

## JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE LA COMPAÑIA HODESA CA / HOTEL AKROS INFORME DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA SOBRE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2017

Distinguidos Damas y Caballeros, Señores Presidente y miembros del Directorio, Señor Comisario:

Como parte integral de mi informe que les fue proporcionado con los Estados Financieros respectivos, a continuación relato algunas consideraciones y particulares propios de la época que considero importantes para ustedes en su calidad de empresarios accionistas del HOTEL AKROS.

Tal fue previsto, el 2017 fue la continuación de la peor crisis de la historia hotelera ecuatoriana. El impacto mayor fue contra los hoteles que trabajamos con el segmento corporativo del mercado; esto por nuestra alta dependencia de los desplazamientos de viajeros relacionados con las inversiones nacionales y extranjeras, ambas que como ustedes saben fueron un fracaso total en el país, sin haberse observado recuperación alguna.

Junto a la crisis y sus diversas características, los hoteles corporativos de Quito perdimos más de 2 meses de negocio debido a feriados con sus puentes modificados o ampliados. Debe entenderse que durante estos periodos y condiciones negativas, no llegan a Quito viajeros de los segmentos Corporativo o Turístico, en nuestro caso, siendo los destinos competidores las playas, Galápagos, Colombia para compras, Perú para gastronomía, etc. Consecuentemente la afectación a la hotelería quiteña no solo fue contra el negocio de hospedaje sino a todos los negocios conexos como son, en nuestro caso, 3 Restaurantes, 2 Bares, 7 salones para Convenciones y Banquetes, Servicio a las 128 habitaciones, etc., los que conjuntamente comprenden la División Alimentos & Bebidas del hotel cuyas ventas históricamente representan el 35% de nuestros ingresos.

Para efectos de su planificación personal hacia el futuro, frente a situaciones fuera de nuestro control como estas, es cuando mas hay que tener presentes los 24 años transcurridos con creciente éxito en prestigio y posicionamiento estratégico, pero más importante aún, no perder de vista la condición física impecable, producto del prolijo mantenimiento y total dedicación a nuestros edificios e instalaciones, garantizando algo que no tiene precio; nuestro futuro. Simplemente dicho, mas allá del producto del negocio hotelero, nuestra inversión inmobiliaria está protegida profesionalmente y por tanto se encuentra lista en todo momento para ser comercializada como mejor convenga a nuestros intereses individuales o grupales.

Desde el punto de vista comercial, hasta este momento continuamos aplicando una gama de estrategias profesionales promoviéndonos a niveles nacional e internacional, navegando entre la oferta y demanda a través del sistema Yield Management. Un papel significativo juega nuestra afiliación a los motores de marketing tecnológico de punta que mantenemos con los mundialmente reconocidos "Sabre GDS" y "Rate Gain" que son los que nos conectan a la dinámica de las O.T.A. (On Line Travel Agencies) o "Agencias de viaje en línea" como son



EXPEDIA- DESPEGAR- BOOKING.COM - ORBITZ- TRIVAGO y tantas otras que alimentan reservaciones digitales a nuestras páginas web.

En cuanto al estado de la hotelería y la competencia, reitero lo comentado el año anterior sobre la responsabilidad exclusiva que corresponde a los inversionistas de interesarse y enterarse sobre los particulares del negocio, su potencial comercial a largo plazo y el nivel de riesgo respectivo, para lo cual debo insistir en mi invitación a que me visiten a su conveniencia para platicar ampliamente sobre el tema. Sin embargo, En consideración del tiempo transcurrido y la crisis que atraviesa el país, creo oportuno brindarles una actualización sobre el entorno en que se desenvuelven la hotelería y el AKROS que, dada la naturaleza del negocio, conlleva el riesgo natural que nos rodea producto de múltiples factores nacionales e internacionales impredecibles e incontrolables.

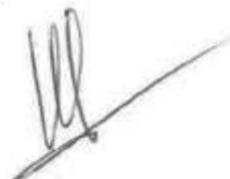
Reconociendo nuestro pequeño campo de acción, en Quito, los valles y alrededores existen algo más de 470 establecimientos de hospedaje entre hoteles, hostales, hosterías, pensiones, casas convertidas y otros, entre los que somos 23 los hoteles de las categorías 4\* y 5\* (\* estrellas) los miembros de la "Asociación Hotelera de Quito Metropolitano" "HQM"— la filial de la nacional AHOTEC. HQM cuenta con una oferta de 2.423 habitaciones disponibles, en las que la ocupación promedio del 2017 fue 54%. (La mitad de la oferta) Los 23 hoteles competidores nos dividimos en 2 categorías oficiales; 12 de Lujo (5\*) y 11 de Primera Clase (4\*) a la que pertenecemos con el AKROS.

En el 2017 La oferta de nuestro grupo — (los 11 hoteles de 4\*) fue un total de 706 habitaciones disponibles, siendo la mayor oferta el AKROS con 128 habitaciones, seguido por los 10 hoteles restantes con un promedio de 58 habitaciones cada uno, resultando así que el 18% de la oferta de "Primera Clase" en Quito fue la del HOTEL AKROS.

Cabe señalarse la importancia de este gran reto que acarreamos a través de los años. En el 2017 nuestra tasa de ocupación fue 46% de las 128 habitaciones vs. el 52% logrado por los hoteles de 58 habitaciones. En el mismo año la tarifa promedio del grupo (4\*) fue \$66 vs \$68 del año anterior, mientras la del AKROS específicamente fue \$68 vs \$84 del año 2016; la gran variante responde al aporte de la Convención HABITAT durante la cual el AKROS logró una tarifa promedio de \$300 por habitación noche durante una semana.

Como respuesta lógica a la grave situación, en el 2017 con nuestras técnicas de contingencia aplicadas, logramos la reducción de \$242.000 en Costos y Gastos Operacionales. En el gasto de mayor impacto a la industria hotelera ecuatoriana que es La Nómina del Personal, logramos la reducción de \$180.800. A pesar de la reducción en mano de obra de 145 a 95 trabajadores, cabe mencionarse que la Ley laboral ecuatoriana imposibilita el manejo de la fuerza laboral según los volúmenes del negocio, lo que nos obliga al pago de horas extras y personal eventual.

Sin embargo de las graves condiciones, según las normas del USALI (Sistema Uniforme de Contabilidad Hotelera) el HOTEL AKROS produjo una utilidad operacional de \$279.500 lo que representó un rendimiento del 11,6%, pero cabe señalarse que no obstante la reducción de costos, gastos y nomina antes comentados llegamos a los gastos "No operacionales" incluidos en sus Balances, produciéndose un excedente de la compañía HODESA de \$54.635, resultando factible el canon de arrendamiento de \$50.000. Cabe comentarse que solo el 30% de los 23 hoteles asociados logramos un excedente neto.



Finalmente, para efectos de recordación y estímulo:

De 1999 al 2017 el HOTEL AKROS pago por concepto de canon de arrendamiento a los copropietarios un total de \$7'837.000 o un promedio anual de \$435.000. Es interesante comentar que durante 9 de estos años (2007 al 2015) el AKROS pagó a los copropietarios un promedio de \$500.000 anuales.

También debe recordarse que a lo largo de estos años los copropietarios no solo se beneficiaron del magnífico mantenimiento, sino adicionalmente de las inversiones con recursos propios del negocio en los siguientes proyectos que enriquecieron a los bienes principalmente inmobiliarios y a la propia competitividad del negocio hotelero.

#### EPOCA

- 2001 -Creación del Salón Panorama (Piso 10 torre Atenas)
- 2009 -Remodelación total del Mazzanine.  
-Creación del nuevo Restaurant La Brasserie.  
-Creación de los 3 Salones Principales del hotel "Versalles" A, B Y C"  
-Creación de la sala de cocteles y el Jardín Florentino  
-Remodelación del patio interno con cambio de cubierta y creación del Restaurante El Atrium.
- 2010 /11 -Cambio total de tuberías en las 2 torres
- 2013 /14 -Remodelación de habitaciones (Fase 1 y 2)
- 2015 -Instalación parcial de ventanearía anti ruido.

Al mismo tiempo cabe recordar, mas allá de los problemas nacionales, políticos, etc. que ustedes conocen, las varias afectaciones que hemos sorteado con éxito en el trayecto de estos 24 años, impulsando al AKROS a competir con hoteles de cadenas mundiales, en condiciones absolutamente nefastas e insólitas:

#### EPOCA

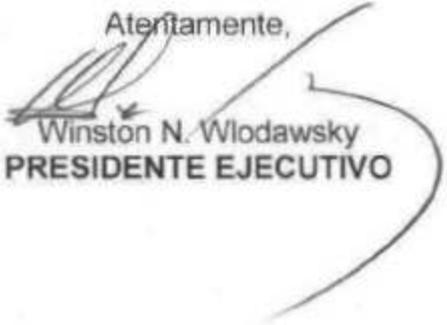
- 1994 al 99 -Construcción de la Ecovia en la 6 de Diciembre  
-Apertura de 5 hoteles (3 de cadena internacional)  
-Escándalo "Feriado Bancario"  
-Desvalorización y Dolarización
- 2000 al 04 -Caída precio del Petróleo  
-Continuas aperturas de hoteles por todo lado  
-Tragedia Torres Gemelas – NY  
-Quiebra de aerolíneas nacionales  
-Preparativos para Miss Universo que resulto en fracaso
- 1012 /13 -Retiro de postes, excavaciones y soterramiento de cables en la 6 de Diciembre.
- 2015 /17 -Peor crisis nacional, baja de viajeros al país.  
-Construcción Edificio ATELIER 2 torres de 17 pisos pegado al hotel (2.5 años)



Trasmitiéndoles el sentir de la hotelería y general, vemos en la actualidad un país polarizado, económicamente fracturado tratando lentamente de salir de la tragedia que nos dejó la corrupción de Oderbrech y otras, atado a ciertas fuerzas del régimen anterior y con pocas evidencias de cambios que nos lleven a una franca recuperación, principalmente todavía afectado por la percepción de inseguridad jurídica e inseguridad ministerial en general. Estos son los ingredientes o el entorno en que con cambios importantes del país, aspiraríamos a una mejora en inversiones extranjeras y nacionales, y por ende a una mejora en nuestros resultados como hotel corporativo.

Al cierre de mi informe me permito agradecer al Presidente Ing. Mathias Baumann y a las damas y caballeros Miembros del gran Directorio de HODESA, tanto por su esfuerzo e incondicional soporte a la administración hotelera, como por su extraordinaria colaboración en cada una de las Sesiones. Igualmente agradezco a mi equipo profesional hotelero aquí presente por el sacrificio y esfuerzo inagotable con que me acompañan para lograr operar las 24 horas diarias y 7 días semanales con la calidad e imagen del AKROS frente a las peores condiciones adversas antes relatadas, y la reducción de 40% de la fuerza laboral. Finalmente señores accionistas, reciban afectuosamente mi agradecimiento por su amable atención a mis comentarios.

Atentamente,



Winston N. Wlodawsky  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**