

Informe de Gerencia

Enero a Diciembre – Año 2019

Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A.

Martes 10 de Marzo del 2020

Informe del Gerente General

Señor Presidente, Señor Vicepresidente y Señores Accionistas:

En cumplimiento con las disposiciones legales y estatutarias, presento a ustedes el informe de los resultados financieros de Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A., acumulado al 31 de Diciembre del 2019.

Entorno del Mercado

Cuenca es el centro industrial del país, con empresas lácteas, automotrices y de construcción. Es sede de congresos, representando una oportunidad de turismo y rentabilidad hotelera.

Sin embargo, los hoteles de lujo durante los dos últimos años han mantenido tarifas bajas ingresando al mercado con agresividad sin dejar opción a manejar una tarifa acorde a los servicios e infraestructura de hoteles cinco estrellas. Y en servicios de seminarios, convenciones y eventos sociales existe una oferta de servicios locales económica que no permite ser competitiva la oferta de Oro Verde.

Hotel Oro Verde Cuenca propone ser altamente proactivo y generar nuevos mercados; a la par aumentar la percepción de valor y calidad de cada uno de sus productos en los huéspedes actuales y potenciales, así como también del mercado en general, apartando al desarrollo económico de la cadena y del país.

Resultados Generales

Resultados en Relación a Presupuesto y Años Anteriores YTD (En Miles USD)										
Rubro	Real 2019	% Venta	Presup. 2019	% Venta	VAR	%	Real 2018	% Venta	VAR	%
Total Ventas	2,566	100%	2,764	100%	-198	-7%	2,635	100%	-70	-3%
GOP	305	12%	493	18%	-188	-38%	464	18%	-159	-34%
(Pérdida) Utilidad antes Impuestos	-125	-5%	33	1%	-157	N/A	43	2%	-168	N/A
(Pérdida) Utilidad Neta	-112	-4%	5	0%	-117	N/A	1	0%	-113	N/A

Los ingresos generales acumulados no han sido favorables en relación a presupuesto 2019 e ingresos 2018. En habitaciones existe un descenso de 10% y en Alimentos & Bebidas un 7% vs presupuesto 2019 para ambos segmentos.

Aunque las estrategias realizadas permitieron mejorar en el segundo semestre, la situación país de octubre 2019, originó una pérdida no recuperable de \$110 k en el presupuesto.

En conjunto con el departamento comercial se trabajó en el manejo adecuado de tarifas en habitaciones que permitió mejorar la ocupación a partir del segundo semestre de 2019 y ser líderes entre los hoteles de lujo de la ciudad. Además se trabajó en Alimentos y Bebidas con alianzas con proveedores de servicios de decoración para captar eventos sociales como bodas, con una mayor promoción de la remodelación de los salones.

Análisis de Mercado 2019

Hotel	2019				2018			
	Número de Habitaciones	Tarifa Promedio	% OCC	RevPar	Número de Habitaciones	Tarifa Promedio	% OCC	RevPar
Oro Verde Cuenca	69	\$78.3	57.5%	\$45	69	\$81.4	59.2%	\$48
Valgus	43	\$66.5	48.1%	\$32	43	\$66.6	46.6%	\$31
Four Points Cuenca	120	\$76.4	45.8%	\$35	120	\$74.5	44.7%	\$33

Reputación en Línea

Reputación en Línea vs. Comp Set							
Jan 1, 2019 - Dic 31, 2019							
	Oro Verde Cuenca	Promedio Competidores	El Dorado	Santa Lucia	Zahir 360	Rione	Four Points
Key Metrics							
Overall Review Rating	4.69	4.55	4.63	4.49	4.54	4.47	4.61
Positive Reviews	94%	92%	89%	86%	91%	90%	94%
Total Reviews	1136	437	211	339	503	96	1034
TripAdvisor Popularity Index	1	-	15	10	12	32	4

Reputación en Línea vs. Comp Set							
Jan 1, 2019 - Dic. 31, 2019							
	Oro Verde Cuenca	Promedio Competidores	El Dorado	Santa Lucía	Zahir 360	Rione	Four Points
Review Rating Details							
Recommended By	98%	96%	96%	93%	92%	87%	95%
Limpieza	4.81	4.78	4.8	4.5	4.73	0	4.8
Ubicación	4.49	4.54	5	5	4.83	0	4.51
Habitaciones	4.78	4.72	4.42	4.25	4.67	0	4.78
Servicio	4.83	4.66	4.75	4.47	4.77	0	4.64
Valor	4.7	4.55	4.5	4.4	4.6	0	4.54
Review Ratings by Site							
Booking.com	4.63	4.63	4.6	4.55	4.59	4.44	4.6
Despegar	4.57	4.55					4.55
Expedia	4.75	4.39	4.6	4.25	4.53		4.16
Facebook	4.82	4.14	4.43	4.5	4.65	4.1	3
Google	4.75	4.66	4	4.52	4.68	4.47	4.67
Hotels.com	4.8	4.55	4.54	4.29	4.45		4.7
TripAdvisor	4.85	4.58	4.55	4.13	4.62	4.5	4.63

Indicadores Generales del Departamento de Habitaciones

Indicadores Habitaciones YTD (En Miles USD)							
Segmento	Real 2019	Presup. 2019	VAR.	%	Real 2018	VAR.	%
Ingresos	1,134	1,259	-125	-10%	1,214	-80	-7%
% Ocupación	57.52%	59.88%	-2.4%	-4%	59.21%	-1.7%	-3%
Tarifa Promedio	78.25	83.47	-5.2	-6%	81.41	-3.2	-4%
Hab. Disponibles	25,185	25,185	0	0%	25,185	0	0%
Hab. Ocupadas	14,487	15,082	-595	-4%	14,911	-424	-3%
RevPAR US\$	45.01	49.98	-5.0	-10%	48.20	-3.2	-7%

El ingreso de habitaciones real vs. presupuesto muestra una baja en %OCC de -2.4%, en ADR de -\$5,2 y un RevPar de -\$5.

Una de las estrategias que se ha realizado es el monitoreo de las tarifas de los otros hoteles para lograr un mejor revenue en los últimos meses del año.

Análisis de los Costos de Alimentos y Bebidas

Análisis Costos Materiales YTD (En Miles USD)							
Segmento	Real 2019	Presup. 2019	VAR.	%	Real 2018	VAR.	%
Ingreso Alimentos	1,097	1,206	-110	-9%	1,147	-51	-4%
Ingreso Bebidas	140	141	-1	-1%	122	18	14%
Costo Comestibles	333	374	-41	-11%	361	-28	-8%
Costo Bebidas	31	31	0	1%	27	5	17%
% Alimentos	30.37%	31.00%	-0.63%	-2.02%	31.51%	-1.14%	-3.61%
% Bebidas	22.46%	22.00%	0.46%	2.08%	21.92%	0.54%	2.46%
% Costo Combinado	29.48%	30.06%	-0.58%	-1.93%	30.59%	-1.11%	-3.63%

Se ha realizado un buen control de los costos, debido al seguimiento oportuno y precios óptimos al momento de realizar las negociaciones; resultados que se reflejan en estas cifras.

Análisis de los Cargos Fijos de la Operación

Análisis Cargos Fijos YTD (En Miles USD)										
Segmento	Real 2019	% Venta	Presup. 2019	% Venta	VAR.	%	Real 2018	% Venta	VAR.	%
Depreciación	262	10%	269	10%	-7	-3%	247	9%	15	6%
Impuestos del Estado	81	3%	89	3%	-9	-10%	83	3%	-3	-3%
Seguros	17	1%	19	1%	-2	-9%	18	1%	-1	-8%
FEE de la Franquicia	0	0%	2	0%	-2	0%	2	0%	-2	0%
Total	360	14%	379	14%	-20	-5%	351	13%	9	3%

Todos los impuestos, tanto los municipales como los exigidos por las entidades de control, se encuentran pagados al día, así como las pólizas de seguro respectivas.

Cuentas por Cobrar

CUENTAS POR COBRAR						
Plazo	dic-19	Mix.	dic-18	Mix.	dic-17	Mix.
Corriente	116	78%	79	62%	84	85%
Vencido hasta 30 días	20	14%	31	24%	14	14%
Vencido hasta 60 días	4	3%	14	11%	1	1%
Vencido hasta 90 días	3	2%	1	1%	0	0%
Vencido hasta 120 días	0	0%	1	0%	0	0%
Vencido hasta 180 días	5	4%	2	1%	0	0%
Total Cartera	149	100%	128	100%	98	100%

La excelente gestión realizada por la ejecutiva de crédito y cobranzas junto al departamento de ventas ha permitido que se cumplan los objetivos planteados por la Gerencia General y de esta manera lograr tener una cartera totalmente sana.

Préstamos

Préstamos Corto Plazo (En Miles USD)		Total USD
Préstamos Instituciones Financieras		0
Préstamos Compañías. Relacionadas		0
TOTAL		0
Préstamos Largo Plazo (En Miles USD)		USD
Préstamos Compañías Relacionadas (Hotver)		400
Préstamos Compañías Relacionadas (Oro Verde Machala)		1,070
TOTAL		1,470

A la fecha se tiene dos préstamos con empresas relacionadas, el primero con Hotel Oro Verde S.A. Hotver (USD 400k) y el otro con O.V. Hotelera Machala S.A. (USD 1'070k).

Patrimonio

PATRIMONIO		
Cuentas	2019	2018
Capital Social	986	986
Reserva Legal	118	118
Reserva Facultativa	308	308
Resultados acumulados por adopción NIIF	5126	5126
Resultados Retenidos	0	0
Resultado del Ejercicio	-112	1
Ganancia (Pérdida) Actuarial	20	-22
Total	6,445	6,517

De acuerdo a la resolución de la Asamblea realizada en el mes de Marzo el resultado del ejercicio 2019 fue colocado dentro de la reserva facultativa.

Conclusiones

En el año 2019 Oro Verde Cuenca presenta una situación financiera saludable con respecto a sus obligaciones a corto plazo

El importante apoyo de los accionistas hacia el hotel crea un compromiso a esta administración en sacar adelante la operación del hotel y a enfrentar la competencia y otros problemas que presenta la ciudad con responsabilidad y extrema dedicación.

Hotel Oro Verde Cuenca por lo anteriormente expuesto, sigue mostrándose ante el cliente, ante el público y ante la competencia como una empresa sólida, comercialmente activa, que va siempre un paso adelante del resto.

Agradecimiento

Agradezco a Usted Señor Presidente, Señor Vicepresidente, y a todos Ustedes Señores Miembros del Directorio por la confianza otorgada a esta Gerencia General. También agradezco el permanente apoyo que he recibido de parte de todo el Equipo de Ejecutivos, de los Colaboradores del Hotel y del Management.

Cordialmente,
Por Cuencaoro, Hotelera Cuenca S.A.


Ana María Delgado
Gerente General
HOTEL ORO VERDE CUENCA
Cuenca, 10 de Marzo del 2020