

Informe de Gerencia - Enero a Diciembre 2018
Junta de Accionistas
MANTAORO HOTELERA MANTA
12 de abril de 2019

Señores Accionistas de MANTAORO HOTELERA MANTA:

En cumplimiento con los reglamentos y estatutos de la compañía, en concordancia con los requisitos exigidos por la Superintendencia de Compañías para la presentación de informes anuales de los Administradores, pongo a su consideración el presente informe del periodo comprendido entre el 1ro de enero al 31 de diciembre de 2018, contenido de los siguientes aspectos:

Análisis del Mercado

	Tarifa Promedio			Ocupacion			RevPar		
	2017	2018		2017	2018		2017	2018	
Oro Verde Manta (48)	101,35	117,85	↑	66,46%	72,01%	↑	68,00	85,00	↑
Mantahost (100)	97,24	103,85	↑	56,02%	51,93%	↓	54,00	54,00	→
Balandra (57)	93,67	97,95	↑	62,35%	61,20%	↓	58,00	60,00	↑
Sail Plaza (150)	105,55	126,86	↑	24,46%	25,03%	↑	26,00	32,00	↑
Poseidon (40)	111,42	110,66	↓	56,86%	39,19%	↓	63,00	43,00	↓
Total general (445)	101,85	111,43		53,23%	49,87%		53,80	54,80	

2018 fue un año de resultados donde Oro Verde Manta, mantuvo su participación en el mercado a pesar del proyecto de remodelación en que nos encontramos lo que vino a reducir la capacidad instalada del hotel. A pesar de esto, seguimos posicionados en el mercado como uno de los mejores destinos a visitar en la ciudad.

Resultados Generales

Rubro	Real 2018	% Venta	Presup. 2018	% Venta	VAR.	%	Real 2017	% Venta	VAR.	%
Total Ventas	2.613.221	100%	2.860.258	100%	-247.037	-9%	3.435.492	100%	-822.271	-24%
GOP	-23.428	-1%	407.279	14%	-430.707	N/A	505.571	15%	-528.999	-105%
Utilidad antes Impuestos	-71.686	-3%	127.814	4%	-199.500	N/A	597.363	17%	-669.049	-112%
Utilidad Neta	-53.449	-2%	21.876	1%	-75.325	344%	280.324	8%	-333.773	-119%
EBITDA	-178.713	-7%	266.535	9%	-445.248	167%	362.594	11%	-541.307	-149%

En un año de profunda remodelación, hemos logrado una reducción en ventas de apenas el 9%. El resultado positivo alcanzado en el primer semestre fue lamentablemente absorbido por los últimos meses ya que no se pudieron cumplir los plazos programados en la remodelación.

El GOP se redujo por disminución en ventas. Tuvimos gastos adicionales no contemplados y otros debido a la remodelación, que afectaron directamente al resultado.

La Utilidad antes de impuestos no sufrió una fuerte reducción ya que mantuvimos las Inversiones bancarias, generando USD\$311k en intereses.

Habitaciones

Pese a que tuvimos 3,365 habitaciones menos para la venta, lo que representa un -16%, el ingreso fue solo menor con 11%, además apuntamos a incrementar tarifa para reducir el impacto en ingresos y esta creció en un 14%.

Considerando que el mercado que se encontraba dramáticamente a la baja, los resultados de ADR, OCC y RevPar fueron aceptables. El RevPar también se incrementó en un 7% respecto al presupuesto y en un 26% respecto al 2017

En habitaciones se superó al año anterior y se llegó al presupuesto, teniendo un crecimiento en cada uno de los segmentos en relación a 2017.

Ingresos de Alimentos y Bebidas

Aun sin disponer de los salones logramos ingresos por \$244K en base a eventos a domicilio y en los jardines del hotel.

A pesar de tener 3.400 habitaciones menos de las presupuestadas originalmente la venta de restaurantes superó sus ingresos en 16%.

A pesar de las molestias de remodelación en el Gourmet Deli superamos las ventas en 7% gracias a la innovación de los productos y la fidelidad a la marca de nuestros clientes.

Análisis de Costos y Gastos Departamentales

El costo combinado de A&B superó en 0,77 puntos al presupuesto y en 1,85 al 2017.

El costo de banquetes es el que reduce en cierto porcentaje el costo total, y la falta de los mismos es lo que produjo el incremento.

Los gastos tuvieron una reducción significativa gracias al esfuerzo realizado por el personal con una buena política de ahorro.

Análisis de Flujo de Efectivo

	2016	2017	2018
FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDAD DE OPERACIÓN			
Flujo provisto (utilizado) actividad de operación	-200	459	-512
FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDAD DE INVERSIÓN			
Flujo provisto (utilizado) actividad de inversión	1.566	-14	-4.038
FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO			
Flujo provisto (utilizado) actividad de financiamiento	-638	-277	0
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
Incremento (disminución) neto en efectivo	728	168	-4.550
Saldo al comienzo del año	7.151	7.879	8.047
SALDO AL FINAL DEL AÑO	7.879	8.047	3.497

El flujo operativo tiene una mayor salida de efectivo en relación al 2017 debido a la reducción de ventas, a un costo fijo que cubrir y a pagos puntuales por remodelación.

La salida de efectivo relacionada con actividades de inversión incluye: Activos fijos en construcción por USD\$ 5,4M. También registramos ingresos por este mismo concepto de intereses ganados por pólizas de inversión por USD 311k

Patrimonio

Cuentas	2018	2017
Capital Social	9.250.000	9.250.000
Reserva de capital	37.780	37.780
Reserva Legal	207.357	179.325
Reserva Facultativa	2.114.836	1.862.545
Resultados acumulados por adopción NIIF	4.898.263	4.898.263
Utilidad del Ejercicio	(53.449)	280.324
Otros Resultados Integrales	148.690	141.082
Total	16.603.477	16.649.318

La principal variación del Patrimonio se debe a la distribución de las utilidades del año 2017, a reserva legal y reserva facultativa de acuerdo a lo aprobado por Junta General.

Conclusiones

Este 2018 ha sido un año de muchos retos ya que afrontamos un hotel en plena remodelación, con los inconvenientes que esto conlleva frente al servicio integral con el cliente. El desafío para 2019 es continuar con lo proyectado y esperar culminar con éxito esta nueva fase en que nos encontramos.

No vamos a escatimar esfuerzos para que todo salga de acuerdo a lo planificado y proyectado, de tal forma que podamos cumplir las metas trazadas, estamos seguros que el producto final será un Hotel con todas las comodidades y estándares que ningún hotel tendrá a nivel Nacional.

Atentamente,

Por MANTAORO HOTELERA MANTA S.A.

Ricardo Ferri.
Gerente General

Manta, abril 12 de 2019