

HOTEL AKROS – HODESA C.A.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Ejercicio 2015

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 la compañía HODESA, Señor Comisario:

Desde Febrero de 1994 hemos cumplido 22 años de desarrollo y crecimiento de los negocios que operamos en el HOTEL AKROS. En esta ocasión, al cierre del 2015 les informo que no obstante el inicio de la crisis internacional y ecuatoriana, que desde Julio enfrentamos en la industria hotelera, el AKROS se defendió positivamente frente a la competencia en los resultados vitales, como son la ocupación y tarifa promedios, así como en la participación de mercado y captación de la descendiente demanda.

Como es de conocimiento público, esta crisis comenzó a manifestarse fuertemente afectando directamente al periodo comercial más productivo de nuestro negocio que es el segundo semestre. Desde la apertura del AKROS hemos sorteado varios periodos adversos que ustedes recordarán, y sin excepción condiciones que ocasionaron interrupciones de servicio, reducción de volúmenes y múltiples inconvenientes a la clientela hospedada; sin embargo, cabe señalarse que aún así la solidaridad de nuestra clientela asidua siempre respondió al profesionalismo, excelencia hotelera y prestigio que hemos venido brindando durante estos 22 años, y que obviamente seguiremos impulsando en adelante.

Entre otros reveses de la presente crisis, se evidencia la falta de inversión nacional y extranjera, y la continuación de la inseguridad jurídica; condiciones que afectan directamente al principal segmento del negocio del AKROS – el viajero comercial y corporativo. En el gremio Turístico/Hotelero se estima que esta crisis continuará afectando a la industria hotelera durante un tiempo aún imprevisto, por tanto, dentro de la incertidumbre que nos impide una planificación razonablemente certera, nos mantendremos inmersos y firmes en nuestro Plan de Contingencias que de hecho se encuentra vigente desde agosto con todas las exigencias de alta hotelería que nos permite actuar con solvencia al interior de la crisis.

Más allá de las múltiples acciones de emergencia, nuestro Plan de Contingencias Comerciales incluye la implementación de tecnología de punta con los sofisticados procesos modernos del "Mercadeo En Línea", con el objetivo de optimizar ocupación y tarifas a través de los sistemas denominados "Yield Management" y "Revenue Management" con los que manejamos los comportamientos de la oferta vs. demanda en todos los territorios nacionales e internacionales que alimentan diariamente a nuestro hotel.

Resaltando brevemente datos que ustedes encontrarán a lo largo de los Estados Financieros, en el ejercicio 2015, el HOTEL AKROS vendió 29.500 habitaciones/noche y atendió a 76.400 clientes de alimentos, bebidas y convenciones, alcanzando los ingresos de \$2'300.000 en hospedaje y \$1'300.000 en los negocios de alimentos, bebidas y eventos varios; lográndose la facturación global de \$3'600.000, proveniente de las 128 habitaciones 6 centros de consumo (restaurantes y bares), 6 salones de banquetes o convenciones y el servicio de Catering para eventos exteriores.

Igualmente observarán en los Estados Financieros que el gasto fijo más fuerte fue la Nómina y sus conexos, que representó el 41% de la facturación total del hotel. Este gasto rígido ha continuado elevándose año tras año por las subidas de sueldos, costosas exigencias y limitaciones de maniobra decretadas por las autoridades, gastos que los hoteles ecuatorianos no podemos trasladar a la clientela ya que se afectaría aún más el ya debilitado y amenazado volumen de viajeros a Quito.

Entre otros temas importantes de la administración hotelera, cabe señalarse que los costos y gastos operacionales que están bajo nuestro control han sido profesionalmente manejados, midiéndonos favorablemente frente a resultados de la industria hotelera nacional, y en algunos casos la internacional. Igualmente cabe reiterarse que con la inversión de \$78.600 se cumplió estrictamente con los programas de mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura, lo que nuestra clientela y ustedes pueden evidenciar a primera vista en el estado físico y funcionalidad del hotel, y lo que a su vez se traduce en la conservación y sólida base con que hemos protegido y enriquecido el patrimonio inmobiliario de los inversionistas.

Por otro lado, en consideración de su interés como socios de la compañía hotelera HODESA, me permito recordarles que el estado de nuestras instalaciones hace posible mantener la imagen "Hotel de 1ra.", y competir a la par con los hoteles de cadenas y marcas mundiales. Por esto, no podemos dejar a un lado el reiterar que, aún en la crisis, continuamos entre los primeros lugares de la industria a nivel nacional, en la que competimos directamente con 39 hoteles de nuestra categoría e indirectamente con 557 establecimientos de alojamiento varios en Quito, todos que conjuntamente propiciamos la sobreoferta de 37% en capacidad hotelera de la ciudad.

Como resultado de lo anterior, ustedes observarán que en el ejercicio 2015 logramos producir un superávit operacional hotelero de \$734.000, que representó un rendimiento del 20,4% sobre la facturación total, permitiéndonos cumplir puntualmente con el pago de \$520.000 a los copropietarios por concepto de alquiler de instalaciones, y adicionalmente permitiendo la inversión de \$63.375 en proyectos de mejoras que se encontraban en marcha cuando empezó la crisis. Habiendo cumplido con los compromisos y beneficios societarios, así como los gastos corporativos de la compañía, tales como impuestos, seguros, licencias y otros que encontrarán debidamente desglosados, el resultado final del ejercicio 2015 arrojó una pérdida de \$23.084.

Para terminar; considerando la información técnica publicada sobre la situación económica del país, concluimos que el panorama del ejercicio 2016, hasta ahora es de total incertidumbre, sería una experiencia hotelera complicada, por lo que aspiro a que todos los socios de la compañía HODESA aporten al bien común de la empresa con su mayor respaldo, como lo han demostrado durante todos estos años.

Con esto concluyo mi informe anual número 22, pero no sin antes agradecer su presencia y amable atención, y dejar muy en alto un agradecimiento especial a nuestro Presidente del Directorio Ing. Mathias Baumann, y lo propio a las señoras y señores miembros del Directorio, todos quienes con incondicional esmero y generosa dedicación desde sus propias profesiones, han estado presentes brindando total apoyo a nuestra gestión. Por último, dejo plasmado un agradecimiento a mi apreciado equipo ejecutivo hotelero, quienes profesionalmente contribuyen día y noche, 7 días semanales a la muy exigente gestión y marcha del HOTEL AKROS.

Atentamente,  
**HODESA CA - HOTEL AKROS**  
  
Winston N. Wlodewsky, C.H.A.  
Presidente Ejecutivo y Representante Legal.