

INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL

Señores accionistas:

Ponemos a vuestra disposición, el informe anual de la Gerencia General correspondiente al ejercicio 2013.

Como Uds. podrán apreciar de las cifras presentadas, hay una disminución de ingresos, provocada por diversos factores de mercado y especialmente por la terminación de la construcción del nuevo aeropuerto de Quito, cuyos inversionistas y empleados utilizaron intensivamente el Hotel durante el año 2012.

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

Si bien la economía ecuatoriana se mantuvo en general, en un buen nivel, el sector de la Hotelería de 5 estrellas, no se ve en un proceso de crecimiento, por el poco interés de inversionistas extranjeros en venir al Ecuador. Las inversiones actualmente se hacen de convenios con empresas estatales, especialmente chinas, que por lo general, dada la gran brecha cultural existente, utilizan muy poco los servicios del Hotel.

La ciudad no contó en el 2013, con un “motor” de su economía, como fue el nuevo aeropuerto de Quito, cuyos accionistas y funcionarios, ocuparon las instalaciones del Hotel, en todas sus áreas, desde habitaciones hasta grandes convenciones y reuniones internacionales en nuestros salones. Se notó en el 2013, la ausencia de este tipo de clientes.

Adicionalmente, el sector se vió afectado por una decisión gubernamental de no hacer eventos en hoteles 5 estrellas, lo que produjo una importante reducción de ingresos de empresas y entidades del sector público, que fueron nuestros clientes durante el año 2012. Dicha disminución de ingresos no la pudimos prever y por lo tanto, muy difícil de reemplazar.

1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

No se cumplió el objetivo presupuestario, quedando por debajo del presupuesto en US\$1,559 mil. Llegamos a un total de ingresos de veintiún millones trescientos veinticinco mil dólares.

Sin embargo, se han 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) con un 70,95% en el año 2013, y las buenas calificaciones de empresas y páginas especializadas, que nos siguen calificando muy bien por nuestros servicios.
- 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 EMPRESA

Durante el año 2013, el sector bancario y financiero continuó apoyándonos, a pesar de que el requerimiento de financiamiento ha sido menor al de los años anteriores; es así, que se disminuyeron las deudas bancarias en este año 2013 en un 9,52% respecto al total de deuda del año 2012. Parte de esta disminución fue el pago total de las emisiones de obligaciones en el mercado de valores, lo cual ha sido una excelente experiencia y esperamos volver a manejar este mecanismo en el futuro.

Es importante recalcar que los pasivos del Hotel han disminuido en los últimos años, lo cual nos ayuda a mejorar nuestros indicadores:

Factor		Indicador	Año 2013	Año 2012
Liquidez	Liquidez Corriente		0,95	0,70
Solvencia	Endeudamiento del Activo		33,56%	36,06%

Esta disminución en los pasivos nos ha llevado a que el gasto interés sea inferior en US\$ 419 mil respecto al año anterior.

Hemos dado un vuelco a la compañía, al salir de una pérdida en el período 2011, generadas por los problemas en los años 2010 y anteriores. Aunque la utilidad fue inferior a la esperada, pudimos cumplir los objetivos generales y mantener la actividad y los servicios en el mejor nivel.

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

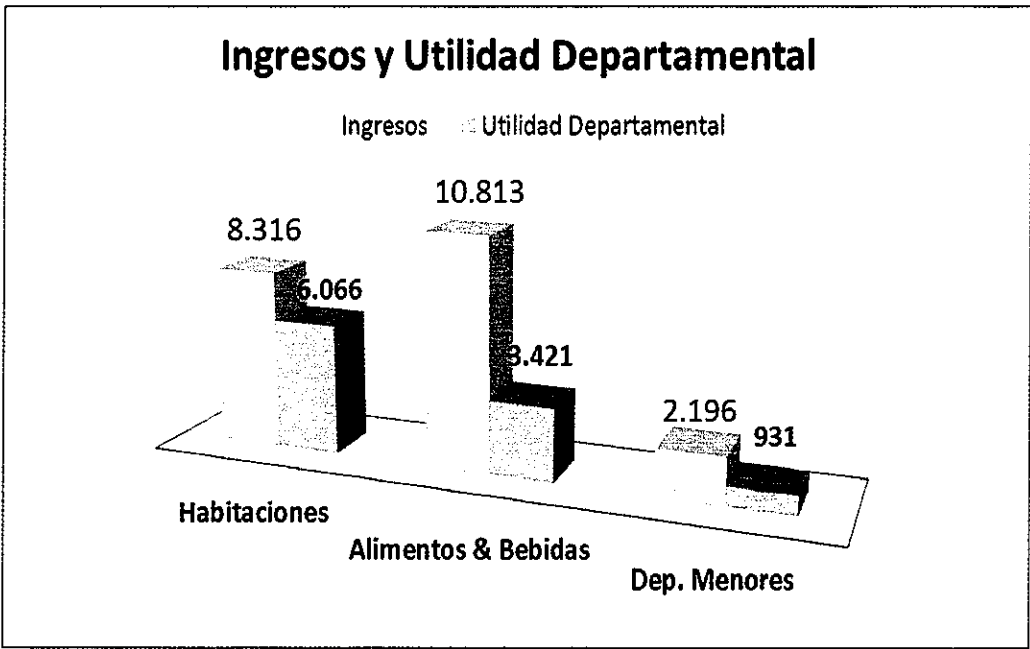
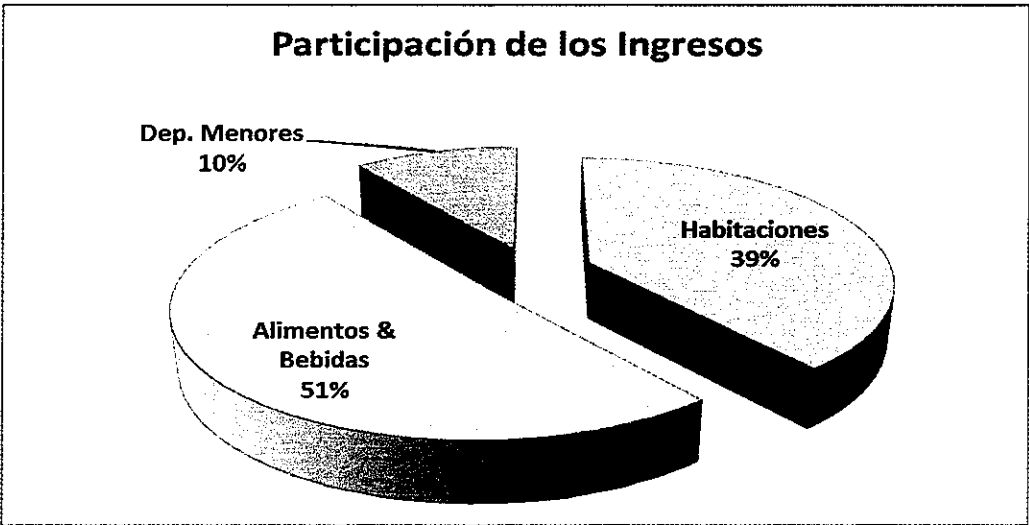
Al 31 de diciembre de 2013 (Expresado en miles de dólares)			
	Swissotel Quito	Plaza Grande	Total
INGRESOS			
Habitaciones	7.774	542	8.316
Alimentos & Bebidas	9.612	1.201	10.813
Dep. Menores y Otros	2.154	42	2.197
Total Ingresos	19.540	1.785	21.325
COSTOS Y GASTOS			
Habitaciones	2.022	228	2.250
Alimentos & Bebidas	6.638	755	7.393
Dep. Menores y Otros	1.245	20	1.265
Total Costos y Gastos	9.906	1.002	10.908
Utilidad Departamental	9.634	783	10.417
Costos y gastos Operativos	5.201	368	5.569
Utilidad Bruta Operativa - GOP -	4.434	414	4.848
Otros Egresos No Operacionales			
Management Fee	167	-	167
Depreciación y Amortización	2.271	278	2.549
Gastos Financieros	850	-	850
Gastos Generales, Seguros e Impuestos	713	101	814
Total Otros Egresos No Operacionales	4.001	378	4.379
Ganancia del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	433	36	469
Participación a trabajadores			70
Impuesto a las ganancias (incluye diferido)			245
Ganancia neta del ejercicio			154

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

Al 31 de diciembre de 2013

(Expresado en miles de dólares)

	Habitaciones	Alimentos & bebidas	Departamento menores y otros	Total
Ingresos	8.316	10.813	2.197	21.325
Costos	2.250	7.393	1.265	10.908
Margen Operativo Bruto	6.066	3.420	932	10.417



HABITACIONES

En las instalaciones del Swissôtel Quito, durante este año hemos continuado con varias mejoras como: cambio de alfombra de corredores, compra de TV's LED, cambio de decodificadores a tecnología HD, nuevas cortinas y black-out con control remoto, cambio de controles de aire acondicionado entre otros arreglos menores en los pisos 8, 7, 6 y 5; para así mantener el nivel de competitividad requerido. Para el año 2014, continuaremos con la remodelación de los pisos 4, 3, 2, y 1 y revisión de los ascensores principales, que nos están dando muchos problemas a los huéspedes.

H.O.V. Hotelera Quito S.A. en este año recupero su tarifa promedio a US\$119 mejorando en 5 puntos al año anterior, con una ocupación de 66,10% en el 2013 un poco menor a la de 68,60% en el 2012, llegando a un ingreso consolidado de los dos hoteles en el segmento de habitaciones de US\$8,316 mil en el 2013 vs US\$8,336 mil en el 2012.

ALIMENTOS Y BEBIDAS

Como parte de la renovación y modernización del Hotel este año se hizo la remodelación de las salas de reuniones del Swissoffice y el salón Edelweiss, mobiliario, lámparas, alfombra, techos, relacado de madera e iluminación y la instalación de red wi-fi en todos los salones del Hotel.

En lo que respecta a la cocina se ha realizado mantenimiento de pisos, paredes, cámaras y reposición de una gran parte de los equipos de cocina.

Finalmente en 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 2013 y 2012 de los ingresos de Alimentos & Bebidas:

	Año 2013	Año 2012
	<i>(Expresado en miles de dólares)</i>	
	US\$	US\$
Restaurantes y Bares	5.938	5.655
Banquetes & Catering	4.293	4.658
Otros ingresos	582	690
TOTAL INGRESOS A&B	10.813	11.003

DEPARTAMENTOS MENORES

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

En este año 2013 logramos una venta de US \$ 706 mil versus el 2012 de US \$ 732 mil con 460 socios activos.

4.- OTROS ASPECTOS RELEVANTES

EQUIPO GERENCIAL

Con el objetivo de cambio y recuperación del Hotel, continuamos con el apoyo el equipo de Ejecutivos conformado por: Sr. Gino Casagrande P., Director de Operaciones; Sr. Johan Gómez S., Director Financiero; Sra. Paulina Suárez B., Directora de Ventas y Marketing; Sr. Manuel Silva T., Gerente de Seguridad; Srta. María del Carmen Matute, Gerente de Sistemas; y, el Sr. Pablo Paredes Director de Mantenimiento. En el primer trimestre del año 2013, se hizo cargo de la Dirección 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 seguir mejorando la estructura y el ambiente laboral de nuestra empresa.

CONCLUSION

Si bien no podemos estar contentos con los resultados obtenidos, debemos estar conscientes que la crisis que vivió el Hotel durante el año 2010 y 2011, todavía nos afectan en los costos. Sin embargo, hay buenos motivos de tener optimismo en el futuro, ya que las tarifas de habitaciones han mejorado respecto de los años anteriores y eso nos hace sentir que estamos por el camino correcto. Tenemos un buen equipo de trabajo, contamos cada vez con mejor personal de apoyo, con la debida motivación para enfrentar los retos que se nos presenten, por lo que podemos concluir que estaremos en mejores cifras los años venideros.

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Ing. José Miguel Coo", written over a rectangular stamp or box.

Ing. José Miguel Coo
Gerente General