Mantex S.A. y Filiales

Carta del Presidente

Carta del Presidente Ejecutivo
A nuestros Accionistas, Clientes y Empleados

El año 2010 fue un año que generó grandes expectativas en todos los ámbitos del acontecer nacional por las elecciones parlamentarias de septiembre, así como de las posibles medidas a ser implementadas desde principios de año por el gobierno para la campaña electoral. Una estrategia del gobierno para recuperar popularidad produjo un mayor gasto público y en consecuencia un incremento del gasto privado en el cuarto trimestre del año, lo que mejoró los resultados finales a pesar de toda previsión de un año ya bastante complicado.

Frente a un entorno político y económico comprometido, el año 2010 registró una importante alza en los precios del petróleo. De acuerdo con las cifras de Petróleos de Venezuela, el precio promedio de la cesta petrolera venezolana cerró en 72,43 dólares por barril, lo que significa 81,08% más comparado con las proyecciones presupuestarias y un incremento del 27,03% con respecto a los precios del crudo en el 2009. A pesar de esta mejora el gasto y el consumo no se vieron favorecidos.

En enero 2010 se modifica el convenio cambiario mediante dos tipos de cambio: uno básico para sectores prioritarios como salud y alimentación (a 2,6 bolívares por dólar) y otro, que se denominó "dólar petrolero", (a 4,3 bolívares por dólar) para todos los demás rubros.

El PIB cerró en el 2010 en (1,91%) con respecto al (3,29%) del 2009. El racionamiento eléctrico fue un factor influyente en el resultado alcanzado.

El sector privado se mantiene en negativo sumando 8 trimestres consecutivos (2 años) de contracción.
Las presiones inflacionarias que existen en el mercado interno continuaron afectando el desarrollo de la economía y la capacidad de pago de los venezolanos.
Para el ejercicio fiscal de 2010, el Presupuesto de la Nación, fijó una inflación entre el 20% y 22%; sin embargo, según las cifras del Banco Central de Venezuela (BCV) el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) finalizó en 27,2%.

La caída de la capacidad de compra de los salarios fue de 5,73% en promedio.

Entre septiembre de 2009 y septiembre de 2010 se pudo notar una disminución general del consumo, sobre todo en el segmento de las ventas de productos al detal, mientras que la mayoría de los rubros presentaron un incremento en valor. Se vendió menos pero se pagó más y la tasa de inflación de Venezuela se encuentra entre las más altas de las 42 principales economías emergentes.
Por décadas la economía venezolana mantuvo un patrón donde los altos precios del petróleo garantizaban un elevado crecimiento gracias a la inyección de gasto público. Esto ya no es totalmente cierto, el precio del crudo se ha convertido en una condición necesaria más no suficiente y en consecuencia, el gasto público pierde fuerza para impulsar la economía disminuyendo su capacidad para obtener crecimiento.

El gasto público corriente se vio bastante controlado durante los primeros nueve meses del año. Pero a partir de octubre, como medida estratégica el Estado puso en

circulación una cantidad importante de dinero, lo que supuso una recuperación del consumo privado hacia finales de año.
Entre enero y octubre del 2010 el consumo se había restringido en 10%. El consumo final privado, al cierre del año pasado, se redujo 2,8%.
Por otro lado, la oferta de productos se ha restringido ante el miedo de intervenciones del Estado en términos de expropiaciones o control de los precios, dificultando a las empresas a expandir sus inversiones y por ende, disminuyendo el consumo y el empleo.

Pese a la situación económica, los resultados finales de Mantex en el 2010 fueron positivos y la Junta Directiva decretó dos pagos de dividendos. En mayo, se repartió un dividendo de Bsf 0,15 por acción por un monto total de 12.089 millones de bolívares fuertes y en noviembre se repartió un dividendo de Bsf 0,03 por acción por un monto total de 2.418 millones de bolívares fuertes lo que indica una tendencia constante por parte de nuestra empresa en el pago de dividendos.
En cuanto a la ejecución presupuestaria, es importante mencionar que en Metrópolis Valencia crecimos un 29,87% por concepto de arrendamientos y un 64,51% en Metrópolis Barquisimeto producto de la finalización del compromiso en la devolución de pre-alquileres aprovisionados durante el periodo de construcción.

Otros ingresos distintos a alquiler de locales significaron un 9.85% adicional sobre los arrendamientos en Metrópolis Valencia y 9,58% en Metrópolis Barquisimeto.
También es importante informar que durante el año Mantex ha venido pagando con total normalidad los cupones de intereses de sus obligaciones quirografarias por un monto de 15.9 millones de bolívares fuertes y ha amortizado capital por 12.5 millones de bolívares fuertes de los 37.5 millones de bolívares fuertes colocados en el mercado de valores.

Por tercer año consecutivo seguimos manteniendo nuestra calificación de empresa A2 y A3 otorgada por las sociedades calificadoras de riesgo.

En cuanto a nuestros productos, la consolidación de Metrópolis Valencia luego de la inauguración y puesta en marcha de la Segunda Etapa B, es una muestra más de la solidez de Mantex. Su nivel de visitantes se mantuvo en el orden de los 12 millones de personas y la cantidad de vehículos que ingresó estuvo en el orden de 2 millones doscientos mil. Los indicadores de compra subieron en un 6,1% con respecto al 2009, a pesar de una caída del 20% del consumo en centros comerciales calculada por Datanálisis. Los niveles de ocupación de Valencia se ubican en un 99,55% al 31 de diciembre 2010 y un nivel de efectividad de cobranza del 91,75%.

Metrópolis Barquisimeto también desarrolló un giro comercial sano y eficiente a pesar de lo particular y específico del mercado larense. El volumen de visitantes durante el año estuvo en el orden de 6 millones de personas y el movimiento en su estacionamiento estuvo alrededor de 1 millón 200 mil vehículos. Las ventas en Metrópolis Barquisimeto registraron un descenso del 2,61% con respecto al 2009, cifra considerablemente menor a la caída de las ventas a nivel nacional. Asimismo, los niveles de ocupación de sus áreas rentables se ubicaron en 97,66%, y los índices de cobranza se ubicaron en 92,26%.

Mantex demuestra su amplio conocimiento del mercado como empresa promotora y operadora de centros comerciales, ampliando sus horizontes hacia la adquisición y operación de productos en marcha. Tal ha sido el caso de Centro Sur Babilón en Maracaibo.

En el 2009 Mantex se había planteado un esquema de negocio para la adquisición de dicho centro comercial mediante operaciones de pago en acciones de Mantex producto de un aumento acordado de capital.
En el 2010, Mantex reestructura y redimensiona esta fórmula y decide de mutuo acuerdo con la empresa propietaria, un esquema de compra del 60% de las acciones, que se materializa a finales del primer trimestre del año 2011.

En ese contexto y bajo el mismo esquema de retoma de productos en marcha, Mantex incursiona en un negocio de operación de un centro comercial en Europa. Este es el primer paso en salir de nuestras fronteras llevando todo nuestro conocimiento y la aplicación de nuestra fórmula de éxito a un mercado tan competitivo y consolidado.

En cuanto a la relación arrendaticia de Mantex con la empresa Rhodia, en mayo 2010 y debido a problemas operativos y cambiarios en el país, Rhodia decide cerrar operaciones en Venezuela y acometer un plan de desocupación de las instalaciones alquiladas del sector oeste del complejo Mantex que se consolidará con la finalización de su contrato en diciembre del 2010 y con la entrega total del las mismas en febrero del 2011.

Desde una perspectiva envolvente y a pesar de lo inestable de todo el panorama político y económico, Mantex concluyó de manera exitosa el 2010, afianzando, consolidando y profundizando el centro de su actividad principal como promotora y operadora de centros comerciales.

Abril, 2011
Arnold Moreno Fernández
Presidente Ejecutivo