

INFORME DE GERENTE Y DE GESTION DE LA SITUACION FINANCIERA DE LA BRETAÑA COMPAÑÍA LTDA LE HOST.

AL 31 DICIEMBRE DEL 2016

INFORME FINANCIERO

INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL POR EL EJERCICIO ECONOMICO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE/2016

De conformidad con lo establecido por la Superintendencia de compañías y la constitución de la empresa, presento a consideración de los Socios los Estados financieros 2016, informe financiero, económico y una breve reseña de la compañía.

La empresa La Bretaña Compañía Ltda Lehost, es una empresa de servicios dedicada al hospedaje, comercialización de alimentos y bebidas en restaurante y eventos. Está ubicada en la parroquia de Puenbo cerca al nuevo aeropuerto de Quito en Tababela, lo cual le convierte en un hotel estratégico. Posee 78 habitaciones confortables entre sencillas, dobles, suites y cabañas; además posee 5 salones para eventos y convenciones, un restaurante, un bar, áreas de recreación y dos piscinas.

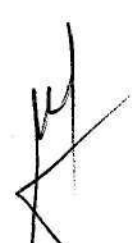
La compañía para incrementar su mercado y abrirse a la competencia decidió ampliar su oferta de habitaciones, para lo cual construyó 40 habitaciones más y un salón de eventos; con una decoración moderna y cerca de la naturaleza. Estos se abrieron a finales de abril del 2016.

Por lo tanto también decidió ingresar con una cadena de renombre internacional como Choice International Hotels el sexto grupo hotelero más grande del mundo, obteniendo la marca de un Hotel Ascend Collection, orientado a hoteles upscale con mucha identidad local, hoteles únicos e irrepetibles.

Esta vinculación nos ha permitido ingresar en numerosos canales de distribución como son las agencias de viajes online, GDS (Sabre, Amadeus), sistemas de cotizaciones corporativos (Lanyon). El costo de regalía es del 45 de las ventas de habitaciones (2.5% de regalías y 1.5% de fee de comercialización).

ENTORNO DE NEGOCIOS

1. La inflación anual del 2015 fue del 1.12%, menor al año 2015 de 3.38%, el IPC, índice de precios al consumidor se redujo y fue del 0.9%, a la finalización del año 2016.
2. Ecuador durante el 2016 tuvo un menor ingreso de pasajeros por turismo en general (placer y negocios) que el 2015, principalmente fue afectado el mercado colombiano. Disminución que represento cerca del 8% anual. Lo cual redujo el ingreso en los negocios Hoteleros del país y ha generó una severa competencia de precios.
3. El año 2016 el sector se afectado por un incremento del IVA del 12% al 14%, que impacta directamente en los precios al consumidor final.



4. Una de las tendencias globales que se pudo apreciar en la zona en el 2016 fue y sigue siendo el apareamiento de numerosas opciones de alojamiento (muchas ilegales) de todas las calidades y precios que compiten en los mismos canales de distribución (OTAs). Se calcula que en entre los años 2015 y 2016 se incrementaron en cerca de 1000 las plazas hoteleras de la zona del aeropuerto.
5. Es importante también destacar que en el 2016 ingresó un número importante de habitaciones formales como son: El hotel Whyndham Aeropuerto hotel 5 estrellas y con 150 habitaciones y Rincón de Puembo 25 habitaciones. Se espera que para julio o agosto del 2017 entre en operación otro hotel 5 estrellas en el sector el Hotel EB Quito.

SITUACION GENERAL OPERATIVA DICIEMBRE/2016

ESTADÍSTICAS 2016:

1. Habitaciones disponibles: Mes 78, año 27.950.
2. Total de habitaciones vendidas: acumuladas año 8.930.
3. Tarifa promedio : año acumulado U\$ 87.93
4. Porcentaje de ocupación promedio año 32.90%.
5. REVPAR cumulado año de U\$ 28.09
6. Ingresos totales por ventas año. U\$ 1.650.643.56.
7. Utilidad operacional acumulada año GOP 2016: U\$ 699.324.41 y utilidad antes de participación e impuestos U\$ 4.174.01.
8. Número de empleados al cierre del año 60.

OPERACIÓN:

ANALISIS GENERAL DE INGRESOS Y UTILIDAD:

INGRESOS:

El ingreso total de Habitaciones (Alojamiento) fue \$ 785.196.33, corresponde al 47.6% del total de las ventas; mayor en U\$ 124.982.77, con respecto al 2015.

El ingreso por Alimentos y Bebidas (convenciones, eventos, restaurante), fue de U\$ 784.868.00; menor en U\$ 59.495.34, con respecto al año 2015 y corresponde al 47.4%% del total de ventas.

Los otros ingresos como de Spa, piscina y otros, fue de U\$ 80.579.23, corresponde al 4.9% del total de ingresos.

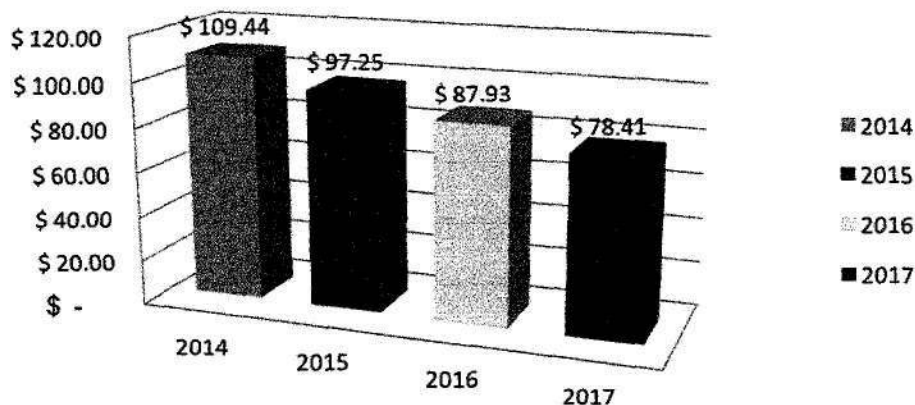
Adicionalmente tuvimos un ingreso correspondiente a provisiones de personal, jubilación y otras menores al año anterior por un valor de U\$ 49.799.50.

Los ingresos del año 2016, fueron mayores en U\$ 83.515.44, en comparación al 2015, esto es un incremento del 5.3%. Considerando que la capacidad de alojamiento se incrementó en más 50%, que de alguna manera se refleja por el incremento en vetas de habitaciones, este incremento, sin embargo, fue insuficiente.

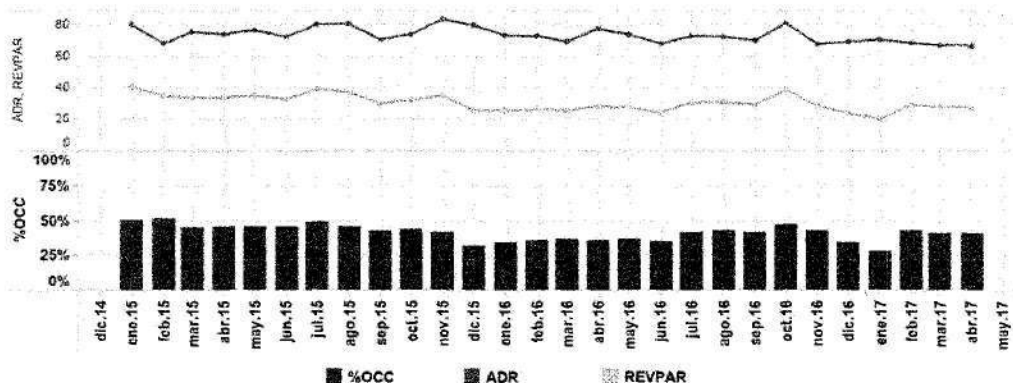
En el 2016 se tomaron dos decisiones comerciales que afectaron los ingresos, por un lado se dejó de cobrar el valor por transfer desde el Aeropuerto al Hotel, valor que permitía solventar los gastos de operación. También se decidió incluir el desayuno en el valor de la habitación, haciendo un pequeño incremento en el valor de la habitación para compensar la reducción de ingresos.



Tarifa Promedio



La tarifa promedio en el 2016 se redujo, siguiendo una tendencia de los últimos años y del sector.



%OCC = Tasa de Ocupación, Habitaciones-noche ocupadas entre Habitaciones-noche disponibles.
 ADR = Tarifa promedio por habitación (Average Daily Rate), Ingresos promedio generados por cada habitación-noche vendida.
 REVPAR = Ingresos promedio por habitación disponible/habitada (Revenue Per Available Room)

Los meses que no presentan datos, no cumplen con el mínimo de muestra en ese período y cantón.
 Las estadísticas para la categoría Segunda son provisionales.

UTILIDAD/ PERDIDA DEL EJERCICIO:

- La utilidad del ejercicio 2016 después participación empleados es de U\$ 3.547.98, esta representa 0.3% de las ventas. La disminución de la utilidad se debe a mayores gastos, debido a mantenimientos y arreglos de habitaciones y al gasto de intereses de socios, relacionadas, de préstamos realizados en la nueva inversión de habitaciones.
- Al final queda una pérdida neta, por el anticipo mínimo calculado para el año 2016 de U\$ 23.941, que pasa a ser un gasto de impuesto a la renta del año, el cual convierte se convierte en una pérdida neta de U\$ 17.409.35.

OTROS- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- Los estados financieros fueron registrados con principios contables y bajo Normas internacionales de información financiera NIIFS, de acuerdo a lo establecido por la superintendencia de compañías desde el año 2012, y de acuerdo a las políticas NIIFS establecidas por la compañía.
- La empresa registra ingresos bajo el principio de costo (servicio prestado, servicio registrado y devengado).

ACTIVOS.-

1. El total de activos al cierre del año es de U\$ 3.479.690.12, dentro de los cuales tenemos los activos corrientes y los activos no corrientes.
2. En el activo corriente tenemos los saldos de bancos y caja por un valor de U\$ 189.897.29. Las cuentas por cobrar clientes por un valor de U\$ 77.918.40, la misma que el 85% es cartera a menos de 30 días y el 15% a más de 30 días; y es recuperada en su totalidad no teniendo saldos incobrables.
3. Por motivo de la inversión en la nueva torre de habitaciones y gastos de la construcción se generó un crédito tributario de IVA a favor de la empresa, al cierre del año por un valor de U\$ 128.953.59, el mismo que será compensado en el transcurso del año 2017.
4. De igual forma tenemos un crédito tributario en impuesto a la renta, por retenciones de impuesto por servicios realizados a las empresas por el valor de U\$ 27.144.42, el cual se cruza con el anticipo mínimo de gasto de impuesto a la renta, quedando un saldo a favor de U\$ 5.853.82.
5. Los activos fijos suman un total de U\$ 3.034.799.30, incluida la depreciación de los mismos. Y dentro de los cuales están los terrenos, edificios, muebles, instalaciones, maquinaria y equipo, vehículos y equipo de computación, incluida la liquidación de inversión de las nuevas habitaciones.
6. Los activos fijos son depreciados a las tasas regulares indicadas por SRI, edificios a 20 años, muebles, maquinaria y equipo a 10 años, vehículos y equipo de computación a 5 años.

PASIVOS.-

1. Por el giro normal del negocio mantenemos cuentas por pagar proveedores por U\$ 98.691.32, las cuales son pagadas entre 30 y 45 días.
2. Mantenemos impuestos por pagar al fisco correspondiente a las retenciones e IVA normales de la operación del hotel por U\$ 32.303.86.
3. No existe impuesto a la renta por pagar, ya que después de la conciliación tributaria y debido a la deducción doble de gasto de depreciación de nuevas inversiones, por la ley de producción.
4. El pasivo es por un total de U\$ 1.707.716.63.
5. Mantenemos pasivos con relacionadas (Socios y empresas relacionadas), Préstamos a corto plazo socios y relacionadas por U\$ 155.655.76 y a largo plazo por U\$ 914.931.39.
6. El detalle de préstamos es el siguiente: 1.- dos préstamos de U\$ 60.000, y U\$ 100.000; otorgado por Hoja Verde. 2.- Préstamos otorgados por el Dr Mauricio Letort Calisto por el valor de U\$ 196.188.58. y U\$ 75.000. 3.- Préstamos otorgados por el Ing. Mauricio Letort Mena por el valor de U\$ 50.000 y U\$ 100.000. 4.- Préstamo otorgado Dr José Julio Letort por U\$ 50.000. Préstamos otorgados para terminar la inversión de la torre nueva y para capital de trabajo.
7. Estos préstamos se encuentran bajo un convenio y una tabla de amortización a unas tasas de interés entre 5.75% y 7%.

PATRIMONIO.-

El patrimonio al 31 de diciembre del 2016, es de U\$ 1.795.329.49, y está compuesto por capital social de U\$ 390.000.

En mayo del 2016 se realizó el aumento de capital social de U\$ 30.000 a U\$ 390.000, realizado por compensación de crédito y de utilidades no distribuidas.

Dentro del patrimonio se mantiene utilidades acumuladas no distribuidas por un valor de U\$ 98.797.73, correspondientes a años anteriores.



OBEJTIVOS GERENCIALES.-

1. Posicionar al Hotel dentro de la cadena Choice como SAN JOSE DE PUEMBO con la nueva marca de ASCEND COLLECTION
2. Restructuración completa del departamento de ventas (contratación de un director de ventas y mercadeo, nuevas funciones y responsabilidades, nuevas tablas de comisiones)
 - a. Incremento en ventas del 10% para el año 2017, utilidad de \$100.000
3. Mejora de las evaluaciones online
 - a. Tripadvisor entre los 5 mejores de Quito, actualmente puesto 6 de 114 (inicio del 2016 puesto 30)
 - b. Expedia subir a exceptional 4.7 de 5, actualmente wanderful 4.5
 - c. Booking subir a fantástico 9.0, actualmente fabuloso 8.8
4. Mantener la plantilla del personal dentro de los estándares de la industria para hoteles similares, inferior a 1 por habitación, actualmente 0.76.
5. Fortalecer el posicionamiento e imagen de la empresa en medios digitales.
6. Aprovechar la unión con la franquicia Choice, para hacernos conocer en mercados internacionales
7. Remodelación completa de las habitaciones, al momento solo quedan pendientes las habitaciones 503, 504, 601 – 606, 205 – 209 (13 pendientes)

Con este informe la Gerencia ha dado cumplimiento a ley y los organismos de control, agradezco a presidencia y a los señores Socios, por la confianza dada.

Atentamente,


ING. MAURICIO LETORT MENA
GERENTE GENERAL
LA BRETAÑA COMPAÑÍA LTDA LE HOST
GARDEN HOTEL SAN JOSE

Fecha: Mayo 24 del 2017

