

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

CONTENIDO:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
DK Management Services S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos (no consolidados) de la compañía DK Management Services S.A., que comprenden el estado (no consolidado) de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados (no consolidados) de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros (no consolidados)

2. La gerencia de DK Management Services S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros (no consolidados) adjuntos al 31 de diciembre de 2013 basados en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen 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 de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

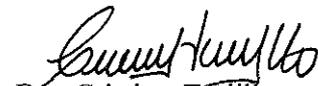
Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros (no consolidados) adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de DK Management Services S.A. al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Marzo 20, 2014



Astrileg Cía. Ltda.
Registro en la Superintendencia
de Compañías No. 341



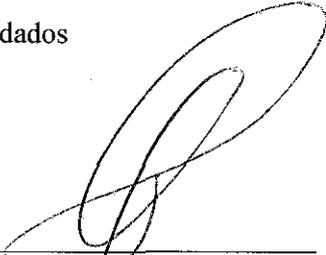
Dra. Cristina Trujillo
Licencia No. 28301

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	478,676	1,836,980
Otros activos financieros	4	2,332,015	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	3,057,099	1,488,349
Activos por impuestos corrientes	13	2,113,067	1,808,891
Inventarios		118,514	95,088
Pagos anticipados	6	284,430	126,604
Activos no corrientes disponibles para la venta	7	7,490,000	7,125,000
Total activos corrientes		<u>15,873,801</u>	<u>12,480,912</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Instalaciones, muebles y equipos, neto	8	2,650,541	2,488,720
Activos intangibles, neto	9	212,947	246,766
Inversiones en subsidiarias	10	98,280	49,646
Cuentas por cobrar largo plazo	5	1,232,579	-
Activo por impuestos diferidos	13	37,687	30,970
Total activos no corrientes		<u>4,232,034</u>	<u>2,816,102</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>20,105,835</u>	<u>15,297,014</u>

Ver notas a los estados financieros no consolidados



Miguel Chiriboga
Gerente General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras y préstamos	11	571,707	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	10,588,091	9,042,976
Pasivos por impuestos corrientes	13	1,097,559	957,266
Obligaciones acumuladas	14	1,186,415	1,000,667
Ingresos diferidos		130,526	41,042
Total pasivos corrientes		<u>13,574,298</u>	<u>11,041,951</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones financieras y préstamos	11	1,269,939	-
Obligaciones por beneficios definidos	15	324,143	277,318
Total pasivos no corrientes		<u>1,594,082</u>	<u>277,318</u>
Total pasivos		<u>15,168,380</u>	<u>11,319,269</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	17	100,000	100,000
Reservas	17	455,610	332,821
Resultados acumulados	17	4,381,845	3,544,924
Total patrimonio		<u>4,937,455</u>	<u>3,977,745</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>20,105,835</u>	<u>15,297,014</u>



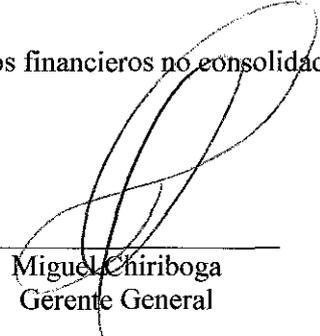
Dorys Salgado
Contadora General

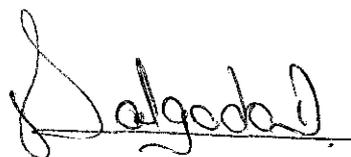
DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS ORDINARIOS	18	52,417,617	45,903,047
COSTOS OPERACIONALES	19	<u>(42,032,518)</u>	<u>(37,208,438)</u>
MARGEN BRUTO		10,385,099	8,694,609
Gastos de administración	19	(4,192,860)	(3,355,421)
Gastos de venta	19	(237,824)	(208,552)
Gastos financieros	20	(159,670)	(239,398)
Otras ganancias		<u>143</u>	<u>-</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		5,794,888	4,891,238
Impuesto a la renta:			
Corriente	13	(1,291,895)	(1,216,397)
Diferido	13	<u>6,717</u>	<u>(2,052)</u>
Total		<u>(1,285,178)</u>	<u>(1,218,449)</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>4,509,710</u>	<u>3,672,789</u>

Ver notas a los estados financieros no consolidados


Miguel Chiriboga
Gerente General


Dorys Salgado
Contadora General

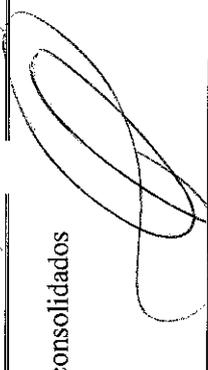
DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

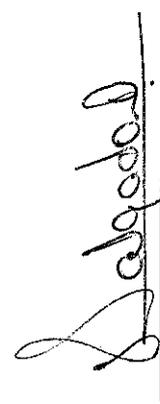
(Expresado en U.S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	100,000	50,002	271,298	2,083,656	2,504,956
Transferencia a reserva facultativa	-	-	11,521	(11,521)	-
Dividendos pagados	-	-	-	(2,200,000)	(2,200,000)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	3,672,789	3,672,789
Saldos al 31 de diciembre de 2012	100,000	50,002	282,819	3,544,924	3,977,745
Transferencia a reserva facultativa	-	-	122,789	(122,789)	-
Dividendos pagados	-	-	-	(3,550,000)	(3,550,000)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	4,509,710	4,509,710
Saldos al 31 de diciembre de 2013	100,000	50,002	405,608	4,381,845	4,937,455

Ver notas a los estados financieros no consolidados



Miguel Chiriboga
Gerente General



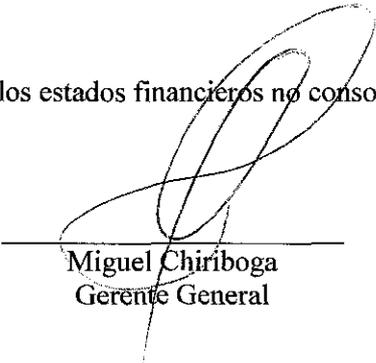
Dorys Salgado
Contadora General

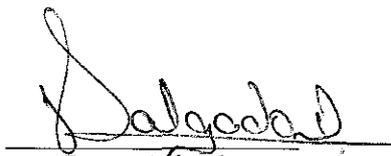
DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recibido de clientes		50,989,814	45,479,266
Pagos a proveedores y a empleados		(47,441,642)	(42,315,257)
Intereses ganados		267,130	95,593
Gastos interés		(90,248)	(264,313)
		<u>3,725,054</u>	<u>2,995,289</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisición de propiedades, muebles y equipo		(585,283)	(490,481)
Producto en la venta de propiedad, muebles y equipo		402	-
Activo no corriente disponibles para la venta		(365,000)	-
Adquisición intangibles		(93,108)	(116,652)
Compra de inversiones permanentes		-	(98,280)
Inversiones temporales		(2,332,015)	5,839,565
		<u>(3,375,004)</u>	<u>5,134,152</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obligaciones financieras		1,841,646	(4,920,000)
Dividendos pagados		(3,550,000)	(2,200,000)
		<u>(1,708,354)</u>	<u>(7,120,000)</u>
EFFECTIVO EN CAJA Y EQUIVALENTES			
Disminución /Aumento neto en efectivo en caja y equivalentes		(1,358,304)	1,009,441
Saldos al comienzo del año		1,836,980	827,539
SALDOS AL FIN DEL AÑO	3	<u>478,676</u>	<u>1,836,980</u>

Ver las notas a los estados financieros no consolidados


Miguel Chiriboga
Gerente General


Dorys Sálgado
Contadora General

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

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 2013, la Compañía mantiene contratos firmados para la administración y operación de los centros comerciales Quicentro Shopping, Granados Plaza, San Marino Shopping, Quicentro Sur, San Luis Shopping y Maltería Plaza los mismos que son de propiedad de compañías relacionadas.

La inflación registrada del 3% por la variación en los índices de precios al consumidor, afecta la comparabilidad de determinados importes contenidos en los estados financieros adjuntos por el año que terminó el 31 de diciembre del 2013. Por esta razón, dichos estados financieros deben ser leídos considerando esta circunstancia, principalmente si se los analiza comparativamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Bases de presentación y revelación.- Los estados financieros adjuntos de DK Management Services S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo terminados en esa fecha y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo y en determinados casos al valor razonable según las políticas contables aplicadas.

2.2 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios y estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estos juicios y estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Estimados y supuestos

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales.- La estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

Deterioro de instalaciones, muebles y equipos.- La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen las instalaciones, muebles y equipos a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Activos por impuesto a la renta diferido.- Los activos por impuesto a la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivado de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

Vida útil y valor residual de activos.- La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo. Durante el ejercicio, la vida útil y el valor residual de los activos no han cambiado.

2.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

2.4 INVENTARIOS Y COSTO DE VENTAS

Los inventarios se encuentran medidos al menor entre el costo y su valor neto de realización (VNR). Este importe representa el precio de venta estimado menos todos los costos terminación y los costos necesarios para su venta.

Los rubros que componen los inventarios se encuentran valuados a su costo promedio ponderado de adquisición.

El costo de ventas representa el costo de reposición de los inventarios al momento de la venta, expresado en dólares americanos al cierre del ejercicio.

2.5 INSTALACIONES, MUEBLES Y EQUIPO

Reconocimiento.- Se reconoce como instalaciones, muebles y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, comercialización, prestación del servicio y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de instalaciones, muebles y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de las instalaciones, muebles y equipos comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

Medición posterior al reconocimiento.- Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de las instalaciones, muebles y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de instalaciones, muebles y equipo requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de instalaciones, muebles y equipos.

Método de depreciación, vida útil y valor residual.- El costo de instalaciones, muebles y equipo se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndoselos tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

La vida útil para cada grupo significativo de activos se presenta en el siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículos	5
Pantallas gigantes	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos tecnológico y de computación	3
Equipos parqueaderos	10
Adecuaciones e instalaciones	10
Equipos varios	10

Baja de instalaciones, muebles y equipos.- Las instalaciones, muebles y equipos puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable,

sustitución por mejora, siniestro, robo y/o hurto provocado por caso fortuito o fuerza mayor. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de instalaciones, muebles y equipos equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Deterioro.- Al final de cada período DK Management Services S.A. evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Bienes bajo arrendamiento financiero.- Los bienes adquiridos bajo arrendamiento financiero son depreciados por el plazo de su vida útil estimada que en general es igual a los activos poseídos o, si ésta es menor, por el plazo de arrendamiento correspondiente.

2.6 ACTIVOS INTANGIBLES

Activos intangibles.- Los activos intangibles adquiridos de forma separada se reconocen inicialmente por su costo. Posterior al reconocimiento inicial, los activos intangibles se miden al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada del intangible.

La vida útil de los intangibles de adquisición separada se definirá en función a su expectativa de uso. De manera general, la amortización de los activos intangibles se encuentra de acuerdo al siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Software	3

La amortización del activo intangible es reconocida a lo largo de su vida útil como un gasto y su distribución sistemática se basa en la línea recta.

La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo reconocido el efecto de cualquier cambio como una estimación contable.

La vida útil de los activos intangibles se estima en cero a menos que exista un mercado activo donde comercializarlos o exista un compromiso en firme de adquirir el intangible al término de su uso por parte de la compañía.

La vida útil de un activo intangible que surja de un derecho contractual o legal de otro tipo no excederá el período de esos derechos pero puede ser inferior, dependiendo del período a lo largo del cual la entidad espera utilizar el activo.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso deberán someterse a una comprobación de deterioro anual o de existir algún indicio del mismo.

2.7 IMPUESTOS

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

Impuestos diferidos.- Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponderables o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad tributaria.

Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

2.8 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando DK Management Services S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

2.9 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Obligaciones por beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio.- El importe de las obligaciones por beneficios definidos es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuaria).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuaria se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

Participación a trabajadores.- La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

Vacaciones.- La compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de las vacaciones de sus trabajadores considerando el tiempo de la prestación de su servicio el final del período. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida para el efecto al momento en que el trabajador goza de su derecho a tomar sus vacaciones.

2.10 INGRESOS DIFERIDOS

Las transacciones por las cuales la Compañía recibe efectivo tales como anticipos por servicios en proceso de prestación y las condiciones para el reconocimiento de ingresos no se han cumplido, son registradas como Ingresos Diferidos.

Estos ingresos diferidos se reconocen en resultados en la medida que se prestan los servicios.

2.11 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como financieros u operativos. La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración. Cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, independientemente de la figura contractual, se tratará como un arrendamiento financiero; todos los demás arrendamientos que no cumplan con este requisito se clasifican como operativos.

Arrendamiento Financiero.- Los bienes bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la compañía y se reconocen a su valor razonable al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos aptos según la NIC 23, en cuyo caso son capitalizados considerándolos como costos por préstamos.

Arrendamiento Operativo.- Los alquileres recibidos y pagados bajo arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.12 INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por prestación de servicios.- Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en base al cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

Ingresos por venta de bienes.- Los ingresos ordinarios provenientes de la venta de bienes son reconocidos por la compañía cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el bien. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir de forma fiable.

Ingresos por intereses.- Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

Ingresos por dividendos.- El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

2.13 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento.

2.14 ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado, menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluirán 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.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas

comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

2.15 PASIVOS FINANCIEROS

Préstamos.- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra los bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

2.16 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

EFFECTIVOS PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Las siguientes normas han sido enmendadas o revisadas y no tienen efecto sobre los estados financieros de la Compañía:

Normas nuevas

NIIF 10	Estados financieros consolidados
NIIF 11	Acuerdos conjuntos
NIIF 12	Revelación de intereses en otras entidades
NIIF 13	Medición del valor razonable

Normas enmendadas

NIIF 1	Préstamos del gobierno
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos financieros y pasivos financieros
NIC 1	Presentación de elementos de otros ingresos comprensivos (Otro resultado integral)
NIC 19	Beneficios para empleados (2011)
NIC 27	Estados financieros separados (2011)
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011)
Varios	Mejoramientos a las NIIF emitidas en mayo del 2012

Interpretaciones nuevas

CINIIF 20	Costos de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto
-----------	---

DISPONIBLES PARA ADOPCIÓN TEMPRANA PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>Normas nuevas o enmendadas</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 1 Exención del requerimiento para re-emitir la información comparativa para la NIIF 9	Concurrente con la adopción de la NIIF 9
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición	Enero 1, 2015
Adiciones a la NIIF para la contabilidad del pasivo Financiero	Enero 1, 2015
NIIF 10 Entidades de inversión: Exención de los Requerimientos de consolidación	Enero 1, 2014
NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2014
NIC 36 Revelaciones de la cantidad recuperable para activos no financieros	Enero 1, 2014
NIC 39 Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas	Enero 1, 2014

Interpretaciones nuevas

CINIIF 21	Gravámenes	Enero 1, 2014
-----------	------------	---------------

2.17 COMPENSACIÓN DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo, se componen de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	38,150	25,350
Bancos	440,526	554,615
Inversiones temporales (1)	-	1,257,015
Total	<u>478,676</u>	<u>1,836,980</u>

(1) Constituyen seis pólizas en los Banco de Guayaquil y Produbanco a 120 días plazo, con una tasa del 5.50%; y un depósito en fondos de inversión en un banco del exterior.

Al 31 de diciembre de 2013 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Los otros activos financieros representan inversiones efectuadas en instituciones financieras locales y del exterior de acuerdo al siguiente detalle:

	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)
<u>Banco de Guayaquil S.A.</u>	
Pólizas de acumulación con vencimiento final en junio del 2014 a una tasa promedio anual del 6,25%.	1,425,000
<u>Produbanco</u>	
Pólizas de acumulación con vencimiento final en abril del 2014 a una tasa promedio anual del 5,50%.	300,000
<u>Diners Club del Ecuador S.A. Sociedad Financiera</u>	
Certificado de inversión con vencimiento final en junio del 2014 a una tasa anual de 6,90%.	400,000
<u>Banco Proamérica S.A.</u>	
Certificado de depósito a plazo con vencimiento final en junio del 2014 a una tasa anual de 6,40%.	200,000
<u>J.P.Morgan</u>	
Depósito en fondos de inversión	<u>7,015</u>
Total	<u>2,332,015</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Concesionarios	1,968,815	1,365,955
Provisión para cuentas dudosas	(131,171)	(76,770)
Compañías relacionadas (Nota 21)	71,168	47,506
Subtotal	<u>1,908,812</u>	<u>1,336,691</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamos a relacionadas (1) (Nota 21)	616,043	-
Anticipos a terceros	171,871	54,700
Préstamos empleados	51,071	20,305
Deudores varios	309,302	76,653
Subtotal	<u>1,148,287</u>	<u>151,658</u>
Largo plazo:		
Préstamos relacionadas (1) (Nota 21)	1,232,579	-
Total	<u>4,289,678</u>	<u>1,488,349</u>
CLASIFICACIÓN:		
Corriente	3,057,099	1,488,349
No corriente	1,232,579	-
Total	<u>4,289,678</u>	<u>1,488,349</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2013 DK Management Services S.A. presenta un saldo de USD a corto plazo de USD 616,043 y a largo plazo por USD 1,232,579 correspondiente a los préstamos otorgados a Inmobiliaria Torrevieja S.A.

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses, y son recuperables en la moneda de funcional de los estados financieros.

La gerencia de la Compañía considera que el importe en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Un detalle de la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre se presenta a continuación:

<u>Antigüedad</u>	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Valor bruto</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Valor bruto</u>	<u>Deterioro</u>
	(en U.S. dólares)			
Vigentes y no deterioradas	15,667	-	360,940	-
De 1 a 90 días	1,894,706	(35,482)	958,449	-
De 91 a 180 días	40,530	(6,615)	21,142	-
De 181 a 360 días	15,707	(15,701)	1,219	(5,058)
Más de 361 días	73,373	(73,373)	71,711	(71,712)
	<u>2,039,983</u>	<u>(131,171)</u>	<u>1,413,461</u>	<u>(76,770)</u>

6. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos pagados por anticipado:		
Seguros	31,329	23,631
Otros gastos prepagados	<u>253,101</u>	<u>102,973</u>
Total	<u>284,430</u>	<u>126,604</u>

7. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

La Compañía tiene la intención de permutar los activos disponibles para la venta al Municipio de Manta, en el mes de marzo del 2014. No se ha reconocido ninguna pérdida por deterioro en los activos mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2013.

El movimiento del activo no corriente disponible para la venta fue como sigue:

	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)
Saldo al inicio del año	7,125,000
Adiciones	<u>365,000</u>
Saldo al final del año (Nota 21)	<u>7,490,000</u>

Mediante acta de junta de accionistas con fecha 1 de septiembre del 2013 se autorizó al Gerente General para que en nombre de DK Management Services S.A. realice aportes por USD 468,750, de los cuales al 31 de diciembre del 2013 DK Management Services S.A. realizó aportes por USD 365,000.

8. INSTALACIONES, MUEBLES Y EQUIPOS

Un resumen de las instalaciones, muebles y equipos es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	3,754,880	3,191,145
Depreciación acumulada	<u>(1,104,339)</u>	<u>(702,425)</u>
Importe neto	<u>2,650,541</u>	<u>2,488,720</u>
 CLASIFICACIÓN:		
Adecuaciones e instalaciones	928,862	661,056
Equipos parqueaderos	612,458	682,267
Muebles, enseres y equipos de oficina	86,608	78,463
Equipos tecnológicos y de computación	177,107	180,172
Pantallas gigantes	344,809	365,205
Equipamiento navideño	384,766	342,578
Equipos varios	28,557	81,818
Vehículos	87,374	15,970
Proyecto parqueaderos	<u>-</u>	<u>81,191</u>
Total instalaciones, muebles y equipos, neto	<u>2,650,541</u>	<u>2,488,720</u>

Los movimientos de las instalaciones, muebles y equipos son como sigue:

Costo:	Adecuaciones e instalaciones	Equipos parqueadero	Muebles y enseres y equipos de oficina	Equipos tecnológico y de computación	Equipo de audio y video	Pantallas gigantes	Equipamiento navideño	Vehiculos	Equipos varios	Proyecto parqueadero	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1,183,576	785,395	555,629	168,317	287,565	-	1,303,386	27,322	24,100	-	4,335,290
Adiciones	112,344	-	14,946	107,494	-	-	91,050	-	45,974	81,191	452,999
Transferencias	(46,857)	-	(469,819)	290,565	(287,565)	490,296	-	-	23,380	-	-
Retiros (ajustes)	(499,884)	(170)	(4,450)	(67,623)	-	(170)	(1,023,635)	-	(1,212)	-	(1,597,144)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	749,179	785,225	96,306	498,753	-	490,126	370,801	27,322	92,242	81,191	3,191,145
Adiciones	15,803	8,402	19,085	123,117	-	31,187	83,726	21,272	16,309	266,382	585,283
Transferencias	343,868	-	-	3,705	-	-	-	-	-	(347,573)	-
Retiros (ajustes)	-	-	-	(20,071)	-	-	-	(1,293)	(184)	-	(21,548)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>1,108,850</u>	<u>793,627</u>	<u>115,391</u>	<u>605,504</u>	<u>-</u>	<u>521,313</u>	<u>454,527</u>	<u>47,301</u>	<u>108,367</u>	<u>-</u>	<u>3,754,880</u>
Depreciación acumulada y deterioro:											
Saldos al 31 de diciembre del 2011	461,076	24,229	86,800	99,984	131,524	-	815,520	5,873	3,985	-	1,628,991
Gasto por depreciación	79,681	78,738	8,829	141,271	-	49,147	88,971	5,479	7,044	-	459,160
Transferencias	-	-	(75,774)	131,524	(131,524)	75,774	-	-	-	-	-
Retiros (ajustes)	(452,634)	(9)	(2,012)	(54,198)	-	-	(876,268)	-	(605)	-	(1,385,726)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	88,123	102,958	17,843	318,581	-	124,921	28,223	11,352	10,424	-	702,425
Gasto por depreciación	91,865	78,211	10,940	127,647	-	51,583	41,538	8,425	10,634	-	420,843
Retiros (ajustes)	-	-	-	(17,831)	-	-	-	(1,033)	(65)	-	(18,929)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>179,988</u>	<u>181,169</u>	<u>28,783</u>	<u>428,397</u>	<u>-</u>	<u>176,504</u>	<u>69,761</u>	<u>18,744</u>	<u>20,993</u>	<u>-</u>	<u>1,104,339</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2013	<u>928,862</u>	<u>612,458</u>	<u>86,608</u>	<u>177,107</u>	<u>-</u>	<u>344,809</u>	<u>384,766</u>	<u>28,557</u>	<u>87,374</u>	<u>-</u>	<u>2,650,541</u>

9. ACTIVOS INTANGIBLES

Los activos intangibles se resumen:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Software	466,585	440,356
Proyecto software ERP AX DYNAMICS	133,130	66,251
Amortización acumulada	<u>(386,768)</u>	<u>(259,841)</u>
Total activos intangibles, neto	<u>212,947</u>	<u>246,766</u>

Los movimientos de activos intangibles fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al inicio del año	246,766	225,789
Adiciones	93,108	134,885
Amortizaciones	<u>(126,927)</u>	<u>(113,908)</u>
Saldos al final del año	<u>212,947</u>	<u>246,766</u>

10. INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

La inversión en subsidiaria al 31 de diciembre está conformada:

	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo contable	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Porcentaje		(en U.S. dólares)	
DKTERRA S.A. (Nota 21)	<u>97,5</u>	<u>97,5</u>	<u>98,280</u>	<u>49,646</u>

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros de DK Management Services S.A., también se presentan consolidados con su compañía subsidiaria en las cuales posee una participación accionaria del 97,5%, tal como lo establece la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, DK Management Services S.A. presenta estados financieros separados.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía reconoció una pérdida por deterioro en el valor de su participación en las acciones de DK Terra S.A. por USD 48,634, en razón de que la subsidiaria ha presentado pérdidas acumuladas que han disminuido el importe recuperable de la inversión. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía reversó dicha provisión con cargos a resultados del período debido a la recuperación de la inversión. Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía no tiene las intenciones de vender las acciones de DKTERRA S.A.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS Y PRÉSTAMOS

Las obligaciones financieras y préstamos tienen la siguiente composición:

	2013	
	Corriente	No corriente
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones financieras:		
Banco Proamérica C.A. (1)	496,388	908,031
Préstamos terceros:		
Cinemark del Ecuador S.A. (2)	75,319	361,908
Total	571,707	1,269,939

(1) Corresponde a un préstamo por USD 1,700,000 pagadero en cuotas mensuales, con vencimiento en junio del año 2016, a una tasa fija de interés del 8,95% anual.

(2) Corresponde a un pago anticipado de la Prima Mínima Garantizada (PMG) por USD 450,000; a ser cancelado en cuotas mensuales con vencimiento en noviembre 2018 a una tasa de interés del 9% anual.

Los vencimientos anuales de los préstamos y obligaciones financieras se muestran a continuación:

Año	USD
2014	571,707
2015	673,440
2016	407,341
2017	98,926
2018	90,232

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	1,635,695	1,385,689
Proveedores del exterior	18,785	38,931
Compañías relacionadas (Nota 21)	1,043,890	573,156
Subtotal	2,698,370	1,997,776
Otras cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas del exterior (Nota 21)	7,500,000	6,915,000
IESS por pagar	61,260	64,289
Empleados	51,054	-
Anticipo clientes	-	14,832
Otras cuentas por pagar	277,407	51,079
Subtotal	7,889,721	7,045,200
Total	10,588,091	9,042,976

13. IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

Activos y pasivos por impuestos corrientes.- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
IMPUESTOS CORRIENTES:		
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de IVA	500,952	492,415
Retenciones en la fuente que les han sido efectuadas	<u>1,612,115</u>	<u>1,316,476</u>
Total	<u>2,113,067</u>	<u>1,808,891</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado por pagar	785,852	627,804
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	238,550	258,390
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	<u>73,157</u>	<u>71,072</u>
Total	<u>1,097,559</u>	<u>957,266</u>

La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se calcula a la tarifa del 22% y 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% y 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente.

La Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012, para medir sus activos y pasivos por impuestos diferidos utilizó la tarifa de impuesto a la renta que efectivamente espera liquidar o compensar en el período correspondiente.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	5,794,888	4,891,238
Gastos no deducibles	156,025	423,686
Otras partidas conciliatorias	<u>(78,665)</u>	<u>(26,243)</u>
Utilidad gravable	5,872,248	5,288,681
Impuesto a la renta causado	1,291,895	1,216,397
Anticipo calculado impuesto renta	<u>321,119</u>	<u>295,731</u>
Impuesto a la renta del ejercicio cargado a resultados (1)	1,291,895	1,216,397
Impuesto a la renta diferido	<u>(6,717)</u>	<u>2,052</u>
Total	<u>1,285,178</u>	<u>1,218,449</u>

- (1) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2013 fue de USD 321,119, el impuesto a la renta causado es de USD 1,291,895; en consecuencia, la Compañía registró USD 1,291,895 en resultados como impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos conforme lo mencionado en las disposiciones legales para el efecto, son susceptibles de ser revisadas por parte de la Administración Tributaria.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre fueron como sigue:

	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,316,476	872,960
Provisión del año	(1,291,895)	(1,216,397)
Impuestos anticipados	2,904,010	2,532,873
Devolución impuestos	<u>(1,316,476)</u>	<u>(872,960)</u>
Saldos a favor de la Compañía	<u>1,612,115</u>	<u>1,316,476</u>

Saldos del impuesto diferido.- Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>Año 2012</u>		<u>Año 2013</u>		
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
	(en US. dólares)				
Activo por impuestos diferidos en relación a:					
Jubilación patronal y desahucio	17,810	(776)	17,034	474	17,508
Provisión vacaciones	6,392	(2,785)	3,607	(1,555)	2,052
Cartera	8,820	1,509	10,329	7,798	18,127
Total	<u>33,022</u>	<u>(2,052)</u>	<u>30,970</u>	<u>6,717</u>	<u>37,687</u>

Precios de Transferencia.- Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia requerido por las autoridades tributarias, en razón de que el plazo para su presentación ante estas vence en el mes de junio del año 2014. A la fecha de emisión de los estados financieros, el estudio se encuentra en proceso de ejecución; y, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si existieran, carecen de importancia relativa. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía efectuó el estudio de precios de transferencia en el cual se determinó que las transacciones con partes relacionadas por proporcionalidad de transacciones y participación accionaria fueron efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

14. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Las obligaciones acumuladas se detallan seguidamente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	163,788	130,671
Participación a trabajadores	<u>1,022,627</u>	<u>869,996</u>
Total	<u>1,186,415</u>	<u>1,000,667</u>

Participación a Trabajadores.- De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% de las utilidades líquidas o contables.

Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores al 31 de diciembre fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	869,996	517,649
Provisión del año	1,022,627	869,996
Pagos efectuados	<u>(869,996)</u>	<u>(517,649)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,022,627</u>	<u>869,996</u>

15. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Jubilación patronal.- Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, existe la obligación por parte del empleador de otorgar jubilación patronal sin perjuicio de la jubilación que les corresponde por parte de IESS a 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.

Provisión por desahucio.- Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado 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.

Dichas provisiones anualmente se llevan a los resultados del ejercicio y están sustentadas en un estudio actuarial realizado por un profesional independiente debidamente calificado por la autoridad competente.

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos se detalla seguidamente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	219,818	189,887
Provisión por desahucio	<u>104,325</u>	<u>87,431</u>
Total	<u><u>324,143</u></u>	<u><u>277,318</u></u>

Los movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se detallan seguidamente:

	<u>Año 2013</u>		
	<u>Jubilación</u>	<u>Provisión por</u>	<u>Total</u>
	<u>patronal</u>	<u>desahucio</u>	
	(en U.S. dólares)		
Saldos al inicio del año	189,887	87,431	277,318
Costos del período corriente	57,717	25,506	83,223
Costo financiero	8,547	4,053	12,600
Efecto de liquidaciones anticipadas	<u>(36,333)</u>	<u>(12,665)</u>	<u>(48,998)</u>
Saldos al fin del año	<u><u>219,818</u></u>	<u><u>104,325</u></u>	<u><u>324,143</u></u>

	<u>Año 2012</u>		
	<u>Jubilación</u>	<u>Provisión por</u>	<u>Total</u>
	<u>patronal</u>	<u>desahucio</u>	
	(en U.S. dólares)		
Saldos al inicio del año	151,133	68,017	219,150
Costos del período corriente	49,721	22,799	72,520
Costo financiero	7,383	3,399	10,782
Efecto de liquidaciones anticipadas	<u>(18,350)</u>	<u>(6,784)</u>	<u>(25,134)</u>
Saldos al fin del año	<u><u>189,887</u></u>	<u><u>87,431</u></u>	<u><u>277,318</u></u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal

suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2013</u>	%	<u>2012</u>
Tasa(s) de descuento	8.68		8.68
Tasa(s) esperada del incremento salarial	4.50		4.50

16. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de capital, entre otros.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuadas, y su aplicación de manera efectiva.

Riesgo de crédito

Se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

La Compañía se encuentra expuesta a un riesgo moderado en relación a su cartera de clientes, pese a que mantiene un control recurrente, el historial de pagos reviste históricamente un deterioro en las cuentas por cobrar comerciales.

Durante el ejercicio 2013, las ventas de la Compañía ascienden a USD 52,111,480 y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a la misma fecha ascienden a USD 1,908,812 considerando una estimación de incobrabilidad de USD 131,171.

Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales.

Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: salvaguardar la capacidad de la Compañía para seguir operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

A continuación se presentan las categorías de instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al costo amortizado:		
Efectivo en caja y equivalentes (Nota 3)	478,676	1,836,980
Otros activos financieros (Nota 4)	2,332,015	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>4,289,678</u>	<u>1,488,349</u>
Total	<u><u>7,100,369</u></u>	<u><u>3,325,329</u></u>
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Préstamos y Obligaciones financieras (Nota 11)	1,841,646	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 12)	<u>10,588,091</u>	<u>9,084,018</u>
Total	<u><u>12,429,737</u></u>	<u><u>9,084,018</u></u>

17. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 el capital social es de USD 100,000 que corresponden a quinientas acciones ordinarias y nominativas a valor nominal unitario de USD 200. Se encuentran totalmente pagadas.

Utilidad por acción.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un detalle de la ganancia por acción es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad del período	4,509,710	3,672,789
Promedio ponderado de número de acciones	100,000	100,000
Utilidad básica por acción	45,10	36,73

Las utilidades básicas por acción han sido calculadas dividiendo el resultado del período atribuible para el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el ejercicio.

RESERVA LEGAL

La ley de Compañías establece que por lo menos el 10% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social en las compañías anónimas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

RESERVA FACULTATIVA

Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

DIVIDENDOS DECLARADOS

Mediante Acta de Junta General de accionistas del 28 de marzo del 2013 y 30 de marzo del 2012 se declararon dividendos por USD 3,550,000 y USD 2,200,000 correspondiente a las utilidades del ejercicio 2012 y 2011 respectivamente.

Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010 los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en jurisdicciones de menor imposición o en paraísos fiscales, se encuentran gravados para efectos de impuesto a la renta.

RESULTADOS ACUMULADOS

Esta cuenta comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los accionistas. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados	3,636,805	2,175,536
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(91,880)	(91,880)
Dividendos declarados	(3,550,000)	(2,200,000)
Transferencia reserva facultativa	(122,789)	(11,521)
Utilidad del ejercicio	<u>4,509,710</u>	<u>3,672,789</u>
Total	<u><u>4,381,845</u></u>	<u><u>3,544,924</u></u>

Las siguientes partidas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos de reservas de ejercicios anteriores que de acuerdo a disposiciones societarias constituyen subcuentas de los Resultados Acumulados y podrán ser utilizados de la siguiente forma:

- **Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.**- Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separado de los resultados acumulados ordinarios y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas; sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.
- **Reserva de Capital.**- El saldo acreedor de la reserva de capital podrá ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas y además podrá ser capitalizado en la parte que exceda estas pérdidas. El saldo de esta cuenta podrán ser devuelto en el caso de la liquidación de la Compañía.

18. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de integración	34,023,748	29,533,726
Ingresos provenientes de servicios administrativos	11,947,873	10,525,567
Ingresos por servicios promocionales y otros	6,178,866	5,742,150
Intereses ganados	267,130	101,604
Total	<u>52,417,617</u>	<u>45,903,047</u>

19. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos operativos al 31 de diciembre se resumen:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costos operacionales	42,032,518	37,208,438
Gastos de administración	4,192,860	3,355,421
Gastos de venta	237,824	208,552
Total	<u>46,463,202</u>	<u>40,772,411</u>

El detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costos operacionales	42,032,518	37,208,438
Gastos por beneficios a los empleados (1)	2,319,743	2,041,665
Amortización	126,927	113,908
Depreciación	419,718	162,571
Honorarios	666,856	315,675
Impuestos y contribuciones	49,595	40,404
Mantenimiento	233,101	110,358
Seguros	5,539	4,702
Servicios básicos	90,585	89,036
Suministros	20,431	20,813
Guardianía	4,863	4,333
Limpieza y mantenimiento	12,775	6,852
Gestión	113,907	110,970
Promoción y publicidad	132,362	201,698
Otros gastos deducibles	149,839	143,368
Otros gastos	84,443	197,620
Total	<u>46,463,202</u>	<u>40,772,411</u>

(1) GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.- El siguiente es un detalle de los gastos por beneficios a empleados:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos	686,517	669,214
Horas extras	38,160	24,069
Bonificaciones por Liquidaciones	23,250	22,800
Bonos navidad y cumplimiento objetivos	110,653	101,450
Décimo tercer sueldo	63,545	54,062
Décimo cuarto sueldo	16,584	13,892
Alimentación	24,404	26,434
Uniformes	13,069	9,391
Seguro de accidentes personales	22,156	15,928
Bonificación por despido intempestivo	12,611	12,367
Participación trabajadores	1,022,627	869,996
Vacaciones	35,504	27,013
Capacitación	20,405	23,770
Aportes al IESS	101,530	97,982
Fondos de reserva	62,399	58,236
Provisión jubilación patronal	41,464	5,665
Provisión desahucio	24,865	9,396
Total	<u>2,319,743</u>	<u>2,041,665</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el personal total de la Compañía alcanza 190 y 203 empleados respectivamente.

20. GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de costos financieros al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Intereses en obligaciones bancarias y terceros	90,248	155,464
Gastos bancarios	9,201	7,064
Impuesto a la salida de divisas	60,221	76,870
Total	<u>159,670</u>	<u>239,398</u>

21. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

(a) Accionistas

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 se detallan seguidamente:

Nombre de accionista	Número de acciones	% Participación
CASTIEL PTE. LTD.	255	51
Michel Deller Klein	175	35
Helen Deller Klein	70	14
Total	<u>500</u>	<u>100</u>

(b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	<u>Origen</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Centro Comercial los Chillos S.A.	Local	-	15,000
DKTERRA S.A.	Local	78,244	8,191
Ekron Construcciones S.A.	Local	31,046	24,026
Entretenimiento y Diversión Familiar Endifa S.A.	Local	446,052	326,619

Continúa...

...Continuación

Inmobiliaria Costazul S.A.	Local	367	10,000
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (1)	Local	39,332	47,110
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.	Local	36,055	19,589
Referencecorp S.A.	Local	59,683	47,325
Urbanización Naciones Unidas S.A.	Local	87,110	41,853
Independiente del Valle Club Deportivo VCD Cía. Ltda.	Local	50,000	-
		<u>827,889</u>	<u>539,713</u>
Intereses ganados:			
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.		<u>97,696</u>	<u>-</u>
REGALÍAS:			
Centro Comercial los Chillos S.A.	Local	2,911,593	2,704,973
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.	Local	5,707,614	5,095,736
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.	Local	1,166,203	74,057
Referencecorp S.A.	Local	4,916,677	4,365,994
Urbanización Naciones Unidas S.A.	Local	12,907,418	11,504,531
		<u>27,609,505</u>	<u>23,745,291</u>
OTROS GASTOS:			
Ekron Construcciones S.A.	Local	348	-
Entretenimiento y Diversión Familiar Endifa S.A.	Local	1,821	-
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (1)	Local	541,315	536,760
Referencecorp S.A.	Local	15,509	13,029
Urbanización Naciones Unidas S.A.	Local	32,706	31,141
		<u>591,699</u>	<u>580,930</u>
Préstamos otorgados:			
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.		<u>2,150,000</u>	<u>-</u>
Cuentas por cobrar (Nota 5)			
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (2)	Local	15,642	26,370
Independiente del Valle Club Deportivo VCD Cía. Ltda.	Local	55,500	-
Entretenimiento y Diversión Familiar Endifa S.A.	Local	26	-
EKRON Construcciones S.A.	Local	-	255
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.	Local	-	15,220
DKTERRA S.A.	Local	-	661
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Local	-	5,000
		<u>71,168</u>	<u>47,506</u>
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)			
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.		<u>1,848,622</u>	<u>-</u>
Anticipos recibidos			
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.		<u>136,200</u>	<u>-</u>

Continúa...

...Continuación

Activos disponibles para la venta (Nota 7)

Inmobiliaria Costazul S.A.	Local	<u>7,490,000</u>	<u>7,125,000</u>
----------------------------	-------	------------------	------------------

Inversiones en subsidiarias (Nota 10)

DKTERRA S.A.	Local	<u>98,280</u>	<u>98,280</u>
--------------	-------	---------------	---------------

Cuentas por pagar (Nota 12)

Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.	Local	160,475	76,849
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Local	874,403	495,256
Referencecorp S.A.	Local	-	1,051
Deller Klein Helen Sophie	Local	1,205	
Delltex Industrial S.A.	Local	<u>7,807</u>	
		<u>1,043,890</u>	<u>573,156</u>

Otras cuentas por pagar (Nota 12)

Florenco Holdings PTE Limited	Exterior	2,250,000	1,665,000
Samara Servicios S.A.	Exterior	1,500,000	1,500,000
Shopping Centers Investment Global Corp.	Exterior	<u>3,750,000</u>	<u>3,750,000</u>
		<u>7,500,000</u>	<u>6,915,000</u>

Otras transacciones con relacionadas

Referencecorp S.A.	Local	<u>21,272</u>	<u>-</u>
--------------------	-------	---------------	----------

- (1) Corresponde a cuentas por pagar a compañías relacionadas por concepto de reembolsos y remodelación.
- (2) Corresponden a saldos por cobrar por concepto de remodelaciones en la infraestructura del centro comercial San Marino Shopping efectuadas por la Compañía.

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con compañías relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas tienen una antigüedad de máximo 30 días y no generan intereses. No se han realizado provisiones por deterioro para estos rubros.

Las compras se realizaron al precio de mercado descontado para reflejar la cantidad de bienes comprados y las relaciones entre las partes.

(c) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de DK Management Services S.A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre del 2013 y 2012 en transacciones no habituales y/o relevantes.

(d) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

Al 31 de diciembre los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave, se forman como siguen:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos	271,683	316,421
Honorarios	100,000	-
Premios	102,748	75,292
Aporte Patronal	39,414	47,593
Utilidades	7,489	3,033
Beneficios	<u>51,557</u>	<u>91,065</u>
Total	<u>572,891</u>	<u>533,404</u>

La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

22. COMPROMISOS

Contrato Mercantil de Pago Anticipado de Regalías

Antecedentes.- Con fecha 1 de agosto de 2012 Inmobiliaria Torrevieja S.A. contrató a DK Management Services S.A. para que explote económicamente el Centro Comercial La Maltería, asumiendo la operación comercial del mismo a través de la entrega onerosa del uso de locales comerciales que lo conforman a terceros, bajo las figuras contractuales de concesión comercial y/o integración comercial. Este contrato fue reformado el 2 de enero del 2013. En contraprestación al servicio que presta DK Management Services S.A a Inmobiliaria Torrevieja S.A. esta pagará en los años 2013, 2014 y 2015 un honorario equivalente al 10%, en el 2016 un honorario equivalente al 15% y en el año 2017 un honorario equivalente al 20%; y, a su vez, DK Management Services S.A pagará mensualmente a Inmobiliaria Torrevieja S.A. en concepto de regalías en los años 2013, 2014 y 2015 el 90%, en el año 2016 el 85% y en el año 2017 el 80% de la facturación mensual por valor mensual de concesión y/o prima mensual de integración y/o valor por participación en ventas y/o valor mínimo o prima mínima garantizada pagados por los concesionarios y/o integrados del Centro Comercial La Maltería, en virtud de los respectivos contratos de concesión o integración comercial.

Con los antecedentes expuestos, el 21 de mayo del 2013 DK Management Services S.A. entrega a Inmobiliaria Torrevieja S.A la suma de un millón setecientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,700,000), en concepto de pago anticipado de las regalías a las que tiene derecho Inmobiliaria Torrevieja S.A. según lo previsto en el contrato mercantil mencionado precedentemente. Los valores entregados como pago anticipado de regalías, serán recuperados por DK Management Services S.A. del pago mensual a que tiene derecho Inmobiliaria Torrevieja S.A. en 36 cuotas mensuales. DK Management Services S.A. recuperará ese capital y obtendrá un rendimiento descontando USD 55,615 mensuales a los pagos que tiene derecho Inmobiliaria Torrevieja S.A., aplicando una tasa de descuento de 8.95% más una prima del 2%.

En el evento de que por cualquier causa el contrato mercantil termine o los montos recaudados por las concesiones comerciales no sean suficientes para cubrir el descuento, el saldo no descontado se convertirá en un préstamo a ser pagado por Inmobiliaria Torrevieja S.A. a DK Management Services S.A. en las cuotas mensuales que se aplicará el descuento.

Contrato para la Integración Empresarial al Centro Comercial Maltería Plaza

El 18 de junio del 2013 se celebra el Contrato para la Integración Empresarial entre Inmobiliaria Torrevieja S.A. propietaria del Centro Comercial Maltería Plaza de la ciudad de Latacunga, DK Management Services S.A. operadora del centro comercial y Cinemark del Ecuador S.A.; mediante el cual este último se compromete a integrarse y desarrollar su actividad mercantil en el local No. L-11 con 1,320 m2 aproximadamente de área construida a nivel de su planta principal, localizado en el segundo nivel del Centro Comercial, con capacidad como mínimo para cuatro salas cinematográficas con aproximadamente cincuenta y cuatro butacas, con una altura mínima libre interior de doce metros. Este contrato terminará en un plazo de 120 meses a partir del 1 de octubre de 2013. Cinemark del Ecuador S.A. pagará una Prima Mínima Garantizada (PMG) anual por el valor de ciento cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 150,000). A partir del segundo año de vigencia y cada año subsiguiente la PMG se incrementará en el mismo porcentaje de variación que el índice de precios al consumidor.

Las partes acuerdan que Cinemark del Ecuador S.A., por una sola vez durante la vigencia del contrato y de cualquier prórroga, a la firma de este se obliga a cancelar a la operadora la cantidad de cuatrocientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 450,000), equivalente a treinta y seis cuotas mensuales anticipadas de la PMG actual. Este valor será descontado mensualmente por Cinemark del Ecuador S.A. de la PMG aplicando una tasa de descuento del 9% anual durante los primeros sesenta meses de vigencia del contrato. También durante la vigencia del contrato y mientras permanezca con la explotación del local pagará a la operadora una Participación Anual sobre Ventas (PAV) del 10% de las ventas netas de boletería y confitería del Teatro. Si al término de cada año de vigencia del contrato, el porcentaje de ocupación promedio anual de las salas del Teatro supera el 30% de capacidad, se incrementará al 11%; en ese caso se deberá calcular el PAV y deberá pagar al término del año la diferencia, de haberla. EWI 100% de ocupación se calculará de acuerdo al número de butacas multiplicado por el número de días de atención al público en el año multiplicado por 4.5.

Contrato para la Integración Empresarial al Centro Comercial Maltería Plaza

El 6 de agosto del 2013 se celebra el Contrato para la Integración Empresarial entre Inmobiliaria Torrevieja S.A. propietaria del Centro Comercial Maltería Plaza de la ciudad de Latacunga, DK Management Services S.A. operadora del centro comercial y Corporación Favorita C.A.; mediante el cual este último se compromete a integrarse y desarrollar su actividad mercantil en el local No. P1-L19, 20 ubicado en la Planta Alta con una superficie de 1.230,35 m2 y será destinado exclusivamente a la comercialización y/o venta de juguetería o de productos nuevos que la marca ofrezca y comercialice, bajo el nombre comercial de JUGUETÓN. Este contrato tendrá un plazo de 10 años desde el 01 de septiembre del 2013 hasta el 31 de agosto del 2023.

Las partes acuerdan que Corporación Favorita C.A. pagará a DK Management Services S.A. por anticipado a la firma del contrato, 24 primas mensuales de integración (PMI), por un monto de USD 151,333.08, rubros que corresponden al primer y segundo año de vigencia del

presente contrato. Además pagará mensualmente durante la vigencia del contrato un Valor de Participación en las Ventas (VPV) correspondiente al 4% por el monto bruto mensual de la totalidad de los bienes vendidos liquidables en diciembre de cada año antes del cálculo del IVA. Si el PMI resulta ser mayor que el monto mensual liquidado de VPV, Corporación Favorita solo pagará el PMI; por el contrario si el PMI, resulta menor que el VPV pagará la diferencia, esto es, hasta completar el VPV real que será facturado por ésta.

Contratos de Explotación

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” de la ciudad de Quito, y con la compañía relacionada Inmobiliario Nuevo Mundo Inmomundo S.A. propietaria del centro comercial “San Marino Shopping” de la ciudad de Guayaquil; con fecha 4 de abril del 2011, se firmó un contrato similar con la compañía relacionada CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.; desde el 4 de enero del 2010 se mantiene suscrito un contrato con la compañía relacionada Reference Corp S.A., propietaria del centro comercial “Quicentro Sur” de Quito; y, el 1 de agosto del 2012 se suscribe el contrato con la Inmobiliaria Torre vieja S.A. propietaria del “Centro Comercial” y/o “La Maltería” de Latacunga. 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 alcúotas 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 regalías, cuyo cálculo se especifica en cada uno de los contratos; y que son calculados sobre un porcentaje de los valores mensuales de concesión.

Acuerdo complementario de operación y explotación comercial de parqueaderos

Con fecha 20 de julio del 2012 se firma el Acuerdo Complementario de Operación y Explotación Comercial de Parqueaderos entre Urbanizadora Naciones Unidas S.A. propietaria del Centro Comercial Quicentro Shopping y DK Management Services S.A. en el cual la Inmobiliaria entrega la operación y explotación comercial de parqueaderos a fin de que DK los opere, explote y administre; este, entregará un valor del 15% del total de la facturación total neta. Este acuerdo tendrá vigencia desde la fecha de su suscripción hasta el 31 de diciembre del 2013.

Permuta con el Municipio de Manta

Con fecha 22 de julio del 2011, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta y la empresa DK Management Services S.A., mediante instrumento privado acordaron permutar el lote de terreno de aproximadamente 31.3 hectáreas ubicado en la vía Manta – San Mateo de propiedad de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocosazul, por el lote de terreno de aproximadamente 3 hectáreas ubicado en la Avenida Malecón, entre calles 20 y Vía Circunvalación de Manta sobre el cual está construido el Coliseo Lorgio Pinargote y la piscina olímpica (Denominado “Complejo Tohalí”), después que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que DK Management Services S.A. construya sobre el lote San Mateo instalaciones deportivas de similares o mejoradas características a las que conforman el actual Coliseo Lorgio Pinargote y Piscina Olímpica construidos sobre el lote del Malecón.
- Que el Municipio establezca el avalúo real de las propiedades a permutarse.
- Que las propiedades a permutarse estén saneadas.

- Que DK Management Services S.A. no inicie la construcción del Centro Comercial, sino una vez que el complejo deportivo que se construirá en el lote de San Mateo se encuentre operativo. Se comprometió a construir un Coliseo, una piscina Olímpica, las Cancha de uso múltiple, la infraestructura básica y los accesos interiores para futuro uso de la Liga Deportiva cantonal de Manta. Según el convenio, la Construcción de las nuevas instalaciones deportivas deberán realizarse dentro del terreno propiedad de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul.

La construcción de las instalaciones deportivas está previsto por un valor total y máximo de USD 3,197,000 más IVA.

Con fecha 5 de diciembre del 2013, Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul firma un Contrato Ampliatorio de Construcción con el Ingeniero Ramón Cevallos Solórzano a fin de que se ejecute, termine y entregue obras adicionales en el complejo deportivo para mejorar sus servicios y dotarlo de mejor infraestructura. El monto total del contrato es de USD 153,411 más IVA. El plazo de entrega de las obras adicionales contratadas es de 45 días a partir de la recepción del anticipo.

El plazo para la instrumentación de la permuta mencionada será en el mes de marzo del 2014.

Convenio DK Management Services S.A. y Corporación Favorita C.A.

Con los antecedentes expuestos, se celebra un convenio privado entre DK Management Services S.A. y Corporación Favorita C.A. el 22 de julio del 2011, en el cual DK Management Services S.A. se compromete a vender a la Corporación UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL ACCIONES, equivalentes al 25% del capital social de la compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul por un valor de USD 1,250,000.

Una vez cerrada totalmente la transacción de compra de las acciones, la Corporación se compromete a entregar a compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul USD 500,000 como aporte a futuras capitalizaciones. Este dinero se utilizará en la construcción de las instalaciones deportivas.

Una vez que estén construidas las instalaciones deportivas y una vez celebrada y ejecutada la permuta:

- DK Management Services S.A. construirá un Centro Comercial conforme lo planificado.
- La Corporación deberá ceder a favor de DK Management Services S.A. 1,250,000 acciones emitidas por Inmocostazul; y,
- DK Management Services S.A. suscribirá a favor de la Corporación un contrato de concesión comercial, de un área del Centro Comercial equivalente en metros cuadrados a los USD 1,750,000 que la Corporación entregó en concepto del pago del precio del 25% de las acciones emitidas por Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul y el aporte para futuras capitalizaciones de esa empresa, monto que además será imputable al pago del valor único de concesión por 50 años contados a partir de la fecha de inicio de las actividades comerciales con atención al público de dichos locales comerciales que se concesionen.

23. ASUNTOS TRIBUTARIOS

En la Segunda Sala del Tribunal de lo Fiscal No. 1 se tramita el juicio No. 17502-2010-0180 relativo a la impugnación a la Resolución No. 117012010RREC039458 del SRI, que niega el reclamo administrativo de pago indebido del recargo del 20% en la determinación del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2006, dispuesto en el Acta de Determinación No. 1720100100171. La cuantía del juicio es de seis mil ciento cuarenta y un dólares de los Estados Unidos de América (USD 6,141) y el estado actual es de autos para sentencia. A criterio del abogado de la Compañía existen altas probabilidades de obtener un resultado favorable por existir precedentes jurisprudenciales que resuelven en el sentido de que el recargo no es aplicable a los ejercicios fiscales anteriores a los del 2008.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (no consolidados) (marzo 20 del 2014), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros (no consolidados) adjuntos.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros - por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de DK Management Services S.A. el 14 de marzo del 2014 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia del Grupo, los estados financieros no consolidados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.