

INFORME DE GERENTE Y DE GESTION DE LA SITUACION FINANCIERA DE LA BRETAÑA COMPANÍA LIMITADA LE HOST.

AL 31 DICIEMBRE DEL 2017

INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL POR EL EJERCICIO ECONOMICO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE/2017

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 2017, 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, convenciones y eventos. Está ubicada en la parroquia de Puenbo, cerca al nuevo aeropuerto de Quito en Tababela, lo cual le convierte con una ubicación estratégica. Posee 78 habitaciones confortables entre coloniales, superiores, suites y cabañas; además posee 5 salones para eventos y convenciones, un restaurante, un bar, SPA, áreas de recreación y dos áreas de piscinas.

La empresa inauguró 40 habitaciones en el año 2016, las mismas que son confortables y modernas. Esto dio un gran empuje para el crecimiento en el 2017 y este año empezó a posicionarse como Hotel, adicionalmente la vinculación con la cadena internacional Choice empezó a dar resultados. Esta vinculación nos ha permitido ingresar en numerosos canales de distribución como son las agencias de viajes online (OTAs), GDS (Sabre, Amadeus) y sistemas de cotizaciones corporativos (Lanyon).

ENTORNO DE NEGOCIOS

1. La inflación anual del 2017 fue del 0.20%, menor al año 2016 de 1.12%, el IPC, índice de precios al consumidor se redujo y fue del 0.1%. En el hotel la inflación de compras fue de cero.

2. Durante el 2017 hubo una reactivación económica, de acuerdo al Ministerio de turismo se reconoce un incremento del 9.3% de visitantes por turismo al Ecuador, lo cual generó un incremento en el sector hotelero del 12.4% y la tasa de ocupación hotelera estuvo en un promedio del 42%.

3. En el mes de junio se redujo la tasa del IVA del 14% al 12%

4. Una de las tendencias en el sector del hotel es el apareamiento de nuevos hoteles, hosterías, casas de huéspedes y alojamientos privados (AIRBNB) añadiendo a la oferta más plazas de alojamiento. En último trimestre del año 2017 abrió el nuevo hotel Eurobuilding, con 90 habitaciones de lujo y con precios bajos, siendo esta una competencia directa.

SITUACION GENERAL OPERATIVA DICIEMBRE/2016

ESTADISTICAS 2017:

1. Habitaciones disponibles: Mes 78, año 28.470.
2. Total, de habitaciones vendidas: acumuladas año 10.847.
3. Tarifa promedio: año acumulado U\$ 80.09
4. Porcentaje de ocupación promedio año 38.01%.
5. REVPAR acumulado año de U\$ 30.52
6. Ingresos totales por ventas año. U\$ 1.849.151.72.
7. Utilidades
- a. Operacional acumulado año GOP 2017: \$852.863.12,
- b. EBITA \$259.563
- c. Utilidad antes de participación e impuestos U\$ 36.710.65
- d. Utilidad neta de U\$ 8.259.28.
8. Número de empleados al cierre del año 58.

[Handwritten signature]

ANALISIS GENERAL DE INGRESOS Y UTILIDAD:

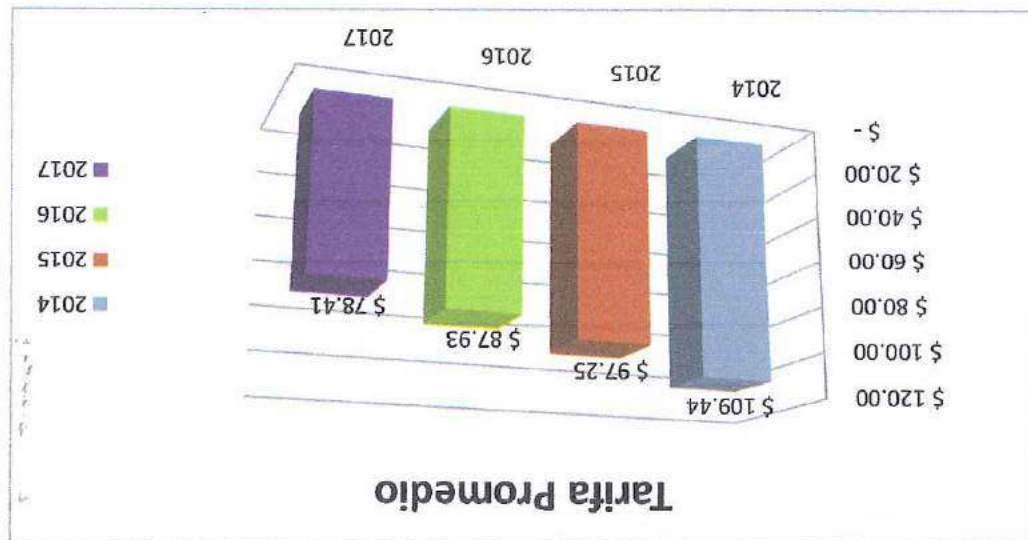
INGRESOS:

El ingreso total de Habitaciones (Alojamiento) fue \$ 868.779.35, corresponde al 46.4% del total de las ventas; mayor en U\$ 83.583.02, con respecto al 2016. Esto debido a que a mediados del 2017 tuvimos el ingreso de alojamiento por layover de diferentes aerolíneas como Tame, American, Iberia, Aerolane.

El ingreso por Alimentos y Bebidas (convenciones, eventos, restaurante), fue de U\$ 892.103.88; mayor en U\$ 164.377.88, con respecto al año 2016 y corresponde al 48% del total de ventas. Con un espectacular mes de diciembre.

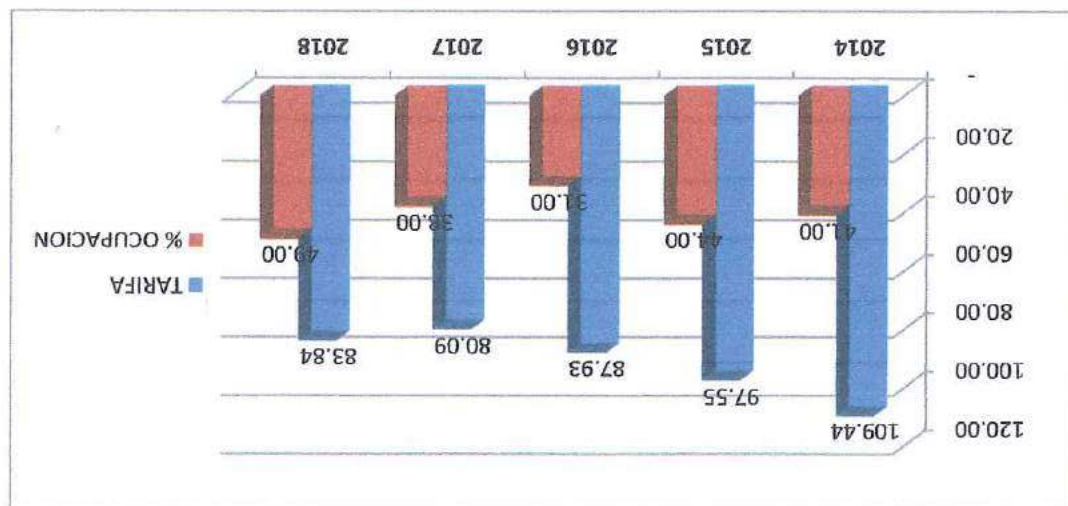
Los otros ingresos como de SPA, piscina y otros, fue de U\$ 88.268.49, corresponde al 4.7% del total de ingresos.

Los ingresos del año 2017, fueron mayores en U\$ 198.508.16, en comparación al 2016, esto es un incremento del 12%.



La tarifa promedio en el 2017 se incrementó y no siguió la tendencia de los últimos años y del sector.

TARIFA OCUPACION



UTILIDAD/ PÉRDIDA DEL EJERCICIO:

- La utilidad del ejercicio 2017 después participación empleados es de \$ 31.204.05, esta representa 1.68% de las ventas. Hubo un incremento en la utilidad debido a un incremento en las ventas.
- Al final queda una utilidad neta para socios de \$ 8.259.28, por el anticipo mínimo calculado para el año 2017 de \$ 12.266.57, que pasa a ser un gasto de impuesto a la renta del año. Y este valor mayor al año 2016 donde tuvimos pérdida de \$ 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 \$3.532.898.75, 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 \$274.160. Las cuentas por cobrar clientes por un valor de \$147.590.19, la

misma que el 85% es cartera a menos de 30 días y el 15% a más de 30 días; la misma que ha sido recuperada en su totalidad en el primer mes del año 2018.

3. Al cierre del año 2017 tenemos todavía un crédito tributario originado por la inversión en la construcción en el año 2016 de \$57.380.36, el mismo que será compensado en el transcurso del año 2018.

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 \$21.383.95, el cual se cruzará para el pago de impuestos del año 2018.

5. Los activos fijos suman un total de \$2.626.161.26, 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.

6. Los activos fijos son depreciados a las tasas regulares indicadas por SRL, 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 \$117.201.38, 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 \$34.776.
3. No existe impuesto a la renta por pagar, ya que después de la conciliación tributaria y por la ley de producción, tenemos una deducción doble de gasto de depreciación de los nuevos activos (torre nueva).
4. El pasivo es por un total de \$1.750.273.31.
5. Mantenemos pasivos con relacionadas (Socios y empresas relacionadas), Prestamos a corto plazo socios y relacionadas por \$274.439.77 y a largo plazo por \$ 706.078.33.
6. El detalle de préstamos es el siguiente:

- a. HOJA VERDE: dos préstamos de \$33.227.79, y U\$ 85.000.
- b. DR MAURICIO LETORT: Préstamos otorgados de U\$ 185.504.36, \$50.000, \$75.000, \$312.427.57, y una cuenta por pagar años anteriores intereses de U\$ 130.203.88.
- c. ING. MAURICIO LETORT de \$47.267.20 y \$90.837.97.
- d. PRESTAMOS SRTA DOMIQUE LETORT Y CARMEN LETORT DE \$46.547.38 y \$22.608.62, respectivamente.

Estos préstamos se encuentran bajo un convenio y una tabla de amortización a unas tasas de interés de entre 5.75% y 7%.

PATRIMONIO

El patrimonio al 31 de diciembre del 2017, es de \$1.782.625.44, y está compuesto por capital social de \$390.000. Dentro del patrimonio se mantiene utilidades acumuladas no distribuidas por un valor de \$81.388.38, correspondientes a años anteriores.

OBJETIVOS GERENCIALES. -

- Continuar posicionando al Hotel dentro de la cadena Choice Hotels como SAN JOSE DE PUUMBO con la nueva marca de ASCEND COLLECTION.
- Impulsar la creación de nuevos Hoteles Choice en la región. Implementar todas las herramientas de Choice en especial Choice Privileges y Choice U.
- Mercadeo: Reducir publicidad en medios tradicionales y sustituir por Facebook, Google Adds, Travelads de Expedia, Posicionamiento +4% de Booking.
- Se reestructuró el departamento de ventas con la contratación de un nuevo Director de Ventas y Mercadeo, así como de dos nuevos ejecutivos para ir a vender y visitar en las empresas, con nuevas funciones y responsabilidades. También se realizó un cambio de la estructura de comisiones para ventas.

Dentro de las nuevas actividades del departamento se encuentran:

- Programa de visitas semanales de los vendedores a aerolíneas. Comisiones de grupo y personales.
- Visitas mínimas de 30 empresas por semana para cada vendedor con especial énfasis en empresas a 15 Km a la redonda.
- Matrimonios ya no se envían cotizaciones, solo bajo esquema de visita.

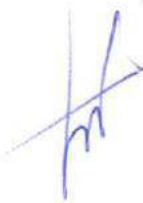
- Se cerró la operación en Quito debido a la implementación de la facturación electrónica, Leticia se incorpora al departamento de reservaciones (con incremento de sueldo).
- Se espera incremento ventas del 25% para el año 2018 y generar una utilidad de \$300.000. A abril del 2018 el incremento registrado está por encima del 40%.

- Mantener una ocupación cercana al 50%

- Tarifa promedio superior a \$80.00

- Mantener / Mejora de las evaluaciones online.

- Tripadvisor puesto 17 de 119, se incrementaron hoteles, hostales y casas particulares y se cambió el método de evaluación (Tripadvisor entre los 5 mejores de Quito, actualmente puesto 6 de 114 (inicio del 2016 puesto 30)



- b. Expedia 4.7 Excepcional (Expedia subir a exceptional 4.7 de 5, actualmente wonderful 4.5)
- c. Booking 9.0 fantástico (subir a fantástico 9.0, actualmente fabuloso 8.8)

7. Se mantiene la plantilla del personal solo se incremento una persona para ventas y dos puestos como eventuales en el área de servicio, continuamos con los estándares hoteleros para este tipo de hotel, de menos 1 persona por habitación.

8. Fortalecer el posicionamiento e imagen de la empresa como la mejor alternativa de hospedaje, teniendo como fortaleza las áreas verdes y recreativas, así como un hotel rodeado de naturaleza y cercano al aeropuerto de Quito. Venta especial para agencias de viajes.

9. Terminar con el cuadro de inversiones para el 2018.

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 COMPAÑIA LTDA LE HOST
HOTEL SAN JOSE DE PUUMBO

Fecha: mayo 17 del 2018