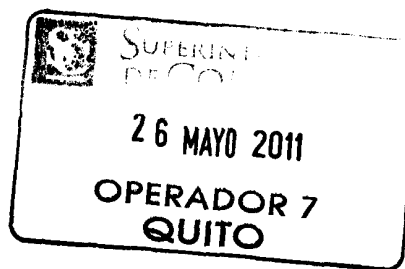


H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.

**INFORME ANUAL DE LA
ADMINISTRACIÓN**

**JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
ACCIONISTAS**



21 de abril de 2011

CONTENIDO

- Informe de la Administración.
- Informe del Comisario.
- Informe de Auditores Independientes.



INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Señores Accionistas:

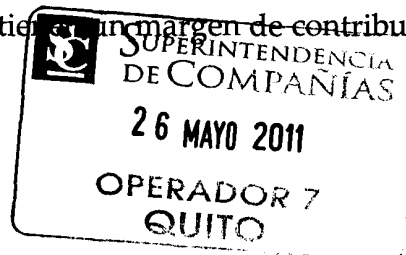
Ponemos a vuestra consideración, el informe anual de la administración correspondiente al ejercicio 2010.

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

ENTORNO DE LA ECONOMIA Y EL HOTEL

A pesar de los altos precios del petróleo, de las bajas tasas de interés internacionales y otros factores favorables en la economía mundial y regional, el Ecuador no logró superar una tasa de crecimiento de aproximadamente 3,3%, por debajo del promedio de la región. Además la falta de una política de incentivos a la inversión extranjera, hizo que el monto total de inversión foránea, fuera una cifra muy inferior a la lograda por vecinos de Perú y Colombia. El Swissotel Quito, está fundamentalmente dirigido a hombres de negocios internacionales, ha visto mermados sus ingresos provenientes de este segmento del mercado y hemos tenido que orientarnos a los segmentos inferiores en la escala jerárquica de los visitantes de negocios y que obviamente, pagan una menor tarifa por sus habitaciones. Sin embargo, en el Hotel Plaza Grande, dedicado al segmento de turismo de alto nivel, sí hemos visto incrementado los índices de ocupación y tarifas, en comparación con el año 2009. Hemos crecido en ambos hoteles en ingresos de Alimentos y Bebidas, que tienen un margen de contribución muy inferior a las habitaciones.



1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

Nuestros objetivos se han mantenido en el tiempo y queremos ratificar ante los accionistas nuestro compromiso, basado en los siguientes parámetros generales:

A.- Mantener la posición de líder del sector hotelero de Quito y Ecuador, por medio de una consolidada estrategia de ventas y de mercadeo, de ampliar la cobertura del mercado, manteniendo siempre la calidad del producto y del servicio.

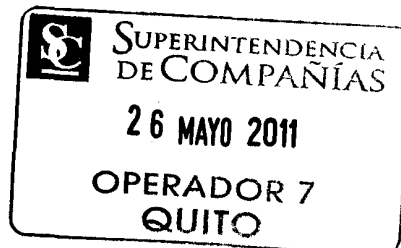
B - Asegurar y captar todos los negocios de los diferentes segmentos, así como los del gobierno central y la de los gobiernos locales.

C.- Resistir dentro de una estrategia tarifaria, el deterioro tanto de la tarifa promedio, del consumo promedio, y de los precios de los productos, a pesar de la presión externa y local, dentro de una gran competencia, motivada por la caída de la productividad de los hoteles en este mercado.

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 los vencimientos de las emisiones de obligaciones y cuotas de pagos contraídos con todas las instituciones financieras del mercado local e internacional.



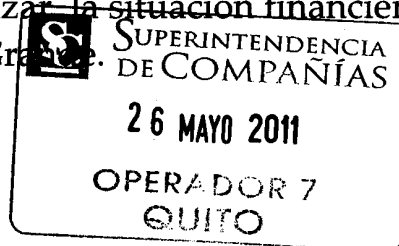
2. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y DE DIRECTORIO

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

A pesar de la situación adversa en este año, el Hotel cumplió con todas sus obligaciones financieras; tanto con Bancos como con los obligacionistas. Hemos utilizado nuestras líneas de crédito que tenemos con el Sistema Financiero Nacional, especialmente con los Bancos del Pacífico, Internacional, Produbanco y Pichincha, quienes nos han apoyado cada vez que requerimos algún financiamiento de capital de operación o para nuevas inversiones. Tal como lo mencionamos, cumplimos puntualmente con todos los obligacionistas de las distintas emisiones de obligaciones, en las fechas previstas.

Para efectos de esta presentación, hemos separado en 2 columnas, con el objeto de analizar la situación financiera en Swissôtel Quito y Hotel Plaza Grande.



ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS 2010

	Swissôtel	Plaza Grande	Total
Ventas Netas	19.074	1.930	21.004
Costo de Ventas	11.251	998	12.249
Margen Bruto Efectivo	7.822	933	8.755
Gastos Generales	4.316	161	4.477
Utilidad Operacional	3.506	772	4.278
Deprec. Y Amortiz	2.167	385	2.552
Util. antes Int., Imptos y otros	1.339	387	1.726
Mas			
(+) Otros Ingresos no asignados			386
(+) Intereses ganados			266
Menos			
(-) Intereses pagados			1819
(-) Participación Trabajadores			84
(-) Impto Renta (incl. diferido)			303
UTILIDAD DEL EJERCICIO			172

PÉRDIDAS Y GANANCIAS POR SEGMENTOS

	Habitaciones	A&B	Dep. Menores	Total
Ventas Netas	7.091	11.354	2.560	21.004
Costo de Ventas	1.661	7.157	1.204	10.022
Margen Bruto Efectivo	5.430	4.196	1.356	10.982
Gastos Generales	3.315	2.562	828	6.704
Utilidad Operacional	2.115	1.635	528	4.278


SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
 26 MAYO 2011
 OPERADOR 7
 QUITO

A continuación, se hará un análisis de los 3 segmentos en que se ha dividido los ingresos de la compañía: Habitaciones, Alimentos y Bebidas y Departamentos menores, separando lo que es Swissôtel Quito y Plaza Grande.

HABITACIONES

Swissôtel Quito

Aunque con una tarifa un poco inferior, que la del año anterior, (US \$ 99.87 en el 2010 y US \$ 102.80 en el 2009), logramos obtener un ingreso de US \$ 6.516.000, o sea un incremento de US \$ 234 mil dólares más que el año 2009, (3.72% más), debido a un aumento en la ocupación del 65.01% lo que representa 65.249 habitaciones ocupadas, es decir 4.133 más que el año anterior (61.116 habitaciones ocupadas).

Plaza Grande

Los ingresos fueron de US \$ 574.000, equivalente al 29.7% del total de los ingresos. La ocupación fue del 43.56% con una tarifa promedio de US \$ 240.60 por habitación, mayor comparada con la del año anterior (40.97 % de ocupación en el 2009), lo que hizo posible un incremento de los ingresos de habitaciones en US \$ 9,0 mil dólares más, que el año anterior.

ALIMENTOS Y BEBIDAS

Swissôtel Quito

Los ingresos efectivos de este departamento fue de US\$ 10.041.000 dólares, equivalente al 52.64% del total de los ingresos. Se vendieron 535.570 cubiertos con un precio promedio de US \$ 15.30, lo que significa US \$ 1.60 más por cubierto que el año 2009 (US \$ 13.70), alcanzando los 546,110 cubiertos ese año.

900
07

Plaza Grande

Tuvo un ingreso efectivo de US\$ 1.313.000. La baja del precio promedio de consumo por persona (US \$ 14.66 en el 2010 y US \$ 15.25 en el 2009) causó que los ingresos de A&B fueran menores en US \$ 14 mil dólares comparado con el año anterior.

DEPARTAMENTOS MENORES

Swissôtel Quito

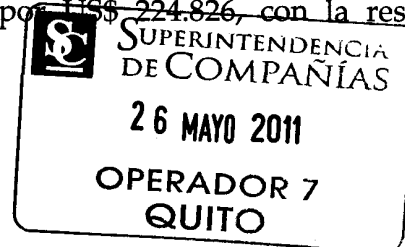
Se alcanzó un ingreso de US \$ 2.516.000, que comparado con el año anterior (US \$ 2,0000.000) representa un incremento US \$ 455.000. Amrita Spa, contribuyó con un ingreso de US \$ 1.1 millones de dólares, seguido del ingreso de Parqueadero con US \$ 347 mil dólares (sumando los dos 57.51% del total de ingresos de otros departamentos).

Plaza Grande

Se logró un ingreso de US\$ 44.000, que corresponde a un ingreso de US \$ 12 mil dólares más que el año anterior. Representan el 2.28% del total de Ingresos del hotel, y corresponde a ingresos de Teléfonos, Lavandería, Spa, Flores y Parqueadero.

4. SUGERENCIAS DE LA ADMINISTRACION

La Administración sugiere el reparto de un dividendo de US\$ 380.000, equivalente al 100% de la utilidad líquida disponible en el año 2010 por US\$ 155.174 y la diferencia por ~~US\$ 224.826~~, con la reserva facultativa.



5. OTROS ASPECTOS RELEVANTES



- **Emisión de obligaciones**

La compañía al momento tiene pendiente de pago 3 emisiones de obligaciones a largo plazo, de las cuales:

La 4ta y 5ta emisión serán canceladas hasta Febrero y Diciembre del 2011 respectivamente; y la 6ta emisión se cancelará hasta Septiembre de 2013.

Emisiones de Obligaciones	Valor US \$	Al 31-dic-2010 Valor por Pagar US \$	Fecha Colocación	Plazo (días)	Tasa de interés Anual	Vcto Final
Cuarta	5'000.000	356.250	13/01/2006	1.400	7.75%	Febrero 2011
Quinta	5'000.000	1.326.250	27/09/2007	1.400	8.00%	Diciembre 2011
Sexta	6'000.000	4.120.000	30/07/2008	1.800	8,25%	Septiembre 2013
TOTAL	16.000.000	5.802.500				

- **Aplicación de normas NIIF**

De acuerdo a la normativa existente y aplicable a nuestra empresa, procedimos a expresar los estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esto significó un extenso y exhaustivo trabajo por parte de la Gerencia General y el Departamento Financiero Contable, contando para este ejercicio 2010, con la aplicación total de las normas estipuladas por las autoridades de control.

- **Renuncia del Gerente General**

A fines del mes de Noviembre del 2010, se produjo la renuncia del Sr. Edmund Negwer a la Gerencia General de la empresa. El directorio nombró en su reemplazo al Ing. José Miguel Coomiranda.

CONCLUSION

La administración ha realizado todo su esfuerzo, con el fin de obtener los resultados previstos y que ponemos a vuestra consideración, para su aprobación.

Agradezco especialmente al Sr. Presidente Ing. Luis Villacrés, y a los Miembros del Directorio y Accionistas, por su apoyo permanente, así como también a nuestros colaboradores.

Muy atentamente,


Ing. José Miguel Coomiranda
Gerente General

