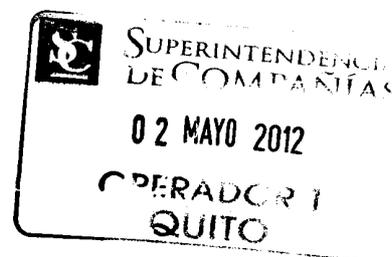


DK Management Services S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de
los Auditores Independientes*



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
DK Management Services S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de DK Management Services S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu



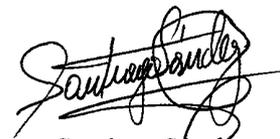
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de DK Management Services S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte & Touche

Quito, Marzo 30, 2012
Registro No. 019



Santiago Sanchez
Licencia No. 25292

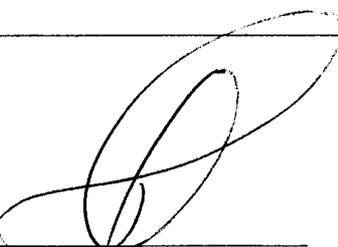


DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	3	828	1,214
Cuentas por cobrar comerciales	4	880	762
Inventarios		66	32
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5	145	713
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	2,237	1,453
Otros activos corrientes	7	<u>7,400</u>	<u> </u>
Total activos corrientes		<u>11,556</u>	<u>4,174</u>
MAQUINARIA Y EQUIPO:	8		
Maquinaria y equipo		16	16
Vehículos		27	30
Muebles y enseres		556	534
Equipo de computación		464	366
Equipo de parqueaderos		<u>785</u>	<u>-</u>
Total		<u>1,848</u>	<u>946</u>
Menos depreciación acumulada		<u>352</u>	<u>138</u>
Maquinaria y equipo, neto		<u>1,496</u>	<u>808</u>
ACTIVOS INTANGIBLES	9	<u>225</u>	<u>44</u>
OTROS ACTIVOS	10	<u>1,211</u>	<u>1,728</u>
TOTAL		<u>14,488</u>	<u>6,754</u>

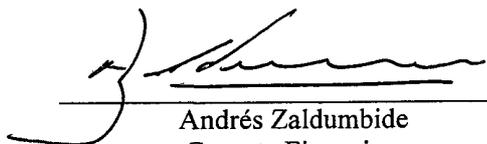
Ver notas a los estados financieros

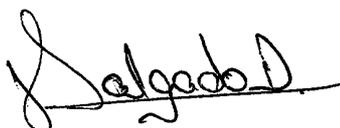


Ing. Miguel Chiriboga
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones por pagar a bancos	11	4,920	
Cuentas por pagar	12	4,098	1,300
Participación a trabajadores	13	518	731
Dividendos por pagar			500
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	15	<u>2,147</u>	<u>713</u>
Total pasivos corrientes		<u>11,683</u>	<u>3,244</u>
PROVISIONES PARA JUBILACIÓN Y DESAHUCIO			
	16	<u>135</u>	<u>89</u>
INGRESOS DIFERIDOS			
		<u>38</u>	<u>-</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	17	100	100
Reserva legal		50	50
Reserva facultativa		271	203
Utilidades retenidas		<u>2,211</u>	<u>3,068</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>2,632</u>	<u>3,421</u>
TOTAL		<u>14,488</u>	<u>6,754</u>


Andrés Zaldumbide
Gerente Financiero

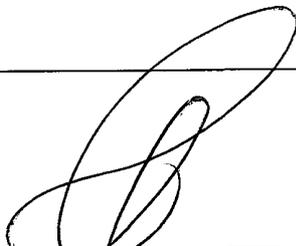

Dorys Salgado
Contadora

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
INGRESOS OPERACIONALES	18, 19	<u>41,653</u>	<u>33,445</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración		16,529	14,519
Regalías	18, 19	<u>21,307</u>	<u>13,904</u>
Total		<u>37,836</u>	<u>28,423</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>3,817</u>	<u>5,022</u>
OTROS GASTOS:			
Intereses pagados		210	
Otros gastos, neto		<u>156</u>	<u>146</u>
Total		<u>366</u>	<u>146</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>3,451</u>	<u>4,876</u>
MENOS:			
Participación a trabajadores	13	518	731
Impuesto a la renta	14	<u>722</u>	<u>1,077</u>
Total		<u>1,240</u>	<u>1,808</u>
UTILIDAD NETA		<u>2,211</u>	<u>3,068</u>

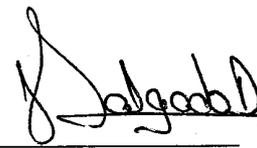
Ver notas a los estados financieros



Ing. Miguel Chiriboga
Gerente General



Andrés Zaldumbide
Gerente Financiero



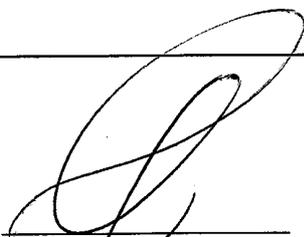
Doris Salgado
Contadora

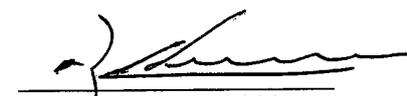
DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

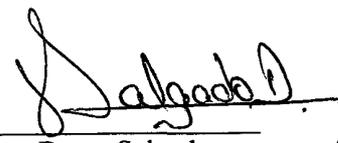
**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
Saldos al 31 de diciembre del 2009	100	1	103	2,649	2,853
Utilidad neta				3,068	3,068
Transferencia		49	100	(149)	
Dividendos declarados	—	—	—	(2,500)	(2,500)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	100	50	203	3,068	3,421
Utilidad neta				2,211	2,211
Transferencia			68	(68)	
Dividendos pagados	—	—	—	(3,000)	(3,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>100</u>	<u>50</u>	<u>271</u>	<u>2,211</u>	<u>2,632</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Miguel Chiriboga
Gerente General


Andrés Zaldumbide
Gerente Financiero


Dorys Salgado
Contadora

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	43,024	32,947
Pagado a proveedores y trabajadores	(33,551)	(26,004)
Intereses pagados	(101)	
Impuesto a la renta	(1,482)	(1,824)
Participación a trabajadores	(731)	(615)
Otros gastos, neto	<u>(156)</u>	<u>(148)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>7,003</u>	<u>4,356</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de derechos fiduciarios y acciones	(7,400)	
Adquisición de maquinaria y equipo y activos intangibles	(1,095)	(820)
Incremento de otros activos	(314)	(1,537)
Precio de venta de propiedades y equipo	<u> </u>	<u>68</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(8,809)</u>	<u>(2,289)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones por pagar a bancos	4,920	
Dividendos pagados	<u>(3,500)</u>	<u>(2,850)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>1,420</u>	<u>(2,850)</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Disminución neta durante el año	(386)	(783)
SalDOS al comienzo del año	<u>1,214</u>	<u>1,997</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>828</u>	<u>1,214</u>

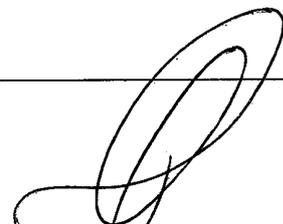
(Continúa...)

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	2,211	3,068
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de maquinaria y equipo y amortización de activos intangibles	314	138
Provisión para cuentas dudosas, neto	9	34
Amortización de otros activos	743	357
Provisiones (reversión de provisiones) para jubilación y desahucio	46	(6)
Ganancia en venta de propiedades y equipo		(2)
Crédito tributario compensado		(40)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(127)	(498)
Anticipo por compra de derechos fiduciarios	1,350	
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	568	1,080
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(24)	(784)
Inventarios	(34)	(24)
Cuentas por pagar	2,798	643
Participación a trabajadores	(213)	116
Impuesto a la renta	(760)	
Intereses por pagar	109	
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>13</u>	<u>274</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>7,003</u>	<u>4,356</u>

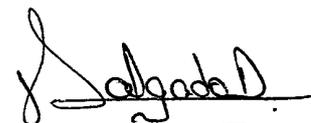
Ver notas a los estados financieros



Ing. Miguel Chiriboga
Gerente General



Andrés Zaldumbide
Gerente Financiero



Dorys Salgado
Contadora

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. OPERACIONES

DK Management Services S.A., está constituida en el Ecuador desde el 3 de mayo de 1994 y su actividad principal es la operación de centros comerciales incluido la búsqueda y negociación de concesionarios, la firma de los contratos de concesión, la facturación y recaudación de los valores acordados.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantiene contratos firmados para la administración y operación de los centros comerciales Quicentro Shopping, Granados Plaza, San Marino Shopping, Quicentro Sur y San Luis Shopping, los mismos que son de propiedad de compañías relacionadas.

Durante el año 2011, la Compañía adquirió derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Administración Carapungo, cuyo objeto es la adquisición de terrenos en la parroquia Calderón del cantón Quito. Adicionalmente, la Compañía adquirió acciones de la compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul, constituida mediante escritura pública del 25 de Mayo de 2011 en el Cantón Manta. En el año 2012, la Compañía planifica vender los derechos fiduciarios y las acciones a terceros.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Equivalentes de Caja - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos.

Cuentas por Cobrar - Han sido valuadas a su valor nominal. Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Otros Activos Corrientes - Corresponden a inversiones en acciones y derechos fiduciarios registrados al costo de adquisición.

Ingresos - Los ingresos por valor mensual de concesión, pago mínimo mensual y alícuotas son reconocidos en resultados en función a la emisión mensual de las facturas a los concesionarios.

Valuación de Maquinaria y Equipo - Al costo de adquisición. El costo de maquinaria y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles y enseres, maquinaria y equipo y equipo de parqueadero, 5 para vehículos, 3 para equipo de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Activos Intangibles - Corresponde principalmente a software, registrado a su costo de adquisición, y se amortiza de acuerdo con el método de línea recta fijado en 3 años.

Otros Activos - Corresponden a decoraciones y mejoras en centros comerciales relacionados con locales comerciales concesionados así como adecuaciones en parqueaderos, registrados a su costo de adquisición, y se amortizan de acuerdo con el método de línea recta fijado en 3 años para decoraciones y mejoras en centros comerciales y 10 años para adecuaciones en parqueaderos.

Provisiones para Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y 24% (25% para el año 2010) para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

Intereses Ganados - Se llevan a resultados en base a su causación.

Provisiones para Jubilación y Desahucio - Se llevan a resultados, en base a los correspondientes cálculos matemáticos actuariales determinados por un profesional independiente.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2010, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma DK Management Services S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

3. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de caja y equivalentes de caja es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Caja	24	5
Inversiones temporales		240
Fondo de inversión	158	270
Bancos locales	598	699
Bancos del exterior	<u>48</u>	<u> </u>
Total	<u>828</u>	<u>1,214</u>

Fondo de Inversión - Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, constituyen depósitos en fondos de inversión en un banco del exterior.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Concesionarios	925	798
Provisión para cuentas dudosas	<u>(45)</u>	<u>(36)</u>
Total	<u>880</u>	<u>762</u>

5. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por cobrar a compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (1)	118	694
Referencecorp. S.A.	24	
Boyar S.A.	3	
EKRON Construcciones S.A.		6
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.	—	<u>13</u>
Total	<u>145</u>	<u>713</u>

(1) Corresponden a saldos por cobrar por concepto de remodelaciones en la infraestructura del centro comercial San Marino Shopping efectuadas por la Compañía.

6. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Crédito tributario de impuesto a la renta (Ver Nota 14)	1,880	1,120
Gastos prepagados	136	112
Cuentas por cobrar a trabajadores	53	54
Otras cuentas por cobrar	<u>168</u>	<u>167</u>
Total	<u>2,237</u>	<u>1,453</u>

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Fideicomiso de Administración Carapungo - Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a los aportes realizados por la Compañía en calidad de constituyente beneficiario del “Fideicomiso Mercantil de Administración Carapungo” por US\$4 millones. Los derechos fiduciarios serán vendidos a terceros para la construcción de un centro comercial en la parroquia Calderón.

Inversiones en Acciones - Al 31 de diciembre del 2011, corresponde al 75% de las acciones adquiridas en la compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul por US\$3.4 millones. La Administración estima que en el año 2012 se venderán las acciones a terceros para la construcción de un centro comercial en la ciudad de Manta.

8. MAQUINARIA Y EQUIPO

Los movimientos de maquinaria y equipo fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	808	181
Adquisiciones	902	803
Ventas		(66)
Depreciación	<u>(214)</u>	<u>(110)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>1,496</u>	<u>808</u>

9. ACTIVOS INTANGIBLES

Los movimientos de activos intangibles fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	44	55
Adquisiciones	193	17
Transferencias (Nota 10)	88	
Amortización	<u>(100)</u>	<u>(28)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>225</u>	<u>44</u>

10. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Decoraciones (1)	1,303	1,152
Remodelaciones y adecuaciones en centros comerciales (1)	925	1,021
Adecuaciones en parqueaderos (1)	259	
Aplicaciones informáticas		88
Amortización acumulada	<u>(1,276)</u>	<u>(533)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>1,211</u>	<u>1,728</u>

(1) Al 31 de diciembre 2011, la Compañía realizó decoraciones y remodelaciones en los centros comerciales Quicentro Shopping, San Luis Shopping, San Marino Shopping y Quicentro Sur. Adicionalmente, realizó adecuaciones en los parqueaderos del Quicentro Shopping y Granados Plaza.

Los movimientos de otros activos fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	1,728	548
Adiciones	314	1,537
Transferencias (Nota 9)	(88)	
Amortización	<u>(743)</u>	<u>(357)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>1,211</u>	<u>1,728</u>

11. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Corresponde a préstamos con un banco local con vencimientos hasta octubre del 2012 y que devengan una tasa de interés nominal anual del 8.95%.

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proveedores locales	1,173	1,300
Proveedores del exterior	10	
Compañías relacionadas:		
Urbanizadora Naciones Unidas S.A. (1)	1,851	
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (1)	924	
Referencecorp S.A. (1)	<u>140</u>	<u> </u>
Total	<u>4,098</u>	<u>1,300</u>

(1) Corresponde a cuentas por pagar a compañías relacionadas por concepto de regalías por la operación y explotación de los centros comerciales.

13. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	731	615
Provisión del año	518	731
Pagos efectuados	<u>(731)</u>	<u>(615)</u>
Saldos al fin del año	<u>518</u>	<u>731</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	2,933	4,145
Gastos no deducibles	231	179
Otras partidas conciliatorias	<u>(157)</u>	<u>(17)</u>
Utilidad gravable	<u>3,007</u>	<u>4,307</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>722</u>	<u>1,077</u>

Los movimientos de la provisión (crédito tributario) para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(1,120)	(413)
Provisión del año	722	1,077
Pagos efectuados	<u>(1,482)</u>	<u>(1,784)</u>
Saldos al fin del año (Ver Nota 6)	<u>(1,880)</u>	<u>(1,120)</u>

Pagos Efectuados - Incluye las retenciones en la fuente.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2006 y son susceptibles de revisión las declaraciones del 2008 al 2011.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente: la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente: la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

15. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Florencio Holdings (1)	1,350	
Retenciones de impuesto a la renta	205	85
Impuesto al Valor Agregado - IVA	175	203
Anticipo de clientes	110	
Intereses por pagar	109	
Beneficios sociales	75	44
Aportes al IESS	58	61
Otras cuentas por pagar	<u>65</u>	<u>320</u>
Total	<u>2,147</u>	<u>713</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a un anticipo recibido, para la compra del 30% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Administración Carapungo, que serán transferidos en el año 2012.

16. PROVISIONES PARA JUBILACIÓN Y DESAHUCIO

Un resumen de las provisiones para jubilación y desahucio es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Jubilación	93	65
Desahucio	<u>42</u>	<u>24</u>
Total	<u>135</u>	<u>89</u>

Jubilación - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método prospectivo, de la siguiente manera:

- Una reserva por obligaciones adquiridas para atender el pago de 17 trabajadores que al 31 de diciembre del 2011 tenían 10 años o más de trabajo.
- Para el cálculo, se consideraron una tasa anual de conmutación actuarial del 4%.

Los movimientos de la provisión para jubilación fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	65	69
Provisión del año	31	11
Reversión de la provisión	<u>(3)</u>	<u>(15)</u>
Saldos al fin del año	<u>93</u>	<u>65</u>

Desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente.

Los movimientos de la provisión para desahucio fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	24	26
Provisión del año	28	
Reversión de la provisión	<u>(10)</u>	<u>(2)</u>
Saldos al fin del año	<u>42</u>	<u>24</u>

17. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 100,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Facultativa - La Ley de Compañías faculta a la constitución de reservas especiales para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro, para lo cual la Junta General de Accionistas o el Estatuto establece el porcentaje de beneficios destinados a su formación.

18. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

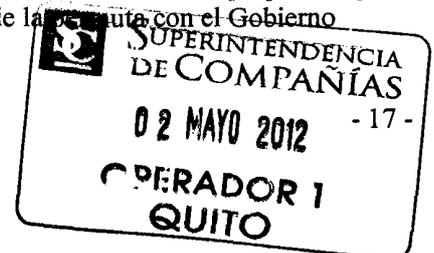
Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Regalías	<u>21,307</u>	<u>13,904</u>
Derechos fiduciarios	<u>4,020</u>	---
Adquisición de inversiones en acciones	<u>3,375</u>	---
Gastos	<u>660</u>	<u>1,452</u>
Ingresos	<u>1,097</u>	<u>600</u>

19. COMPROMISOS

Contratos de Explotación Comercial - Con fecha 10 de enero del 2011, la Compañía celebró contratos de explotación comercial con las compañías relacionadas: Urbanizadora Naciones Unidas S.A., propietaria de los centros comerciales "Quicentro Shopping" y "Granados Plaza", y con la compañía relacionada Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. propietaria del centro comercial "San Marino Shopping"; con fecha 4 de abril del 2011, se firmó un contrato similar con la compañía relacionada CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.; y desde el 4 de enero del 2010 se mantiene suscrito un contrato con la compañía relacionada Referencecorp. S.A., propietaria del centro comercial "Quicentro Sur". A través de estos contratos DK Management Services S.A. asume la explotación y operación comercial de los referidos centros comerciales, y se encargará de toda su operación incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alcuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios de los centros comerciales. Por otra parte, DK Management Services S.A. cancelará a dichas compañías relacionadas un valor por concepto de regalía, cuyo cálculo se especifica en cada uno de los contratos; y que son calculados sobre un porcentaje de los valores mensuales de concesión.

Convenio con el Municipio de Manta - Con fecha 22 de julio del 2011, la Compañía suscribió un convenio con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta. A través de este convenio DK Management Services S.A. acuerda construir el nuevo centro comercial en la ciudad de Manta ubicado en la Avenida Malecón, donde actualmente funciona el Coliseo Lorgio Pinargote y la piscina olímpica, comprometiéndose a entregar a cambio mediante figura legal de permuta, varios terrenos ubicados en el sector de la vía Manta - San Mateo, así como la construcción y entrega de instalaciones deportivas de similares o mejoradas características a las que actualmente se encuentran en el terreno de interés para la Compañía. El convenio establece un plazo de 180 días a partir de la suscripción del convenio para la instrumentación de la permuta señalada, tiempo durante el cual las partes afinarán todos los términos legales y los plazos de pago necesarios para el perfeccionamiento de todos los compromisos asumidos. A la fecha de emisión de los estados financieros DK Management S.A. ha efectuado el primer desembolso a Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul (Compañía relacionada) para la construcción de las instalaciones deportivas en los terrenos de su propiedad que se inaugurarán para finales del año 2012, cumpliendo con el objeto de la permuta con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.



20. CONTINGENCIA

La Compañía en conjunto con Payless Shoesource Ecuador Cía. Ltda. mantienen un juicio ordinario iniciado por el señor Andy Valerio Vera Vera por daño moral cuya cuantía es de US\$250 mil. El juicio se encuentra inactivo desde la última providencia con fecha 15 de septiembre del 2010. La Administración de DK Management Services S.A. y sus asesores legales consideran que existen posibilidades de que el juicio sea declarado improcedente por abandono del demandante, motivo por el cual no ha registrado una provisión.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 30 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
