

23 de Marzo de 2012

INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Señores Accionistas:

Ponemos a vuestra consideración, el informe anual de la administración correspondiente al ejercicio 2011.

Para el análisis se evaluarán los siguientes puntos:

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

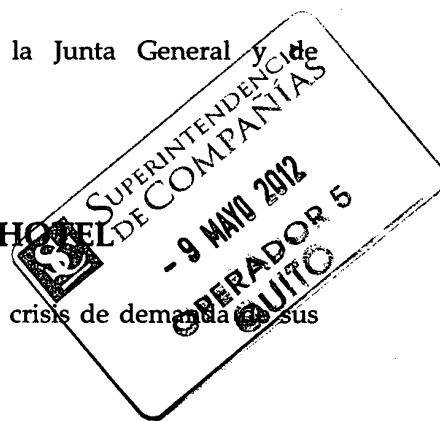
ENTORNO DE LA ECONOMIA Y EL HOTEL

El sector hotelero de 5 estrellas está pasando una crisis de demanda de sus servicios, debido fundamentalmente a:

- a) Falta de inversión extranjera directa
- b) Como consecuencia de lo anterior, vienen menos viajeros empresarios de primer nivel, a utilizar los servicios de hotelería de 5 estrellas.

Esto ha significado una reducción en el nivel de actividad de este segmento del sector hotelero y como consecuencia, nos hemos visto en la necesidad de reducir las tarifas, para interesar a otros segmentos del mercado que ocupen nuestros servicios.

Si bien, el nivel de crecimiento de la actividad económica para el año 2011 fue satisfactorio para el país, no lo fue para este segmento de la hotelería de 5 estrellas.



1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

Si bien, no se cumplieron los objetivos, en función del presupuesto que nos habíamos trazado, nunca hemos bajado nuestros estándares de calidad y hemos seguido invirtiendo en mejoras para nuestro hotel

Por lo tanto, hemos cumplido nuestros objetivos básicos tales como:

A.- Mantenerse como líderes del sector hotelero de 5 estrellas en la ciudad de Quito y en el país.

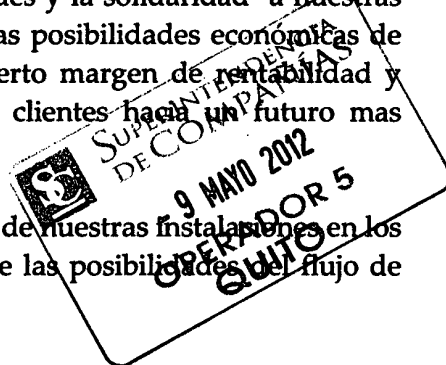
B - Captar negocios de los diferentes segmentos, así como los del gobierno central y la de los gobiernos locales, ante la falta de negocios promovida por el capital privado extranjero.

C.- Mantener los niveles de calidad de producto y servicio, a pesar de las limitaciones financieras impuestas por la baja de ingresos.

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, obligacionistas y asociados a la actividad.



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.

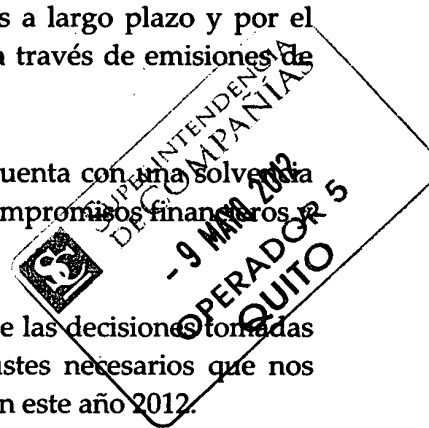
3.- SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA

Dada la situación de liquidez de la Banca Privada y el apoyo continuo de los Banco del Pacífico, Internacional, Produbanco y Pichincha, el hotel ha enfocado su financiamiento con líneas a largo plazo y por el momento y ha suspendido su financiamiento a través de emisiones de obligaciones en el mercado de valores.

Se puede decir que la compañía al momento cuenta con una solvencia apropiada que nos permitirá cumplir con los compromisos financieros y proveedores como se ha reflejado en este año.

La pérdida reflejada en este período es efecto de las decisiones tomadas en los diferentes segmentos de negocio y ajustes necesarios que nos proyecten seguir siendo líderes en el mercado en este año 2012.

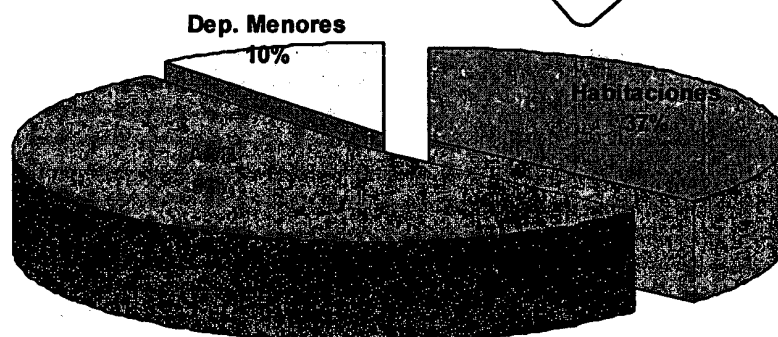
Para efectos de presentación de resultados de este año, hemos separado la situación financiera por establecimiento, el Swissôtel Quito y el Hotel Plaza Grande.



ESTADO DE PERDIDAS Y GANACIAS 2011

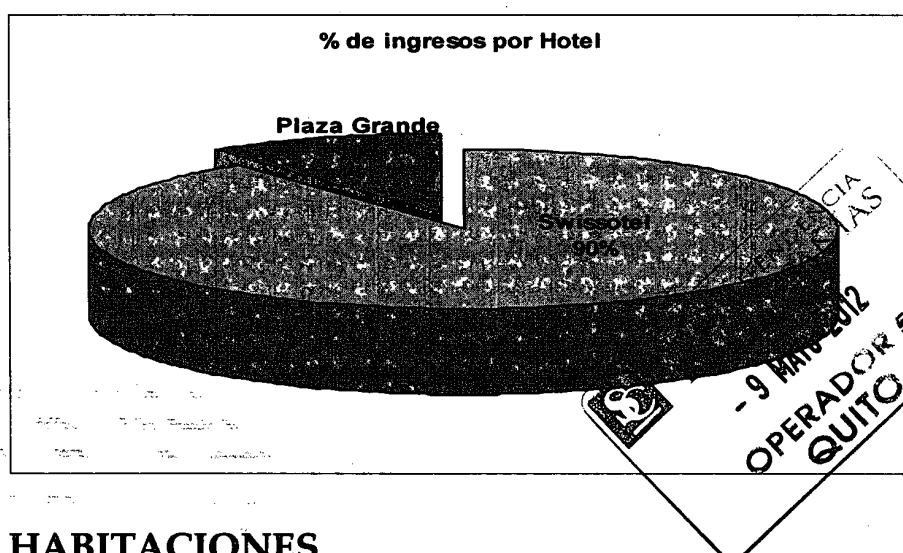
	Swissotel	Plaza Grande	Total
Ingresos	16.693	1.898	18.591
Habitaciones	6.193	612	6.805
A&B	8.600	1.247	9.847
MOD	1.900	39	1.939
Costos	9.087	845	9.932
Habitaciones	1.751	129	1.880
A&B	6.069	707	6.775
MOD	1.267	9	1.277
Margen operativo bruto	7.606	1.053	8.659
Gastos en efectivo	6.094	268	6.362
Utilidad operacional (EBITDA)	1.512	785	2.298
Dep. y Amortiz.	2.337	359	2.696
Utilidad antes de intereses e Imptos.	(824)	426	(398)
Mas			
(+) Otros Ingresos no asignados			1.920
(+) Intereses Ganados			151
Menos			
(-) Intereses pagados			1.691
(-) Impto. Renta (Incluido diferido)			270
PERDIDA DEL EJERCICIO			5(288)

% de ingresos por Departamento



A continuación se hace un análisis de los 3 segmentos en que se ha dividido los ingresos de la compañía: Habitaciones, Alimentos y Bebidas y Departamentos Menores:

	Habitaciones	A&B	Dep. Menores	Total
Ingresos	6.805	9.847	1.939	18.591
Costos	1.880	6.775	1.277	9.932
Margen Operativo bruto	4.926	3.072	662	8.659



HABITACIONES

En el Swissôtel Quito, durante este año se hicieron pequeñas mejoras en las habitaciones, que nos mantuvo en el nivel de competitividad requerida. Sin embargo para el año 2012, tenemos previsto iniciar una remodelación más profunda, con cambio de TV's, cortinas y otros elementos de menor importancia.

Aunque con un promedio de ocupación inferior al año anterior, (53,30% en el 2011 y 63,90% en el 2010), logramos mejorar la tarifa US\$ 120,61 en el 2011 vs US\$104,84 en el 2010, con un ingreso de US\$6,805 mil en el 2011 vs US\$7,090 mil en el 2010, obteniendo en consecuencia US\$285 mil menos del total de ingresos de habitaciones de los dos hoteles en este año.

ALIMENTOS Y BEBIDAS

El departamento de A&B, a mediados de este año, realizó la remodelación del restaurante ubicado junto al lobby bar, que fue rebautizado "La Locanda", tipo mediterráneo con alta influencia de cocina peruana gourmet, que ha tenido una gran acogida en el ámbito gastronómico de la ciudad de Quito.

De igual forma, en el último trimestre del año, se amplió el local del Quito Deli, en la calle Isabel La Católica, extendiendo su área con la ocupación de un local comercial adyacente, que tenía acceso directo por la galería del hotel, lo cual dio una nueva imagen a este outlet, en un ambiente más relajado y moderno. El Quito Deli consiguió en este año cifras de US\$ 976 mil en ingresos versus US\$ 913 mil en el año 2010; subiendo 2,50 puntos porcentuales como participación dentro de los restaurantes, respecto al año anterior (20,4% en el 2011 vs 17,8% en el 2010).

Es importante recalcar que Café Quito sigue siendo el outlet con mayor participación dentro de los ingresos de Restaurantes; es así, que para el año 2011 represento el 28,4% vs el año 2010 30,7%.

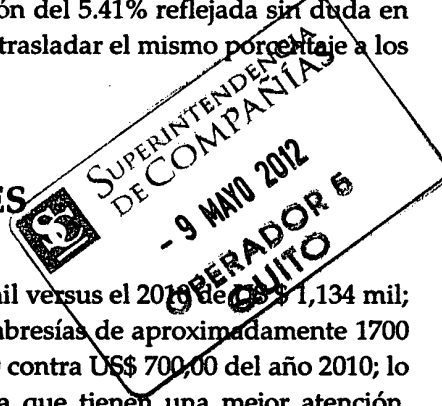
Los ingresos por Alimentos & Bebidas del Hotel Plaza Grande han tenido un incremento respecto a su participación del total de Ingresos de los dos Hoteles US\$9,683.114 (12.88% en el 2011 vs 11,56% en el 2010).

El precio promedio del plato en el 2011 fue de US \$ 15.61 versus US \$14.85 del 2010. El incremento del promedio por consumo de alimentos de US \$ 0.76 no fue suficiente para cubrir la alta inflación del 5.41% reflejada sin duda en el rubro de alimentos; no habiendo podido trasladar el mismo porcentaje a los precios de venta del hotel.

DEPARTAMENTOS MENORES

Amrita Spa, logró una venta de US \$ 716 mil versus el 2010 de US \$ 1,134 mil; esta baja se dio por la disminución de membresías de aproximadamente 1700 a 600 a un precio promedio de US\$ 1,200.00 contra US\$ 700,00 del año 2010; lo cual beneficia mucho a nuestros socios ya que tienen una mejor atención, mayor disponibilidad y comodidad en el uso de las instalaciones.

Este año se apunta a US\$ 900,000.00 con un total de 750 membresías con una tarifa promedio no menor a US\$ 1,200.00. El Amrita Spa, es el mayor contribuyente dentro de Departamento Menores con 43,50%.



4.- OTROS ASPECTOS RELEVANTES

- **Emisión de obligaciones**

La compañía al momento tiene pendiente de pago US\$ 2,381.250.00 a nuestros obligacionistas; lo cual se cancelará hasta Septiembre de 2013 con la puntualidad y las fechas previstas como le hemos venido haciendo.

- **Nuevo Equipo Gerencial**

En este año contamos con un nuevo equipo de ejecutivos que están a cargo de las diferentes áreas del hotel: Dirección de Operaciones, Sr. Gino Casagrande; Dirección Financiera, Sr. Johan Gómez; Dirección de RRHH, Sra. Nitya Cilveti; Dirección de Alimentos y Bebidas, Sr. Matías Uhlig; Gerencia de Seguridad, Sr. Manuel Silva; Dirección de Ventas, Paulina Suárez; y, Dirección de Mantenimiento, Ezequiel Vaca. Con este nuevo equipo gerencial esperamos mejorar nuestros estándares en las distintas áreas, ya que se trata de un equipo profesional de primer orden.

CONCLUSION

A pesar de que el año 2011, fue un año difícil y de transición en muchos aspectos, la Administración realizó todos sus esfuerzos con el objetivo de elevar el nivel de servicio y prestigio del hotel, al mismo tiempo que se logró mantener el nivel de cumplimiento 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 por su dedicación y responsabilidad.

Muy atentamente,


Ing. José Miguel Coo
Gerente General

