ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE H.O.V. HOTELERA QUITO S.A., CELEBRADA EL DÍA 22 DE MARZO DE 2018

En el Distrito Metropolitano de Quito, hoy día 22 de marzo de 2018, a las 11H00 en el Restaurante "La Locanda", del Swissôtel, ubicado en la Av. 12 de Octubre 1820 y Cordero, de la ciudad de Quito, se constituye la presente Junta General Ordinaria de Accionistas de H.O.V. Hotelera Quito S.A.. El Presidente solicita a Secretaría se dé lectura a la Convocatoria publicada en el Diario La Hora, el 12 de marzo de 2018, cuyo texto es el siguiente:

"CONVOCATORIA
A JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías y en el Estatuto de la Compañía, convoco a los señores accionistas de **H.O.V. Hotelera Quito S.A.**, y de manera especial al señor Patricio Crausaz, Comisario Principal de la Compañía, a la Junta General Ordinaria de Accionistas, a celebrarse el día jueves 22 de marzo de 2018 a partir de las 11h00 en el Swissôtel, ubicado en la Av. 12 de Octubre 1820 y Luis Cordero de esta ciudad de Quito, que tendrá por objeto conocer y resolver acerca de los siguientes puntos:

1. Informe del Gerente General acerca de la situación económica y financiera de la Compañía por el año 2017.
2. Informe del Comisario correspondiente al año 2017.
3. Informe de los Auditores externos correspondiente al año 2017.
4. Conocimiento y resolución sobre el Balance General y Estado de Resultados de la Compañía y sus anexos, correspondientes al año 2017.
5. Destino de los resultados del ejercicio económico del año 2017.
6. Nombramiento de los Comisarios Principal y Suplente de la Compañía.
7. Selección de Auditores Externos.
8. Elección de un Director Principal por renuncia del Sr. Jeffrey Wong.

Los documentos que son materia de conocimiento y resolución de la Junta General, están a disposición de los señores accionistas en las oficinas de la compañía ubicadas en la Av. 12 de Octubre y Cordero de esta ciudad de Quito.

Quito D.M. 05 de marzo de 2018

Ing. Luis Villacrés Smith
PRESIDENTE"

Preside la Junta el titular Ingeniero Luis Villacrés Smith y actúa de Secretario el Gerente General, Sr. Gino Casagrande. Concurre también el señor Patricio Crausaz, Comisario Principal de la Compañía. Antes de instalarse la Junta, se constata la lista de asistentes con el número de acciones que tiene por sus propios derechos o en representación y el número de votos que les corresponden. Hecha esta lista se comprueba la asistencia del capital pagado de la Compañía, la misma que representa el 80.4355 %. La lista de asistentes se

agrega al expediente, junto con aquellos que acreditan la representación de los accionistas en los casos que corresponda.

El Presidente solicita que se dé lectura a la convocatoria, que contiene el orden del día. Una vez leída la convocatoria, se dispone que se agregue al expediente del acta el ejemplar que contiene la misma. Inmediatamente, la Junta pasa a tratar el primer punto del día:

1. **Informe del Gerente General acerca de la situación económica y financiera de la Compañía por el año 2017.**

El señor Presidente concede la palabra al Gerente General, Sr. Gino Casagrande quien lee el informe acerca de la situación económica y financiera de la Compañía por el año 2017; se pone en consideración el informe de Gerencia leído y se da la palabra a los accionistas, interviene el Sr. Guillermo Misle y pregunta el costo que tiene la franquicia Swissôtel y si esto ayuda, puesto que no se ven resultados óptimos. La Gerencia General informa que realmente es un beneficio que ayuda mucho como imagen a nivel internacional y que definitivamente los resultados actuales tienen que ver básicamente a tema país y no por el tema de la franquicia.

Interviene el Sr. Galo Troya, quien pide una explicación sobre los gastos no distribuidos, que se encuentran en los Estados Financieros y representan el 30% de los ingresos; la Gerencia General explica que son gastos que no son asignados a un segmento específico de habitaciones, Alimentos y Bebidas o departamentos menores. Luego el Gerente General informa los componentes principales de gastos no distribuidos: Gastos de Administración y General 12% con US$ 1'700.000; Marketing 6% US$ 807.000; Mantenimiento y reparaciones 7% US% 1'030.000; Energía 6% US$ 920.000.

Posteriormente dicho informe es aprobado por unanimidad y se adjunta al expediente.

A continuación el Sr. Presidente solicita que se continúe con el punto dos del orden del día.

2. **Informe del Comisario correspondiente al año 2017.**

Se da lectura al informe del Comisario por el año 2017, los accionistas aprueban por unanimidad dicho informe, cuya copia se agrega al respectivo expediente de esta Junta y los aprueban por unanimidad.

3. **Informe de los Auditores externos correspondiente al año 2017.**

Se da lectura al informe de los Auditores Externos por el año 2017.
Interviene el Sr. Galo Troya quien pregunta a los Auditores Externos si luego de tres años de pérdida la empresa puede ser intervenida por la Superintendencia de Compañías, a lo que el representante de la firma auditora indica que esto no aplica, puesto que más allá de los años de pérdida, la Superintendencia toma acciones cuando la suma de las pérdidas de una empresa equivalen al 50% del capital más las reservas, lo que no ocurre en este caso, puesto que el negocio operativo como tal está generando margen y el negocio está en marcha.

Los accionistas aprueban por unanimidad dicho informe, cuya copia se agrega al respectivo expediente de esta Junta y los aprueban por unanimidad.

4. Conocimiento y resolución sobre el Balance General y Estado de Resultados de la Compañía y sus Anexos, correspondientes al año 2017.

Toma la palabra el señor Presidente para comentar sobre los Estados Financieros y ponerlos a consideración de los accionistas. Se aprueba por unanimidad el Balance General y el Estado de Resultados de la Compañía y sus anexos, correspondiente al año 2017.

Inmediatamente, se pasa a tratar el siguiente punto del orden del día.

5. Destino de los resultados del ejercicio económico del año 2017.

Respecto de este punto, el señor Presidente propone llevarlos a Patrimonio, moción que es aprobada por unanimidad.

Inmediatamente, se pasa a tratar el siguiente punto del orden del día.

6. Nombramiento de los Comisarios Principal y Suplente de la Compañía.

Toma la palabra el Sr. Guillermo Misle, quien propone que sean reelegidos los Señores Patricio Crausaz como Comisario Principal y el Sr. Patricio Avila Barona como Comisario Suplente por el ejercicio correspondiente al año 2018. La moción es aprobada por unanimidad.

7. Selección de Auditores Externos.

Toma la palabra el Sr. Carlos Albornoz y propone que se reelija a los Auditores Externos UHY Assurance & Services Cia Ltda., se pone en consideración la propuesta; interviene el Sr. Galo Troya, quien manifiesta que esta firma está 3 o 4 años y que se debería cambiar, pero hace la aclaración el representante de UHY Assurance & Services Cia Ltda., que este es el primer año que están trabajando con la compañía; posteriormente se aprueba la moción por unanimidad.

8. Elección de un Director Principal por renuncia del Sr. Jeffrey Wong.

Toma la palabra el Sr. Carlos Albornoz, quien propone al Sr. Philippe Trapp quien es representante de la cadena ACCOR, nuevos administradores de la marca Swissôtel.
Interviene el Sr. Raúl Quiñones quien pide información de los Directores Principales y Suplentes y se da lectura de esta información.
Se aprueba la moción por unanimidad.

El Presidente pide al Gerente General se dé una apreciación del presupuesto para el 2018 y la posibilidad de lograr su cumplimiento, a lo que se indica que en el 2018 habrá una

reactivación, debido a que hay varios eventos, grupos y cuentas ya concretadas, con lo que se espera un crecimiento en 4 o 5 puntos, se trabajó en el 2017 en el mantenimiento integral de las cuentas que hemos podido ganar y recuperar, además que con la participación del país en ferias ayudarían a que la ocupación mejore este año.

En el segundo semestre del 2017 ya se registró un incremento del 3% en la ocupación hotelera y del 14% en los ingresos de personas al país; no tenemos nuevas cuentas corporativas, pero las cuentas actuales que mantenemos se están moviendo, por eso se espera llegar al presupuesto 2018.

Interviene el Sr Misle y hace mención que el incremento de precios en los pasajes aéreos también puede haber sido un problema para el sector hotelero y en el turismo interno, que es un potencial interesante; la Gerencia General responde que en efecto ha sido así, pero que el turismo es lo menos afectado en el país, el más afectado ha sido el segmento corporativo y lo más fuerte para nosotros ese este segmento.

Interviene el Arq. Sixto Durán Ballén y pregunta qué tipo de gestión gerencial se está realizando para efectos de marketing y de esta manera mejorar las ventas; la Gerencia General informa que trabajamos en las redes sociales muy fuerte, tenemos nuestra propia página en Facebook e Instagram y el tema de marketing se mueve mucho por estos canales, inclusive en Trip Advisor trabajamos de manera permanente para mejorar nuestra posición, de tal manera que habrá una disminución en la elaboración de flyers y brochures que reducirá los gastos de marketing.

Interviene el Sr. Carlos Albornoz para saber cómo se proyectan los eventos para este año y cómo estuvo el tema de arriendo de las suites; la Gerencia General indica que existió una importante reactivación de eventos en el último trimestre del 2017, lo que además permitió que alcanzáramos el presupuesto en el mes de diciembre incluso con la Fiesta de Fin de Año, que fue todo un éxito; para los meses de enero y febrero cumplimos el presupuesto en eventos, mucho se confirma en último minuto, casi la mitad se produce en el mismo mes, por lo que no se puede dar proyecciones debido a que el crecimiento es lento, pero se estima que empiecen a generar más eventos las compañías en los próximo meses y cumplir los presupuestos en esta área.

Sobre los arriendos de las suites se informa que parte de las empresas con las cuales se firmaron nuevos contratos en el 2017 es para la utilización de departamentos, las 43 suites del hotel están ocupadas en promedio en un 80%, las cuales son más económicas que tomar habitaciones con tarifa diaria.

Interviene el Presidente e indica que entiende la preocupación de todos, luego de haber sido un hotel exitoso, pues estos años los resultados han sido sin o con pocas utilidades, pero se pide a los accionistas tener confianza y optimismo, pues se debe a una situación del país, no es una situación particular de esta empresa y de este hotel, el Directorio y la Presidencia son testigos del esfuerzo que la administración está realizando para mantener un resultado equilibrado; debido a que no se está perdiendo dinero, se mantiene su posición

sólida, se ha reducido considerablemente la deuda y se espera cumplir con el presupuesto del 2018 para que los resultados sean mejores al final de este periodo.

Interviene el Sr. Galo Troya y pregunta porque Hotel Plaza Grande presenta mejores resultados que Swissôtel y la Gerencia General informa que a Swissôtel están asignados varios gastos que el Hotel Plaza Grande no tiene, tales como: Talento & Cultura, Compras, bodegas etc., por ese motivo aparece que ese hotel genera mayor utilidad, pero se recuerda que la empresa es una sola, la contabilidad es una sola y estas cifras solo son una forma de presentación.

La Presidencia solicita a la Gerencia General informe sobre las proyecciones del Hotel Plaza Grande para el 2018 y se informa que en el 2017 se registró una disminución de ingresos entre el año 2016 vs. 2017 de US$40.000 que corresponde a US$1´597.000 vs. US$ 1´557.000 y se está apuntando un incremento en el presupuesto de US$1´600.000, la ocupación promedio es de 50%, y según las proyecciones hasta el mes de mayo este hotel estaría cumpliendo con el presupuesto y es importante indicar que el turista prefiere los hoteles del Centro Histórico y que se tiene una buena relación con las agencias de viaje.

El Sr. Misle pregunta si la peatonización por el cierre de la calle García Moreno ha causado inconvenientes para el acceso de los huéspedes al hotel, pero la Gerencia General informa que se está manejando muy bien con la ayuda de la Policía Metropolitana, sin embargo se está pidiendo al Municipio un salvoconducto que permita llegar el ingreso de los buses por seguridad y comodidad a la puerta del Hotel.

El Presidente de la compañía agradeció la presencia de los señores accionistas e invitó a permanecer en la sala para el brindis acostumbrado.

Se da por concluida la Junta el mismo día a las 12h00 horas.

Para constancia firman el Presidente y Gerente General de la Compañía.

Ing. Luis Villacrés Smith
Presidente

Sr. Gino Casagrande
Gerente General - Secretario