

Informe de Gerencia - Enero a Diciembre 2019

MANTAORO HOTELERA MANTA
06 de Marzo del 2020

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 2019, contenido de los siguientes aspectos:

Resultados Generales:

Rubro	Real 2019	% Venta	Presup. 2019	% Venta	VAR.	%	Real 2018	% Venta	VAR.	%
Total Ventas	2,868,722	100%	3,860,170	100%	-991,448	-26%	2,613,221	100%	255,501	10%
GOP	-122,588	-4%	743,920	19%	-866,507	N/A	-23,428	-1%	-99,160	N/A
Utilidad Neta	-576,744	-20%	168,948	4%	-745,693	N/A	-89,923	-3%	-486,821	N/A
EBITDA	-307,583	-11%	532,617	14%	-840,200	N/A	-171,105	-7%	-136,478	N/A

Como es de conocimiento general, los trabajos de remodelación y ampliación se intensificaron significativamente este año, y a partir de marzo el inventario de habitaciones se redujo por intervención en la torre de Grand Suites. Las habitaciones, sin embargo, tampoco estuvieron permanentemente habilitadas durante los primeros meses. Solamente en noviembre, la torre principal y las Grand Suites estuvieron habilitadas.

PRINCIPALES VARIABLES DEL PROYECTO.

- Fue imposible llegar a los resultados generales debido a la falta de inventario generalizado en habitaciones, salones, restaurante, gimnasio, piscina, etc.
- 2 de los 3 salones disponibles fueron destinados a dar servicio de cafetería por cuanto ésta se encontraba en remodelación en los primeros meses, y el tercer salón fue casi imposible de vender por los ruidos ocasionados.
- Todo el inventario mencionado, estaba calculado en el presupuesto original, razón por la que no se pudieron alcanzar las metas propuestas.

VENTAS TOTALES:

Segmento	Real 2019	MIX	Presup. 2019	MIX	VAR.	%	Real 2018	MIX	VAR.	%
Habitaciones	1,435,864	50%	2,104,297	55%	-668,433	-32%	1,499,260	57%	-63,396	-4%
Alimentos & Bebidas	1,298,326	45%	1,628,942	42%	-330,616	-20%	970,566	37%	327,760	34%
Otros Ingresos	134,532	5%	126,930	3%	7,601	6%	143,395	5%	-8,863	-6%
TOTALES:	2,868,722	100%	3,860,170	100%	-991,448	-26%	2,613,221	100%	255,501	10%

No fue posible alcanzar el presupuesto general ya que tuvimos casi 4.200 noches habitación fuera de orden más de las presupuestadas, el Oro Fit fue intervenido, no hubo piscina, las oficinas de renta desocupadas, el inventario y las condiciones generales fueron desfavorables para la comercialización del hotel.

HABITACIONES:

Segmento	Real 2019	Presup. 2019	VAR.	%	Real 2018	VAR.	%
Ingreso US\$	1,435,864	2,104,297	-668,433	-32%	1,499,260	-63,396	-4%
% Ocupación	68.24%	72.18%	-3.93%	-5%	72.01%	-3.77%	-5%
Tarifa Promedio US\$	106.53	121.02	-14.49	-12%	117.85	-11.32	-10%
Hab. Disponibles	19,751	24,091	-4,340	-18%	17,666	2,085	12%
Hab. Ocupadas	13,479	17,388	-3,909	-22%	12,722	757	6%
RevPAR US\$	72.70	87.35	-14.65	-17%	84.87	-12.17	-14%

Como se menciona anteriormente, tuvimos casi 4.200 habitaciones fuera de orden adicionales a las presupuestadas, lo que nos impidió llegar al presupuesto, también tuvimos que ser cuidadosos con la tarifa debido a los trabajos y molestias durante la remodelación, a pesar de esto, con USD\$106, somos la mejor tarifa de la plaza y una de las más altas de Ecuador en nuestro segmento.

El segmento congresos y seminarios tuvo un incremento importante de 104 K. vs el 2018 logramos eventos importantes como congresos internacionales en los últimos meses; a pesar del Paro Nacional que nos dejó una pérdida importante para este segmento, el corporativo tuvo una reducción por las molestias que ocasionó el proceso de remodelación, la tarifa Bar fue la más afectada siempre en torno a las molestias por remodelación, tour & travel es un segmento con poca participación como todos los años.

ANÁLISIS DE MERCADO EN MANTA

	Tarifa Promedio			Ocupacion			RevPar		
	2018	2019		2018	2019		2018	2019	
Oro Verde Manta (81)	\$ 117.85	\$ 106.53	↓	72.01%	68.24%	↓	\$ 84.87	\$ 72.70	↓
Mantahost (100)	\$ 125.81	\$ 99.22	↓	51.20%	55.46%	↑	\$ 64.41	\$ 55.03	↓
Balandra (57)	\$ 113.78	\$ 100.19	↓	63.26%	50.85%	↓	\$ 71.98	\$ 50.95	↓
Sail Plaza (200)	\$ 148.67	\$ 0.00	-	30.05%	0.00%	-	\$ 44.68	\$ 0.00	-
Poseidon (40)	\$ 127.85	\$ 0.00	-	58.08%	0.00%	-	\$ 74.26	\$ 0.00	-

Segmento	Real 2019	Presup. 2019	VAR.	%	Real 2018	VAR.	%
Eventos	582,427	855,065	(272,638)	-32%	244,711	337,716	138%
Restaurantes	438,640	475,760	(37,119)	-8%	448,100	-9,459	-2%
Delis	277,259	298,118	(20,859)	-7%	277,755	-497	0%
TOTALES:	1,298,326	1,628,942	(330,616)	-20%	970,566	327,760	34%

Alimentos & Bebidas

Superamos el año anterior por \$163k sin embargo este año quedamos por debajo de lo presupuestado ya que dos de los 3 salones tuvieron que ser utilizados como restaurante y el tercero solo se pudo vender en pocas ocasiones ya que el ruido producido por la obra hacía imposible su comercialización.

Los ingresos del Restaurante y Room Service no superaron el presupuesto, esto por el efecto de la disminución de los huéspedes presupuestados originalmente, y por las molestias ocasionadas por la construcción.

Las ventas del Gourmet Deli para este período, no lograron mantener lo presupuestado por apenas 4% pero si superamos por un margen de 0.89% frente al año anterior, lo que refleja que mantenemos este sector cautivo a pesar de las molestias, ruidos y principalmente a la nueva y agresiva competencia de este segmento en la ciudad.

INDICADORES FINANCIEROS 2019 VS PRESUPUESTO Y AÑO 2018

COSTO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

El costo combinado de alimentos más bebidas queda por encima del presupuesto en 0.62% y por debajo del 2018 en 0.44%. Las ventas totales de A&B frente al 2018 fueron superadas en un 18.5% o USD141K, lo que demuestra una gran recuperación al empezar a tener operativo el inventario.

Segmento	Real 2019	Presup. 2019	VAR.	%	Real 2018	VAR.	%
Ingreso Alimentos	1,108,463	1,349,119	-240,656	-17.84%	839,882	268,581	31.98%
Ingreso Bebidas	123,961	168,664	-44,703	-26.50%	109,276	14,685	13.44%
TOTALES:	1,232,424	1,517,784	-285,359	-18.80%	949,158	283,266	29.84%
Costo Comestibles	296,914	359,661	-62,747	-17.45%	232,810	64,103	27.53%
Costo Bebidas	30,580	37,196	-6,616	-17.79%	24,694	5,887	23.84%
% Alimentos	26.79%	26.66%	0.13%	0.48%	27.72%	-0.93%	-3.37%
% Bebidas	24.67%	22.05%	2.62%	11.86%	22.60%	2.07%	9.17%
% Costo combinado	26.57%	26.15%	0.43%	1.63%	27.13%	-0.56%	-2.05%

CUENTAS POR COBRAR

La cartera mantiene un control con los clientes, para este período no tendremos provisiones de cuentas incobrables, por lo que seguimos manteniendo una cartera recuperable.

Plazo	2019	Mix.	2018	Mix.	2017	Mix.
Corriente	204,394	86%	36,706	84%	70,048	77%
30 días	27,312	11%	2,836	6%	6,454	7%
60 días	2,286	1%	1,457	3%	7,918	9%
90 días	3,617	2%	1,289	3%	2,757	3%
120 días	1,039	0%	1,650	4%	4,053	4%
Total Cartera	238,648	100%	43,937	100%	91,230	100%

Conclusiones:

Este 2019 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a smaller, less legible signature.