

INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL

Señores accionistas:

Ponemos a vuestra disposición, el informe anual de la administración correspondiente al ejercicio 2012.

Como Uds. podrán apreciar de las cifras presentadas, hay un notable mejoramiento del desempeño del negocio del hotel respecto del año 2011.

Dentro de este informe, se evaluarán los siguientes puntos:

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

ENTORNO DE LA ECONOMIA Y EL HOTEL

El buen desempeño de la economía ecuatoriana, los altos precios del petróleo, han llevado a que en general, casi todas las áreas de la economía se hayan comportado de manera satisfactoria durante el año 2012.

El sector hotelero de 5 estrellas tuvo un crecimiento importante durante el año 2012, debido fundamentalmente al incremento en el nivel de negocios en el país, incrementado por el interés de algunas empresas extranjeras, especialmente en el petróleo y minería, por invertir en el país. En el caso de Quito, la inversión en su etapa final del nuevo aeropuerto durante el 2012 y las grandes obras de infraestructura que eso representó, nos significaron importantes ingresos, ya que la compañía concesionaria utilizaba de manera estable los servicios del Hotel.

1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

Se superó el objetivo presupuestario de ingresos en una cifra superior al 5%, llegando a un total de ingresos de veintiún millones quinientos mil dólares.

Adicionalmente, hemos cumplido los objetivos básicos de nuestra administración que son:

- a. Mantenerse como líderes del segmento hotelero de 5 estrellas en la ciudad de Quito.
- b. Mantener la calidad de los servicios, que lo demuestran a diario nuestros clientes, tanto en las respuestas a una encuesta independiente que maneja la cadena Swissotel (LQA), como de comentarios personales entregados por los huéspedes a la administración.
- c. Continuar con el plan de renovación permanente de nuestras instalaciones, tanto en diseño interior como en tecnología.
- d. Optimizar los recursos financieros para cumplir puntual y permanentemente nuestros pagos con proveedores e instituciones financieras.
- e. Y sobre todo, mantener dentro del personal la mística de honradez, pulcritud en los procedimientos y ética en los negocios, que ha sido el objetivo más importante a cumplir por esta administración.

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

Durante el año 2012, el sector financiero continuó apoyándonos de manera sostenida, a pesar que el requerimiento de financiamiento por parte de Hotel ha sido menor al de años anteriores. Como se va a apreciar en la comparación de los estados financieros 2011 y 2012, la reducción de las deudas bancarias y de obligacionistas en este año 2012 fue del 33,59%. En este período no hemos utilizado el mecanismo de emisión de obligaciones en el mercado de valores, y esperamos volver a hacerlo en el futuro.

Hemos dado un vuelco a la compañía, al salir de una pérdida en el período 2011 y generar una utilidad en este año, efecto de las decisiones tomadas en los distintos segmentos de negocios de la empresa, y la decidida colaboración de todos los empleados en esta tarea.

Para una mejor visualización de los resultados de este año, tenemos la presentación de la situación financiera por establecimiento; es decir, Swissôtel Quito y Hotel Plaza Grande.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Al 31 de diciembre de 2012		
	<i>(Expresado en miles de dólares)</i>		
	Swissotel Quito	Plaza Grande	Total
INGRESOS			
Habitaciones	7.815	521	8.336
Alimentos y Bebidas	9.825	1.178	11.003
Dep. Menores y Otros	2.121	42	2.162
Total ingresos	19.760	1.741	21.501
COSTOS			
Habitaciones	1.667	175	1.842
Alimentos y bebidas	6.422	719	7.141
Departamentos menores y otros ingresos	1.324	15	1.339
Total costos	9.413	909	10.322
Margen operativo bruto	10.347	832	11.179
Gastos en efectivo	5.782	345	6.127
Utilidad operacional (EBITDA)	4.671	381	5.052
Depreciación y amortización	2.181	290	2.471
Utilidad antes de intereses e impuestos	2.490	92	2.581
Más/menos otros ingresos y egresos no asignados			
Otros ingresos (egresos) no asignados	-	-	(164)
Intereses ganados	-	-	66
Participación trabajadores	-	-	(182)
Intereses pagados	-	-	(1.270)
Impuesto a las ganancias (incluye diferido)	-	-	71
Ganancia (pérdida) del ejercicio			1.102

A continuación un análisis de los 3 segmentos en que se ha dividido los ingresos de la compañía: Habitaciones, alimentos & bebidas y departamentos menores y otros:

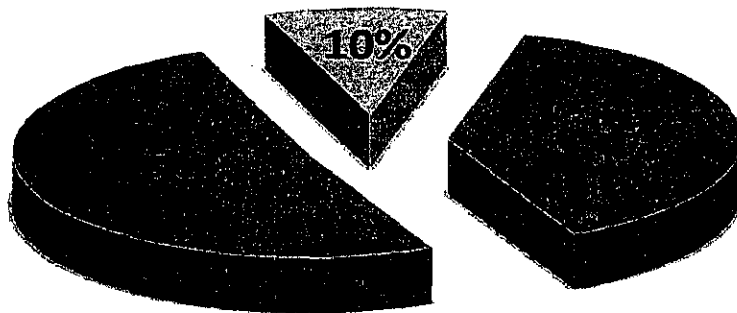
Al 31 de diciembre de 2012

(Expresado en miles de dólares)

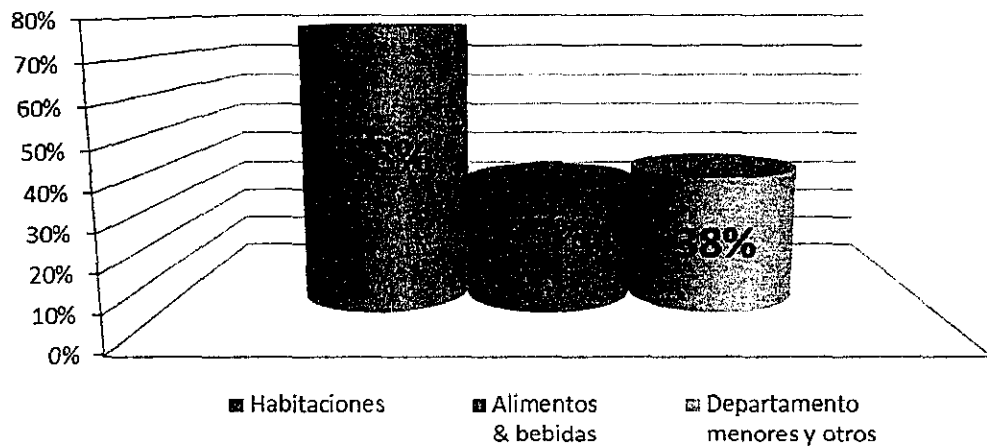
	Habitaciones	Alimentos & bebidas	Departamento menores y otros	Total
Ingresos	8.336	11.003	2.162	21.501
Costos	1.842	7.141	1.339	10.322
Margen Operativo Bruto	6.494	3.861	823	11.179

Participación de los ingresos por segmento

■ Habitaciones ■ Alimentos y Bebidas ▨ Dep. Menores y Otros



Margen operativo bruto por segmento



HABITACIONES

En las instalaciones del Swissôtel Quito, durante este año se hicieron varias mejoras como: remodelación de los piso 9 y 10, compra de TV's LED, instalación de red wi-fi en todas las habitaciones y espacios públicos del Hotel, nuevas cortinas y black-out con control remoto, entre otros arreglos menores, para así mantener el nivel de competitividad requerido. Para el año 2013, continuaremos con remodelación de 4 pisos más, cambio de TV's, y otros elementos que brinde comodidad y confort al huésped.

H.O.V. Hotelera Quito a pesar de haber cerrado el año con una tarifa promedio *levemente inferior a la del año anterior*, el promedio de ocupación llegó a superar con más de 15 puntos (68,60% en el 2012 y 53.30% en el 2011), con un ingreso consolidado de los dos hoteles en el segmento de habitaciones de US\$8,336 mil en el 2012 vs US\$6,805 mil en el 2011, obteniendo en consecuencia US\$1,531 mil más del total de ingresos de habitaciones.

ALIMENTOS Y BEBIDAS

Como parte del progreso del Hotel este año se hizo la remodelación del Gran Salón con cambio de alfombra, mobiliario, lámparas, relacado de madera y nuevo papel tapiz, nuevas pistas y tarimas y mejorando el sistema de audio, conectividad e iluminación.

En lo que respecta a los diferentes restaurantes se ha dado un mantenimiento adecuado para que nuestros clientes degusten calidad de comida y servicio en un ambiente acogedor.

A continuación podemos apreciar un comparativo de los años 2012 y 2011 de los tres puntos de venta con mayores ingresos dentro de Alimentos & Bebidas:

	<u>Año 2012</u>	<u>Año 2011</u>
	<i>(Expresado en miles de dólares)</i>	
	US\$	US\$
Banquetes	4.644	4.271
Café Quito	1.745	1.363
Quito Deli	1.111	976

DEPARTAMENTOS MENORES

Amrita Spa, es el mayor contribuyente dentro de los ingresos de Departamentos menores.

En este año 2012 logramos una venta de US \$ 732 mil versus el 2010 de US \$ 716 mil; con un precio promedio de membresía de US\$ 1,200.00 y aproximadamente 600 socios activos.

4.- OTROS ASPECTOS RELEVANTES

- **Emisión de obligaciones**

La compañía al momento tiene pendiente de pago US\$ 385,000 a nuestros obligacionistas; lo cual se cancelará hasta Septiembre de 2013 con la puntualidad y las fechas previstas como le hemos venido haciendo.

Equipo Gerencial

Con el objetivo de cambio y recuperación del Hotel, a comienzos del año 2011 se integraron al Hotel un nuevo equipo gerencial conformado por: Sr. Gino Casagrande P., Dirección de Operaciones; Sr. Johan Gómez S., Dirección Financiera; Sra. Paulina Suárez B., Dirección de Ventas y Marketing, Sr. Manuel Silva T. Gerencia de Seguridad y María del Carmen Matute Gerente de Sistemas. A mediados del 2012, hicimos nuevos ajustes en la cúpula gerencial, integrándose los Señores Nelson Mejía R. Chef Ejecutivo, que actualmente se hizo cargo de la Gerencia de Alimentos y Bebidas y Pablo Paredes V. en la Gerencia de Mantenimiento. A inicios del 2013, se hizo cargo de la Gerencia de Recursos Humanos, la Sra. Patricia Becerra y como Chef Ejecutivo el Sr. Mesías Culcay. Les doy mi agradecimiento a todos ellos, por el empeño, espíritu de trabajo y enfoque en el logro de objetivos, que nos ha permitido tener un año muy superior al 2011 y un ambiente laboral muy satisfactorio.

CONCLUSION

Podemos concluir con toda seguridad, que el año 2012 fue el inicio de la recuperación del Hotel. Después de un año de transición, que fue el 2011, tenemos mucha fe que los años venideros serán mejores que el año 2012, ya que tenemos un Hotel con personal motivado, y con nuevo equipo gerencial, que nos asegura el mantenimiento de las políticas y objetivos, para seguir adelante mejorando año a año los resultados.

Agradezco de manera muy especial al Presidente de la compañía Ing. Luis Villacrés y a los miembros del directorio por su apoyo permanente y la confianza depositada en mí en esta difícil etapa de transición.

Muy atentamente,

Ing. José Miguel Coa
Gerente General