

Quito, 21 de marzo del 2013

Señores Accionistas

DK Management Services S.A.

Ciudad.-

De mi consideración:

Dando cumplimiento a lo establecido en los Estatutos Sociales de DK Management Services S.A. me permito poner a su consideración el siguiente informe de actividades y resultados del año 2012:

1. Entorno Económico

El 2012 se caracterizó por ser un año estable económicamente en el Ecuador, al haber logrado un crecimiento de alrededor del 7%, la reducción del déficit comercial de 687 MM de dólares a 148 MM. Para lograr esta reducción, el Gobierno se vio obligado a imponer algunas restricciones a las importaciones, vía elevación de aranceles y aplicación de cupos a ciertos productos. El País impulsó fuertemente la construcción especialmente de obra pública, pero también la privada, especialmente de vivienda. La estrategia del Gobierno fue de continuar con el financiamiento de obras, así como del gasto público, vía incremento de impuestos y obviamente de los ingresos petroleros. Adicionalmente recurrió a endeudamiento externo, principalmente del Gobierno y Banca China.

El gasto público, principalmente enfocado al denominado gasto social, estuvo enfocado al incremento de la nómina estatal, vía remuneraciones y también al número de empleados públicos. El Gobierno también se preocupó en este año de ejercer más control de la Banca, a la que le redujo sus incentivos tributarios, pero también le pidió más controles para el endeudamiento de la población. Este último detalle, ha permitido que el sector comercial tenga una dinámica importante durante el año, permitiendo además un repunte de la industria local, pero afectado por una reducción del crédito.

2. Entorno del Sector

En este contexto económico, el sector comercial se ha mantenido activo durante el 2012. Si bien su crecimiento estuvo alineado con el crecimiento global de la economía, la dinámica que mantuvo fue importante para incentivar que promotores de centros comerciales hayan iniciado o puesto a disposición del público varios centros comerciales, en especial en Quito y Guayaquil, aunque también abrieron sus puertas algunos en ciudades pequeñas.

Es así como en el 2012 la oferta comercial se incrementó, generándose una mayor competencia, pero también mayores oportunidades para nuevos proyectos en ciudades fuera de Quito y Guayaquil.

3. Cumplimiento de Objetivos Previstos para el Ejercicio Económico 2012

Es importante destacar el crecimiento que tuvo la Compañía, al haber logrado que todos sus centros comerciales se mantengan en plena ocupación. El 29 de Noviembre se inauguró Maltería Plaza en Latacunga, con un 90% de los locales ocupados, sin tomar en consideración el segundo piso, que se irá ocupando paulatinamente en este año, destacándose en ello, la potencial apertura de los Cines en el mes de Junio, Juguetón y Bebemundo en Septiembre y Explorer de la cadena Marathon en esos mismos meses. La mayoría de los locales han mostrado satisfacción por los resultados obtenidos hasta ahora y esperamos que este centro comercial tenga un despegue positivo.

Durante el año se continuó con la remodelación de Quicentro, destacándose la apertura de locales en el antiguo patio de comidas y principalmente de los locales del grupo Inditex, cuyas marcas lideradas por Zara han tenido un inicio muy auspicioso, generándole al centro comercial una dinámica muy importante. Quicentro sigue destacándose por una innovación permanente de su infraestructura, pero también de sus locales, caracterizándose como un centro comercial de la Moda, con marcas importantes de connotación internacional, pero también con una oferta de otros productos y servicios enfocados a atender a los niveles medio y medio alto de la población de Quito. Durante el año 2012 Dk gestionó la compra de 4 inmuebles contiguos ubicados en la calle El Comercio, los cuales fueron adquiridos por Urbanizadora Naciones Unidas S.A., con el fin de desarrollar un edificio de parqueaderos, proyecto que se plantea empezar a construir en el 2013, previa la compra de un último inmueble.

Quicentro Sur se desarrolló con alto crecimiento en sus ventas, aspecto que nos permite ratificar su despegue positivo, ratificado por la baja rotación de sus locales. La oferta de servicios tales como el pago de agua, teléfono, SRI, además de su oferta de alimentos y bebidas y finalmente la más variada oferta de prendas de vestir y artículos para el hogar, así como tecnológicos, nos permite aseverar que ha completado una mezcla comercial casi ideal para el sector al que sirve. Únicamente quedó pendiente por definir el uso permanente del espacio adicional construido en el tercer piso, aunque éste estuvo utilizado casi permanentemente por eventos y exhibiciones que atrajeron público deseado al centro comercial.

San Luis, continuó durante el año un proceso iniciado antes, de crecimiento acelerado, habiendo logrado un tráfico muy elevado de clientes. La ocupación de locales ha sido casi del 100%, habiéndose completado una mezcla comercial ideal.

San Marino en Guayaquil, a pesar de que ya está cumpliendo sus primeros 10 años de vida, mantiene un liderazgo en dicha ciudad en el segmento al que sirve, al ser también un centro comercial enfocado a la Moda, pero también ofreciendo productos para el hogar y servicios, entretenimiento y obviamente alimentos y bebidas.

En este centro comercial hemos dedicado algún tiempo en planificar un proceso de remodelación y una pequeña ampliación, que se inició ya en enero de este año, para poder incluir en su oferta comercial a los locales del grupo Inditex, liderados por Zara, además de mejorar la oferta de comida, con el objetivo, todo esto, de darle un nuevo impulso, ante la arremetida de la competencia.

Finalmente me quiero referir a Granados Plaza, el mismo que ha mantenido una actividad estable, con una ocupación plena de los locales, constituyéndose así en el sitio de compras de los vecinos del sector y de los estudiantes y empleados de los alrededores.

Mercadeo

Nada de esto hubiera sido posible sin una actividad de mercadeo permanente, enfocada a atraer público deseado, que ha permitido que los centros comerciales sigan creciendo de manera sostenida. Todo el tiempo se están efectuando eventos, campañas y promociones, diseñadas con mucho cuidado, para principalmente usar los recursos económicos en forma eficiente.

El uso de la tecnología disponible ha sido nuestra principal preocupación, dando especial énfasis a los mecanismos modernos de comunicación y de relacionamiento social.

Se han aprovechado también otros medios de comunicación, tales como vallas y pantallas para obtener recursos económicos, destinados a incrementar los presupuestos para mercadeo, pero también para generar algunas utilidades adicionales.

Tecnología

Hemos estado permanentemente atentos a los adelantos de los sistemas de información y de las herramientas disponibles para que la operación de los centros comerciales sea lo más eficiente posible, pero también segura. Todo esto enfocado a sistemas de vigilancia, comunicación, contabilidad y control presupuestario, pero principalmente en lo que constituye el alma del negocio: los contratos, la facturación y la cobranza.

En ese campo, dado lo acelerado del desarrollo tecnológico, nunca es posible lograr lo ideal, pero creo que hemos logrado una base que permitirá día a día ir adquiriendo y mejorando las herramientas que nos permitan mejorar nuestra productividad.

Operaciones

Desde el año 2008, cuando se tomó la decisión de reducir el grupo de personas que hacen labores de seguridad y limpieza, se ha logrado mejorar día a día en la calidad de los servicios de las empresas de servicios complementarios que cada centro comercial contrata, en las condiciones más convenientes.

Para el 2012, se hizo una evaluación de cada una de ellas, habiendo logrado que para inicios de 2013 tengamos ya un grupo de empresas, seriamente escogidas, que nos permiten mantener una óptima operación en cada uno de los centros comerciales.

Es importante destacar que el manejo de desechos, lo hacemos con estándares que nos permiten entregar a la ciudad basura reciclada, aguas servidas y grasas que no contaminan el ambiente.

Por el otro lado, el cumplimiento de horarios establecidos para que cada centro comercial satisfaga las necesidades del público en general, ha sido detalladamente analizado. En este aspecto hay que destacar el cuidado que tenemos en el tema de seguridad, especialmente en la movilización del dinero de bancos y otros establecimientos.

Es muy importante destacar que en los últimos años se han ido incrementado las regulaciones y controles de las autoridades nacionales y municipales, en temas ambientales, de seguridad, de uso del suelo, de tráfico, etc. Hemos mantenido especial cuidado en el cumplimiento estricto de dichas regulaciones para evitar sanciones económicas y amenazas de clausura, especialmente por parte de bomberos, inspectores de salud y medio ambiente.

Debo mencionar que los centros comerciales funcionaron los 365 días del año, con un promedio de 12 horas por día, y que aún en los casos en que hemos tenido remodelaciones y construcciones, no se han paralizado, ocasionando las menores molestias posibles a concesionarios y clientes, con todos los sistemas de energía, agua, ascensores, escaleras eléctricas, etc. funcionando plenamente, al haber aplicado sistemas de mantenimiento permanentes.

Finalmente, hemos trabajado durante el año en el establecimiento de procedimientos estandarizados que permitan a cada centro comercial funcionar en forma eficiente, apuntando todo esto a que hasta mediados de 2013 podamos tener una certificación ISO 9000.

Recursos Humanos

Es preocupación permanente de la compañía, el desarrollo de la organización, en base a mantener un equipo, el estrictamente necesario, para el cumplimiento de nuestros objetivos. Se mantiene actualizado un organigrama, un manual de funciones con una descripción de los perfiles de cada uno de los cargos, análisis de niveles salariales y un sistema de evaluación para definir las necesidades de capacitación y desarrollo del personal.

Aspectos Financieros

En el año 2012, la compañía trabajó en base a un estricto cumplimiento del presupuesto. Mes a mes se hace un análisis de su manejo, para ir monitoreando sus desviaciones y tomando correctivos. El área de finanzas se ha convertido en un instrumento de control, tanto de ingresos como de gastos, evitando así dejar de facturar ingresos definidos en los contratos con los concesionarios y otros usuarios relacionados con auspicios, uso de espacios publicitarios, parqueaderos, etc. así como un control de los gastos y del cumplimiento de regulaciones tributarias, contables y societarias.

EL área de cobranzas logro recuperar el 97% de la cartera comercial, manteniendo niveles adecuados de cobranzas.

Durante el año 2012 se implementó con éxito el proceso de las Normas Internacionales de Información Financiera y adicionalmente se logró recuperar el valor de \$872.220,10 dólares equivale al 99% por concepto de la devolución por pago en exceso del impuesto a la renta del año 2011.

En el transcurso del año 2012, se procedió a cancelar el valor de \$2.200.000 a los señores Accionistas por concepto de dividendos del ejercicio económico 2011.

4. Cumplimiento legal y de las disposiciones de la Junta General de Accionistas

Es una prioritaria preocupación de esta administración, el cumplimiento estricto de la ley. Es así como durante el año, con el concurso de un abogado de planta, nos hemos preocupado de cuidar este aspecto, para evitar incumplimientos que puedan ocasionarnos sanciones y molestias con las autoridades.

Se puso en vigencia un nuevo formato de contrato con los locales comerciales, llamado de Integración Empresarial. Este formato fue largamente analizado y discutido con el concurso de abogados externos de amplio prestigio de Quito y Guayaquil. Hicimos una revisión completa de nuestro reglamento de operación de los centros comerciales, dándole mayor equidad.

El área legal está permanente analizando disposiciones legales y reglamentarias que puedan afectar la *vida de nuestra organización*, en todos los campos de su manejo, sean éstos laborales, de marcas, civiles, tributarios, societarios.

DK MANAGEMENT SERVICES S.A., ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas y toda la documentación reposa en los libros sociales de la compañía.

DK MANAGEMENT SERVICES S.A., ha cumplido con 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.

5. Información Sobre Hechos Extraordinarios

En el ámbito administrativo, laboral y legal, no se han producido hechos extraordinarios durante el ejercicio económico 2012 o eventos que pudieran afectar considerablemente la liquidez o solvencia de la compañía en el futuro.

6. 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 fin de llevar un mejor control de los mismos y de sus respectivas depreciaciones.

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.

Se implantaron y se mejoraron los 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.

Adicionalmente, se elaboró el Manual de Políticas Contables y se iniciaron los trabajos para actualizar los Manuales de Procedimientos Administrativos del área financiera, los mismos que estarán concluidos en el año 2013.

Se implementaron varios mecanismos de control interno con el fin de proteger y velar por la integridad de los recursos materiales y económicos de la compañía.

7. Nuevos proyectos

Conscientes de la necesidad y del mandato de los Señores Accionistas de seguir buscando oportunidades de crecimiento, hemos invertido mucho tiempo en buscar terrenos en diversas ciudades del País, con el fin de lograr el cumplimiento de dicho objetivo.

Durante el año se trabajó intensamente para lograr la permuta de un terreno de 30,000 mt². En la Ciudad de Manta, luego de la firma de un convenio en el 2011 con el Municipio, que nos llevó a la construcción de un nuevo complejo deportivo, construido en el 2012 sobre un terreno adquirido de 30 Ha. A esta fecha, estamos próximos a la firma de las escrituras de la permuta y el inicio de la construcción del centro comercial, el cual ha generado mucha expectativa, a tal punto que al momento hay interés de concesiones por algo más del 70% de sus espacios.

Se completó la compra de un terreno de 44,000 mt² en el sector de Carapungo. Durante el año hemos estado a la espera de los estudios que el Municipio está haciendo para la construcción de varios obras viales en la intersección de la Av. Simón Bolívar y Panamericana Norte, que implica una expropiación de aprox. 9,000 en el terreno adquirido. Hemos estado analizando otros proyectos en ciudades como Cuenca, Santo Domingo, Tulcán, Ibarra, Lago Agrio, esperando que en 2013 podamos concretar alguna compra en las dos primeras ciudades, así como uno adicional en el sector del anterior aeropuerto de Quito.

Para el año 2013 se tiene previsto implementar el área de Investigación de Mercados, unidad que desarrollará estudios para determinar los gustos, preferencia y hábitos de los consumidores finales, así como potenciales mercados que podemos atender en el futuro, análisis de la competencia, entre otros.

8. RESULTADOS ECONOMICOS DEL 2012

A continuación se presentan los resultados económicos del año 2012 versus el 2011.

Dentro de las cuentas de activo corriente, se puede señalar un incremento sustancial en la cuenta de efectivo y equivalentes producto del adecuado manejo del flujo de caja y tesorería. Los activos financieros para la venta constituyen las acciones que la empresa posee en Inmocoastazul S.A. Las cuentas por cobrar comerciales se incrementaron versus el 2011 debido a la mayor facturación y por el porcentaje sobre ventas de ciertos locales, las mismas que serán recuperadas en los primeros meses del 2013. En la cuenta de activos por impuestos está registrado el valor de USD1.316.476 por concepto de retenciones en la fuente por impuesto a la renta, el cual deberá ser reclamado al SRI durante el 2013. Dentro de las cuentas de activos no corrientes, la propiedad, muebles y equipo neto contienen el principal rubro.

INFORME DE LA ADMINISTRACION SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2012

Dentro de las cuentas por pagar se tiene registrado el valor de USD1.385.689 a proveedores locales, USD6.915.000 a compañías relacionadas del exterior por la compra de las acciones de Inmocostazul y USD573.156 a compañías relacionadas locales. En las obligaciones locales están registrados USD869.996 por participación a trabajadores y USD130.671 de beneficios sociales.

Las cifras muestran un adecuado crecimiento de la utilidad final producto del incremento de los ingresos y de un adecuado manejo de gastos. El resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta para el 2012 es de \$4.891.238 dólares, que significa el 69% de incremento versus el año 2011.

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

ACTIVOS	2012	2011	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	(expresado en U.S. dólares)		USD	%
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.836.980	827.539	1.009.441	122%
Activos financieros disponibles para la venta	7.125.000	7.399.565	(274.565)	-4%
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	1.423.643	1.134.370	289.273	26%
Inventarios	95.088	66.461	28.627	43%
Activos por impuestos corrientes	1.808.891	1.880.367	(71.476)	-4%
Pagos anticipados	126.604	135.694	(9.090)	-7%
Total activos corrientes	12.416.206	11.443.996	972.210	8%
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedad, muebles y equipo, neto	2.488.720	2.706.299	(217.579)	-8%
Activos mantenidos para la venta	49.646	-	49.646	
Activos intangibles, neto	246.766	225.789	20.977	9%
Activo por impuestos diferidos	30.970	33.022	(2.052)	-6%
Cuentas por cobrar largo plazo	64.706	64.706	-	0%
Total activos no corrientes	2.880.808	3.029.816	(149.008)	-5%
TOTAL ACTIVOS	15.297.014	14.473.812	823.202	6%
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES:				
Obligaciones financieras	-	4.920.000	(4.920.000)	-100%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9.084.018	5.828.316	3.255.702	56%
Pasivos por impuestos corrientes	957.266	379.811	577.455	152%
Obligaciones acumuladas	1.000.667	621.579	379.088	61%
Total pasivos corrientes	11.041.951	11.749.706	(707.755)	-6%
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Obligaciones por beneficios definidos y total	277.318	219.150	58.168	27%
Total pasivos	11.319.269	11.968.856	(649.587)	-5%
PATRIMONIO:				
Capital Social	100.000	100.000	-	0%
Reservas	332.821	321.300	11.521	4%
Resultados acumulados	3.544.924	2.083.656	1.461.268	70%
Total patrimonio	3.977.745	2.504.956	1.472.789	59%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	15.297.014	14.473.812	823.202	6%

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	2012	2011	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	(expresado en U.S. dólares)		USD	%
INGRESOS ORDINARIOS				
Ingresos provenientes de integración	29.533.726	26.327.827	3.205.899	12%
Ingresos provenientes de servicios administrativos	10.525.567	9.389.791	1.135.776	12%
Ingresos por servicios promocionales y otros	5.742.150	5.971.690	(229.540)	-4%
Intereses ganados	101.604	67.128	34.476	51%
Total	45.903.047	41.756.436	4.146.611	10%
GASTOS OPERACIONALES:				
Regalías inmobiliarias	23.745.291	21.306.688	2.438.603	11%
Total Regalías Inmobiliarias	23.745.291	21.306.688	2.438.603	11%
Gastos de administración				
Gastos por beneficios a los empleados	3.755.622	3.053.287	702.335	23%
Amortización y depreciación	573.067	1.057.255	(484.188)	-46%
Honorarios	22.440	109.491	(87.051)	-80%
Impuestos y contribuciones	123.960	175.779	(51.819)	-29%
Mantenimiento	1.798.474	1.415.228	383.246	27%
Seguros	49.557	29.603	19.954	67%
Servicios básicos	1.576.832	1.477.100	99.732	7%
Suministros	246.525	916.467	(669.942)	-73%
Guardianía	1.621.164	1.682.459	(61.295)	-4%
Limpieza y mantenimiento	1.767.926	1.773.592	(5.666)	0%
Gestión	89.477	66.752	22.725	34%
Promoción y publicidad	3.779.475	4.644.546	(865.071)	-19%
Otros gastos deducibles	519.047	720.029	(200.982)	-28%
Otros gastos	1.103.554	205.110	898.444	438%
Total Gastos de administración	17.027.120	17.326.698	(299.578)	-2%
MARGEN BRUTO	5.130.636	3.123.050	2.007.586	64%
Gastos Financieros				
Intereses en obligaciones bancarias	155.464	210.021	(54.557)	-26%
Gastos bancarios	7.064	8.798	(1.734)	-20%
Impuesto a la salida de divisas	76.870	138.852	(61.982)	-45%
Total Gastos Financieros	239.398	357.671	(118.273)	-33%
Otras Ganancias	-	125.000	(125.000)	-100%
Total Otras Ganancias	-	125.000	(125.000)	-100%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	4.891.238	2.890.379	2.000.859	69%
Impuesto a la renta:				
Corriente	1.216.397	721.826	494.571	69%
Diferido	2.052	6.982	(4.930)	-71%
UTILIDAD DEL EJERCICIO Y TOTAL RESULTADO				
INTEGRAL DEL AÑO	3.672.789	2.175.535	1.497.254	69%

9. Informes de Auditoría Externa y de Comisario

El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2012, emitido por ASTRILEG CIA. LTDA., y el Informe de Comisario, no plantean ninguna excepción o limitación al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía.

10. RECOMENDACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

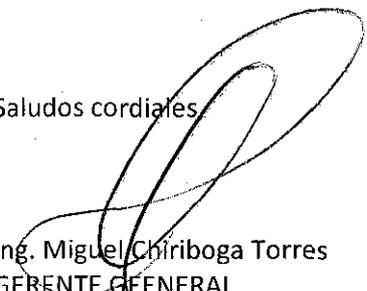
Se recomienda a la Junta General de Accionistas mantener los objetivos trazados durante el año 2013 y continuar con el proceso de control de costos y gastos para mejorar los niveles de utilidad; así como continuar con el proceso de búsqueda de nuevas oportunidades de negocios. También se recomienda que se concluya la remodelación de los centros comerciales San Marino Shopping y de Quicentro Shopping.

11. PROPUESTA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Gerencia General propone a la Junta General de Accionistas, que del resultado neto del ejercicio económico del 2012, se destine US\$172.780 dólares como Reserva Facultativa y el valor de US\$3.500.000 dólares se distribuya a los Accionistas como dividendos y que el valor de USD869.996 se pague por concepto de participación a trabajadores; dicho valor está registrado como una cuenta por pagar.

Mi agradecimiento a los Señores Accionistas por su apoyo y recomendaciones en todas y cada una de las reuniones durante el presente ejercicio económico 2012. De la misma forma agradezco a todos los ejecutivos y empleados por su colaboración y esfuerzo.

Saludos cordiales



Ing. Miguel Chiriboga Torres
GERENTE GENERAL