



Quito, 3 de junio de 2020

Señores

Accionistas de la empresa TIMESHARING S.A.

Presente. -

A nombre de PISCINE PRODUCCIONES CIA LTDA. en su calidad de Gerente General de la Compañía, representada por mi persona, es mi deber presentar ante la Junta de Accionistas de la empresa un informe que describa lo que he considerado lo más relevante durante el ejercicio del año 2019.

A continuación, encontrarán las cuentas más representativas de la actividad financiera del periodo contable 2019:

RESUMEN ECONOMICO

Resumen de los estados financieros del año 2019 vs el año 2018:

BALANCE DE RESULTADOS:

Código	Descripción	2019	2018	Dif %
4	INGRESOS	1,031,883.20	1,400,969.58	36%
4.01.01.01.	VENTAS DE SERVICIOS	997,014.75	1,335,415.82	34%
4.01.01.01.001	CUOTA DE MANTENIMIENTO	788,327.83	1,076,915.40	37%
4.01.01.01.003	OTRAS VENTAS	208,686.16	258,500.42	24%
4.01.02.01.099	OTROS INGRESOS	34,868.45	65,553.76	88%
5	EGRESOS	1,010,243.74	1,358,023.61	34%
5.02.01.	MANO DE OBRA DIRECTA	276,493.91	290,100.23	5%
5.02.02.	GASTOS GENERAL	662,283.76	975,067.76	47%
5.02.03.	GASTOS NO OPERACIONALES	71,466.07	92,855.62	30%
6	CUENTA DE ORDEN	2,163.95	4,294.60	98%
6.01.01	RESERVA LEGAL	2,163.95	4,294.60	98%
	Utilidad Neta del Periodo 2018	38,651.37		
	Utilidad Neta del Periodo 2019	19,475.51		50%
	Utilidad Disponible para los Accionistas			



BALANCE DE SITUACION:

Código	Descripción	2019	2018	% Dif
1	ACTIVO	3,394,772.47	3,464,742.88	-2%
1.01.	ACTIVO CORRIENTE	432,535.13	354,112.91	18%
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE	2,962,237.34	3,110,629.97	-5%
2	PASIVO	560,302.06	694,509.47	-19%
2.01.	PASIVO CORRIENTE	75,312.67	161,890.64	-53%
2.02.	PASIVO NO CORRIENTE	484,989.39	532,618.83	9%
2.02.06.01.001	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	477,107.07	513,776.80	7%
3	PATRIMONIO	2,834,470.41	2,770,233.41	2%
3.01.	CAPITAL	423,800.00	240,800.00	43%
3.04.	RESERVAS	106,586.71	104,422.76	2%
3.05.	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	2,511,517.12	2,429,806.13	3%
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS	265,560.30	402,482.30	44%
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	58,126.88	80,267.49	38%

INDICES FINANCIEROS:

EMPRESA TIMESHARING S.A.

No	INDICE FINANCIERO	FORMULA	2018	2019
1	Razón circulante	$\frac{\text{Activo circulante}}{\text{Pasivo circulante}}$	$\frac{354,113}{161,891}$	$\frac{432,535}{75,313}$
			2.19	5.74
2	Razón inmediata	$\frac{\text{Act.circul} - \text{Invent}}{\text{Pasivo circulante}}$	$\frac{354,113}{161,891}$	$\frac{432,535}{75,313}$
			2.19	5.74
3	Razón de efectivo	$\frac{\text{Efectivo}}{\text{Pasivo circulante}}$	$\frac{60,563}{161,891}$	$\frac{135,357}{75,313}$
			0.37	1.80
4	R.CTN a activos totales	$\frac{\text{Capital de trab.neto}}{\text{Activos totales}}$	$\frac{192,222}{3,464,743}$	$\frac{357,222}{3,394,772}$
			0.06	0.11



MEDIDAS DE SOLVENCIA A LARGO PLAZO

6	Razón de deudas totales	$\frac{\text{Pasivos totales}}{\text{Activos totales}}$	$\frac{694,509}{3,464,743}$	0.20	$\frac{560,302}{3,394,772}$	0.17
7	Razón de deuda a capital	$\frac{\text{Pasivos totales}}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{694,509}{2,770,233}$	0.25	$\frac{560,302}{2,834,470}$	0.20
8	Multiplicador del capital	$\frac{\text{Activos totales}}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{3,464,743}{2,770,233}$	1.25	$\frac{3,394,772}{2,834,470}$	1.20
9	Razón de deuda a L/P	$\frac{\text{Pasivo L/P}}{\text{Pasivo L/P+Patrim.}}$	$\frac{532,619}{3,302,852}$	0.1613	$\frac{484,989}{3,319,460}$	0.1461
10	No veces que cubre interés	$\frac{\text{UAI}}{\text{Intereses}}$	$\frac{38,651}{65,872}$	0.59	$\frac{19,476}{51,362}$	0.38

UAI= Utilidad antes de intereses e Impuestos (Utilidad operacional)

MEDIDAS DE EFICIENCIA

18	R.de Rotación del CTN	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Capital trabajo neto}}$	$\frac{1,336,587}{192,222}$	6.95	$\frac{997,015}{357,222}$	2.79
19	Rotación de Act.Fijos	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activos Fijos netos}}$	$\frac{1,336,587}{3,109,851}$	0.43	$\frac{997,015}{2,960,724}$	0.34
20	Rotación de Activos total	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activos totales}}$	$\frac{1,336,587}{3,464,743}$	0.39	$\frac{997,015}{3,394,772}$	0.29

MEDIDAS DE RENTABILIDAD

21	Margen de utilidad	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas}}$	$\frac{38,651}{1,336,587}$	0.03	$\frac{19,476}{997,015}$	0.02
22	Rendimiento sobre activos (RSA)	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Activos totales}}$	$\frac{38,651}{3,464,743}$	0.01	$\frac{19,476}{3,394,772}$	0.01
23	Rendimiento sobre Patrim (RSP)	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{38,651}{2,770,233}$	0.01	$\frac{19,476}{2,834,470}$	0.01

RAZONES DE VALOR DE MERCADO

24	Razón utilidad por acción	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Acciones en circul.}}$	$\frac{38,651}{240,800}$	0.16	$\frac{423,800}{240,800}$	1.76
----	---------------------------	---	--------------------------	-------------	---------------------------	-------------



PRINCIPALES HITOS:

Dentro de los principales hechos de la Compañía destaco lo siguiente:

1. Timesharing S.A. obtuvo un decrecimiento del 36% en sus ingresos respecto al año 2018, y una disminución en la utilidad disponible para accionistas del 50%; sin embargo, hay que rescatar que el 2018 todavía la política de cobro de cuota de mantenimiento incluía a toda a la base de socios, en el 2019 se eliminó a los morosos para quedarnos con los socios activos únicamente. En ventas se eliminó las ventas de membresías de tiempo compartido y las de mini vacaciones que eran el puente para crear afluencia en la sala de venta insitu, esto causo un decrecimiento en ventas, pero mejoro el margen de utilidad de ventas totales ya que el proyecto de ventas de membresías como estaba planteado nos ocasionaba perdidas en los márgenes de ventas relacionadas a estos productos. El cambio de utilidad disponible para el accionista también se afecta por el cambio de política del manejo de pasivo diferido entre el 2018 y el 2019.
2. Dentro del manejo de gastos hemos disminuido significativamente los gastos totales operacionales, así como los no operacionales en un 47% y un 30% respectivamente. El costo de mano de obra disminuye en un 5%.
3. Acerca del ACTIVO; hay un incremento del activo corriente que suma \$432.535,13 siendo un 22% mayor al del 2018. El PASIVO disminuye en general en el 19% pero el pasivo corriente lo hace en un 53%, lo que queda pendiente son obligaciones de tarjeta corporativa, Servicio de Rentas Internas, empleados, y provisión de un único juicio que es de hace más de 10 años.
4. La recaudación de cuotas de mantenimiento fue de \$ 788.327,83 entre debito Diners y recaudación en oficina misma que representa el 19% del recaudo total. La labor de cobranza en oficina se ha mantenido estable en los últimos años.
5. La venta de productos varios fue \$ 208.686,99 esto incluye alojamiento de huéspedes y/o socios fuera de tiempo de uso según contrato y las ventas de servicios en el hotel como restaurante y bar. El total de venta de servicios varios representa el 26% de las ventas totales.
6. La ocupación total fue de 76.55% en semanas y 51,57% en ocupación por noches, la diferencia radica en el tiempo de estadía real que tenemos y el derecho de uso de semanas de los socios. Del total de reservas los socios representan el 76.63% en semanas y el 41.51% en noches hoteleras y los huéspedes representan el 10.06 %. en noches de esta ocupación total.
7. El promedio de estadía por socio es de 5.75 noches y de huésped es de estadía es de 2.16 noches.



8. El promedio de pasajeros por estadía es de 3.70 en huéspedes y de 4 pasajeros en socios.
9. Del total de 1433 reservas en el año 149 de estas llevaron a sus mascotas, es decir el 10.39% de nuestros clientes llevan a su mascota, es una tendencia importante dentro del hotelería en el país.
10. El efecto en ventas y reservas del 2019 se vio afectado en 4 semanas en el mes de octubre 2 semanas antes del incidente, durante las protestas y una semana después de las mismas, lo cual representó una pérdida de 52 reservas.

ENTORNO:

2018

Indicadores Básicos			
	▶ Canasta Familiar Básica		\$719,88 Enero 2019
	▶ Inflación mensual (IPC)		0,47% Enero 2019
	▶ Empleo	Empleo adecuado 40,6% Diciembre 2018	Desempleo 3,7% Diciembre 2018
	▶ Pobreza	Pobreza por ingreso 23,2% Diciembre 2018	Tasa de Pobreza Multidimensional 36,6% Diciembre 2018
	▶ Índice General de la Construcción		0,48% Diciembre 2018

2019

Indicadores Básicos			
	▶ Canasta Familiar Básica		\$716,14 Enero 2020
	▶ Inflación mensual (IPC)		0,23 % Enero 2020
	▶ Empleo	Empleo adecuada 38,8% Diciembre 2019	Desempleo 3,8% Diciembre 2019
	▶ Pobreza	Pobreza por ingreso 25 % Diciembre 2019	Tasa de Pobreza Multidimensional 38,1% Diciembre 2019
	▶ Índice General de la Construcción		0,11% Agosto 2019

Fuentes

<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/estadisticas/>



Como se puede observar en la comparación entre 2018 y 2019, el precio de la canasta básica disminuye, el empleo adecuado también disminuye y la pobreza ha aumentado.

Debemos tener muy en cuenta las políticas respecto al manejo de las finanzas de la empresa.

Atentamente,

PISCINE PRODUCCIONES CIA LTDA
SUSANA GUERRERO
GERENTE GENERAL