

HOTEL AKROS – HODESA C.A.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

EJERCICIO 2006

INFORME DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA

Introducción

Damas y caballeros:

Es grato estar nuevamente ante ustedes para compartir en esta ocasión los resultados del año 2006 en las operaciones de nuestro hotel, y dar a conocer los particulares técnicos del negocio y el entorno hotelero. Como de costumbre desde nuestra apertura en el 94, el informe se da en cumplimiento por lo estipulado por la ley de compañías, para el conocimiento de los señores accionistas, y en estricta relación con el Orden del Día debidamente publicado en la convocatoria a esta Junta.

(Resolución No. ADM92409 de agosto 11 del 92, artículo # 1 publicado en el Registro Oficial No. 44, 13-X-92)

Ha sido un gusto anunciarles resultados positivos en cada uno de estos 13 años de vida del hotel, y en respeto a las buenas épocas que se perfilan, no debemos menospreciar los riesgos descomunales que hemos vivido en Ecuador, y en el hotel desde la apertura; bancarrota, guerra, erupción, ecovía, política, dolarización, sobreoferta y mucho más. Se podría deducir que el AKROS y mi equipo humano somos "a prueba de crisis", evidenciado esto por los resultados o ningunos de algunos otros negocios hoteleros en la ciudad vs. nuestra constante línea ascendiente.

Siguiendo la tendencia de crecimiento, me complace informarles que nuestro negocio durante el ejercicio 2006 reportó los resultados altamente positivos que a continuación me permito presentarles; en efecto, ustedes observarán que el 2006 fue un agradable recordatorio de los años de oro del AKROS - anteriores a la crisis del 99.

Volumen, Ocupación y Tarifas

El número de habitaciones noche vendidas en el 2006 fue de 23.958, superando al año anterior con 2.438, y al volumen presupuestado con 1.268. Este resultado inicial representó un crecimiento del 11,4% vs. el año anterior, y del 5,6% vs. el volumen presupuestado.

Con el crecimiento en volumen de hospedaje, el porcentaje de la ocupación promedio del año alcanzó el 51,28% superando con 3,2pts. al año anterior, y con 2,7pts. a la ocupación presupuestada. La ocupación promedio combinada que arrojaron los hoteles de 3, 4 y 5 estrellas de la ciudad fue del 56,6%, y en nuestro grupo de 4 estrellas fue de 49,8% - inferior en 1,3 pts a la del AKROS.

Durante el año 2006, el AKROS ofertó y operó una estructura de 94 tarifas, y la producción consumida de estas dio como resultado la "tarifa promedio realizada" de



\$45.82, vs. \$44.30 del año anterior y \$45.64 del presupuesto. Las tarifas promedio que arrojaron los hoteles de la ciudad fueron: En 2 estrellas (turismo) \$24.50, 3* \$29.50, 4* \$43.50 y 5* \$69.00. Ubicándose así el AKROS en el rango superior de las 4 estrellas.

NOTA: Es importante conocer que los 9 hoteles de Quito afiliados a Cadenas Hoteleras pagaron en el 2006, los siguientes promedios por concepto de Honorarios de Administración a sus respectivas centrales: (i) Honorario Base; 4,7% de los ingresos brutos en ventas de hospedaje, alimentos y bebidas, y (ii) Honorario Incentivo 7,5% de la Utilidad o Superávit Operacional. Estos montos no incluyen los recargos por reservaciones, mercadeo y promoción internacional o los gastos de viaje y representación de los diversos inspectores y visitantes de las cadenas. 2 de estos hoteles no lograron pagar el honorario incentivo, y solamente 6 de ellos reportaron un superávit del ejercicio 2006.

La producción de reservaciones de los sistemas GDS de las cadenas hacia los hoteles afiliados de Quito fue del 7,5%, solamente 2 hoteles de la ciudad gozaron de alta producción con promedios del 22%. La comisión promedio por reservaciones de GDS fue del 1.7% de la tarifa vendida.

Para extender la comparación a nuestro caso; este nivel de honorarios de administración pagados a las Cadenas Hoteleras en el 2006, habrían representado en un supuesto caso del AKROS un gasto en exceso de \$120.000.

Ingresos

Las ventas en todos los negocios del AKROS; Hospedaje, Restaurantes, Bar, Banquetes, Servicio a Domicilio, Alquileres, Cigarrillos, Telefonía, Business Center, Lavandería y Tintorería, superaron al año anterior. El total de ingresos del hotel alcanzó \$1'655.968., superando al año anterior con \$185.000 y al presupuesto con \$50.000. Esto nos trajo un crecimiento en los ingresos vs. el año 2005 que representó el 12,7%.

Costos y gastos

En el campo de los costos y gastos; no obstante el continuo incremento de precios de los proveedores, y el virtual bloqueo de la competencia respecto de subir tarifas y precios de venta al público, el renglón de costos de mayor impacto que es la materia prima de alimentos y bebidas, obtuvo una mejora vs. el 2005. Este costo de \$171.000 se mantuvo dentro del presupuesto, representando el 37,3% de las ventas vs. 38,4% el año anterior. El impacto total de los costos del año vs. los ingresos globales fue del 12,5% vs. 13,2 y 12,9 del año anterior y presupuesto respectivamente.

En el rubro de gastos operacionales, todos los renglones tuvieron mejoría y se mantuvieron alineados con los presupuestos. Sin embargo, el impacto global de gastos vs. ingresos mejoró notablemente con un 59,7%, comparado con 62,9% del año anterior y 63,9 presupuestados.

En las mismas condiciones muy positivas, el gasto de la nómina, que es el de mayor impacto en las operaciones de un hotel, representó el 34,2% de los ingresos globales, vs. 34,8% y 35,2% del año anterior y el presupuesto respectivamente. Aquí también señaló que este resultado se da no obstante los incrementos de sueldos y salarios que marcó la ley.

El índice REVPAR que califica la calidad administrativa general dio como resultado del ejercicio 23,6 pts. vs. 20,2 del año anterior. Esto también se manifiesta en la eficiencia del manejo de costos y gastos como sigue:

- En el 2006 cada punto de ocupación produjo un resultado bruto operacional de \$9.018, vs. el año 2005 en que cada punto produjo \$7.640, dándose así un incremento efectivo del 18% en rendimiento del volumen.
- En el 2006, la productividad de la nómina respecto del resultado bruto operacional fue de \$134.552 por cada punto de su gasto, vs. el 2005 en que fue de \$100.076. Esta mejora de \$33.576 representó 33,28% de mayor productividad del personal.

Señores accionistas:

Trasmitiendo el gran orgullo de los miembros de mi organización, he relatado para ustedes los detalles principales en torno a la magnífica operación del HOTEL AKROS en el ejercicio 2006.

Terminando mi intervención, para quienes no han tenido la oportunidad de visitar nuestro hotel, tengo el agrado de informar que HOTEL AKROS mantiene su calidad y prestigio con los que abrimos nuestras puertas hace 13 años, y que los resultados brevemente analizados para ustedes son producto de nuestro posicionamiento estratégico y cumplimiento de este con los mercados.

Quito, marzo 2007

Atentamente,



Winston N. Wlodawsky
PRESIDENTE EJECUTIVO