

Quito, 25 de marzo del 2014

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 2013:

1. Entorno Económico

El año se caracterizó por ser un año estable económicamente en el Ecuador, al haber logrado un crecimiento de alrededor del 4.5% y una inflación del 2.7%. El déficit comercial superó los 1,000 MM, un importante incremento con relación a los 687 MM de dólares del 2012 MM. Para lograr esta cifra, el Gobierno se vio obligado a imponer algunas restricciones a las importaciones, vía aplicación de cupos a ciertos productos y la puesta en vigencia de una serie de Reglamentos Técnicos. 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 la recaudación de impuestos y obviamente de los ingresos petroleros. Adicionalmente recurrió a endeudamiento externo, principalmente del Gobierno y Banca Chinas.

El gasto público, principalmente enfocado al denominado gasto social, estuvo enfocado al mantenimiento 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. Hay un proyecto de Código Financiero que ha hecho que la Banca se maneje con cautela.

El gran circulante existente, aunque restringido al final de años, 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 2013. Si bien su crecimiento estuvo alineado con el crecimiento de la economía del País, 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 2013 la oferta comercial se incrementó, generándose una mayor competencia, pero también mayores oportunidades para nuevos proyectos en ciudades fuera de Quito y Guayaquil. Al final del año, las restricciones a las importaciones empezaron a sentirse.

3. Cumplimiento de Objetivos Previstos para el Ejercicio Económico 2013

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 de 2012 se inauguró Maltería Plaza en Latacunga, actualmente con un 90% de los locales ocupados, tomando en consideración el segundo piso, que se irá ocupando paulatinamente en este año, destacándose en ello, la exitosa apertura de los Cines en el mes de Noviembre 2013, Juguetón 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 crecimiento positivo.

Durante el año se continuó con la remodelación de Quicentro, destacándose la apertura de locales de varias marcas nacionales e internacionales y principalmente de uno de los locales del grupo Inditex, Maxximo Dutti, que liderados por la marca 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 nacionales enfocados a atender a los niveles medio y medio alto de la población de Quito. Durante el año 2013 DK completó la gestión para la compra de 6 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 2014, previa unificación de los lotes en uno y la obtención de los correspondientes permisos.

Quicentro Sur se desarrolló con alto crecimiento en sus ventas, aspecto que nos permite ratificar su despegue positivo, confirmado por la baja rotación de sus locales. La oferta de servicios tales como el pago de agua, teléfono, SRI y desde noviembre pasado del Registro Civil y dos Notarías, 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. Durante el 2013 se inició un proceso de remodelación y una pequeña ampliación, que permitieron que tres marcas del Grupo Inditex ingresen al Centro Comercial.

La remodelación continuará durante este año, lo que nos permitirá albergar a nuevas opciones de comida y ropa, 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. Es indispensable ya contar con un proyecto de ampliación del patio de comidas y de los parqueos, asunto que se encuentra en estudio, para lograr mantenerlo en el nivel que ha logrado.

Mercadeo

Nada de esto hubiera sido posible sin una actividad de mercadeo permanente, enfocada en 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.

INFORME DE LA ADMINISTRACION SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2013

En el año 2013 se implementó el sistema Microsoft Dinamycs ERP, herramienta que va a permitir contar con información financiera y contable en línea para poder tomar las acciones necesarias para mejorar la gestión.

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 2013, se hizo una evaluación de cada una de ellas, habiendo logrado que para inicios de 2014 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 hayamos logrado la obtención de una certificación ISO 9000.

Recursos Humanos

Es preocupación permanente de la compañía, el desarrollo de la organización, en base a mantener un equipo, 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 2013, 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 98% de la cartera comercial, manteniendo niveles adecuados de cobranzas.

Adicionalmente se logró recuperar el valor de \$1.313.402,50 dólares por concepto de la devolución por pago en exceso del impuesto a la renta del año 2012.

En el transcurso del año 2013, se procedió a cancelar el valor de \$3.550.000 a los señores Accionistas por concepto de dividendos con los resultados del ejercicio económico 2012.

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 mantiene en vigencia el nuevo formato de contrato con los locales comerciales, llamado de Integración Empresarial. Este formato que fuera largamente analizado y discutido con el concurso de abogados externos, ha logrado la aceptación casi mayoritaria de los Comerciantes.

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO 2013

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, ambientales, etc.

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 2013 o eventos que pudieran afectar considerablemente la liquidez o solvencia de la compañía en el futuro.

6. Control Interno

La Compañía mantiene un inventario 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. También se está trabajando en mejorar los procedimientos administrativos y contables para lograr mayor seguridad en todas nuestras transacciones, de compras y control de presupuesto.

Se implementaron varios mecanismos de uso de tecnología con el fin de proteger y velar por la integridad de los recursos materiales y económicos de la compañía, pero principalmente para agilizar los procesos de facturación y pago a integrados y proveedores.

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 al inicio de la construcción del centro comercial, una vez que la firma de las escrituras de la permuta fueron concluidas y el inicio del derrocamiento de las antiguas instalaciones deportivas se ha iniciado. El Nuevo Centro Comercial, Mall del Pacífico, ha generado mucha expectativa, a tal punto que al momento hay interés de concesiones por algo más del 70% de sus espacios.

Se concluyó 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 varias obras viales en la intersección de la Av. Simón Bolívar y Panamericana Norte, que implicó una expropiación de aprox. 9,000 en el terreno adquirido. Hemos estado analizando otros proyectos en ciudades como Cuenca, Santo Domingo, Ibarra y últimamente Machala, así como uno adicional en Guayaquil, esperando que en 2014 podamos concretar alguna compra en una de estas ciudades, así como uno adicional en el sector del anterior aeropuerto de Quito.

Durante el año 2013 se implementó el área de Investigación de Mercados, unidad que está desarrollando 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 2013

A continuación se presentan los resultados económicos del año 2013 versus el 2012.

Dentro de las cuentas de activo corriente, se puede señalar un incremento sustancial en la cuenta de efectivo -equivalentes y otros activos financieros producto del adecuado manejo del flujo de caja y tesorería. Las cuentas por cobrar comerciales y otras se incrementaron versus el 2012 debido a la mayor facturación y por los préstamos otorgados a la compañía Inmobiliaria Torre Vieja. En la cuenta de activos por impuestos corrientes está registrado el valor de USD1.612.115 por concepto de retenciones en la fuente por impuesto a la renta, el cual deberá ser reclamado al SRI durante el 2014. Dentro de las cuentas de activos disponibles para la venta se encuentran los aportes realizados en Inmocoastazol, acciones que serán vendidas en el año 2014.

INFORME DE LA ADMINISTRACION SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2013

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERO
Expresado en dólares

	2012	%	2013	%	Variación %	Variación USD
Efectivo y equivalentes	1.836.980	12%	478.676	2%	-74%	(1.358.304)
Otros activos financieros	-	0%	2.332.015	12%	NA	2.332.015
Cuentas por cobrar	1.488.349	10%	3.057.099	15%	105%	1.568.750
Activos por impuestos corrientes	1.808.891	12%	2.113.067	11%	17%	304.176
Inventarios	95.088	1%	118.514	1%	25%	23.426
Pagos anticipados	126.604	1%	284.430	1%	125%	157.826
Activos no corrientes disponibles para la venta	7.125.000	47%	7.490.000	37%	5%	365.000
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	12.490.912	82%	15.873.801	79%	27%	3.392.889
Instalaciones, muebles y equipos, neto	2.488.720	16%	2.650.541	13%	7%	161.821
Activos intangibles, neto	246.766	2%	212.947	1%	-14%	(33.819)
Inversiones en subsidiarias	49.646	0%	98.280	0%	98%	48.634
Cuentas por cobrar largo plazo	-	0%	1.232.579	6%	NA	1.232.579
Activos por impuestos diferidos	30.970	0%	37.687	0%	23%	6.717
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	2.816.102	18%	4.232.034	21%	50%	1.415.932
TOTAL ACTIVOS	15.297.014	100%	20.105.835	100%	31%	4.808.821
Obligaciones financieras y préstamos	-	0%	571.707	3%	#DIV/0!	571.707
Cuentas por pagar	9.042.976	59%	10.588.091	53%	17%	1.545.115
Pasivos por impuestos corrientes	957.266	6%	1.097.559	5%	15%	140.293
Obligaciones acumuladas	1.000.667	7%	1.186.415	6%	19%	185.748
Ingresos diferidos	41.042	0%	130.526	1%	218%	89.484
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	11.041.951	72%	13.574.298	68%	23%	2.532.347
Obligaciones financieras y préstamos	-	0%	1.269.939	6%	NA	1.269.939
Obligaciones por beneficios definidos	277.318	2%	324.143	2%	17%	46.825
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	277.318	2%	1.594.082	8%	475%	1.316.764
TOTAL PASIVO	11.319.269	74%	15.168.380	75%	34%	3.849.111
CAPITAL SOCIAL	100.000	1%	100.000	0%	0%	-
RESERVAS	332.821	2%	455.610	2%	37%	122.789
RESULTADOS ACUMULADOS	3.544.924	23%	4.381.845	22%	24%	836.921
TOTAL PATRIMONIO	3.977.745	26%	4.937.455	25%	24%	959.710

Dentro de las cuentas de activo a largo plazo, se encuentran los activos fijos que se ha mantenido estable y las cuentas por cobrar a largo plazo que corresponde a préstamos realizado a Torre Vieja. En el pasivo se encuentran las cuentas por pagar, dentro de las que están USD7.500.000 por los valores recibidos para los aportes de DK en Inmocoastul. También está registrado el valor de USD1.269.939 que corresponde al préstamo largo plazo otorgado por el banco Promerica y Cinemark.

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 2013 es de \$6.824.232,78 dólares, que significa el 18% de incremento versus el año 2012.

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	2013	2012	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	(expresado en U.S. dólares)		USD	%
INGRESOS POR INTEGRACION EMPRESARIAL	\$ 35.582.130	\$ 30.348.009	\$ 5.234.121	17%
COSTO DE VENTAS REGALIAS	\$ 27.609.505	\$ 23.745.291	\$ 3.864.215	16%
MARGEN BRUTO DE INTEGRACIÓN	\$ 7.972.624	\$ 6.602.718	\$ 1.369.906	21%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	\$ 11.947.873	\$ 10.525.587	\$ 1.422.305	14%
INGRESOS POR PUBLICIDAD Y ESPACIOS PUBLICITARIOS	\$ 2.423.262	\$ 3.285.178	\$ (861.916)	-26%
REEMBOLSOS, MULTAS Y OTROS INGRESOS	\$ 2.056.223	\$ 1.562.606	\$ 493.617	32%
TOTAL INGRESOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIO	\$ 16.427.358	\$ 15.373.351	\$ 1.054.006	7%
GASTOS CENTROS COMERCIALES				
GASTOS DE PERSONAL	\$ 1.978.202	\$ 1.696.345	\$ (281.857)	-17%
SERVICIOS BASICOS Y DE TERCEROS	\$ 2.571.814	\$ 2.589.241	\$ 17.627	1%
LIMPIEZA	\$ 1.260.793	\$ 1.004.220	\$ (256.573)	-26%
MANTENIMIENTO	\$ 2.274.149	\$ 1.580.464	\$ (713.684)	-46%
PATIO DE COMIDAS	\$ 1.108.715	\$ 912.383	\$ (196.332)	-22%
SEGURIDAD	\$ 2.119.285	\$ 1.851.825	\$ (267.460)	-14%
MERCADEO	\$ 3.084.051	\$ 3.507.457	\$ 423.406	12%
TOTAL GASTOS CENTROS COMERCIALES	\$ 14.398.809	\$ 13.121.935	\$ (1.274.875)	-10%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 2.605.078	\$ 2.337.266	\$ (267.812)	-11%
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	\$ (573.861)	\$ (755.635)	\$ 181.774	24%
RESULTADO ANTES DE PART. TRABAJADORES E IMP. RTA.	\$ 6.824.233	\$ 5.761.233	\$ 1.063.000	18%
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES (PT)	\$ 1.022.627	\$ 889.996	\$ 152.631	18%
IMPUESTO A LA RENTA	\$ 1.291.895	\$ 1.218.449	\$ 73.446	6%
RESULTADO NETO	\$ 4.509.711	\$ 3.672.788	\$ 836.923	23%

9. Informes de Auditoría Externa y de Comisario

El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2013, 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

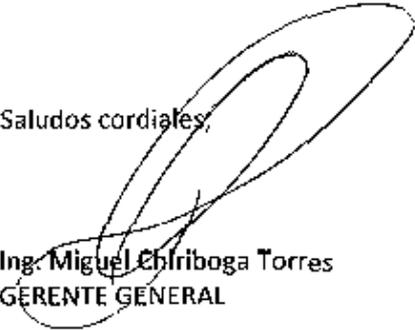
Se recomienda a la Junta General de Accionistas mantener los objetivos trazados durante el año 2013 y continuar en el 2014 con el proceso de control de costos y gastos para mejorar los niveles de utilidad; así como continuar con el proceso de búsqueda de nuevas oportunidades de negocios. También se recomienda que se concluya la remodelación de los centros comerciales San Marino Shopping y de Quicentro Shopping, así como la ampliación antes explicada en Granados Plaza.

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 2013, se destine US109.710,75 dólares como Reserva Facultativa y el valor de US 4,400,000 dólares se distribuya a los Accionistas como dividendos en efectivo y que el valor de US1.022.627,41 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 2013. De la misma forma agradezco a todos los ejecutivos y empleados por su colaboración y esfuerzo.

Saludos cordiales,


Ing. Miguel Chiriboga Torres
GERENTE GENERAL