

Manta, 24 de Febrero de 2018

Señores Accionistas
MANHOST S.A.
Ciudad

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, y en ejercicio de mis funciones como Gerente General de MANHOST S.A., y al amparo de lo previsto en el Reglamento para la presentación de los Informes Anuales de los Administradores a las Juntas Generales, dictado por la Superintendencia de Compañías y el Estatuto Social, me es grato presentarles el Informe Anual de Actividades económicas y operativas de MANHOST S.A., por el periodo comprendido entre el **1 de enero al 31 de diciembre del 2017**, según el detalle siguiente:

• **Informe sobre la Operación Hotelera.**

- Los trabajos de reparación de daños del terremoto concluyeron oficialmente a mediados del 2017, pero debido a las constantes réplicas, siempre han surgido nuevos daños pequeños, como rajaduras en paredes y pisos, filtraciones de la azotea, etc., que requerían ser atendidos y solucionados enseguida, para evitar más daños.
- Por la cercanía al mar, y también falta de mantenimiento en años anteriores, ha sido necesario invertir constantemente sumas representativas en mantenimiento, reparación y pintura tanto del edificio, como también en arreglo de equipos. Las constantes variaciones de voltaje, cuasan que muchos equipos, tales como Televisores, Bombas, Acondicionadores de Aire y otros, se dañen.
- La oferta hotelera, ahora más amplia y moderna en Manta, también requiere que nosotros invirtamos más en mejoras y actualicemos tanto los equipos, como en instalaciones. El año pasado ya hemos repuesto y cambiado una parte de lencería y textiles, colchones y bases de camas gastadas, lo que implica la necesidad de invertir y reponer equipamiento antiguo, que ha cumplido su ciclo de vida, pues está en algunos casos desde el inicio del Hotel; es necesario reponer lencería, mantelería, ciertos muebles, cristalería y vajilla y otros. Pero también es necesario mejorar los salones de eventos existentes por ejemplo. Estas inversiones se está analizando en la Directiva mensualmente.

- El año 2017 hemos recibido nuevamente reconocimientos por parte de nuestras relaciones comerciales, como de BOOKING, así como TripAdvisor y de compañías, como OTECE y NESTLE. Somos nuevamente los ganadores del premio "TRAVELLER'S CHOICE", colocándonos como uno de los 10 mejores del País, y el mejor de la Provincia por parte de TripAdvisor. Nuestros reconocimientos son otorgados por elección del cliente, no fueron pagados.

- Luego del cambio de gobierno en mayo, el mercado ha recuperado un poco, generando un leve aumento de viajes y eventos, pero no es todavía comparable con la situación del mercado años atrás. La apertura del Best Western Sail Plaza en Mayo ha impactado en reservas, en especial de eventos. La novedad y curiosidad de conocer algo nuevo, ha hecho que algunos clientes frecuentes se hayan cambiado temporalmente allá. Muchos clientes han regresado después de su experiencia en la competencia, debido a estar insatisfechos.
- La oferta del nuevo hotel, de dar precios muy por debajo del promedio del mercado de Manta, ha cuasado el comienzo de una guerra de precios, que no es sana y es maligna para todos, ya que nadie gana. Hemos reaccionado a esta situación con más actividades de ventas, promociones, ofertas y otros, y nos hemos acercado más a los otros hoteles establecidos, para trabajar en conjunto, y mantener a Manta con una oferta de calidad y a precio justo.
- Aún no se tiene una fecha precisa para la apertura del hotel en el nuevo Mall del Pacífico, pero se prevé que será en el 2019. Mientras tanto, el Hotel Oro Verde continúa por ahora con la remodelación de sus habitaciones y salones, utilizando el lema de "20 años de experiencia", y el Hotel Balandra invierte en un sistema operativo (PMS) de última generación.
- Buscamos trabajar de cerca con el hotel vecino Poseidón, ya que ellos no tienen salones grandes de eventos, pero nos ayudan con habitaciones, cuando lo requerimos. Ellos también nos traen eventos, que ellos no pueden albergar.
- Para generar más identificación de los Accionistas con el Mantahost Hotel, hemos vuelto a preparar las tarjetas de identificación plásticas, que están a su disposición, y que contienen información básica sobre precios especiales en su Mantahost Hotel.

● **Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.-**

- Se adjuntan los estados de situación financiera de la Compañía, con corte al 31 de diciembre del 2017, así como el comparativo con el ejercicio económico al 31 de diciembre del 2016, de los cuales se desprende que:

MANHOST S.A.

- Durante el ejercicio 2017 se generó ingresos Ordinarios por \$2'685.649, ingresos Extraordinarios por \$ 45.531, costos y gastos (ventas, administrativos y financieros) por \$2'519.624, obteniendo una utilidad antes de participación trabajadores de \$211.556, participación trabajadores, impuesto a la Renta y Reserva Legal de \$ 96.891, y utilidad neta de \$ 114.665

- Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico 2017

UTILIDAD A DISTRIBUIR		2017
Utilidad Contable	211.556,97	
15% Part. trabajadores	31.733,40	
22% Imp. A la renta	52.417,34	
10% reserva Legal	12.740,52	
Utilidad a Distribuir	114,664,71	
	0.0174	
Valor a recibir por acción (5.500)	95,55	

- En base a lo expuesto en el punto anterior, la Gerencia General propone a la Asamblea la sugerencia de la Directiva sobre repartición de utilidades por el monto de \$114.664,71

- Durante el periodo 2017 se ha dado cumplimiento a las disposiciones emitidas por el Directorio y por la Junta General de Accionistas.
- Se ha cumplido con las disposiciones tributarias y la Compañía se encuentra al día en los pagos de impuestos fiscales y municipales, y presentación de sus respectivos informes. Así como también se ha cumplido con el pago de otras contribuciones y obligaciones de ley, por el año operativo 2017
- Durante el año 2017 no hubieron aspectos relevantes desde el punto de vista administrativo laboral y legal que ameriten ser considerados en el presente informe

Notas adicionales:

- La Directiva ha continuado las negociaciones de un emprendimiento público-privado en conjunto con el Municipio de Manta, para promover la construcción de un espigón o groen en la playa frente al Hotel. La necesidad primordial, es generar una playa con arena y mejorar las condiciones que busca el huésped

- al venir al Mantahost Hotel y el área de Barbasquillo. El proyecto se financiará a través de un ahorro fiscal acordado con la Alcaldía. Además es un atractivo turístico más en la oferta de la ciudad.
- La inversión en nuestro activo más importante, que son los 99 colaboradores, se ha mantenido con capacitaciones cruzadas entre departamentos y cursos enfocados en servicio personalizado, pero también en rescate, idioma de señas, etc. Esta inversión nos ha mostrado que la rotación de personal ha disminuido y la identificación con el Mantahost Hotel es alta y la rotación baja. *Un colaborador feliz está motivado mejor en atender a un cliente satisfecho.*
 - La actividad hotelera en Manta, como en el resto del país tuvo en 2017 un panorama un tanto equilibrado, pero bajo, lo que se demuestra en un número bajo de pasajeros que entraron por vía aérea a nuestra ciudad y la reducción de cantidad de vuelos y muchos cambios de itinerarios. Aún cuando el aeropuerto tenga ahora un terminal temporal, la situación de los vuelos entre Quito y Manta no es muy apropiada para nuestros clientes, que a veces llegan o salen en la madrugada.
 - También este año, los proyectos importantes en la región a mediano y largo plazo como la Refinería de Manabí y el Puerto Multipropósito de Aguas Profundas, continúan paralizados. Las reuniones políticas sobre el tema, todavía no arrojan resultados tangibles.
 - El mercado se desarrolló el año pasado de una manera distinta a lo que era usual antes, aumentando más viajes de negocios y durante la semana, mientras viajes turísticos familiares y de fin de semana sufrieron una baja, y repercutieron hasta los feriados, con ocupación baja.
 - La apertura del Mall del Pacífico nos trajo nuevos clientes, y también aumento la oferta para nuestros clientes privados y turistas. Se nota un desarrollo positivo en este caso. No parece que le beneficie mucho con más negocio a los dos hoteles cercanos al Mall.
 - Como ya mencionado una vez, la ampliación del Oro Verde, que ya ha sido anunciada algunas veces y no ejecutada hasta el momento, fue modificada nuevamente a reparar salones y restaurar habitaciones (incl. mobiliario). Indican que tendrán un salón de eventos para 1000 personas en el terreno actual. Anuncian la construcción de 22 Cabañas alrededor de la piscina, que también será remodelada. Indican tener un monto de inversión previsto de 12 millones para estas mejoras. Con el aumento de las cabañas, el Hotel tendrá 104 habitaciones.
 - Los hoteles de la competencia, están operando con precios que no tienen sentido y sacrifican calidad y servicio. Esto dificulta muchas veces hacer ofertas con calidad y que dejan una utilidad necesaria, si no queremos perder clientes.

- Se ha elaborado un plan de acción de mercadeo para el 2018 aprobado por la Directiva, para reaccionar a las exigencias en el mercado.
- Se ha sugerido a la Directiva un presupuesto de inversiones y reposición, para hacer inversiones puntuales en mejoras, y poder enfrentar la nueva oferta mejorada de hoteles de la competencia en la localidad. Esta sugerencia incluye mejoras de centros de consumo, compras específicas y algunos equipos nuevos.

En razón a todo lo expuesto, y si no existe ningún criterio contrario, agradeceré proceder a la aprobación de este informe.

Atentamente,

Kay Michael Marquardt G.
GERENTE GENERAL
C.I. 170352996-4

