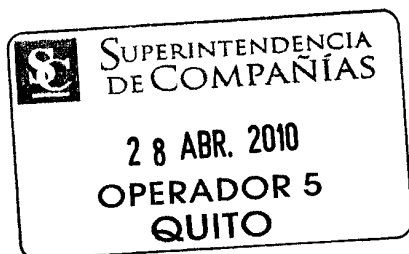


H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.

**INFORME ANUAL DE LA
ADMINISTRACIÓN**

**JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
ACCIONISTAS**

26 de marzo de 2010



26 de Marzo de 2010

INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Señores Accionistas:

Ponemos a vuestra consideración, el informe anual de la administración correspondiente al ejercicio 2009.

Para el análisis se evaluarán los siguientes puntos:

- Cumplimiento de objetivos previstos.
- Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y de Directorio.
- Situación financiera de la compañía.
- Otros aspectos relevantes

Según el Fondo Monetario Internacional, los efectos sobre la economía real de lo que empezó siendo una crisis financiera de un país específico fueron peores de lo que se esperaba, ya que la tasa de crecimiento de la economía internacional fue negativa. Los efectos de esta crisis no se limitó a las economías más avanzadas, pues el decrecimiento de estas generó una contracción en el comercio mundial y una disminución de los flujos de inversión a casi todos los países.

En el Ecuador la crisis se hizo sentir en diferentes frentes:

A.- Reducción en la demanda de los productos que el país exporta y de los precios de estos mismos bienes en el mercado internacional, lo que a nivel interno generó la caída en los ingresos públicos y privado y, en consecuencia en una contracción en el circulante.

B.- Reducción en los envíos de remesas por parte de los emigrantes ecuatorianos, como consecuencia de las altas tasas de desempleo en los países que los acogen, lo que provocó un impacto sobre el consumo privado, y

C.- Restricciones en el financiamiento externo.

El 2009 ha sido un año en general duro, difícil y complicado para los ecuatorianos. En este año, se acentuó el modelo dependiente del Estado y se

aceleró el descenso de la inversión privada, el decrecimiento de la producción y las exportaciones de petróleo, la fuga de capitales al exterior, el aumento de los costos empresariales, la disminución de posibilidades de financiamiento, el aumento del gasto público, el déficit fiscal, y la desconfianza creada por el Gobierno de eliminar el modelo de la economía dolarizada, la extensión de salvaguardias por balanza de pagos a las importaciones provenientes de todos los países, los efectos del mandato 8 decretados por el gobierno el año anterior, la inflación descontrolada en los alimentos, las reformas al sistema nacional de contratación pública, prohibiendo que las empresas que tengan accionistas con domicilio en los denominados paraísos fiscales, será causa de descalificación inmediata, el cambio de las autoridades gubernamentales y por ultimo los efectos de la influenza AH1N1 hicieron que la competitividad del país y de las empresas sea cada vez mayor.

Para la industria turística y hotelera, el año 2009 ha sido uno de los años más difíciles de las últimas dos décadas, ya que tanto la crisis económica mundial y la influenza humana, como todos los anteriores efectos negativos creados por el gobierno local afectaron al sector, determinando una importantísima caída en las actividades relacionadas a nuestras industrias y por lo tanto a las cifras.

Cabe mencionar que el sector hotelero, es el más sensible en recibir los efectos de la crisis económica en todo su rigor y es el último sector productivo en la cadena de recuperación de la economía, tanto a nivel internacional y local

1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

El consumo de los hogares ecuatorianos ha reflejado la tendencia decreciente que mantiene el país. Las familias han consumido mucho menos que el año anterior, afectando significativamente las ventas del sector comercial.

Las cifras con las que se termina, corroboran las deficiencias de ciertas políticas, que van en contra de la inversión privada, y la confrontación de las sociedades.

Al concluir el año, todo el aparato económico nacional enfrentó nuevos problemas por los apagones, que dejaron pérdidas económicas de casi US \$ 40 millones de dólares diarios, afectando aun más las actividades hoteleras.

Frente a todos esos escenarios adversos, tomando en consideración que la producción de nuestros hoteles y el posicionamiento de los mismos dependen principalmente del mercado local tanto en la producción de habitaciones como en los diferentes conceptos y puntos de ventas de alimentos y bebidas y departamentos menores, y respaldado por la fortaleza de nuestros servicios reconocidos y productos de óptima calidad, que han sido construidos y renovados durante los 20 y 3 años respectivamente de existencia de nuestros hoteles, tanto en el mercado local e internacional, sabiendo que la generación de nuestros negocios depende en un 95% de la cobertura del mercado ecuatoriano y que solamente el 5% de las habitaciones, viene por medio de los canales de reservaciones de la cadena Swissôtel, la estrategia que se implementó, ha sido basado sobre una estrategia puente de corto plazo, para lograr los siguientes objetivos:

A.- Mantener la posición líder del sector hotelero de Quito y Ecuador, a través de una consolidada estrategia de ventas y de mercadeo, de no reducir la cobertura del mercado y el posicionamiento, ni en la calidad del producto y del servicio.

B - Asegurar y captar todos los negocios de los diferentes segmentos, así como los del gobierno central y la de los gobiernos locales.

C.- Resistir dentro de una estrategia tarifaria, al deterioro tanto de la tarifa promedio, del cheque promedio, y de los precios de los productos, a pesar de la presión externa y local, dentro de una competencia feroz, por la caída de la productividad de los hoteles en el sentido de tener la posibilidad de recuperar los indicadores económicos más importantes para la hotelería a corto plazo, como son, "ADR, Cheque Promedio y Ocupación".

D.- Dar continuidad a nuestras actividades y la solidaridad a nuestras bases de clientes dentro del marco de las posibilidades económicas de los diferentes segmentos, castigando cierto margen de rentabilidad y construyendo la solidez con nuestros clientes hacia un futuro mas positivo.

E.- Continuar con el plan de renovación de nuestras instalaciones en los meses de más baja ocupación, dentro de las posibilidades del flujo de caja de la empresa.

F.- Optimizar los recursos financieros para dar cumplimiento a las obligaciones y planes de pagos contraídos con todas las instituciones financieras y asociados a la actividad.

A continuación presentamos un detalle de los ingresos y de la utilidad departamental:

Resultados Operativos de la compañía

Años	Ingresos	Utilidad Departamental
2006	18.216	10.863
2007	19.274	11.504
2008	19.851	11.775
2009	17.515	9.435

Otra vez, el Hotel recibió el reconocimiento por su alto nivel de servicios: Obtuvimos el primer premio, como el Mejor Hotel del año, Mejor Hotel en satisfacción al cliente, Mejor Hotel en emociones del cliente, Mejor equipo de colaboradores, Hotel con mayores clientes a futuro, Mejor servicio excepcional, Mejor estadía, Mejor departamento de Reservaciones, Mejor bienvenida y despedida, Mejor recepción, Mejor servicio al cliente, Mejor ama de llaves, Mejor desayuno, Mejor Bar, Mejores Restaurantes, Mejor servicio de Room Service, Mejor Lounge Ejecutivo, Mejor Fitness y Mejor SPA.

2. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y DE DIRECTORIO.

La administración de la compañía realiza su gestión sujetándose a las normas y disposiciones determinadas en las Juntas de Accionistas y de Directorio y a las disposiciones legales sobre Propiedad Intelectual y Derechos de Autor.

3.- SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA

Los estudios realizados por el Ministerio del Turismo, al sector hotelero, demuestra una caída importante en la tasa de ocupación en aproximadamente 13% comparada entre el 2008 y 2009.

La alta inflación alcanzada al cierre del año, incremento los precios de compras de casi todos los bienes y servicios, haciendo perder competitividad al sector hotelero.

El hotel cumplió a pesar de la situación adversa, con todas sus obligaciones financieras, terminando el año con una ocupación del 60.9% frente al año anterior del 67.01% equivalente a 6.11 puntos porcentuales menos (13% del mercado), y con una disminución de la tarifa promedio de US \$ 7.88 (US \$ 15 del mercado).

INGRESOS OPERACIONALES

A continuación detallamos los ingresos operativos alcanzados en los últimos años:

Ingresos Operativos

Años	Habitaciones	Alimentos y Bebidas	Otros Departamentos	Total Ingresos
2006	6.412	9.548	2,256	18.216
2007	6.877	10.074	2,322	19.273
2008	7465	10.066	2,320	19,851
2009	6.283	9.172	2.060	17.515

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, los ingresos operacionales tuvieron una disminución del 11.76 % comparados con el año anterior. Es importante señalar que a pesar del inmenso esfuerzo realizado por toda la administración para cumplir con las metas, las causas detalladas anteriormente, tuvieron un efecto irreversible.

Habitaciones

Durante el año se renovaron los halls de los pisos 1 al 7, 2 pisos cada 2 meses, disminuyendo la disponibilidad de ocupar las habitaciones durante 7 meses, contribuyendo así negativamente a la posibilidad de maximizar la ocupación en temporadas altas. Aún así con 61.116 habitaciones ocupadas y una tarifa promedio de US \$ 102.80 logramos obtener un ingreso de US \$ 6.3 millones de dólares, equivalente al 35.9% del total de los ingresos. Se concluyó el año, con un producto renovado y con excelentes comentarios de nuestros huéspedes.

Alimentos y Bebidas

El departamento de A&B, efectuó la ampliación del foyer del gran salón St. Moritz, para obtener una mayor capacidad.

La ampliación se realizó durante los primeros 5 meses del año, disminuyendo parcialmente la capacidad y ocupación de los salones, que acompañado con la crisis económica, contribuyó a una disminución de los ingresos del departamento de mayor generación de ingresos.

Los ingresos de A&B, fueron de 9.2 millones de dólares equivalente al 52.4% del total de los ingresos. Alcanzamos 546.110 cubiertos versus 653.659 del año anterior.

El precio promedio del 2009 fue de US \$ 13.70 versus el US \$ 12.62 del 2008.

El incremento del promedio por consumo de alimentos de US \$ 1.08 no fue suficiente, para cubrir la altísima inflación del 30% y más en el rubro de alimentos, no pudiendo trasladar el efecto, a los precios de venta.

Otros Departamentos:

La reconstrucción de la cobertura de la piscina y las mejoras de las áreas adyacentes, tuvo una paralización de 5 meses, trayendo como consecuencia una disminución de ingresos considerables principalmente por los socios del Amrita Spa, aún así, el departamento de Amrita Spa, logró una venta de US \$ 1.032 mil versus el 2008 de US \$ 1.089. El Amrita Spa, es el mayor contribuyente dentro de Otros Departamento Menores.

Los otros contribuyentes son, el Parqueadero con US \$ 185 mil, Boutique (Vinos y flores) con US \$ 295 mil, Alquiler Locales Comerciales con US \$ 151 mil dólares, Torre Suite con US \$ 132 mil, Lavandería con US \$ 98 mil, Teléfonos con US \$ 72 mil y Otros Ingresos con US \$ 95 mil.

UTILIDAD DEPARTAMENTAL NETA

Los resultados netos por departamento (ingresos menos costos y gastos directos) le presentamos a continuación.

UTILIDAD DEPARTAMENTAL

Años	Habitaciones	Alimentos y Bebidas	Otros Departamentos.	Total Utilidad Departamental
2006	5.248	4.304	1.312	10.863
2007	5.672	4.502	1.330	11.504
2008	6.183	4.216	1.376	11.775
2009	5.189	3.116	1.130	9.435

La disminución de la rentabilidad departamental se debe a lo siguiente:

En Habitaciones:

A.- Proyecto de renovación de los halls de los 7 primeros pisos.

B.- Disminución de la ocupación y tarifa promedio.

Los efectos antes indicados representaron una falta de US \$ 1.2 millones de dólares de ingresos, que acompañados a un ahorro de US \$ 188 mil dólares de gastos, versus el año anterior, tuvieron un efecto irreversible en la rentabilidad.

En A & B se debe a lo siguiente:

A.- Remodelación del foyer.

B.- Disminución de los cubiertos vendidos

C.- Incremento de los costos por alta inflación.

D.- Incremento de equipos de operaciones, con mayores aranceles.

E.- Contratación de personal fijo tanto para banquetes y Catering, según el mandato 8.

En Departamentos Menores, se debe a:

A.- Menor ingreso de teléfonos, en la suma de US \$ 159 mil dólares menos que el año anterior, y

B.- Remodelación de la piscina y sus áreas adyacentes, causando una disminución de US \$ 56 mil dólares

GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación, indispensable para la generación de los ingresos de la compañía se detalla a continuación:

DETALLE	2009	% SOBRE VENTAS	2008	% SOBRE VENTAS	VARIACION ANUAL
INGRESOS ANUALES	17.515		19.851		-2.336
UTILIDAD NETA DEPARTAMENTAL	9.435	53.87%	11.775	59.32%	-2340
(-) GASTOS OPERACIONALES					
Generales y Administrativos	2.665	15.22%	3.107	15.66%	-442
Ventas	861	4.92%	892	4.50%	-31
Energía y mantenimiento	1,342	7.67%	1,399	7.05%	-57
Depreciaciones	2,228	12.72%	2,467	12.43%	-239
Honorarios y regalías	257	1.47%	287	1.45%	-30
Jubilación Patronal	53	0.31%	28	0.15%	25
Total Gastos operacionales	7.406	42.29%	8.180	41.21%	-774
(=) UTILIDAD EN OPERACIONES	2.029	11.59%	3,595	18.11%	

Los gastos operacionales del 2009 fueron de US \$ 7.4 millones de dólares, que significan una disminución de US \$ 774 mil dólares comparados con los gastos del 2008.

El efecto de la disminución de los ingresos, hicieron que la Utilidad en operación sea de US \$ 2.029 millones de dólares

OTROS INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES

Comparados con el año anterior Otros Egresos (Ingresos) no operacionales, aumentará por efecto de los gastos financieros en US \$ 79 mil dólares, el cual representa el 9.49% de los ingresos.

DETALLE	2009	% SOBRE VENTAS	2008	% SOBRE VENTAS	VARIACION ANUAL
INGRESOS ANUALES	17.515		19.851		
(=) UTILIDAD EN OPERACIONES	2.029	11.59%	3.595	18.11%	
(-) Otros Egresos (Ingresos)					
Gastos financieros	1,704	9.73%	1,575	7.94%	129
Intereses Ganados	-29	-0.17%	-26	-0.13%	-3
Utilidad en venta de activos	-11	-0.07%	-4	-0.02%	-7
Misceláneos, neto	-3	-0.02%	37	0.19%	-40
Total Gastos operacionales	1,661	9.49%	1,582	7.97%	79
(=) UTILIDAD EN OPERACIONES	368	2.11%	2.013	10.14%	
15% Participación Trabajadores	55	0.32%	302	1.53%	-247
25% Impuesto a la renta	18	0.11%	492	2.48%	-474
(=) UTILIDAD NETA EN OPERACIONES	295	1.69%	1.219	6.14%	-924

La utilidad de US \$ 295 mil dólares del presente ejercicio económico, fueron explicadas oportunamente en los puntos anteriores.

4. OTROS ASPECTOS RELEVANTES

Los aspectos relevantes más importantes realizados por la administración durante el año 2009 fueron:

- Emisión de obligaciones

La compañía emitió a finales del 2008, una Sexta Emisión de Obligaciones por un monto total de US \$ 6.000.000,00, los primeros US \$ 5.000.000,00 a 1.440 días al 8% y US \$ 1.000.000,00 a 1.800 días al 8.25%. En el mes de Enero del 2009 se colocó el saldo pendiente de US \$ 1.060.000,00,

A la fecha, hemos realizado 6 emisiones de obligaciones, habiéndose cancelado la 1era y 2da. Emisión.

Emisiones de Obligaciones	Valor	Fecha Colocación	Plazo	Tasa de interés Anual	Vencimiento Final
Primera Cancelada	5'000.000,00	19/11/2002	1.080 días	8.5%	Abril 2006
Segunda Cancelada	3'500.000,00	20/04/2005	1.400 días	7.5%	Mayo 2009
Tercera	3'500.000,00	05/09/2005	1.400 días	7.75%	Septiembre 2010
Cuarta	5'000.000,00	13/01/2006	1.400 días	7.75%	Febrero 2011
Quinta	5'000.000,00	27/09/2007	1.400 días	8.00%	Diciembre 2011
Sexta	6'000.000,00	30/07/2008	1.800 días	8,25%	Septiembre 2013
TOTAL	28.000.000,00				

PLAZA GRANDE

El Plaza Grande, tampoco se libró de los efectos negativos del 2009 y sus ingresos totales disminuyeron en 105 mil dólares (5.1%) comparados con el año anterior.

A continuación presentamos el estado de resultados comparativo con el 2008:

Estado de Resultados del Hotel Plaza Grande

	2009		2008	
Ingresos	US \$	%	US \$	%
Habitaciones	565	29.0	556	20.6
A&B	1.326	68.1	1.454	76.4
M.O.D y Otros	<u>55</u>	2.9	<u>42</u>	3.0
Total Ingresos	1.946		2.052	
Egresos				
Habitaciones	160	8.2	157	7.7
A&B	808	41.5	852	41.5
M.O.D. y Otros	<u>15</u>	0.7	<u>16</u>	0.8
Total Egresos	983		1.025	
Utilidad Neta Departamental	963	49.5	1.027	50.1
Gastos de Operación				
Administración	76	3.9	75	3.7
Ventas	22	1.1	36	1.8
Mantenimiento y Energía	<u>86</u>	4.4	<u>94</u>	4.6
	184		205	
G.O.P.	779	40.0	821	40.0
Otros Egresos.				
Gastos Financieros	110	5.6	211	10.3
Depreciación	382	19.6	423	20.6
Misceláneo (Neto)	<u>58</u>	2.9	<u>68</u>	3.3
	550		702	
Utilidad antes Participación	229	11.8	120	5.8
15% Participación Trabajadores	34		18	
25% Impuesto a la Renta	49		25	
Utilidad Neta	146	7.5	76	3.7
Flujo de Caja Neto	528		499	

Habitaciones

Los ingresos de habitaciones fueron de US \$ 565 mil dólares, producto del 40.97 % de ocupación y una tarifa promedio de US \$ 251.91 por habitación.

Se obtuvo un incremento de sus ingresos de US \$ 9 mil dólares, comparado con el año 2008

Alimentos y Bebidas

A&B disminuyó sus ingresos comparado con el año anterior, como consecuencia de la baja del precio promedio de consumo por persona de US \$ 2.61

A continuación el detalle de los ingresos de cada punto de venta, comparados con el año anterior:

	2009	2008
La Bella Epoque	312.741	385.374
Café Plaza Grande	420.716	428.975
Cava El Claustro	185.344	172.930
Salón San Francisco	392.080	452.875
Room Service y Mini bar	<u>15.248</u>	<u>13.723</u>
	1.326.129	1.453.877

Los costos de A&B fueron del 30.1%, y la utilidad departamental fue del 39% del total de los ingresos de A&B.

Otros Departamentos

Obtuvimos 10 mil dólares más que el año anterior. Representan el 2.9% del total de Ingresos del hotel, y corresponde a ingresos de Teléfonos, Lavandería, Spa, Flores y Parqueadero.

Gastos Operativos

Los gastos de Administración, marketing, mantenimiento y energía, disminuyeron en 21 mil dólares comparados con el año anterior.

G.O.P

Alcanzamos el 40% de GOP, igual que en el año 2008

Otros Gastos

Los otros egresos de depreciación, intereses, seguros, leasing, impuestos, mejoras y generales, disminuyeron en 152 mil dólares comparados con el año anterior.

La utilidad neta al cierre del ejercicio económico 2009 fue de US \$ 146 mil dólares (7.5%). Versus el 2008 de US \$ 76 mil (3.7%).

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

	Swissôtel	P. Grande	Total	%
Ingresos				
Habitaciones	6.283	565	6.848	35.2%
A&B	9.172	1.326	10.498	53.9%
MOD y Otros	<u>2.060</u>	<u>55</u>	<u>2.115</u>	10.9%
Total Ingresos	17.515	1.946	19.461	
Egresos				
Habitaciones	1.093	160	1.253	6.4%
A&B	6.056	808	6.864	35.2%
MOD y Otros	<u>930</u>	<u>15</u>	<u>946</u>	4.9%
Total Egresos	8.079	983	9.062	
Utilidad Neta Departamental	9.435	963	10.398	53.4%
Gastos de Operación				
Administración	1.487	76	1.563	8.0%
Ventas	862	22	884	4.5%
Mantenimiento y Energía	<u>1.342</u>	<u>86</u>	<u>1.428</u>	7.3%
	3.691	184	3.875	
Gross Operating Profit	5.744	779	6.523	33.5%
Otros Egresos				
Honorarios y Regalías	257	0	257	1.3%
Gastos Financieros	1.704	110	1.814	9.3%
Jubilación Patronal	53	0	53	0.3%
Depreciación	2.228	383	2.611	13.4%
Misceláneos (Neto)	<u>1.134</u>	<u>57</u>	<u>1.191</u>	6.1%
	5.376	550	5.926	
Utilidad antes Participación	368	229	597	3.1%
15% Participación Trabajadores	55	34	89	
25% Impuesto a la Renta	18	49	67	
UTILIDAD NETA	295	146	441	2.3%
FLUJO DE CAJA NETO	2.523	529	3.052	

CONCLUSION

A pesar de que el año 2009, fue un año difícil, la administración, realizó todos sus esfuerzos, con el objetivo de mantener los cumplimientos frente a las obligaciones financieras y operativas relacionadas a nuestro negocio.

Agradezco a los señores Presidente, Miembros del Directorio y Accionistas, por su apoyo permanente, así como también a nuestros colaboradores.

Muy atentamente,


EDMUND NEGWER
Gerente General

