

Quito, 25 de marzo del 2015

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 2014:

1. Entorno Económico

El año se caracterizó por ser un año relativamente estable económicamente en el Ecuador, al haber logrado un crecimiento de alrededor del 3.8% y una inflación del 3,67%. A partir del tercer trimestre se inició una caída del precio del petróleo, habiendo terminado el año en alrededor de Us. 60 por barril. El déficit comercial superó los 1,000 MM, un leve incremento con relación al año anterior. Para lograr esta cifra, el Gobierno se vio obligado a mantener 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 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, pero también con la emisión de bonos estatales.

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. Durante el año se aprobó un nuevo Código Financiero que ha hecho que la Banca se maneje con cautela.

El gran circulante existente, aunque restringido al final del año, ha permitido que el sector comercial tenga una dinámica importante, 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 2014. 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 pensado en nuevas inversiones, pero que no se han concretado durante el año.

Es así como a pesar de las restricciones aduaneras, nuevas marcas ingresaron al País.

3. Cumplimiento de Objetivos Previstos para el Ejercicio Económico 2014

Es importante destacar el crecimiento que tuvo la Compañía, al haber logrado que todos sus centros comerciales se mantengan en plena ocupación.

Durante el año se continuó con la remodelación de San Marino, destacándose la apertura de locales de varias marcas nacionales e internacionales y principalmente de algunos de los locales del grupo Inditex, que liderados por la marca ZARA han tenido un inicio muy auspicioso, generándole al centro comercial una dinámica muy importante. La remodelación continuará en este año, lo que nos permitirá ampliar el patio de comidas.

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.

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 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 consolidación, habiendo logrado un tráfico muy elevado de clientes. La ocupación de locales ha sido casi del 100%, habiéndose completado una mezcla comercial ideal.

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. En este año se adquirió un terreno aledaño, para proceder con un programa de remodelación y ampliación.

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.

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 2014, se hizo una evaluación de cada una de ellas, habiendo logrado que para inicios de 2015 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, 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 2014, 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.

Se procedió a implementar el proceso de facturación electrónica conforme a lo dispuesto 8 meses antes de la fecha establecida por el SRI.

Se concluyó exitosamente la implementación del ERP del área financiera, lo cual ha permitido llevar un mejor control y poder contar con cifras en menor tiempo para la correcta toma de decisiones.

EL área de cobranzas logro recuperar el 99% de la cartera comercial, manteniendo niveles adecuados de cobranzas.

Adicionalmente se logró recuperar el valor de \$1.600.510,87 dólares por concepto de la devolución por pago en exceso del impuesto a la renta del año 2013, equivalente al 99,28%.

En el transcurso del año 2014, se procedió a cancelar el valor de \$4.400.000 a los señores Accionistas por concepto de dividendos con los resultados del ejercicio económico 2013.

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.

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 2014 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 Actuaría Consultores 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 el inicio de la construcción de un centro comercial en la en la Ciudad de Manta, A esta fecha, se ha logrado firmar contratos de integración por alrededor del 50% de sus espacios.

Se concluyó la compra de un terreno de 40,000 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. Hemos estado analizando otros proyectos en ciudades como Cuenca, Santo Domingo, y últimamente Machala, así como uno adicional en Guayaquil, esperando que en 2015 podamos concretar alguna compra en una de estas ciudades, así como un proyecto adicional en el sector del anterior aeropuerto de Quito.

Durante el año 2014 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. Se instalaron en todos los centros comerciales contadores de personas para conocer el tráfico que generan.

8. RESULTADOS ECONOMICOS DEL 2014

A continuación se presentan los resultados económicos del año 2014 versus el 2013.

Dentro de las cuentas de activo corriente, se puede señalar el valor de \$2.942.529 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 se ubicaron en \$1.923.216, las que incluyen el valor de sobre ventas del Grupo Inditex.

Dentro de otras cuentas y documentos por cobrar se encuentra registrado el valor de \$1.380.000 por cobrar a Florencio por la venta de las acciones de Inmocostazul.

Dentro de los activos corrientes también está registrado el valor de \$2.318.966 que corresponde a las retenciones de clientes del año 2014 y al crédito tributario por IVA que será parte del reclamo tributario del año 2015.

Dentro de las cuentas de activo a largo plazo, se encuentran la propiedad, planta y equipo por el valor de \$2.451.803 restado el valor de depreciación acumulada.

Dentro del pasivo también consta el valor de \$1.335.393 como cuenta por pagar por concepto 15% participación trabajadores. Cabe indicar que en el mes de abril 2015 se presentará el reclamo por pago en exceso al SRI por retenciones de clientes por el valor de \$1.783.995 dólares.

Dentro del patrimonio está registrado el valor de \$97.574 como pérdida que corresponde a otros resultados integrales por jubilación patronal y desahucio en base al estudio actuarial y el valor de \$4.998.584 como utilidad neta del ejercicio 2014.

Las cifras muestran un adecuado crecimiento de la utilidad final producto del incremento de los ingresos y de un adecuado manejo de gastos.

INFORME DE LA ADMINISTRACION SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2014

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

	2013	%	2014	%	Variación %	Variación USD
Efectivo y equivalentes	2.810.691	14%	2.942.530	23%	5%	131.839
Cuentas por cobrar	3.057.099	15%	1.923.217	15%	-37%	(1.133.882)
Otras Cuentas y Dctos. por Cobrar		0%	1.924.126	15%	0%	1.924.126
Activos por impuestos corrientes	2.113.067	11%	2.318.967	18%	10%	205.900
Inventarios	118.514	1%	159.060	1%	34%	40.546
Pagos anticipados	284.430	1%	204.762	2%	-28%	(79.668)
Otros Activos Corrientes	7.490.000	37%	3.150	0%	-100%	(7.486.850)
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	15.873.801	79%	9.475.812	75%	-40%	(6.397.990)
Instalaciones, muebles y equipos, neto	2.650.541	13%	2.451.804	19%	-7%	(198.738)
Activos Intangibles, neto	212.947	1%	189.805	2%	-11%	(23.142)
Inversiones en Subsidiarias	98.280	0%		0%	-100%	(98.280)
Activos Financieros No Corrientes		0%	447.419	4%	0%	447.419
Cuentas por Cobrar largo plazo	1.232.579					
Otros Activos No Corrientes	37.686	0%	29.724	0%	-21%	(7.962)
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	4.232.033	21%	3.118.751	25%	-26%	(1.113.282)
TOTAL ACTIVOS	20.105.835	100%	12.594.563	100%	-37%	(7.511.272)
Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores Ctes	10.588.091	53%	1.620.724	13%	-85%	(8.967.367)
Obligaciones con Instituciones Financieras Ctes	571.707	3%	-	0%	-100%	(571.707)
Otras Cuentas Y Documentos por Pagar Corrientes	2.283.974	11%	4.571.870	36%	100%	2.287.896
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	13.443.772	67%	6.192.594	49%	-54%	(7.251.178)
Obligaciones con Instituciones Financieras No Ctes	1.269.939	6%		0%	-100%	(1.269.939)
Otras Cuentas y Documentos por Pagar No Ctes	324.143	2%	279.421	2%	-14%	(44.722)
Provisiones		0%	632.407	5%		632.407
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1.594.082	8%	911.829	7%	-43%	(682.253)
Pasivos Diferidos	130.526	1%	51.675	0%	-60%	(78.851)
TOTAL PASIVOS DIFERIDOS	130.526	1%	51.675	0%	-60%	(78.851)
TOTAL PASIVO	15.168.380	75%	7.156.097	57%	-53%	(8.012.283)
Capital Social	100.000	0%	100.000	1%	0%	-
Reservas	455.610	2%	565.320	4%	24%	109.710
Resultados Acumulados	4.381.845	22%	(127.865)	-1%	-103%	(4.509.710)
Otros Resultados Integrales		0%	(97.574)	-1%	0%	(97.574)
Utilidad Neta del Ejercicio		0%	4.998.585	40%	0%	4.998.585
TOTAL PATRIMONIO	4.937.455	25%	5.438.466	43%	10%	501.011
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	20.105.835	100%	12.594.563	100%	-37%	(7.511.272)

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	2014	2013	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	(expresado en U.S. dólares)		USD	%
INGRESOS POR INTEGRACIÓN EMPRESARIAL	40.442.189	35.582.130	4.860.059	12%
PRIMAS	31.410.728	27.609.505	3.801.223	12%
MARGEN BRUTO DE INTEGRACIÓN	9.031.460	7.972.624	1.058.836	12%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	13.341.169	11.947.873	1.393.296	10%
INGRESOS POR PUBLICIDAD Y ESPACIOS PUBLICITARIOS	2.667.711	2.423.262	244.449	9%
REEMBOLSOS, MULTAS Y OTROS INGRESOS	2.017.576	2.056.223	(38.647)	-2%
TOTAL INGRESOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIO	18.026.455	16.427.358	1.599.097	9%
GASTOS CENTROS COMERCIALES				
GASTOS DE PERSONAL	2.152.974	1.978.202	174.772	8%
SERVICIOS BASICOS Y DE TERCEROS	3.132.488	2.571.614	560.874	18%
LIMPIEZA	1.368.699	1.260.793	107.906	8%
MANTENIMIENTO	2.417.859	2.274.149	143.710	6%
PATIO DE COMIDAS	1.258.108	1.108.715	149.393	12%
SEGURIDAD	2.238.764	2.119.285	119.479	5%
MERCADEO	3.696.932	3.084.051	612.881	17%
TOTAL GASTOS CENTROS COMERCIALES	16.265.823	14.396.809	1.869.014	11%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	3.025.108	2.605.078	420.030	14%
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	51.953	(573.861)	625.814	1205%
RESULTADO ANTES DE PART. TRABAJADORES E IMP. RTA.	7.818.938	6.824.233	994.705	13%
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES (PT)	1.335.394	1.022.627	312.767	23%
IMPUESTO A LA RENTA	1.484.959	1.291.895	193.064	13%
RESULTADO NETO	4.998.585	4.509.711	488.874	10%

9. Informes de Auditoría Externa y de Comisario

El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2014, emitido por BDO., 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 2014 y continuar en el 2015 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 San Marino, 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 2014, se destine US\$98.584,96 dólares como Reserva Facultativa y el valor de US\$4.900.000 dólares se distribuya a los Accionistas como dividendos en efectivo.

UTILIDAD CONTABLE	7.818.937,60
PT 15%	1.335.393,73
UTILIDAD ANTES IR	6.483.543,87
IR	1.476.997,04
GASTO IR DIFERIDO	7.961,87
UTILIDAD NETA	4.998.584,96
MENOS RESERVA FACULTATIVA	98.584,96
UTILIDAD DISPONIBLE A DISTRIBUIR	4.900.000,00

Mi agradecimiento a los Señores Accionistas por su apoyo y recomendaciones durante el presente ejercicio económico 2014. De la misma forma agradezco a todos los ejecutivos y empleados por su colaboración y esfuerzo.

Saludos cordiales,

Ing. Miguel Chiriboga Torres
GERENTE GENERAL

Gerencia General

25-Marzo-2015