HOTEL AKROS – HODESA C.A.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Ejercicio 2012

INFORME DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA

INCLUYE ESTADOS FINANCIEROS; BALANCE GENERAL Y BALANCE DE RESULTADOS

Damas y Caballeros Accionistas, Señores; Presidente y Miembros del Directorio de HODESA, Señor Comisario:

Al igual que en años anteriores, para agilitar el desarrollo de mi relato he redondeado cifras manteniendo razonable exactitud con los Balances, y de igual manera me he permitido obviar datos que se encuentran perfectamente plasmados en los documentos de rigor que les han sido entregados y en el informe que acabar de escuchar del Ing. Mathias Baumann.

Al cumplir 20 años en operaciones del HOTEL AKROS atravesamos un 2012 novedoso en el campo de las leyes y sus respectivas exigencias de las autoridades; Municipio, Ministerios, SRI, Bomberos, etc., etc., ocasionándose importantes gastos requeridos para poder renovar los permisos y licencias necesarias... Como es de conocimiento público también experimentamos insólitas alzas en precios de materia prima, suministros, salarios y servicios ... Sin embargo, el 2012 transcurrió ocupando gran parte de nuestra atención a buscar y aplicar estrategias de contingencia, con lo que logramos producir cerca de un millón de dólares en superávit operacional ($909.374).

Con estos fondos se cubrieron todos los gastos corporativos y compromisos, siendo el más conocido por ustedes el Canon de Arrendamiento pagado a los copropietarios por el monto de $534.000 más los $288.000 invertidos en mejoras y mantenimiento preventivo y correctivo. El cierre de la mitad del hotel en enero para el cambio final de tuberías y otros sacrificios antes comentados por el Ing. Baumann, también fueron resueltos con la indicada generación de fondos de las operaciones del hotel.

Recordemos que más allá de los réditos inmobiliarios esta nuestra continua operación de los negocios de hospedaje en las 128 habitaciones y las ventas en los 14 negocios de comidas y bebidas... Consecuentemente, es más que evidente la importancia del estado y funcionalidad de nuestras instalaciones y equipos así como la consistencia en calidad del producto y el servicio internacional personalizado que a través de los años hemos logrado establecer como el emblema del AKROS.

Siguiendo la curva ascendente de 20 años, en el 2012, nuevamente llegamos a saturar nuestros espacios físicos superado al índice de ocupación hotelera de Quito, y en consecuencia luchando contra una sobreoferta habitacional del 33,0%... Es en estas circunstancias que el AKROS compitió con hoteles de las más económicamente poderosas cadenas internacionales del mundo; Hilton, Sheraton, Marriott, Suissotel, Radisson, etc., situación en que solamente podremos seguir sosteniéndonos modernizando y renovando las instalaciones, una responsabilidad ineludible de cada uno de los copropietarios y consecuentemente de HODESA como la arrendataria... En síntesis; a los que deseamos mantenernos en el negocio nos toca cumplir con nuestra responsable participación, ya que lo contrario sería autodestructivo y francamente insólito.

Como ustedes también son viajeros y huéspedes de hoteles, estarán conscientes de que el rechazo y desprestigio de un hotel deteriorado, mediocre y todo lo que no cumpla con las expectativas de un hotel de primera, es el camino a la desaparición del negocio ... Durante estos 20 años nos hemos nutrido de la calidad de nuestra gestión profesional hotelera logrado el posicionamiento estratégico y prestigio de que gozamos, y es así como al término del 2012 el AKROS continuo reconocido como uno de los mejores del grupo 4 estrellas en

Quito... Nuevamente fuimos galardonados por PYMES entre las empresas mejor administradas del país, y en el 2012 fuimos certificados de alta hotelería por el "INTERNATIONAL TRIP ADVISOR", la entidad mundial que inspecciona, mide exigentemente, y publica por internet el desempeño de los hoteles para referencia de los viajeros... Todo este gran tesoro es el cimiento que debemos respetar y conservar, es nuestra base de la que podemos seguir progresando.

Desde hace 4 años vengo comentado que el avance del desgaste del AKROS debe atenderse con el mismo grado de responsabilidad con que lo hemos manejado y enriquecido... En términos muy concretos nuestra estrategia desde la apertura ha sido dirigida a generar el máximo volumen de clientela, llegando al punto de saturación en hospedaje. Repitiendo lo comentado en la Junta General del año anterior, esta condición ya no permitirá un crecimiento sostenible de la ocupación o el negocio sin que realicemos el debido cambio a la estrategia tarifaria, para lo cual deberemos modernizar y mejorar considerablemente nuestras instalaciones físicas para mantenernos en el nivel de 4 estrellas (PRIMERA CLASE).

El estado físico del AKROS, se encuentra representado en nuestro Plan Maestro de Inversiones; instrumento hotelero que respalda ordenadamente nuestro patrimonio y usufructo mediante el registro oportuno de necesidades del hotel en consideración del comportamiento y "vida útil" del mobiliario, equipos e instalaciones. Estas necesidades con sus respectivos montos de inversión se registran por prioridades en un cronograma de periodos definidos... En nuestro actual escenario de 4 estrellas la previsión de inversiones hacia los años venideros alcanzó $1'768.433, de los cuales la primera etapa de máxima prioridad a cumplirse en el 2013 es por el montos de $363.000... Desde el punto de vista profesional hotelero, me permito reiterar de la manera más apremiante y responsable la recomendación hecha por del Ing. Mathias Baumann respecto de la continuidad de las inversiones para salvaguardar la integridad y el progreso de nuestro negocio.

En el Balance General, el Activo del ejercicio 2012 alcanzó $919.139 con un Pasivo de $632.996 y el Patrimonio de $.286.143. Con esto concluyo mi informe, mismo que los señores accionistas han recibido debidamente escrito y con los respectivos respaldos en el Balance de Resultados, y en el Balance General producido en estricto cumplimiento de las normas internacionales de información financiera NIIF.

Dejo constancia de mi agradecimiento y felicitación por su siempre sabia y acertada gestión al Presidente – Ing. Mathias Baumann y de igual manera a los señores miembros del Directorio de HODESA CA, cada uno de ellos quienes con profundo conocimiento de nuestro negocio y desarrollo, continúan brindando la acostumbrada e incondicional generosidad de su valioso tiempo, y un serio respaldo a la gestión administrativa de la compañía y el HOTEL AKROS. De igual manera agradezco y felicito por sus esfuerzos profesionales a mi equipo de ejecutivos y Jefes Departamentales del HOTEL AKROS, por su profesionalismo y dedicación a la agotadora gestión para brindar excelencia durante 24 horas diarias y 365 días del año.

A ustedes señores Accionistas; agradezco por su amable presencia, y la atención que han tenido la bondad de brindarme durante el desarrollo de mi informe sobre el ejercicio 2012.

Atentamente,
HODESA CA – HOTEL AKROS

Winston N. Wlodawsky
PRESIDENTE EJECUTIVO