

2008

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

INFORME DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA - EJERCICIO 2008 **INCLUYE DOCUMENTOS DE RESPALDO; BALANCE GENERAL Y BALANCE DE RESULTADOS**

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

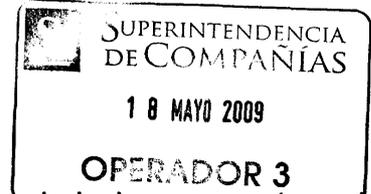
Es muy grato estar nuevamente ante ustedes - esta vez para compartir los resultados del ejercicio 2008 y brindarles los particulares técnicos más relevantes de las operaciones del HOTEL AKROS.... En cada uno de los 15 años de vida del hotel he tenido el gusto de reportar resultados, unas veces superiores a otras y siempre positivos, pero en esta ocasión tengo el privilegio especial de presentar el mejor año de la historia del HOTEL AKROS, con resultados extraordinarios logrados con solvencia a través de una incansable tarea profesional de alta hotelería - de la que hoy nos beneficiamos todos y cada uno de los socios de la empresa....

Con el objeto de dar mayor agilidad al desarrollo de mi informe, me he permitido "redondear" algunas cifras de los valores absolutos y porcentajes, pero manteniendo todas con "razonable exactitud".

Como antecedente de interés para ustedes, nótese que nuestro negocio mantiene una gran dependencia del desplazamiento de viajeros de todas partes del mundo; por ende, depende del prestigio internacional del entorno... Los destinos escogidos por los viajeros turísticos y comerciales del mundo coinciden en sus características... deben ser geográficamente atractivos, profesionalmente efectivos, socialmente amistosos y seguros, y políticamente estables. A este respecto, el Ecuador es un destino potencialmente positivo por su belleza natural y en general la bondad de la gente, pero sin embargo de estos rasgos, tristemente se mantiene al borde de las condiciones menos propicias, que amenazan con una gradual pérdida de prestigio internacional, pues los viajeros comerciales y turísticos rechazan los destinos inseguros, sean estos por tráfico de drogas, terrorismo, delincuencia, conflictos políticos, etc... Como persona dedicada a la difícil tarea de atraer viajeros al país y frente a la crisis que anticipamos, me permito invitar a todos a que aportemos al máximo para motivar las mejoras que estén a nuestro alcance.

Una vez más se puede deducir que el AKROS y mi equipo de profesionales hemos manejado con éxito, hasta ahora, los 15 años de diversas condiciones adversas del país y la ciudad; éxito evidenciado por la constante curva ascendente del negocio, resultante del profesionalismo con que hemos impedido la fuga de huéspedes o clientes hacia nuestros hoteles competidores, y propiciado la conquista cada vez mayor de las más codiciadas cuentas y huéspedes asiduos, logros sobresalientes en un entorno con 40% de sobreoferta hotelera, compitiendo con recursos propios del negocio frente a hoteles de las más importantes cadenas internacionales.

Si bien es cierto que el 2007 tal informe el año anterior, fue, desde la crisis del 99, el año de oro del HOTEL AKROS", el 2008 finalmente marcó la nueva postura del hotel, evidenciándose los



frutos resultantes de 15 años de consistente esfuerzo. Me refiero a ~~la lucha por mantener~~ las instalaciones flamantes e impecables, la altísima reputación como el mejor hotel de la ciudad en nuestra categoría de 4 estrellas, y el muy prestigioso posicionamiento estratégico a niveles local, nacional e internacional....

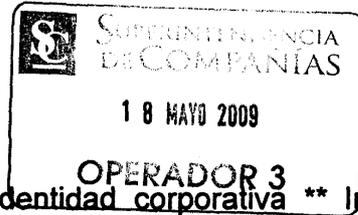
Así también cabe mencionarse que, además de nuestro producto principal – el hospedaje, debemos resaltar el éxito de nuestros restaurantes, bares y eventos – las ventas de alimentos y bebidas en que llegamos a producir el 30% de los ingresos del hotel. Me permito señalar a nuestro **Restaurante Promenade** que continua reconocido como uno de los mejores de Quito, tanto localmente como al nivel de restaurante de hotel.... Invito a los señores accionistas a promocionar en cada oportunidad nuestro magnifico HOTEL AKROS, donde respetamos con absoluta seriedad la promesa de nuestro slogan *"Un Destino de Prestigio en Quito"*.

Es a través de este evidente profesionalismo, y de nuestra codiciada red de relaciones sociales personales y comerciales, que hoy en día mantengo en portafolio productivo 998 empresas clientes que constituyen nuestra cartera de cuentas corporativas, y 173 empresas en nuestra cartera de productores turísticos.... Y, es a través de nuestro posicionamiento y prestigio de calidad total, que entre los principales clientes mantenemos celosamente las más importantes cuentas nacionales y transnacionales del país.

La clave para el crecimiento de un negocio hotelero es la competitividad, y a este respecto en la localidad de Quito con 48 hoteles "registrados", el AKROS compite con 16 de las categorías 4 a 5 estrellas, con la capacidad conjunta de 2.387 habitaciones, sin tomarse en cuenta las 737 habitaciones de categoría inferior incluyendo pensiones y hostales, pero que también distraen a un gran volumen de huéspedes que llegan del exterior mal informados, y caen en estas imitaciones de hotel, de los que adicionalmente se llevan negativas impresiones de tercermundismo que Ecuador no merece en el campo hotelero.

El entorno del "Ministerio de Turismo", caracterizado como entidad política de poca eficacia, permite a cualquier casa o edificio operarse como una especie de hotel, siendo poco lo que se puede esperar de su gestión. Afortunadamente, nos estamos liberando cada vez más por la vía satelital / virtual, y contactos directos con el exterior, destaco nuestra más reciente afiliación a WSI – grupo canadiense que venderá el HOTEL AKROS "online" alrededor del planeta a partir del 1ro de mayo del 2009.

La competitividad hotelera 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 2008 el AKROS completó los proyectos iniciados en el 2007, e inicio o cumplió los programados para el periodo 2008 - 2009, siendo los principales: ** Resanado y pintura interior y exterior de las torres ** Reconstrucción del Port Cochere (rampa de entrada) ** Retapizado de mobiliario en áreas públicas y restaurantes ** Alfombrado de pasillos en los 22 pisos ** Cambio de TVs a pantalla plana ** Mejoras en las 30 "Akros Business Suites" habilitadas para larga estadía y hospedaje familiar ** Cambio de cerraduras de habitaciones al sistema electrónico de tarjeta ** Construcción del salón principal de eventos en el piso 1 de la torre Corinto, con capacidad para 200 personas ** Construcción de las oficinas de administración y ventas ** Cambios de Iluminación general en áreas públicas, Iluminación de emergencia en áreas interiores, e iluminación ahorradora general ** Cambio de tuberías de aguas servidas ** Reposición de vestuario (edredones y cortinaje) ** Renovaciones en sala de máquinas ** Renovación de habitaciones modelo ^ Renovación de la señalización general **



Cambio e implementación de la nueva imagen de Identidad corporativa ** Instalación del circuito cerrado televisivo para seguridad interna del hotel.

El volumen de hospedaje captado durante el año 2008 fue de 32,649 habitaciones noche, un crecimiento del 12% sobre el año anterior, dándose el índice de ocupación promedio del 72% que rebasó con 8 puntos al año 2007, y superó con 6 puntos a la ocupación promedio de nuestro grupo (4 estrellas-primera clase) en la ciudad.

Nuestra estructura de 127 tarifas entre las negociadas y flotantes que operamos en el AKROS, produjo la tarifa promedio de \$50.00, liderando esta en nuestro grupo - 4 estrellas, manteniéndose \$11.00 abajo del promedio de los hoteles de 5 estrellas, y superando con \$4.00 a la tarifa promedio general de la ciudad. La tarifa promedio lograda en el 2008 superó a la del año anterior con el 6%.

Con esta combinación de nuestras **actividades comerciales**, en el ejercicio 2008 el AKROS produjo ingresos por hospedaje de \$1'696.- que aportaron el 67% del negocio y superaron al año anterior con el 27%. Igualmente resaltaron de manera extraordinaria los ingresos en los negocios de Restaurantes, Bares, Eventos, Servicio a la Habitación, Servicios Exteriores y a Domicilio, Banquetes, Seminarios, y otros – conjuntamente la División Alimentos y Bebidas, lográndose en estos los ingresos de \$744.000 que aportaron el 30% del negocio y superaron al año anterior con el 36%. Con estos aportes, mas los negocios menores, los ingresos globales del AKROS en el 2008 alcanzaron la cifra de \$2'524.000 - superando con 27% al año anterior y rompiendo el record de ingresos de todos los años de existencia del hotel.

En el campo de los **Costos y Gastos**, es importante señalar que no obstante consistentes alzas en precios de reposición y proveeduría de materia prima (alimentos y bebidas) y suministros, el hotel mantuvo los usuales estrictos controles con resultados altamente positivos. Es así como en costos "variables" el impacto de 11% contra ingresos se mantuvo exactamente igual que en el año anterior. En gastos operacionales el factor del 25% también se mantuvo estable. En el importante renglón - Gastos de Nómina, no obstante los incrementos de salarios dictados por la ley, más el incremento necesario en fuerza laboral para cubrir los volúmenes del negocio, y los gastos que otrora cubría la tercerización, nuestra re-ingeniería de recursos humanos logró reducir el gasto en 2pts.%, representando esto un incremento en productividad vs. el año anterior del 7%.

La planificación y controles en el manejo de costos y gastos operacionales produjo los siguientes rendimientos económicos medidos por los ingresos globales del hotel:

Cada punto porcentual de costo o gasto produjo en ingresos:

	En el 2007	En el 2008	Variante
* DE LA NOMINA	\$ 60.000	79.000	+ 32%
* DE LOS COSTOS VARIABLES	\$ 181.000	229.000	+ 27%
* DE LOS GASTOS SEMI FIJOS	\$ 79.000	105.000	+ 33%
* DE NOMINA+COSTOS+GASTOS	\$ 34.000	38.000	+ 12%

Consecuentemente, el manejo de las operaciones relatadas del 2008, produjo un superávit operacional de \$827.000, representando este un crecimiento del 34% sobre el año anterior.

Adicionalmente, el rendimiento de este superávit contra ingresos fue de 33% vs. el 30% del año anterior – un incremento de margen porcentual del 10%

A partir de los ingresos y gastos varios no operacionales, incluyendo el gasto por concepto de alquiler de las instalaciones que alcanzó \$476.938, el hotel produjo el superávit neto final de \$87.338 que se distribuirá en 15% a empleados, 25% al Fisco, y 60% incluyendo la reserva legal a consideración para su destino final. Es nuestra recomendación puntual a esta Junta, que el excedente final se destine a "reserva facultativa" para el continuo desarrollo del HOTEL AKROS.

En el Balance General del ejercicio 2008, el total del Activo alcanzó la cifra de \$872.308 con un Pasivo de \$495.698 y el Patrimonio de \$377.000. Con esto concluye mi informe que los señores accionistas han recibido debidamente escrito, con los respectivos documentos contables; Balance de Resultados y Balance General.

Al cerrar mi informe, agradezco a la Presidencia – Ing. Mathías Baumann y Señores miembros del Directorio de HODESA por la acostumbrada generosidad en brindar incondicionalmente su valioso tiempo y sabios consejos, así como su serio respaldo a mi administración.

Al cabo de estos 15 años, y habiendo logrado cumplir con los resultados más altos de la existencia del hotel, dejo constar mi agradecimiento y felicitación a mi equipo de profesionales ejecutivos, jefes departamentales y empleados del HOTEL AKROS, y en especial a quienes me asisten en las complicadas gestiones; la Dirección General de Operaciones – Sra. Florencia Burneo, y el Soporte Corporativo – la Sra. Haydee Apunte.

A ustedes Señores Accionistas, mil gracias por su amable presencia, y la atención prestada durante el desarrollo de mi informe.

Atentamente,
Quito, marzo 2008
HODESA CA – HOTEL AKROS



Winston N. Wlodawsky
Presidente Ejecutivo

