

2007

HOTEL AKROS – HODESA C.A.
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

INFORME DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA - EJERCICIO 2007

Damas y Caballeros Accionistas, Srs. Presidente y Directores de HODESA,
Señor Comisario:

Es grato estar nuevamente ante ustedes en esta ocasión para compartir los resultados del ejercicio 2007 en las operaciones de la empresa, y dar a conocer los particulares técnicos del negocio en nuestro entorno hotelero. Como de costumbre, desde nuestra apertura 14 años atrás, este informe lo daré en estricto cumplimiento de lo estipulado por la ley de compañías, en relación con el Orden del Día debidamente publicado en la convocatoria por prensa, cuyo tratamiento de temas es: *“Para el Conocimiento de los Srs. Accionistas”*.... Con el objeto de dar mayor agilidad al desarrollo de mi informe, me he permitido “redondear” las cifras en valores absolutos y porcentajes, considerándose estas como “razonablemente exactas”.

En cada uno de los *14 años de vida del AKROS* hemos tenido el gusto de reportar resultados, unas veces mejores que otras pero siempre positivos, y es con agrado en esta Junta, reportarles sobre el 2007 como el mejor año en la historia del hotel desde la época de la dolarización ... pero manteniendo recordación para no subestimar su tolerancia y nuestra destreza en el abrumante trayecto que hemos atravesado desde la apertura: * Quiebra Bancaria * Guerra * Erupción Volcánica * Construcción de la Ecovia * Golpes de Estado * Dolarización * Triplicación de la capacidad hotelera en Quito * Constante agitación socio económica, etc., en definitiva toda una colección de amenazas contra nuestro negocio que depende de viajeros al país y por ende del prestigio internacional.

Una vez más se puede deducir que el AKROS y mi equipo de profesionales sigue siendo “a prueba de crisis”.... evidenciado esto por nuestra constante línea ascendente vs. resultados estáticos de algunos de nuestros hoteles competidores, muy particularmente aquellos que en este entorno de sobreoferta hotelera,

considerado además entre los menos activos de Latinoamérica en volumen de viajeros, deben pagar costosos honorarios de franquicia a las cadenas hoteleras.

Si bien es cierto que el año 2006 tal consta en el informe anterior; “fue un agradable recordatorio de los años de oro del HOTEL AKROS” – aquellos anteriores al inicio de la crisis del 99, El 2007 finalmente marco la nueva postura del hotel, en la que se puede evidenciar los frutos resultantes de 14 años de lucha. Me refiero orgullosamente a la lucha por mantener las instalaciones flamantes e impecables, la altísima reputación como el mejor hotel de la ciudad en nuestra categoría 4 estrellas, y el muy prestigioso posicionamiento estratégico a niveles local, nacional e internacional. También cabe mencionarse que nuestro ***Restaurante Promenade*** continua siendo reconocido como uno de los mejores de Quito, tanto localmente como al nivel hotelero.

Es a través de este profesionalismo, y nuestra codiciada red de relaciones personales y comerciales, como el HOTEL AKROS mantiene hoy en día un portafolio productivo 936 empresas clientes que constituyen nuestra cartera de cuentas corporativas, y 214 cuentas en nuestra cartera de productores turísticos.... Y, es a través de nuestro posicionamiento y prestigio de calidad total que entre las principales mantenemos celosamente muchas de las mas importantes cuentas nacionales y transnacionales del país.

La clave para el crecimiento de un negocio hotelero es la competitividad, y a este respecto el AKROS compite con 16 hoteles de las categorías 3 a 5 estrellas con capacidad conjunta de 2.387 habitaciones, sin tomarse en cuenta las 798 habitaciones de menor categoría incluyendo pensiones y hostales que también distraen a un gran volumen de huéspedes que viajan del exterior, y con mucha facilidad caen en esos tipos de hotel con tarifas en ocasiones similares a las de 4 estrellas. En efecto, el trabajo del “Ministerio de Turismo” continúa siendo tan deficiente como el resto del país en cuanto a lo que nos concierne. Afortunadamente, nuestro futuro – de hecho ya en practica – es reducir cada vez más la dependencia comercial del Ministerio y las Agencias de Viajes; esto se da por la vía satelital / virtual, así como los contactos con la industria en el exterior de mi representada ***International Hotels & Resorts, Inc.***

La competitividad se logra con el mantenimiento y constante modernización de las instalaciones, más la calidad de las operaciones de hospedaje, alimentos y bebidas. En este sentido, en el 2007 el AKROS inicio los proyectos programados: * Resanado y pintura interior y exterior * Reconstrucción del Port Cochere (plataforma de llegada de vehículos) * Retapizado de mobiliario en áreas públicas y restaurantes * Alfombrado de pasillos de habitaciones (22 pisos) * Cambio de TVs a pantalla plana * Adecuación de 30 suites para larga estadía * Cambio de

cerraduras de habitaciones al sistema electrónico de tarjeta, reposición de telefonía, entre otros.... Nuestra escasez de salones para eventos ya representa un grave problema que incide en el hospedaje de congresos, convenciones y muchos tipos de eventos y banquetes. Para evitar urgentemente esta pérdida de negocio potencial, resolveremos esto completando el proyecto inconcluso de años anteriores – la construcción del nuevo salón en el piso 1 de la torre Corinto, con capacidad para 220 personas.

El volumen de hospedaje captado durante el año 2007 fue de 29.189 habitaciones noche, un crecimiento del 22% sobre el año anterior, dándose el índice de ocupación promedio del 63% que rebasó con 11 puntos al año anterior – un crecimiento del 24%, a la vez superando con 4 puntos a la ocupación promedio de nuestro grupo en la ciudad (4 estrellas-primera clase), y manteniéndonos apenas 9 puntos abajo del promedio de los hoteles de lujo – 5 estrellas.

Las Tarifas, 127 entre negociadas y flotantes que operamos en el AKROS, produjeron un promedio de \$46.00 (realizado) que ocupó el 2do. lugar en el grupo 4 estrellas, a su vez manteniéndose \$16.00 abajo del promedio de los hoteles de 5 estrellas, pero superando con \$3.00 a la tarifa promedio general de la ciudad.

Con esta combinación de nuestras ***actividades comerciales***, en el ejercicio 2007 el AKROS produjo ingresos por hospedaje de \$1'336.000 que aportaron el 67% del negocio y superaron al año anterior con el 28%.... De igual manera resaltaron positivamente los negocios de Restaurantes, Bares, Eventos, Servicios exteriores y otros – conjuntamente Alimentos y Bebidas, lográndose en estos los ingresos de \$547.000 que aportaron el 28% del negocio y superaron al año anterior con el 19%.... Con estos aportes, mas \$100.000 en los negocios menores, los ingresos globales del AKROS en el 2007 alcanzaron la cifra de \$1'986.000 que superó con 20% al año anterior y rompió el record de ingresos de todos los años de existencia del hotel.

En el campo de los ***Costos y Gastos***, es importante anotar que no obstante las alzas de salarios que dicta la ley, las consistentes alzas en precios de reposición y proveeduría de materia prima (alimentos y bebidas), suministros y servicios, conjuntamente los costos y gastos operacionales, el hotel mantuvo los usuales estrictos controles con resultados altamente positivos, y es así como en costos “variables” el impacto de 11% contra ingresos reflejo una mejora del 15% en valores porcentuales vs. el año anterior. En gastos operacionales y gastos de la nómina la gran mejora se reflejo en el mantenimiento de los mismos factores del año anterior; Gastos Operacionales 25% y Gastos de Nómina 34%.

Las operaciones y manejo relacionados con la productividad de los costos y gastos hacia la consecución de las ventas se reportan como sigue:

<i>Cada punto porcentual de costo o gasto produjo:</i>	<i>En el 2006</i>	<i>En el 2007</i>
* DE LA NOMINA	\$ 49.000	\$ 60.000
* DE LOS COSTOS VARIABLES	\$127.000	\$181.000
* DE LOS GASTOS SEMI FIJOS	\$ 66.000	\$ 79.000

NOTA: El crecimiento o decrecimiento de costos o gastos en valores absolutos, o en número de empleados, es en relación con el crecimiento o decrecimiento respectivo de los volúmenes de hospedaje y/o ventas de alimentos y bebidas.

Consecuentemente, el manejo de las operaciones del 2007 antes descritas, produjo un **superávit operacional** de \$602.000, representando este un crecimiento de casi 30% sobre el año anterior. El rendimiento contra ingresos fue de 30,3%, que vs. el 28,3% del año anterior también lo rebasa con el 7% .

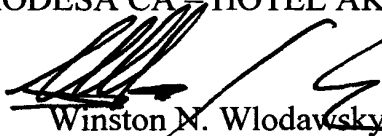
A partir de los **ingresos y egresos no operacionales**, y el gasto por concepto de alquiler de las instalaciones, el hotel produjo la utilidad neta final de \$12. 477. En el Balance General del ejercicio 2007, el total del Activo alcanzó la cifra de \$984.885, con un Pasivo de \$688.567 y el Patrimonio de \$296.319. Con esto concluye mi informe que los señores accionistas han recibido debidamente escrito, así como los respectivos documentos de respaldo contable; Balance de Resultados y Balance General.

Mil gracias por prestarme su atención durante el desarrollo de mi informe... como de costumbre me permito extender a todos ustedes una cordial invitación en la fecha de su conveniencia, para visitar nuestras instalaciones y consultar sobre cualquier inquietud respecto de este informe, el progreso del hotel, o cualquier punto no contemplado en este orden del día.

Atentamente,

Quito, marzo 2008

HODESA CA. HOTEL AKROS


Winston N. Wlodawsky
Presidente Ejecutivo