



**ESTELAR**  
COLOMBIA • PERÚ

[hotelesestelar.com](http://hotelesestelar.com)

## Estrategia Financiera Hoteles Estelar



*Agosto 2021 | Documento confidencial*

Trabajamos e invertimos en el progreso del país

La información aquí presentada es de carácter informativo, sin embargo la información es de carácter CONFIDENCIAL y de uso exclusivo de su destinatario.

Corficolombiana S.A. no extiende ninguna garantía explícita o implícita con respecto a la exactitud, confiabilidad, veracidad, integridad de la información presentada o fuentes citadas en cada caso.

Los conceptos y opiniones contenidos se emiten a título informativo y no constituyen consejo a sus lectores para cualquier aspecto o tema tratado en él. Los términos y alcance expuestos son indicativos y podrían ser objeto de modificaciones futuras.

Esta presentación y todo el material que incluye, no fue preparado para una presentación o publicación a terceros, ni para cumplir requerimiento legal alguno.

El contenido y finalidad de esta presentación es confidencial y por lo tanto no podrá ser revelada a ninguna persona o entidad, ni se podrá reproducir, publicar o revelarse, en todo o en parte, salvo a los funcionarios, directores, empleados y agentes del receptor. En este sentido, el presente documento no podrá ser empleado por los inversionistas, ni por sus empleados, ni por sus matrices, subsidiarias, controlantes y controladas o los funcionarios de éstas, para propósito distinto del aquí indicado y no podrá ser divulgado, copiado, fraccionado o distribuido en forma parcial o total, sin la aprobación previa, escrita y expresa de Corficolombiana.

La información contenida en este documento no pretende describir por completo la operación ni los resultados de la Compañía así como tampoco la industria a la cual pertenece y deberá ser validada independientemente por la parte interesada y sus asesores.

## MUNDO



**120**

Millones de empleos directos del sector en peligro



**381**

Millones de turistas internacionales, es decir, un decrecimiento del 74%



**+4**

billones de USD de pérdidas en el PIB global en 2020 y 2021

## COLOMBIA



**-37,7%**

Empleos en Colombia



**1,4**

(equivalente al 0,4% del Mundo)

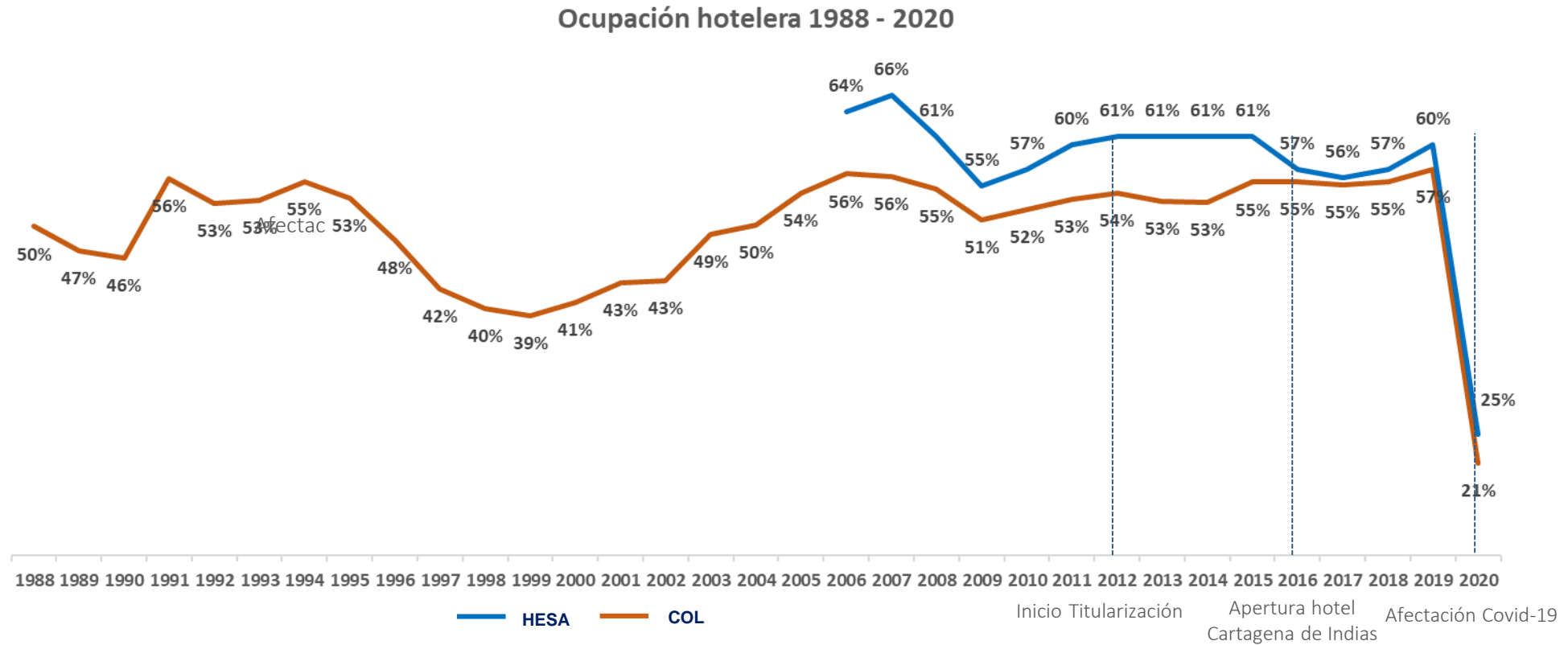
Millones de visitantes no residentes



**2,6%**

Del PIB Colombia

En 2019 Colombia presentó el **récord** histórico en **ocupación hotelera**, alcanzando un promedio anual del **56,96%**, **tendencia** que se mantuvo en **enero y febrero de 2020**, y que fue drásticamente **afectada** en el mes de **marzo** con la **propagación** a nivel mundial del **Covid-19** y que con la llegada a Colombia, el gobierno nacional **tuvo** que adoptar medidas de **cierre de fronteras**, **aislamiento preventivo obligatorio**, entre otros

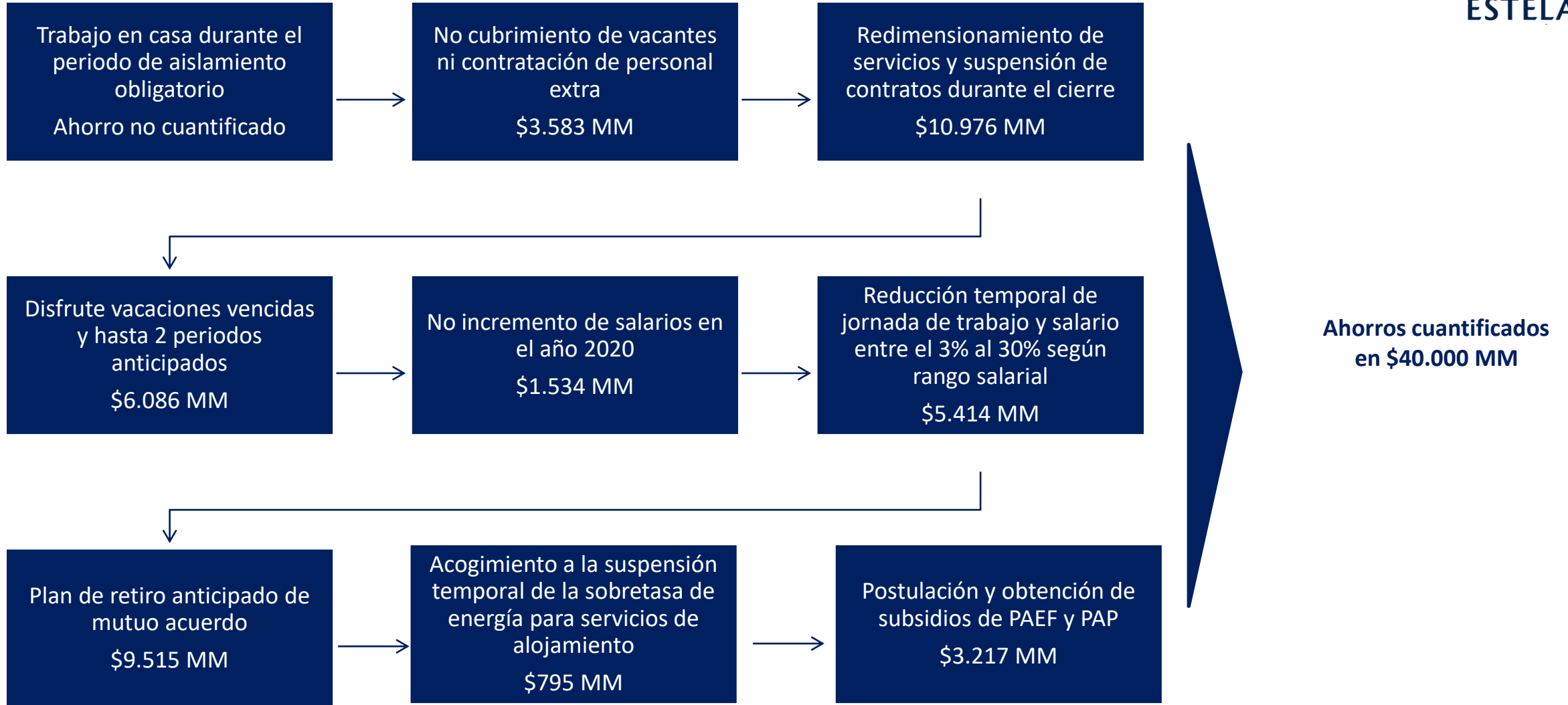


Fuente: Cotelco - Hoteles Estelar S.A.

# De manera inmediata se adoptaron acciones para mitigar los efectos de la contingencia



ESTELAR





Estelar es la **cadena hotelera** cuya promesa de valor es brindar **servicios de hospitalidad con experiencias innovadoras**, manejando los más **altos estándares de servicios y amabilidad**, todo bajo los protocolos de **bioseguridad** que garantizan a huéspedes, invitados y colaboradores la **protección de su salud**.

Como parte de la estrategia de la Compañía, en **2020** se llevó a cabo la **entrega** de algunas **operaciones** como: DoubleTree By Hilton en Panamá, **Vista Pacífico** en Perú, **Oceanía** en Cartagena y propiedades en Bogotá como **Apartamentos Aeropuerto**, Hotel de la Feria y Windsor House.

Mantiene en **Colombia** una cobertura en **11 ciudades** con **23 hoteles** y la presencia en **Perú**, a través de **3 hoteles** en Lima.

Fuente: Hoteles Estelar

# Dentro de los indicadores más afectados está la ocupación, llegando a 25% en el año 2020

|         |  Huéspedes |  Habitaciones disponibles año |  Habitaciones vendidas año |  Ocupación |  Colaboradores |  Deuda |
|---------|---|--|---|---|---|---|
| 2007    | 535.764   | 537.089  | 352.307   | 66%   | 1.261   | 10.576  |
| 2019    | 1.108.199   | 1.149.799  | 679.257   | 59%   | 1.931   | 229.510   |
| 2020    | 478.324   | 1.059.848  | 261.488   | 25%   | 1.326   | 271.526   |
| % Crec* | -57%  | -8%  | -62%  | -34%  | -31%  | 18%   |

| Inventario Habitaciones | 2007         | 2019         | 2020         |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Colombia                | 1.457        | 3.229        | 2.875        |
| Perú                    | 0            | 392          | 276          |
| Panamá                  | 0            | 213          | 0            |
| <b>Total</b>            | <b>1.457</b> | <b>3.834</b> | <b>3.151</b> |
| Hilton                  | 289          | 341          | 341          |

\*Crecimiento 2019 vs 2020

Fuente: Hoteles Estelar

| Estado de Resultados<br>Cifras en millones | REAL<br>2019  | Var<br>%        | REAL<br>2020    | Var<br>%        | PROY<br>2021    |
|--|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ingresos Operacionales</b>              | <b>51.110</b> | <b>-110,78%</b> | <b>(5.510)</b>  | <b>-265,10%</b> | <b>9.098</b>    |
| Ingresos HESA Colombia                     | 44.955        | -98,72%         | 574             | 2072,59%        | 12.479          |
| Utilidad CHCI                              | 3.675         | -288,84%        | (6.940)         | -98,92%         | (75)            |
| Utilidad HESA Perú                         | 1.548         | -297,53%        | (3.058)         | 3,97%           | (3.179)         |
| Utilidad HESA Panamá                       | 178           | -101,94%        | (3)             | 3578,94%        | (127)           |
| Otros Ingresos                             | 754           | 419,40%         | 3.916           | -100,00%        | 0               |
| Gastos Administrativos                     | 11.082        | -7,76%          | 10.223          | 8,38%           | 11.079          |
| Depreciaciones y Amortizaciones            | 4.552         | 185,80%         | 13.010          | -29,76%         | 9.138           |
| <b>Gastos Operacionales</b>                | <b>15.634</b> | <b>48,60%</b>   | <b>23.232</b>   | <b>-12,98%</b>  | <b>20.217</b>   |
| <b>Utilidad Operacional</b>                | <b>35.476</b> | <b>-181,02%</b> | <b>(28.743)</b> | <b>-61,32%</b>  | <b>(11.119)</b> |
| <b>EBITDA</b>                              | <b>40.028</b> | <b>-139,30%</b> | <b>(15.733)</b> | <b>-87,41%</b>  | <b>(1.981)</b>  |
| <i>Margen EBITDA</i>                       | <i>78,32%</i> |                 |                 |                 |                 |
| Otros Ingresos                             | 1.502         | -29,26%         | 1.063           | -62,26%         | 401             |
| <b>Otros Gastos</b>                        | <b>21.357</b> | <b>2,31%</b>    | <b>21.850</b>   | <b>-24,19%</b>  | <b>16.564</b>   |
| <i>Financieros</i>                         | 6.471         | 27,50%          | 8.251           | -1,76%          | 8.106           |
| <i>Extraordinarios</i>                     | 6.910         | -10,41%         | 6.191           | -6,34%          | 5.798           |
| <i>Otros Egresos</i>                       | 7.976         | -7,11%          | 7.409           | -64,10%         | 2.660           |
| <b>Utilidad antes de Impuestos</b>         | <b>15.621</b> | <b>-417,08%</b> | <b>(49.530)</b> | <b>-44,92%</b>  | <b>(27.282)</b> |
| Impuesto de Renta                          | 1.429         | -501,92%        | (5.743)         | -11,15%         | (5.103)         |
| <b>Utilidad Neta</b>                       | <b>14.192</b> | <b>-408,53%</b> | <b>(43.787)</b> | <b>-49,35%</b>  | <b>(22.179)</b> |

## Resultados 2020

- Decrecimiento del 58% en ventas frente al 2019 por cierre temporal de la operación durante 5 meses
- Control estricto de costos y gastos
- Incremento del endeudamiento para soportar las necesidades de capital de trabajo los cuales generaron mayores costos financieros para la compañía

## Proyecciones 2021

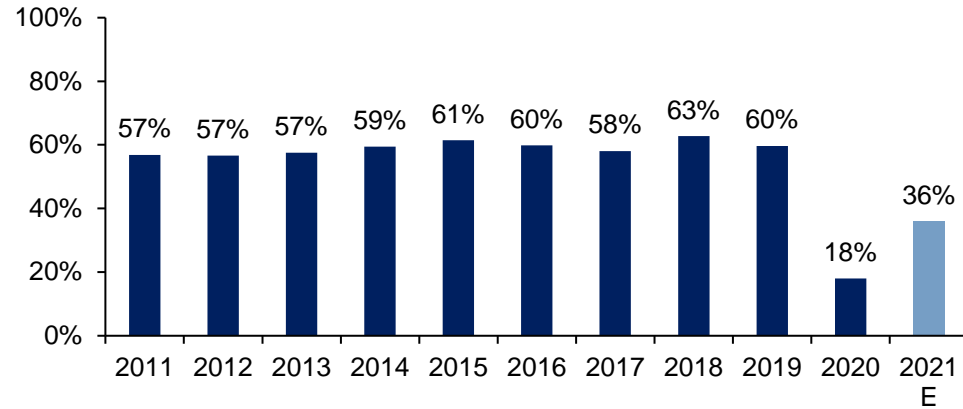
- Alto grado de incertidumbre respecto al comportamiento del mercado por la pandemia y la situación de orden público
- Las ventas se proyectan con las limitaciones de aforos, diversificando productos con alternativas de coworking, eventos híbridos (virtuales-presenciales), pasadías para trabajo en salas de juntas y habitaciones entre otros
- Se mantienen medidas de bioseguridad, con estricto cumplimiento de las normas, garantizando Hoteles "Covid free". Énfasis en uso de zonas abiertas
- Continúa la tendencia de tarifas hoteleras a la baja en destinos corporativos, las empresas buscan renegociar con sus proveedores
- Reactivación paulatina de viajeros para dinamizar la economía, consideramos que pese a lo aprendido durante el COVID-19 en cuanto a trabajo virtual, seguirá siendo necesario viajar de forma presencial para recuperar la dinámica empresarial

## Perspectivas 2022

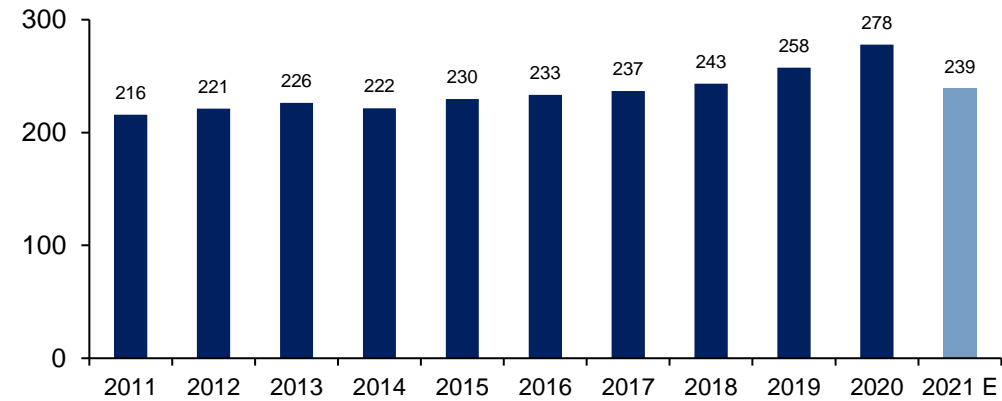
- Persiste la incertidumbre sobre el comportamiento de la industria del turismo
- Reactivación más rápida en hoteles vacacionales llegando a niveles pre-pandemia
- Se mantiene incertidumbre sobre el comportamiento del segmento corporativo



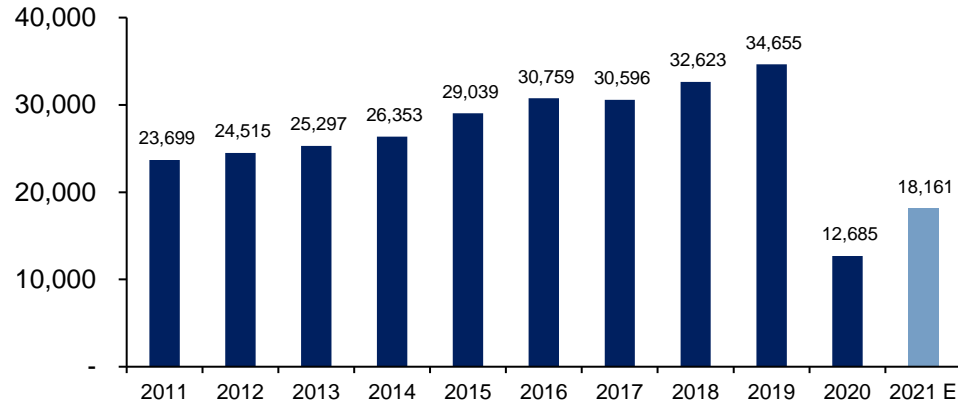
Ocupación – Porcentaje (%)



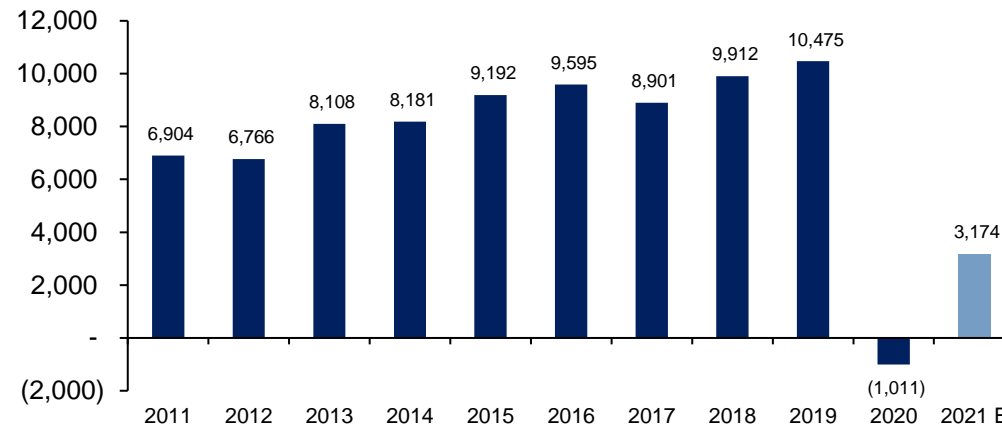
Tarifa – Miles de Pesos



Ventas Totales – Millones de Pesos



Utilidad Operacional – Millones de Pesos

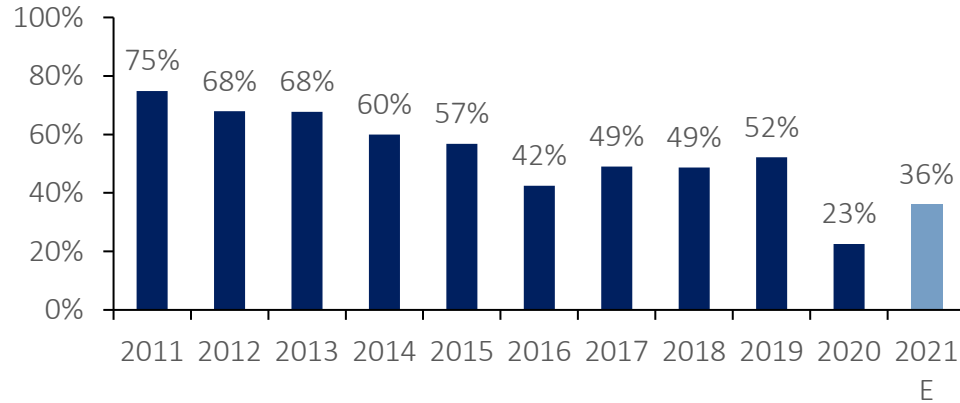


Composición de Ventas 2020: Habitaciones: 43% - Otros: 57%

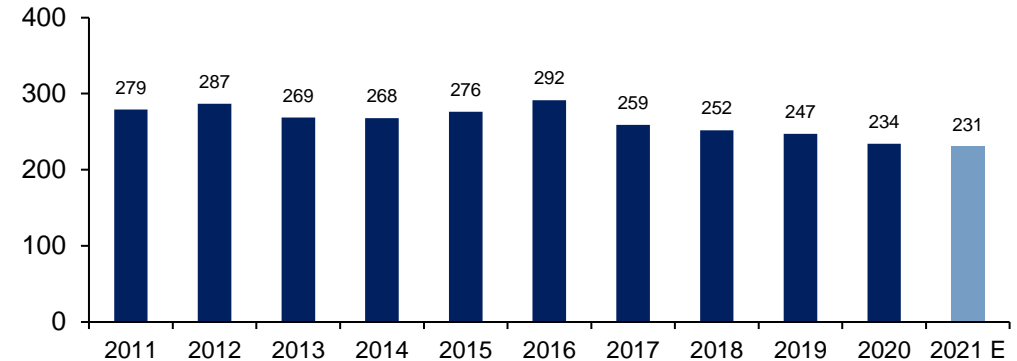
Los ambientes complementarios cobraron una mayor participación, los domicilios permitieron mantener la operación en momentos de toques de queda

A junio de 2021 los principales indicadores hoteleros han presentado el siguiente comportamiento: Ocupación 24%, Tarifa: \$294.756, Ventas: \$9.090 MM y GOP: \$1.129 MM

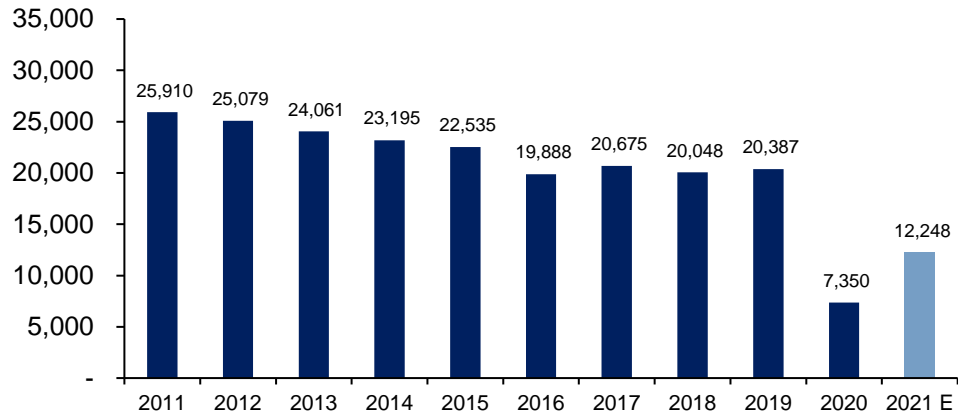
## Ocupación – Porcentaje (%)



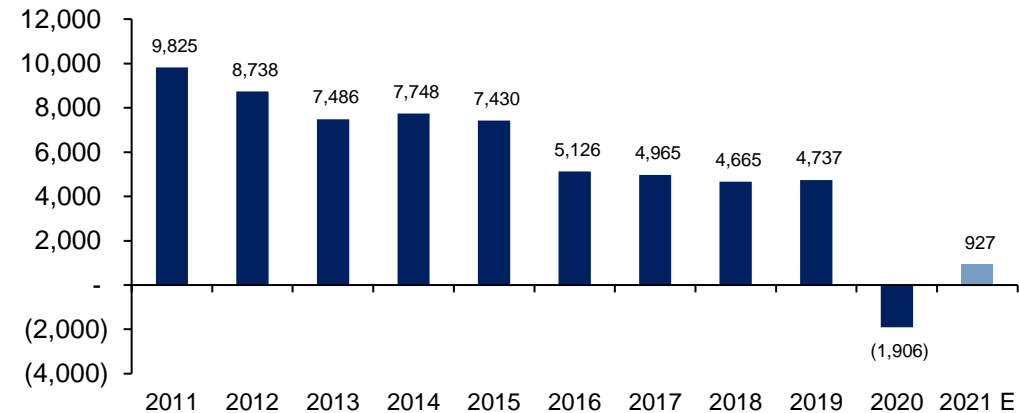
## Tarifa – Miles de Pesos



## Ventas Totales – Millones de Pesos



## Utilidad Operacional – Millones de Pesos

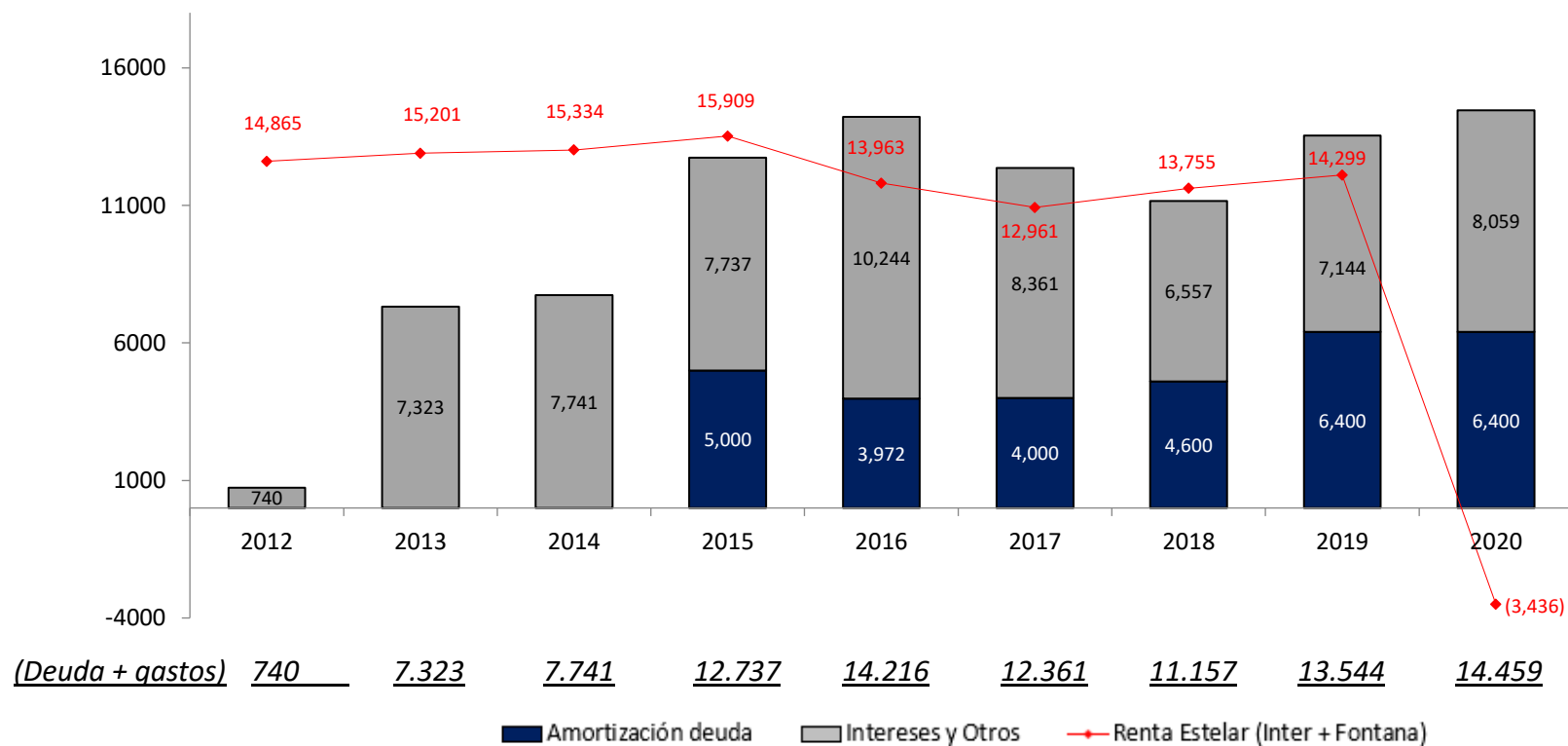


Composición de Ventas 2020: Habitaciones: 46% - Otros: 54%

El Hotel La Fontana tuvo una afectación importante en sus ingresos por la pandemia, sin embargo, logró potencializar los servicios de A&B y captar otros segmentos de entretenimiento ejemplo, el evento masivo denominado Feria Buro

A junio de 2021 los principales indicadores hoteleros han presentado el siguiente comportamiento: Ocupación 31%, Tarifa: \$192.724, Ventas: \$4.786 MM y GOP: -\$179 MM

A lo largo del contrato, la renta de los hoteles Inter y Fontana han cubierto los pagos del canon asociados a la titularización, excepto en el año 2020, que debido a la afectación del Covid-19, las obligaciones que fueron atendidas por Hoteles Estelar dentro de los plazos establecidos



- Las amortizaciones de capital realizada desde 2015 han permitido **incrementar la participación de Estelar en los títulos de contenido participativo**, a dic de 2020 en **\$30.372 millones** con un saldo en los **títulos de contenido crediticio de \$49.628 millones**

Fuente: Hoteles Estelar



Fuente: Fitch Ratings

- La decisión de bajar la calificación de Hoteles Estelar refleja la presión sobre su posición de liquidez como resultado de la suspensión de operaciones desde marzo de 2020 de los hoteles administrados por la compañía. Lo anterior ha presionado negativa y significativamente la generación operativa de la compañía.
- Su posición de liquidez está presionada por las necesidades de recursos para atender sus gastos financieros y los vencimientos de deuda en el segundo semestre de 2020.



- **Posición de liquidez crítica:** a junio de 2020 la caja de la compañía ascendía a \$10.094 millones, lo cual era insuficiente para cubrir costos y gastos operativos mensuales estimados y sus vencimientos de deuda. De acuerdo con lo anterior, Fitch esperaba un flujo de caja operativo negativo para la compañía en 2020, por lo cual estimaba que la compañía estaba expuesta a un riesgo de incumplimiento real.



- **Generación de ingresos impactada por el Coronavirus:** el impacto y prolongación de las medidas decretadas por el Gobierno Nacional para contener la pandemia fueron mayores de las esperadas en la anterior revisión realizada por Fitch.



- **Apalancamiento prospectivo elevado:** Fitch estimaba que los niveles de apalancamiento de Hoteles Estelar, se elevarían producto de las necesidades de caja operativa. Adicionalmente, a 2020 la caja de la compañía estaba presionada y la recuperación gradual de la generación de caja operativa estimada para 2021 era insuficiente para reducir el endeudamiento con el que contaba.

Fuente: Fitch Ratings

En la situación actual, a pesar de la apertura de los hoteles desde el mes de septiembre de 2020, todavía existe un nivel de incertidumbre sobre lo que será el comportamiento del negocio en los próximos 3 años.

- Con el fin de atender las necesidades de capital de trabajo de los hoteles por el cierre temporal de operaciones, durante el año 2020 se tomaron nuevos créditos por valor de \$55.498 millones para cerrar el año con \$271.526 millones en obligaciones financieras.
- La compañía requiere enfocar sus esfuerzos en la búsqueda de optimizaciones operacionales para afrontar el bajo nivel de ocupación de los hoteles.
- Con el objetivo de lograr liberar la presión que tiene las obligaciones financieras en términos de amortizaciones de capital e intereses, la compañía a logrado obtener una financiación con Banco de Bogota y Banco de Occidente con el fin de prepagar todas sus obligaciones.
- Con esta financiación se logra un período de gracia de 3 años y una reducción en la tasa de interés.
- Ya se realizó el prepago de las obligaciones con los bancos acreedores actuales.
- Se requiere concertar con los inversionistas de la titularización el prepago del 100% de la titularización.

Con el objetivo de solicitar la autorización para modificar el Prospecto de Titularización y el Contrato de Fiducia, consistente en incluir dentro de la sección 1.11 del Prospecto, la Sección 8.2.5 del Contrato de Fiducia y apartes afines, la posibilidad de hacer un prepago en cualquier momento por parte del Emisor, teniendo en cuenta la situación financiera actual de Hoteles Estelar S.A. como originador de la Emisión y Fideicomitente del Contrato de Fiducia, dada la crisis generada a nivel mundial por la pandemia que ha afectado de manera considerable a la industria del turismo y puntualmente el sector hotelero