

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

INFORME DE LABORES POR EL AÑO 2011

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo No. 263, numeral 4, de la Ley de Compañías, el Reglamento para la presentación de Informes Anuales de los Administradores a las Juntas Generales, presento a Ustedes, el Informe de Actividades y Resultados del ejercicio económico al 31 de diciembre del 2011.

1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS OPERACIONALES

La actividad operacional de los Centros Comerciales operados por DK MANAGEMENT SERVICES S.A. durante el ejercicio 2011 se desarrolló de manera normal, en base a los lineamientos estipulados por los Accionistas y por los planes de acción llevados a cabo por los diferentes departamentos, con un adecuado manejo presupuestario por cada centro de costos.

Merece especial importancia las actividades lideradas por el área de Mercadeo, que a través de promociones y en general campañas publicitarias, han podido difundir a los consumidores finales los diferentes productos y servicios que se ofrecen en los Centros Comerciales. Se realizaron varias campañas, pero tuvieron una gran acogida la campaña de Familia y la de Navidad.

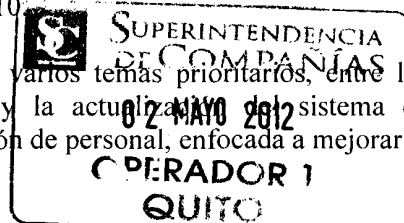
En el área comercial, se mantuvieron altos índices de ocupación en todos los Centros Comerciales como consecuencia de una permanente gestión con los Concesionarios, incluyendo Quicentro Shopping, a pesar de lo complicado del proceso de remodelación.

Otro aspecto fundamental es el control presupuestario que desarrolló el área Administrativa Financiera, lo cual ha permitido controlar eficientemente los costos y gastos. Además, se implementaron planes de acción en búsqueda de ahorros; así como la definición de indicadores de gestión y de las categorías de locales comerciales.

Es necesario reconocer los avances en el proceso de gestión para la certificación ISO 9001 en el área de operaciones. Durante el año 2011 se trabajó arduamente en todos los procesos, procedimientos, instructivos e indicadores. Para mediados del 2012 esperamos contar con la Certificación.

Es un orgullo para toda la organización el hecho de haber sido catalogados como "UNA DE LAS MEJORES EMPRESAS PARA TRABAJAR", ubicándonos en el puesto 18 de Great Place to Work; versus el puesto 24 obtenido en el año 2010.

En el área de Desarrollo Organizacional se trabajó en varios temas prioritarios, entre los cuales se encuentran: una reestructuración del área y la actualización del sistema de administración por competencias, además de una reducción de personal, enfocada a mejorar la eficiencia.



	2010	2011	ene-12
CANTIDAD EMPLEADOS	155	148	137
CANTIDAD EMPLEADOS DISCAPACITADOS	5	7	5
TOTAL EMPLEADOS	160	155	142
VARIACION		5	13
% DISCAPACITADOS LEY	5	5	5

En el área de Tecnología, es importante recalcar que durante el año 2011, se implementó una nueva herramienta colaborativa para el manejo de correos electrónicos, discos compartidos en los servidores y un nuevo servidor de frontera, permitiendo una mejor administración de los recursos del internet y de las comunicaciones entre Centros Comerciales y además logrando un mejor acceso a las cuentas de correo de los usuarios por medio de la nube de internet, Smart phones y dentro de los PCs personales.

A fines del mes de marzo del 2011 empezaron a funcionar el sistema automatizado de parqueaderos en Quicentro Shopping y en Granados Plaza, cuya inversión realizada y activada en el 2011 fue de \$956.506,92 y \$104.371,42, respectivamente. Estos sistemas de última generación tienen como finalidad brindar un mejor servicio a todos los clientes.

2. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS LEGALES Y CONTRACTUALES

La Administración procedió a dar cumplimiento a las resoluciones de Junta General de Accionistas del 4 de marzo, 28 de marzo, 23 de junio, y 18 de julio, respectivamente.

Se firmaron los contratos mercantiles para la explotación comercial de los Centros Comerciales: Quicentro Shopping y Granados Plaza con Urbanizadora Naciones Unidas (1 de enero del 2011 y 10 de enero del 2011); San Luis Shopping con Centro Comercial Los Chillos (4 abril 2011); y San Marino Shopping con Inmomundo S.A. (10 de enero del 2011).

El 7 de septiembre del 2011 se presentó ante el Servicio de Rentas Internas (SRI), la solicitud de devolución de pago en exceso del impuesto a la renta por el valor de \$1.120.561,06 dólares correspondientes a las retenciones efectuadas por clientes y que hasta el 31 de diciembre del 2010 no pudieron ser compensadas con el pago del Impuesto a la Renta Causado del mismo año. El 10 de enero del 2012, el SRI resuelve aceptar parcialmente la devolución por pago en exceso por el valor de \$1.007.406,63 dólares, más los intereses respectivos y el 17 de enero del 2012, se acreditó en la cuenta corriente de DK MANAGEMENT SERVICES S.A. del banco Pichincha el valor de \$1.058.793,34 dólares. El valor de \$113.154,43 dólares no fue recuperado y el mismo fue registrado como un gasto no deducible dentro del periodo 2011.

Durante el año se pagaron los dividendos a Accionistas del ejercicio económico 2010, declarados en la Junta de Accionistas del 28 de marzo del 2011, la suma de \$2.628.000 dólares en efectivo y la cantidad de \$372.000 se retuvieron por concepto de retenciones en la fuente por el impuesto a la renta.

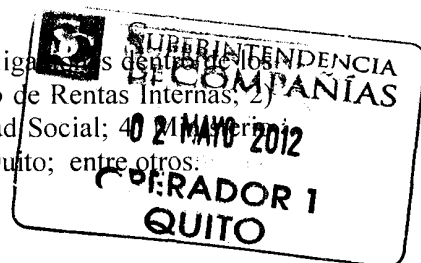
Empezaron los trabajos para contar con un nuevo Contrato de Integración Empresarial, acorde a las actuales circunstancias que vive el país así como a las normas jurídicas vigentes, como es el caso de la Ley de Control y Poder de Mercado. Esperamos para el mes de mayo 2012, que el nuevo Contrato este operativo; así como su reglamento, solicitud de integración y tablas de precios respectivas.

Con autorización de la Junta General de Accionistas, se resolvió constituir el Fideicomiso Administración Carapungo, en el cual DK posee el 75% de los derechos y Corporación La Favorita el 25% de los mismos. El Fideicomiso adquirió 2 lotes de terreno para un proyecto a futuro de un centro comercial en el sector de Carapungo, en la ciudad de Quito. El aporte de DK MANAGEMENT SERVICES S.A. al 31 de diciembre del 2011 fue de \$4.019.565,08 dólares, mediante flujo de fondos propios y un préstamo bancario con el Banco Promerica, por la cantidad de \$3.600.000 dólares, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2011 era de \$2.520.000 dólares.

Con fecha 22 de julio del 2011, se suscribe un Convenio con la Municipalidad de Manta para realizar una permuta de inmuebles, varios terrenos ubicados en la vía San Mateo (Propiedad de Inmocostazul) con el terreno ubicado en la avenida Malecón (de propiedad privada del Municipio), donde actualmente funciona el Coliseo Lorgio Pinargote y la Piscina Olímpica, que son manejados por la Liga Cantonal de Manta. En los terrenos de la vía San Mateo DK debe construir un complejo deportivo para poder permutar dichos terrenos. Mediante un convenio privado, DK MANAGEMENT SERVICES S.A. conjuntamente con Corporación La Favorita procedieron a adquirir el 75% y 25%, respectivamente de las acciones de la compañía Inmocostazul, propietaria del lote de terreno en la vía San Mateo. La compra de las acciones por parte de DK MANAGEMENT SERVICES S.A. se realizó utilizando los fondos propios de flujo de efectivo operacionales y con la contratación de un préstamo bancario con el banco Promerica por el valor de \$2.400.000 dólares, a 1 año plazo y una tasa de interés del 8.95% anual.

EL SRI con fecha 8 de noviembre del 2011 emitió la Resolución NAC-DGER11-00013, en la cual establece a los sujetos pasivos suscriptores de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles o, en general, de contratos de uso o goce de inmuebles, tales como locales en centros comerciales o similares, cualquiera que sea la denominación del instrumento contractual, en los cuales una parte se obliga a conceder el uso o goce del bien y la otra parte a pagar, por este uso o goce, un determinado precio en dinero, especies o servicios, que el porcentaje de retención en la fuente de Impuesto a la Renta, aplicable en los pagos o acreditaciones en cuenta por dicho concepto, conforme lo establece el literal d) del numeral 3 del artículo 2 de la Resolución del SRI No. NAV-DGER2007-0411, es del 8%. Esta Resolución significa que los clientes o concesionarios no pueden retener el 2% sino únicamente el 8%, lo cual implica que a partir del mes de diciembre 2011, las retenciones que nos realizan los clientes aumentan; y cada año el valor del reclamo por pago en exceso por retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta será mayor.

DK MANAGEMENT SERVICES S.A. ha cumplido con todas las obligaciones dentro de los plazos pertinentes con los Organismos de Control y otros: 1) Servicio de Rentas Internas; 2) Superintendencia de Compañías; 3) Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; 4) Ministerio de Relaciones Laborales; 5) Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; entre otros:



DK MANAGEMENT SERVICES S.A., ha cumplido con las resoluciones adoptadas por los organismos pertinentes, en lo referente a los temas de propiedad intelectual y derechos de autor, como registro y uso de marcas, licencias y patentes.

3. CONTROL INTERNO

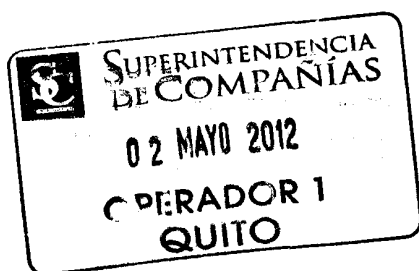
La Compañía procedió a realizar un levantamiento y codificación del total de los activos fijos de propiedad de DK MANAGEMENT SERVICES S.A., con el soporte de la firma Avaluac S.A., con el fin de llevar un mejor control de los mismos y de sus respectivas depreciaciones. Queda pendiente por concluir el módulo de activos fijos con el sistema contable y el manual de control interno sobre activos fijos.

La Administración contrató los servicios de la empresa TP Consulting – Dret Consultores, para la elaboración de los estudios integrales de precios de transferencia con partes locales relacionadas por lo periodos 2009, 2010 y 2011; los cuales se encuentran en los archivos de la Compañía.

En el mes de Octubre se incorporó el Abogado Interno, con el fin de asegurar el cumplimiento de las leyes y normas vigentes así como para que las decisiones que tome la administración siempre estén encaminadas a mitigar potenciales riesgos.

La Administración procedió a contratar a la firma Logaritmo Cía. Ltda., para el estudio actuarial de jubilación patronal y de desahucio para realizar las provisiones respectivas; las mismas que se encuentran registrados contablemente por los valores de US\$31.395 dólares y US\$28.482 dólares en el pasivo a largo plazo. Estos estudios deben ser actualizados cada año con el fin de mantener registrados valores razonables.

Se implantaron controles internos para verificar que las retenciones que nos efectúan los clientes estén correctas y cumplan lo dispuesto en el Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios.



4. ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

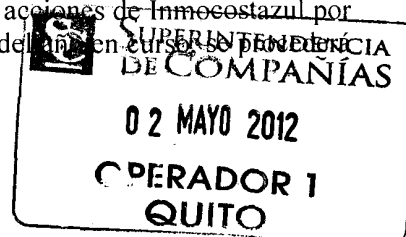
A. BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

A continuación, se indican las cifras, en miles de dólares, correspondientes a los ejercicios fiscales del 2010 y 2011.

BALANCE GENERAL						
DESCRIPCION	2010	%	2011	%	VARIACION	%
ACTIVOS						
ACTIVOS CORRIENTES						
Caja y equivalentes de caja	1.214	17,97%	828	5,72%	(386)	-31,80%
Cuentas por cobrar comerciales	762	11,28%	880	6,07%	118	15,49%
Inventarios	32	0,47%	66	0,46%	34	106,25%
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	713	10,56%	145	1,00%	(568)	-79,66%
Gastos Anticipados y otras cuentas por cobrar	1.453	21,51%	2.237	15,44%	784	53,96%
Otros activos corrientes	-	0,00%	7.400	51,08%	7.400	0,00%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	4.174	61,80%	11.556	79,76%	7.382	176,86%
ACTIVOS FIJOS	808	11,96%	1.496	10,33%	688	85,15%
ACTIVOS INTANGIBLES	44	0,65%	225	1,55%	181	411,36%
OTROS ACTIVOS	1.728	25,58%	1.211	8,36%	(517)	-29,92%
TOTAL ACTIVOS	6.754	100,00%	14.488	100,00%	7.734	114,51%
PASIVOS CORRIENTES						
Obligaciones por pagar a bancos	-	0,00%	4.920	33,96%	4.920	0,00%
Cuentas por pagar	1.300	19,25%	4.098	28,29%	2.798	215,23%
Participación a trabajadores	731	10,82%	518	3,58%	(213)	-29,14%
Dividendos por pagar	500	7,40%	-	0,00%	(500)	-100,00%
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	713	10,56%	2.147	14,82%	1.434	201,12%
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	3.244	48,03%	11.683	80,64%	8.439	260,14%
Provision para Jubilación y Desahucio	89	1,32%	135	0,93%	46	51,69%
Ingresos diferidos	-	0,00%	38	0,26%	38	0,00%
TOTAL PASIVO	3.333	49,35%	11.856	81,83%	8.523	255,72%
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS						
Capital social	100	1,48%	100	0,69%	-	0,00%
Reserva legal	50	0,74%	50	0,35%	-	0,00%
Reserva facultativa	203	3,01%	271	1,87%	68	33,50%
Utilidades Retenidas	3.068	45,42%	2.211	15,26%	(857)	-27,93%
TOTAL PATRIMONIO	3.421	50,65%	2.632	18,17%	(789)	-23,06%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6.754	100,00%	14.488	100,00%	7.734	114,51%

En el cuadro precedente, se muestra la estructura financiera de DK MANAGEMENT SERVICES S.A., al 31 de diciembre del 2011, el 18,17% del total de los activos fue financiado con el patrimonio de la Compañía, producto del aumento de los préstamos bancarios.

Las principales cuentas del activo corriente son efectivo e inversiones por el valor de US\$828 mil dólares; cuentas por cobrar a clientes por US\$880 mil dólares; y en otros activos, los derechos fiduciarios \$4.020 mil y las inversiones temporales en acciones de Inmocoastal por \$3.380 mil dólares. Una vez descontado el impuesto a la renta del año en curso se tiene:



a realizar el reclamo por pago en exceso del impuesto a la renta por un valor de \$872.959,91 dólares, de la cuenta de gastos anticipados. El 10.33% del activo está conformado por los activos fijos por el valor de US\$1.496 mil dólares.

En el pasivo corriente está registro el préstamo bancario por el valor de \$4920 mil dólares y en la cuenta por pagar, se registra un saldo de \$2.915 mil dólares correspondiente a las regalías de las Inmobiliarias, valor que se tiene programado cancelar en cuotas iguales hasta el mes de mayo 2012. Cabe indicar que durante el año 2011 no se pudieron cancelar el 100% de las regalías a las Inmobiliarias ya que estos recursos fueron destinados para la compra de los derechos fiduciarios y para la compra de las acciones de Inmocoastul.

En la cuenta de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar existe un valor de \$1.350.000 por pagar a Florencio Holdings, valor que fue utilizado para la compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso Administración Carapungo y que en el año 2012, los mismos serán vendidos a Florencio Holdings.

El Balance General de DK MANAGEMENT SERVICES S.A. revela indicadores aceptables de liquidez y solvencia tomando en cuenta a la industria, lo que ha permitido operar los centros comerciales sin contratiempos.

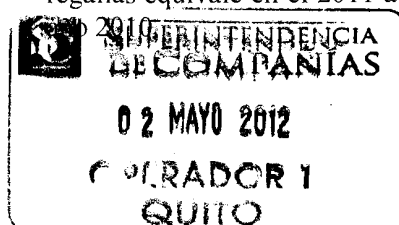
INDICADORES FINANCIEROS	2010	2011
CAPITAL DE TRABAJO	930	(127)
INDICE DE LIQUIDEZ	1,29	0,99
ROTACION CUENTAS POR COBRAR	44	47
ENDEUDAMIENTO	0,49	0,82
RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	45,42%	15,26%
RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO	89,68%	84,00%
RENTABILIDAD SOBRE VENTAS	9,17%	5,31%

B.- ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO

La facturación por concesión aumentó en el 21% versus el año anterior, producto de la incorporación de Quicentro Sur, llegando a un valor de \$26 millones de dólares.

FACTURACIÓN VMC	2010	%	2011	%	VARIACION \$	VARIACION %
Quicentro Shopping - Granados Plaza	10.994.077,97	51%	11.968.627,01	45%	974.549,04	9%
Quicentro Sur	1.922.292,62	9%	5.098.375,95	19%	3.176.083,33	165%
San Luis Shopping	3.036.870,31	14%	3.157.457,88	12%	120.587,57	4%
San Marino	5.782.993,15	27%	6.103.366,41	23%	320.373,26	6%
Total Facturado	21.736.234,05	100%	26.327.827,25	100%	4.591.593,20	21%

El pago por regalías se incrementó en el 53% versus el año anterior, debido a que los nuevos contratos estipulan un % mayor de regalías para las inmobiliarias. Por lo anterior, el pago de regalías equivale en el 2011 a un 80% del total de facturación por VMC versus el 64% en el



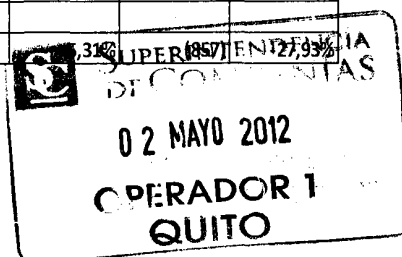
PAGO REGALIAS	2010	%	2011	%	VARIACION \$	VARIACION %
Quicentro Shopping - GP (UNU)	6.439.245,00	59%	9.820.524,40	82%	3.381.279,40	53%
Quicentro Sur (REFERENCECORP)	1.552.759,47	81%	4.078.520,58	80%	2.525.761,11	163%
San Luis Shopping (CCCHILLOS)	2.430.901,29	80%	2.526.126,30	80%	95.225,01	4%
San Marino (INMOMUNDO)	3.480.755,04	60%	4.881.517,12	80%	1.400.762,08	40%
Total Regalías	13.903.660,80	64%	21.306.688,40	81%	7.403.027,60	53%

Por lo anterior, la utilidad por concesión para DK en el año 2011 fue menor que la del 2010, en menos 36% (menos US\$2.811.434 dólares).

UTILIDAD DK	2010	%	2011	%	VARIACION \$	VARIACION %
Quicentro Shopping - GP	4.554.832,97	41%	2.148.102,61	18%	(2.406.730,36)	-53%
Quicentro Sur	369.533,15	19%	1.019.855,37	20%	650.322,22	176%
San Luis Shopping	605.969,02	20%	631.331,58	20%	25.362,56	4%
San Marino	2.302.238,11	40%	1.221.849,29	20%	(1.080.388,82)	-47%
Total Utilidad	7.832.573,25	36%	5.021.138,85	19%	(2.811.434,40)	-36%

En el siguiente cuadro, se puede apreciar el Estado de Pérdidas y Ganancias Consolidado de la Compañía, expresado en miles de dólares, correspondiente al ejercicio fiscal de los años 2010 y 2011.

ESTADO DE RESULTADOS						
DESCRIPCION	2010	%	2011	%	VARIACION	%
INGRESOS						
Concesión	21.736	64,99%	26.328	63,21%	4.592	21,13%
Servicios Administrativos	10.094	30,18%	13.801	33,13%	3.707	36,72%
Otros Ingresos	1.615	4,83%	1.524	3,66%	(91)	-5,63%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	33.445	100,00%	41.653	100,00%	8.208	24,54%
GASTOS DE OPERACIÓN						
Gastos de Administración	14.519	43,41%	16.529	39,68%	2.010	13,84%
Regalías	13.904	41,57%	21.307	51,15%	7.403	53,24%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	28.423	84,98%	37.836	90,84%	9.413	33,12%
UTILIDAD DE OPERACIONES	5.022	15,02%	3.817	9,16%	(1.205)	-23,99%
OTROS GASTOS						
Intereses pagados	-	0,00%	210	0,50%	210	0,00%
Otros gastos, neto	146	0,44%	156	0,37%	10	6,85%
TOTAL OTROS GASTOS	146	0,44%	366	0,88%	220	150,68%
UTILIDAD ANTES PARTICIPACION E IMPUESTOS	4.876	14,58%	3.451	8,29%	(1.425)	-29,22%
Participación a trabajadores	731	2,19%	518	1,24%	(213)	-29,14%
Impuesto a la Renta	1.077	3,22%	722	1,73%	(355)	-32,96%
TOTAL	1.808	5,41%	1.240	2,98%	(568)	-31,42%
UTILIDAD NETA	3.068	9,17%	2.211	5,33%	(857)	-27,93%



Los ingresos por servicios administrativos se incrementaron en el orden del 36%, producto de la incorporación de Quicentro Sur.

En los gastos, el rubro de administración se incrementó en el 13,83% y las regalías en el 53,24%.

En el ejercicio económico 2011, DK MANAGEMENT SERVICES S.A., obtuvo utilidades antes de impuestos por el valor de US\$3.450.996,35 dólares;

5. INFORMES DE AUDITORIA EXTERNA Y DE COMISARIO

El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2011, emitido por DELOITTE y el Informe de Comisario, no plantean ninguna excepción o limitación al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía.

6. INFORMACION SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS

En el ámbito administrativo, laboral y legal, no hemos tenidos hechos extraordinarios durante el ejercicio económico 2011 o eventos que pudieran afectar considerablemente la liquidez o solvencia de la compañía en el futuro.

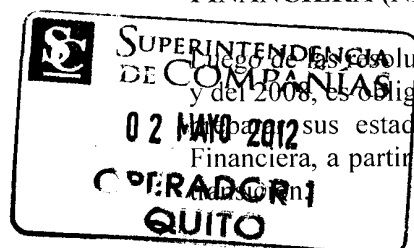
7. PROPUESTA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Las utilidades a distribuir a los Accionistas, en base a la Conciliación Tributaria, es de:

UTILIDAD CONTABLE	3.450.996,35
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	517.649,45
24% IMPUESTO A LA RENTA	721.826,16
UTILIDAD A DISTRIBUIR	2.211.520,74

La Gerencia General propone a la Junta General de Accionistas, que del resultado neto del ejercicio económico del 2011, se destine US\$11.520,74 dólares como Reserva Facultativa y el valor de US\$2.200.000 dólares se distribuya a los Accionistas como dividendos.

8. IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIFS)



De acuerdo a las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías en agosto del 2006 y del 2008, es obligación de la compañía DK MANAGEMENT SERVICES S.A., el adoptar y publicar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera, a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011 como un período de

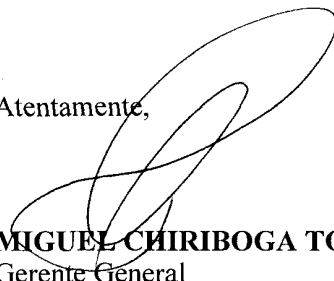
Bajo estas consideraciones, la Compañía contrató los servicios profesionales de la firma ASTRILEG CIA. LTDA., para la asesoría y acompañamiento integral en este proceso. Durante el año 2011 se trabajó en el análisis, diagnóstico y medición de los impactos correspondientes al ejercicio 2010, así como en la estructuración del nuevo plan de cuentas contable.

9. AGRADECIMIENTOS

Mi agradecimiento a los Señores Accionistas por su apoyo y recomendaciones en todas y cada una de las reuniones durante el presente ejercicio económico 2011. De la misma forma agradezco a todos los ejecutivos y empleados por su colaboración y apoyo para obtener los resultados que se han presentado durante el año 2011.

Quito, 30 de marzo del 2012

Atentamente,


MIGUEL CHIRIBOGA TORRES
Gerente General

