

ANALISIS DE LA GERENCIA GENERAL REFERENTE AL EJERCICIO ECONOMICO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003

Estimado Señor Presidente y Señores Directores:

En cumplimiento con la convocatoria para el día de hoy, presento a ustedes el informe de resultados financieros de Hotel Oro Verde S.A. HOTVER acumulados hasta el 31 de Diciembre del 2.003.

1. SITUACION GENERAL

El año 2.003 ha sido marcado por una economía lenta a raíz de problemática socioeconómica del Mundo y en especial del Ecuador. La inflación anual llegó a 6,07% lo que difícilmente fomenta la actividad económica, a parte del gran endeudamiento y déficit del gobierno nacional.

Gracias a una actividad importante de la M. I. Municipalidad, Guayaquil como ciudad continúa ganando mucho atractivo en el ámbito turístico, así como creció el interés en congresos nacionales e internacionales.

2. RESULTADOS GENERALES

Ingresamos en el año 2.003 un total de US\$ 7.490.850 y estamos en ingresos US\$ 95.050 bajo el presupuesto, lo que representa el -1,2%.

Este ingreso es US\$ 43.326 menos que el año pasado y nos genera una pérdida neta de US\$ 195.896 anual, motivada ésta en su mayor parte por un incremento de los costos de mano de obra, amortizaciones y depreciaciones.

Alimentos y Bebidas sigue manteniendo una mayor proporción en ingresos del total del Hotel y representa el 56.33%. El grupo de Habitaciones, Teléfonos, Lavandería y Parqueo, representan el 43.67 %.

Con una pérdida operativa de US\$ 192.840 hemos registrado una pérdida operativa menor a la presupuestada en US\$ 46.969, lo que representa un 20% menos.

Gracias a los dividendos recibidos de las inversiones que mantenemos en los otros Hoteles del grupo, lo cual llega a US\$ 138.929 (ver punto 4.2.) hemos equilibrado el pago de intereses de nuestra deuda, por US\$ 115.055.

Durante el año 2.003, hemos pagado todas las obligaciones de préstamos con sus respectivos intereses.



29 ABR. 2004

Estamos también al día con el pago de impuestos, salarios, proveedores y adicionalmente, hemos logrado pagar del flujo de la operación remodelaciones y mejoras que suman un total de US\$ 859.846, las cuales presentamos a continuación:

RESUMEN

Sistema Facturación Aloha y PMS	105.979,35
Equipos Computación:	58.832,46
Vehículos	43.125,00
Importaciones :	606.155,88
Maquinarias y Muebles	97.723,61
Activos Operación	65.945,04
Remodelaciones	2.877.557,09
	3.855.318,43

ORIGEN DE LOS FONDOS

Préstamos Externos	2.300.666,24
Usos fondos invertidos	694.806,03
Fondos de la Operación	859.846,16
	3.855.318,43



Presentamos a continuación, los resultados totales acumulados al 31 de Diciembre del 2.003:

	Acumulado Real 12/31/2003	Presupuesto 12/31/2003	Diferencia Real	Diferencia %	Acumulado Real 12/31/2002
Ingreso Total	\$7,490,850	\$7,585,900	-\$95,050	-1.25%	\$7,534,176
Utilidad Operativa	-\$192,840	-\$239,809	\$46,969	-19.59%	\$489,432
Utilidad Neta	-\$195,896	-\$64,588	-\$131,308	203.30%	\$729,428
Tarifa Promedio	\$71.69	\$75.00	-\$3.31	-4.41%	\$71.25
Ocupación acumulada	51.36%	48.03%		3.33%	51.52%

29 ABR. 2004

2.1. HABITACIONES:

Los resultados de 51,36% de ocupación acumulada, demuestran que durante el 2003 hemos mantenido casi la misma ocupación respecto de igual período del año anterior (en habitaciones constantes para 212), pero estamos por debajo del presupuesto de este año, con una venta inferior en - 3.02%, así como gastos directos y costos fijos altos como consecuencia de las remodelaciones, mejoras constantes y aumentos de precios de principios de año.

El mercado se ha concentrado en clientes locales, lo que junto con la regeneración de la Ave. 9 de Octubre y nuestra propia remodelación ha generado que nuestra tarifa promedio se mantenga US\$ 71,69 en Habitaciones, para no perder ocupación durante este período.

Las cifras que reportamos a continuación, consideran los resultados totales de los departamentos de Habitaciones, Teléfonos, Lavandería, Orofit, y Parqueo:



	Acumulado Real 31/12/2003	Acumulado Real 31/12/2002	Diferencia Real	Diferencia %
Ingresos	\$3.271.393	\$3.373.111	-\$101.718	-3,02%
Margen Bruto	\$1.109.592	\$1.167.279	-\$57.687	-4,94%
Ocupación	51,36%	51,52%		-0,16%
Precio Promedio de Habitación	\$71,69	\$71,25	\$0,44	0,62%

2.2. ALIMENTOS & BEBIDAS

En el año 2.003 ingresamos U\$ 123.118 más con relación al año anterior, gracias a mayores ingresos en Banquetes, Gourmet Deli y la apertura de Gourmet Deli San Marino.

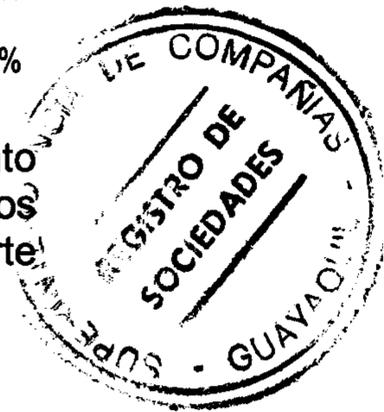
Con una alta gastronomía constante e innovadora, buen servicio y una política moderada de precios hemos logrado recuperar el ingreso perdido en el primer semestre del 2003, pero a costa de menor rentabilidad.

29 ABR 2004

Cifras de Alimentos y Bebidas

	Acumulado Real 12/31/2003	Acumulado Real 12/31/2002	Diferencia Real	Diferencia %
Ingresos	\$4,219,448	\$4,096,330	\$123,118	3.01%
Total pax atendidos	351,412	333,202	18,210	5.47%
Consumo promedio por persona	\$12.01	\$12.29	-\$0.29	-2.33%
Margen Bruto	\$242,733	\$789,178	-\$546,445	-69.24%

La sensible disminución en nuestro margen bruto, se debe a un incremento en los costos de los materiales, la mano de obra y las amortizaciones, costos que no hemos podido trasladar a los precios de venta debido a la fuerte competencia en un mercado con características recesivas en el consumo.



2.2.1 EVENTOS Y BANQUETES

Gracias a la remodelación de todos nuestros salones de eventos, hemos recuperado nuestra posición dentro de este mercado, tal como surge de las cifras de eventos realizados.

Adjunto cuadro con resumen de los comentarios de nuestros clientes de eventos de los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre.

Totales Guest Opinions Octubre 2003 - Banquetes								
	1	Exc.	2	B	3	Reg	4	No Sat.
Atención del Coordinador	40	93%	3	7%		0%		0%
Atención del Capitán	44	100%		0%		0%		0%
Servicio de los Saloneros	38	88%	5	12%		0%		0%
Calidad de la comida	34	79%	8	19%	1	2%		0%
Montaje de salón	37	86%	6	14%		0%		0%
Total banquetes	193	89%	22	10%	1	0%	0	0%

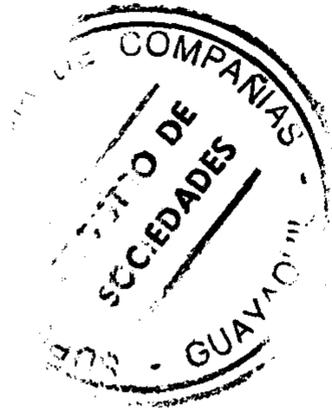
29 ABR 2004



HOTEL ORO VERDE
★★★★★
GUAYAQUIL - ECUADOR

Totales Guest Opinions Noviembre 2003 - Banquetes								
	1	Exc.	2	B	3	Reg	4	No Sat.
Atención del Coordinador	65	84%	10	13%	2	3%		0%
Atención del Capitán	73	94%	5	6%		0%		0%
Servicio de los Saloneros	66	86%	11	14%		0%		0%
Calidad de la comida	68	89%	8	11%		0%		0%
Montaje de salón	68	88%	7	9%	1	1%	1	1%
Total banquetes	340	88%	41	11%	3	1%	1	0%

Totales Guest Opinions Diciembre 2003 - Banquetes								
	1	Exc.	2	B	3	Reg	4	No Sat.
Atención del Coordinador	65	86%	11	14%		0%		0%
Atención del Capitán	74	95%	4	5%		0%		0%
Servicio de los Saloneros	76	97%	2	3%		0%		0%
Calidad de la comida	74	95%	4	5%		0%		0%
Montaje de salón	70	90%	8	10%		0%		0%
Total Banquetes	359	93%	29	7%		0%		0%



3. REMODELACIONES

3.1. REMODELACIONES:

A fines del mes de diciembre del 2003 y comienzos de enero de 2004, se ha terminado la nueva pastelería, panadería y bombonería en el sótano del Hotel. Actualmente nos encontramos en plena remodelación del Lobby, Bar El Capitán, La Fondue, Gourmet Deli y Business Center, remodelación que estimamos concluida en un 85% para los primeros días del mes de mayo del presente año.

3.2. SISTEMAS:

Actualmente nos encontramos realizando los ajustes de nuestro nuevo PMS para lograr su óptimo funcionamiento.

Así mismo desde fines de 2003 estamos instalando a nivel corporativo un nuevo sistema contable integrado (Xass), el cual nos permitirá una mayor eficiencia en el manejo de nuestra información contable.

29 ABR 2004

4. FINANZAS

4.1 PRESTAMOS:

Durante el año 2.003 hemos pagado un total de US\$ 327.017,12 de capital e intereses, lo que corresponde al préstamo de accionistas aprobado en la Junta de Accionistas de Marzo de 2003.

PRESTAMOS DE ACCIONISTAS AL 31 DE DICIEMBRE 2003

	Fecha	Monto	Amortización	Saldo	Corriente	L. Plazo	Intereses
MAPE JAPA PROPERTIES INC.	13-Mar-03	300.000,00	37.682,04	262.317,96	80.037,41	182.280,54	16669,15
KRODAN INC. BLAGOMANZ AG	09-May-03	100.666,24	12.644,34	88.021,90	26.856,83	61.165,08	4335,76
ALBUR N.V. VERT TWO INC. DOHER BUSINESS INVESTMENT	10-Abr-03	400.000,00	50.242,70	349.757,30	106.716,47	243.040,79	19816,77
	21-Mar-03	100.000,00	12.560,66	87.439,34	26.679,09	60.760,24	5381,04
	02-Abr-03	400.000,00	50.242,70	349.757,30	106.716,50	243.040,80	20472,11
MAPEL S.A. VERT TWO INC.	27-Mar-03	500.000,00	62.803,37	437.196,63	133.395,59	303.801,05	26247,67
	24-Dic-03	200.000,00		200.000,00	47.036,47	152.963,53	
	05-Nov-03	300.000,00	6.209,22	293.790,78	84.038,82	209.751,96	1709,59
		2.300.666,24	232.385,03	2.068.281,21	611.477,18	1.456.803,99	94.632,09



4.2. INVERSIONES A LARGO PLAZO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003

<u>ESTABLECIMIENTO</u>	<u>VALOR US\$</u>	<u>PORCENTAJE</u>
Hotel Oro Verde Cuenca	824.266,00	52,41%
Hotel Oro Verde Machala	856.381,00	26,78%
World Management Investment	988.120,00	12,35%
Electroquil	21.438,90	0,22%
Oro Verde Management	82.923,00	75,00%

29 ABR 2004

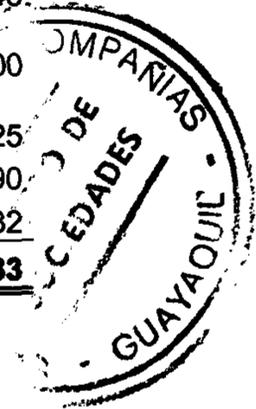


HOTEL ORO VERDE
★★★★★
GUAYAQUIL - ECUADOR

Dividendos recibidos de las inversiones arriba mencionadas:

INVERSIONES A LARGO PLAZO

	Dic 2003			Ajuste	Dic 2004
O.V. HOTELERA MACHALA S.A.	959.327,67	-61.695,00	-41.252,74	-102.947,74	856.379,93
HOTEL LA LAGUNA S.A.	876.292,89	-19.960,00	-32.066,46	-52.026,46	824.266,43
WORLD MANAGEMENT INVESTMENT S.A. WMI	988.120,00			0,00	988.120,00
ORO VERDE MANAGEMENT S.A.	98.687,25	-15.763,00		-15.763,00	82.924,25
ELECTROQUIL S.A.	21.438,90			0,00	21.438,90
LA COSTA COUNTRY CLUB	13.983,82			0,00	13.983,82
	2.957.850,53	-97.418,00	-73.319,20	-170.737,20	2.787.113,33



DIVIDENDOS

	Nominal	Ajustes	Final	
O.V. HOTELERA MACHALA S.A.		41.252,74	-41.252,74	0,00
HOTEL LA LAGUNA S.A.		32.066,46	-32.066,46	0,00
WORLD MANAGEMENT INVESTMENT S.A. WMI		135.015,04		135.015,04
ORO VERDE MANAGEMENT S.A.		0	0,00	0,00
ELECTROQUIL S.A.		3.913,18	0,00	3.913,18
LA COSTA COUNTRY CLUB		0,00	0,00	0,00
		212.247,42	-73.319,20	138.928,22

4.3 BANCOS

Adjunto detallamos los valores que teníamos en los bancos del exterior los cuales se utilizaron durante el año 2.003 para pago de dividendos y mejoras.

BANCOS	1/1/03 USD	31/12/03 USD
Ocean Bank	199,152	8811
Bank of America	490,098	0,00
TOTAL	689,250	8811

29 ABR 2004

5. CONCLUSION:

El año 2.003 no ha sido mejor que el 2.002 en ingresos y en utilidades. No hemos alcanzado los presupuestos de habitaciones, debido a que aparte de la sobreoferta en la hotelería guayaquileña, sufrimos las molestias hacia nuestros huéspedes debido a las remodelaciones en los salones de eventos como así también de la Av. 9 de Octubre.

En Alimentos y Bebidas reportamos resultados importantes en ingresos no así en margen bruto, debido a un mercado que no nos ha permitido ajustar los precios de venta al público según los incrementos de costos de nuestros insumos.

Hemos realizado y continuamos haciendo importantes inversiones y mejoras que nos permitirá asegurar nuestro posicionamiento a corto, mediano y largo plazo con dinero proveniente de la operación, de préstamos y de aumento de Capital de nuestros accionistas.

El resultado global se puede calificar de positivo y plantea nuevos desafíos en cuanto a la necesidad de realizar reformas y redecoraciones en nuestras habitaciones para adecuarlas a la competencia existente y por venir en la ciudad.

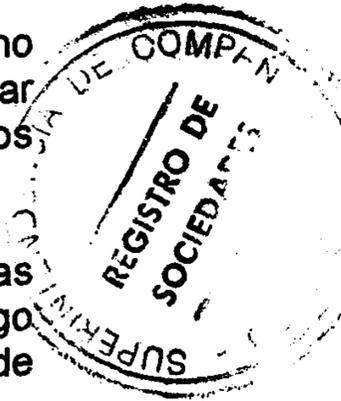
Nuestro objetivo, poder cerrar el año habiendo cumplido con el pago de todos nuestros compromisos y de acuerdo al presupuesto revisado y aprobado por el Directorio en la reunión del 21 de Julio de 2003, se ha cumplido.

Agradezco a usted, Señor Presidente, Señor Vicepresidente, Señor Director Delegado, Señores miembros del Directorio por el apoyo y confianza brindados durante todo el año 2.003.

HOTEL ORO VERDE


Sergio G. Rosarios
Gerente General

Guayaquil, 29 de Marzo del 2004



29 MAR 2004