastos de administración y ventas.

Ingresos por Servicios

Las ventas del año 2018 ascendieron a S/ 26,397 mil, lo cual representa un incremento de 9.5% en el total de ingresos de la compañía respecto al año 2017 (S/ 24,105 mil). Cabe precisar que las ventas del rubro Habitaciones se incrementaron en S/. 1,856 mil (13.4%); Alimentos y Bebidas en S/. 406 mil (3.6%) y Otros Ingresos por S/. 30 mil (2.3%).

Costo de Ventas

El costo directo de alojamiento, alimentos y bebidas y otros representó el 16.8% de las ventas, menor en 0,8 puntos porcentuales respecto al año anterior, que fue por 17.6%. Cabe precisar que dentro de la estructura del costo de ventas, el rubro alimentos y bebidas representa el 87% del total del costo, habitaciones 7% y otros costos diversos 6%.

Gastos de Operación

Los gastos operativos, administrativos y de ventas ascendieron a S/ 18,744 mil (71% de las ventas), importe mayor en 14,6% a los gastos del ejercicio 2017, los cuales ascendieron a S/16,357 mil (67,9% de las ventas). Dentro de este rubro se incluye los rubros Depreciación y Amortización, los cuales ascendieron en el ejercicio a S/ 1,769 mil (S/ 1,617 mil en el año 2017). Cabe precisar que los mayores incrementos de gastos operativos corresponden a: i) gastos de personal; ii) mantenimiento de infraestructura y equipamiento; iii) servicios de vigilancia; iv) energía (Gas) y iv) tributos municipales.

Utilidad Operativa

Como consecuencia de lo indicado en los rubros anteriores, la Utilidad Operativa ascendió a S/ 3,211 mil que representó el 12,2% de las ventas, cifra menor en 9.7% respecto a la utilidad operativa del año anterior, que ascendió a S/ 3,554 mil (14,7% de las ventas).

Gastos Financieros, neto

Los gastos financieros netos al cierre del ejercicio ascendieron a S/ 307 mil (1,2% de las ventas), mayores en S/ 162 mil respecto a los del año 2017 (S/ 145 mil). El aumento se explica debido a los nuevos compromisos de deuda adquiridos durante los dos últimos ejercicios. Asimismo, en este rubro se ha registrado el mayor ingreso por ajuste en la inversión en la subsidiaria por S/ 74 mil.

Diferencia en cambio, neto

En el año 2018 el pasivo neto en moneda extranjera arrojó una ganancia de diferencia en cambio de S/ 95 mil en comparación con la pérdida en cambio de S/ 146 mil del año anterior. A comienzos de año el dólar se cotizaba en S/ 3.245 por sol y cerró el ejercicio en S/ 3.379 por sol.

Utilidad antes del impuesto a la renta

Los utilidad antes de impuesto a la renta ascendió a S/ 3,505 mil, menor en 10.1% a la utilidad del ejercicio anterior (S/ 3,898 mil); esto debido principalmente a la disminución de la utilidad operativa.

Impuesto a la Renta

Parte Corriente:

El Impuesto a la Renta corriente ascendió a S/ 1,029 mil (S/ 1,106 mil en el año 2017); esta disminución se explica por la menor utilidad del ejercicio.

Parte Diferida:

Se ha registrado un cargo a los resultados del ejercicio por S/ 50 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 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 S/ 1,822 mil y US\$ 235 mil.

Inversiones en Turismo S.A. - INVERTUR

Deuda Financiera:

El saldo de la deuda financiera que tiene INVERTUR, al 31 de diciembre del año 2018, asciende a US\$ 251 mil y S/ 5,127 mil; los cuales están compuestos por operaciones realizadas con el Banco Continental y que detallamos a continuación:

Detalle	Importe Original	Saldo al 31/12/2018	Vcto.
Leasing - Infraestructura	398	16	2019
Leasing - Equipamiento	235	235	2022
Total US \$		\$ 251	
Leasing - Equipamiento	336	21	2019
Leasing - Equipamiento	286	70	2019
Leasing - Equipamiento	1,521	1,250	2021
Leasing - Inmobiliario	2,129	1,964	2024
Leasing - Inmobiliario	1,822	1,822	2024
Total S/		S/5,127	

El ratio de apalancamiento de la empresa (deuda total / patrimonio) se mantiene en 0.30 al 31 de diciembre de 2018.

RESPONSABLES DE LA ELABORACION Y REVISION DE LA INFORMACION FINANCIERA

La Auditoría de los Estados Financieros por el ejercicio 2018, 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 2018 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 julio del año 2018 por el valor de S/ 0.64 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 31.12.2018 es de S/ 1.7284.

Los documentos de **INVERSIONES EN TURISMO S.A.** correspondientes a:

PRINCIPIOS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA

Pueden ser visualizados en las siguientes direcciones web:

<http://www.smv.gob.pe>

<http://www.lasdunashotel.com>