

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

INFORME DE GERENCIA

AÑO 2014

***Quito - Ecuador
Cordero 444 y Av. 12 de Octubre
Telfs. (593 - 2) 2233-333***

INFORME DE GERENCIA A 31 DE DICIEMBRE DEL 2014.

Señores Accionistas.
SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI
Ciudad.

En cumplimiento a las normas y a los estatutos de la compañía, me permito presentar a la Junta General de Accionistas el informe de labores correspondiente al ejercicio económico del 1 enero al 31 diciembre 2014.

Situación de Económica

Como ya es costumbre me voy a referir a un tercero para darnos una perspectiva de lo que sucedió en las economías de Latino América en el 2014 y darnos una proyección para el 2015, esta perspectiva basada en información recabada de: Fondo Monetario Internacional, CEPAL y La Unidad de Investigación Económica y Mercado de Corporación Ekos (UIEM).

El Fondo Monetario Internacional (FMI) recorto el pronóstico de crecimiento para América Latina y El Caribe a un 1,3% en el 2014 y estima un crecimiento del 2,2% para el año 2015. Los precios más bajos de las materias primas y la incertidumbre en materia de políticas internas son los principales factores que afectan negativamente el crecimiento.

De acuerdo al FMI las reformas estructurales son cruciales para fomentar la productividad y el crecimiento potencial. El FMI mejoro las perspectivas de crecimiento de la economía ecuatoriana, y estimo un crecimiento en 2 décimas más, frente al estimado que había mencionado en Octubre del 2014, pasando de un 4% a un 4,2% y pronostica para el año 2015 un crecimiento del 3,5%.

Por su parte CEPAL estima que la económica ecuatoriana crecerá el año 2015 en un 3,8% por encima del 2,2% estimado para la región, que enfrenta un desafío de dinamizar el crecimiento y revertir la desaceleración en el actual contexto mundial. CEPAL indica que el PIB de América Latina y El Caribe creció en un 1,1% durante el 2014, siendo este el más bajo desde el año 2009, pero experimentará en el 2015 una recuperación del 2,2%. Según el organismo regional, los países que liderarán la expansión regional durante el año 2015, serán: Panamá con un alza en PIB de 7%, Bolivia 5,5%, Perú, República Dominicana y Nicaragua con un 5%, seguidos de Colombia con un 4,3% y Ecuador con un 3,8%.

La estimación de crecimiento para el año 2015, por parte del FMI:

| País | FMI | FMI (Proyecciones) | FMI (Proyecciones) |
|--------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| | 2013 | 2014 (e) | 2015 (e) |
| América Latina y Caribe | 2,7% | 1,3% | 2,2% |
| Brasil | 2,5% | 0,3% | 1,4% |
| Colombia | 4,7% | 4,8% | 4,5% |
| Ecuador | 4,5% | 4,0% | 3,5% |
| Perú | 5,8% | 3,6% | 5,1% |

Fuente: FMI / (e) valor estimado

SITUACIÓN HOTELERA EN ECUADOR

El año 2014 inicio con una política de reducción a las importaciones, siendo este un factor importante para que las compañías que llegan a la ciudad, aplazaran sus llegadas en el mes de enero y por ende afectará las ocupaciones hoteleras de la ciudad. Adicional al anterior, la caída en los precios del petróleo a nivel mundial, ocasiono que nuestro principal segmento, (Petrolero), bajara considerablemente sus llegadas a la ciudad.

En términos generales, la plaza de la ciudad de Quito, bajo en 1% el % de ocupación acumulada durante el año 2014 versus la ocupación alcanzada durante el mismo período del año 2013. Vendiendo nuestro Set Competitivo (6 hoteles) un total de 316,999 habitaciones contra un total de 320,954 del año anterior, una diferencia de menos de 3,955 habitaciones, equivalente al -1%. Para Hotel Radisson Royal Quito, la disminución de cuartos vendidos entre el 2014 y el 2013 fue de -146 cuartos.

La tarifa promedio, alcanzada por el set competitivo (6 hoteles), cerró en USD \$ 108,14 para el 2014, contra una tarifa del año 2013 de USD \$ 105,06 un incremento del 3%. Finalmente los ingresos totales por Alojamiento del Set Competitivo (6 hoteles) estuvieron en un 2% por arriba del año 2013, este incremento, producto de la tarifa promedio.

OCUPACIÓN, TARIFA, VENTAS Y PENETRACIÓN EN EL MERCADO

Ocupación: El año 2014 cerró con 72% de ocupación, una variación de -1% en relación al 73% de ocupación del año 2013 y un -3% en relación al 75% de ocupación que se tenía presupuestado para el año 2014, a pesar de este decrecimiento la posición del hotel en relación al Set Competitivo, fue del tercer puesto. Por debajo del Hotel Hilton Colon y Sheraton respectivamente.

Tarifa: Desde el inicio del año, la estrategia de ventas se basó en lograr un incremento a la tarifa promedio, razón de ser de la tarifa presupuestada de \$ 113,00 para el año 2014, misma que equivalía a un crecimiento de \$2,00 en relación a la tarifa promedio del 2013, que fue de \$111,00. La tarifa promedio Real del año 2014, fue de \$112,50, un cumplimiento del 100% sobre la tarifa del presupuesto para el mismo período y de un 1,4% de incremento en relación a la tarifa promedio del 2013.

Ventas: En cuanto a los ingresos totales del hotel se logró un cumplimiento del 98% en relación al presupuesto, siendo el dato final de ventas generales de \$4,743.393 versus un presupuesto de \$4,841.995, con relación al año anterior los resultados comparativos fueron del 2,2% contra las ventas del 2013 que fueron \$4, 641.181.

Con los resultados versus el presupuesto, la renta a nuestros copropietarios se incrementó en un 0,09% pasando de una renta promedio por habitación de U\$ 554 en el presupuesto a una renta de U\$ 555,00 en el año 2014.

Remodelación:

En relación a la remodelación que se tenía proyectada iniciar en el segundo semestre del año, la misma no fue posible debido a que nos afectó el tema de las importaciones del país, siendo el Mármol el producto que nos afectó más ya que se recibió hasta los primeros días del mes de diciembre. Por lo que la remodelación del primer piso a remodelar, piso # 16, fue a partir del 15 de diciembre.

Proyecciones 2015: Mercadeo y Ventas:

Tanto para el año 2014 como para el año 2015 el Departamento de Mercadeo y Ventas tendrá como objetivo seguir incrementando su portafolio de clientes buscando nuevos nichos de mercado y atrayendo a empresas que trabajan con los hoteles del set competitivo directo con tarifas superiores.

- Nuestra meta para el 2015 será incrementar la tarifa promedio y así seguir consolidando el proceso de mejora en la participación en ventas dentro de la oferta hotelera de la ciudad.
- Debido a la remodelación de 1 piso por mes aproximadamente, equivalente al 7% de la disponibilidad diaria de habitaciones, la proyección de número de cuartos noche vendidos para el 2015, está por debajo en un 4% con relación al año 2014.
- Se llevará un mayor seguimiento a la ciudad de Guayaquil en donde se programarán sales blitz trimestrales para una mejor cobertura. En el mes de enero, se iniciaron los viajes en conjunto con la Gerencia General.
- El Departamento de Mercadeo y Ventas continuará apoyando la gestión de Eventos y Banquetes incentivando las ventas de salones y reforzando en aquellos eventos que involucren hospedaje.
- Nuestra meta para el 2015 será seguir consolidando los eventos sociales los cuales han tenido una buena acogida en el hotel desde años anteriores.
- Teniendo conciencia que durante el año 2014, los fines de semana, fueron los días con ocupaciones más bajas en la semana, para el 2015 se ha creado un incentivo de tarifa más baja para esos días, para las Líneas Aéreas y paquetes en conjunto, así como una diferenciación en la tarifa de esos días para los operadores de turismo local. De la misma manera a nivel de canales internacionales, se estarán haciendo promociones específicas para dichos días.
- La relación alcanzada en los últimos dos años, con el segmento de Embajadas acreditadas en el país, se seguirá fortaleciendo a través de visitas directas por parte del Gerente General, Directora de Mercadeo y Ventas y Ejecutivo de Cuenta.

Gestión Humana

Se continuará con la labor de Responsabilidad Social, misma que ha tenido un efecto muy positivo en la comunidad y que cada vez más, las empresas corporativas solicitan información de lo que hacemos fuera de la operación del hotel, en beneficio de la ciudad.

Se mantiene la capacitación, en relación a mantener nuestro servicio y atención a clientes y huéspedes a la altura que siempre ha caracterizado a Hotel Radisson Royal Quito.

SITUACION LEGAL:

Respecto de la investigación en la que se vio involucrado el hotel y 3 de sus funcionarios, por el proceso de lavado de activos adelantado contra el Sr. Hernán Prada Cortés y su grupo familiar, copropietarios de algunas suites y accionistas minoritarios de la Sociedad Hotelera Cotopaxi, informamos que dicho proceso continúa solo contra los integrantes de la familia Prada. En consideración a que los tres ejecutivos fueron sobreseídos definitivamente del proceso.

Se destacan como hechos que han demorado el desenlace final del proceso y de los incidentes pendientes de definición, los siguientes; Las señoras Martha Cecilia Caicedo y Adriana Forero con fecha 28 de Enero 2013 interpusieron recurso de Revisión, el cual finalmente el 22 de Mayo de 2013 fue declarado improcedente, por la Sala Especializada de Garantías Penales de la Corte Nacional de Justicia. Contra esta providencia, las mencionadas señoras interpusieron, con fecha 24 de Junio de 2013, "Acción Extraordinaria de Protección", la cual fue declarada improcedente por la Corte Constitucional.

La medida cautelar erradamente continúa respecto de varias suites de propiedad de la empresa. El asesor legal de la compañía considera que una vez radicada la competencia en la Sala Única Penal de la Corte Provincial de Pichincha, serán los señores jueces que integraban la que fuera Segunda Sala de la Corte Provincial de Pichincha quienes conocerán sobre la resolución de los incidentes y ejecución de la sentencia, lo que determinará a futuro que se proceda a la cancelación de las medidas cautelares, de las suites propiedad de Copaxi S.A. en razón de que la compañía no se encuentra involucrada dentro del proceso penal referido.

Con fecha 12 de julio de 2013 se detuvo a Andrés Prada Caicedo o Andrés Prada Caicedo, hijo de Hernán Prada Cortez, quien fue condenado por la justicia ecuatoriana a 8 años de reclusión menor ordinaria, debiéndose descontar el tiempo que hubiese permanecido detenido por esta misma causa;

de conformidad con el artículo 17 de la Ley para Reprimir el Lavado de Activos, se dispuso el comiso especial de los bienes y acciones del sentenciado, sentencia ejecutoriada por el Ministerio de la Ley el 12 de septiembre de 2014.

La administración de los bienes de propiedad del Grupo Prada (Suites, y acciones de Sociedad Hotelera Cotopaxi) continúan siendo administradas por el Estado Ecuatoriano a través del CONSEP.

Los archivos de la compañía aún se encuentran incautados dentro de dicho proceso, por ser considerados como parte de las pruebas del mismo, pero se ha logrado rehacer buena parte del mismo.

No obstante lo anterior, aún se encuentran incautados parte de los dineros de la sociedad, en Dineros US\$. 6.841,09 y cheques incautados por la policía US\$. 5.498,41.

La operación del hotel se encuentra totalmente regularizada.

CUMPLIMIENTO DISPOSICIONES GENERALES:

Se ha dado cumplimiento a las disposiciones de la junta General de Accionistas y de todas las reuniones de directorio, cuyas actas se hallan a disposición de todos ustedes, con sus respectivos soportes y resoluciones.

SITUACION FINANCIERA:

El resultado del ejercicio es positivo, la sociedad arrojó en el año 2014 utilidades por US\$. 196.276,57 menos la reserva legal del 10% US.19.627,66 da una utilidad US.176.648,91.

Los objetivos del año 2014 fueron:

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.
US.\$ DOLARES

| | Descripción | Presupuesto Acumulado dic-14 | Real Acumulado dic-14 | Diferencias Ppto 2014- V- Real 2014 | Porcentaje % |
|------------|---|------------------------------------|-----------------------------|---|-----------------|
| 1- | Ocupación | 74,50% | 72,34% | 0 | 97% |
| 2- | No. De Noches | 30.457 | 29.571 | -886 | 97% |
| 3- | Tarifa Promedio | 113 | 112 | 0 | 100% |
| 4- | Revpar | 84 | 81 | -3 | 97% |
| 5- | Ventas Alojamiento | 3.441.500 | 3.326.718 | -114.782 | 97% |
| 6- | Ventas Alimentos y Bebidas | 1.253.098 | 1.262.402 | 9.304 | 101% |
| 7- | Comunicac., Lavandería, Otros Ingresos | 147.398 | 154.273 | 6.876 | 105% |
| 8- | Ventas Totales | 4.841.995 | 4.743.393 | -98.602 | 98% |
| 9- | Cubiertos Visitantes | 43.744 | 44.744 | 1.000 | 102% |
| 10- | Cubiertos Huéspedes | 54.791 | 48.036 | -6.755 | 88% |
| 11- | Salarios Totales | 1.153.683 | 1.124.592 | -29.091 | 97% |
| 12- | Costos y Gastos Departamentales | 1.491.276 | 1.503.202 | 11.926 | 101% |
| 13- | Gastos No Distribuidos | 2.357.783 | 2.246.380 | -111.403 | 95% |
| 14- | Utilidad Operativa (G.O.P.) | 992.937 | 993.811 | 874 | 100% |
| 15- | Renta Promedio por Habitación | 554 | 555 | 0 | 100% |
| 16- | Renta Copropietarios | 744.703 | 745.358 | 656 | 100% |
| 17- | Remanente Operador | 248.234 | 248.453 | 219 | 100% |
| 18- | Egresos por Intereses sobre préstamos | -10.823 | -3.608 | 7.215 | 33% |
| 19- | Otros Egresos no Operacionales | -50.832 | -43.914 | 6.917 | 86% |
| 20- | Renta Operador(Local hotel) | 75.939 | 76.005 | 67 | 100% |
| 21- | Otros Ingresos no Operacionales | 11.862 | 12.172 | 310 | 103% |
| 22- | Utilidad (pérdida) antes Asist. T., Deprec. y A x I | 274.380 | 289.109 | 14.728 | 105% |
| 23- | Gasto por Depreciación | 29.744 | 29.744 | 0 | 100% |
| 24- | Utilidad (pérdida) antes Impto. Renta | 244.637 | 259.365 | 14.728 | 106% |
| 25- | Impuesto de Renta | 53.820 | 63.088 | 9.268 | 117% |
| 26- | Utilidad Neta | 190.817 | 196.277 | 5.460 | 103% |

Las principales cuentas financieras al 31 de Diciembre del 2014 son las siguientes:

| ACTIVO | | | Valor | % |
|----------------------------------|--------------|-------------|------------------|----------------|
| | Corriente | US\$ | 1.039.121 | 47,40% |
| | Fijo | US\$ | 1.106.952 | 50,49% |
| | Diferidos | US\$ | 46.313 | 2,11% |
| Total Activos | | US\$ | 2.192.387 | 100,00% |
| | | | | |
| PASIVO | | | | |
| | Corriente | US\$ | 856.609 | 39,07% |
| | Largo Plazo | US\$ | 104.670 | 4,77% |
| | Total Pasivo | US\$ | 961.279 | 43,85% |
| | Patrimonio | US\$ | 1.231.108 | 56,15% |
| | | | | |
| Total Pasivo y Patrimonio | | US\$ | 2.192.387 | 100% |
| | | | | |
| | | | | |

La administración informa que las utilidades están disponibles para distribuir.

Cordialmente,


Luis Meneses Moncrieff
Gerente General
Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. Copaxi