

Quito, 28 de marzo del 2017

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 2016:

1. Entorno Económico

El año se caracterizó por ser de desaceleración económica en el Ecuador, al haber tenido un decrecimiento de alrededor del 1.6% y una inflación del 1.12%. El año inició un precio del petróleo de 30 USD, habiendo terminado el año en alrededor de Us. 45 por barril. El superávit comercial superó los 1.240 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 y de una serie de salvaguardias. Sin embargo, el sector externo de la economía se vio seriamente afectado. La estrategia del Gobierno fue de continuar con el financiamiento de obras, así como del gasto público, vía incremento de la recaudación de impuestos. Adicionalmente recurrió a endeudamiento externo, principalmente del Gobierno y Banca Chinas, pero también con la emisión de bonos estatales y crédito del Banco Central.

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. Sin embargo, al final del año el Gobierno se vio obligado a reducir el número de empleos.

La liquidez en el sistema se mantuvo, al crecer los depósitos en la Banca de alrededor de Usd. 3 mil millones, lo que a su vez ocasionó un incremento en la capacidad de prestar de los Bancos.

2. Entorno del Sector

En este contexto económico, el sector comercial se ha mantenido afectado durante el año, pero en el tercer trimestre empezó a sentir un ligero aumento en sus ventas.

Las restricciones a las importaciones junto con los riesgos de desempleo hicieron que la gente actúe con cautela y compre menos.

La sobrevaloración del dólar con relación a las monedas de nuestros países vecinos, hicieron que la gente prefiera viajar a las fronteras y comprar productos en dichos Países.

3. Cumplimiento de Objetivos Previstos para el Ejercicio Económico 2016

Es importante destacar el desempeño 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 del 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 continuó con su tendencia de crecimiento, con una 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.

San Luis, continuó durante el año un proceso iniciado antes, de consolidación, luego de la amenaza del volcán Cotopaxí que se inició en agosto del 2015. La ocupación de locales ha sido casi del 100%, habiéndose completado una mezcla comercial ideal.

Maltería Plaza, que cumplió cuatro años de operaciones ha estado afectado por la situación económica del país, por la apertura del Bypass que el gobierno abrió hacia Ambato y por la amenaza del volcán Cotopaxí. Lamentablemente no se ha podido mantener una ocupación estable, sin embargo, a inicios de este año se ha logrado completarla.

Finalmente me quiero referir a Granados Plaza, el mismo que ha mantenido una actividad a medias, por su remodelación y ampliación, que esperamos se termine hasta junio de este año.

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 desarrollándose 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.

En abril del 2016, ocurrió un sismo en Manabí y Esmeraldas, lo que nos obligó a apoyar a los damnificados de Manta con 100 casas.

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.

Se está trabajando para potencializar al software CRM para convertir a la plataforma en una herramienta ágil, confiable y efectiva en base a los requerimientos de segmentación y fidelización de clientes. Se ha venido desarrollando esfuerzos para implementar un sistema de inteligencia de negocios en función del software Qlik Sense para monitorear la gestión comercial, de mercado (segmentación de clientes, fidelización) y financiera.

Durante el año 2016 arrancó el proyecto Big Data con el proveedor Telefónica para implementar una red de wifi en todos los centros comerciales para aumentar la base de clientes, conocer el flujo de tráfico de los clientes en los centros comerciales, conocer los ingresos peatonales mediante contadores de última tecnología y además determinar el flujo del entorno de los clientes.

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

Operaciones

En cuanto a las 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 2015, se hizo una evaluación de cada una de ellas, habiendo logrado que para inicios de 2016 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.

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 2016, la compañía trabajó en base a un estricto cumplimiento del presupuesto aprobado por los Accionistas. Mes a mes se hace un análisis de su manejo, para ir monitoreando sus desviaciones y tomando correctivos. Adicionalmente se controla el cumplimiento de regulaciones tributarias, contables y societarias. El área de cobranzas logro recuperar el 99% de la cartera comercial, manteniendo niveles adecuados de cartera.

Adicionalmente se logró recuperar el valor de \$1.698.924,98 dólares por concepto de la devolución por pago en exceso del impuesto a la renta del año 2015, equivalente al 99,99%.

En el transcurso del año 2016, se procedió a cancelar el valor de \$5.600.000 a los señores Accionistas por concepto de dividendos con los resultados del ejercicio económico 2015.

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.

Estamos 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 2016 o eventos que pudieran afectar considerablemente la liquidez o solvencia de la compañía en el futuro.

En el último trimestre del 2016 se realizó una verificación global de todos los activos fijos de propiedad de DK Management Services S.A. para llevar un adecuado control de los mismos.

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 e inclusive de acuerdo a la norma NIC 19.

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.

6. 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 concesionar los locales comerciales, logrando a fines de año tener el 75% de contratos firmados.

Hemos estado analizando otros proyectos en ciudades como Cuenca, Santo Domingo, y Machala.

Permanentemente se están desarrollando estudios para determinar los gustos, preferencias y hábitos de los consumidores finales, así como potenciales mercados que podemos atender en el futuro, análisis de la competencia, entre otros. Se cuenta en todos los centros comerciales con contadores de personas para conocer el tráfico que generan.

8. RESULTADOS ECONOMICOS DEL 2016

A continuación, se presentan los resultados económicos del año 2016 versus el 2015.

Dentro de las cuentas de activo corriente, se puede señalar el valor de \$2.830.188 en la cuenta de efectivo -equivalentes y otros activos financieros es producto del adecuado manejo del flujo de caja y tesorería. Las cuentas por cobrar comerciales no relacionadas se ubicaron en \$2.103.652 incluyen el valor de sobre ventas del Grupo Inditex.

Dentro de los activos corrientes también está registrado el valor de \$1.532.760 que corresponde a las retenciones de clientes del año 2016 que es parte del reclamo tributario del año 2017, que se presentó el 20 de marzo del 2017.

Dentro de las cuentas de activo a largo plazo, se encuentran la propiedad, planta y equipo por el valor de \$2.007.134 netos del valor de depreciación acumulada.

Dentro del pasivo también consta el valor de \$1.006.425 como cuenta por pagar por concepto 15% participación trabajadores.

Dentro del patrimonio está registrado el valor de \$4.049.409 como utilidad neta del ejercicio 2016 y las reservas facultativas constituidas en años anteriores, incluido ajustes por jubilación patronal, desahucio y NIIF'S, que da un valor neto de \$ 417.136.

INFORME DE LA ADMINISTRACION SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2016

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.						
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERO						
Expresado en dólares						
	2016	%	2015	%	Variación %	Variación USD
Efectivo y equivalentes	854,195	7%	686,479	5%	24%	167,716
Inversiones Corrientes	1,975,994	15%	4,417,485	35%	-55%	(2,441,491)
Cuentas por cobrar	2,172,093	17%	1,991,055	16%	9%	181,038
Otras Cuentas por Cobrar	1,009,124	8%	722,281	6%	40%	286,843
Activos por impuestos corrientes	2,297,902	18%	2,316,399	18%	-1%	(18,497)
Inventarios	201,179	2%	173,963	1%	16%	27,216
Pagos anticipados	147,231	1%	167,047	1%	-12%	(19,816)
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	8,657,717	68%	10,474,709	82%	-17%	(1,816,992)
Instalaciones, muebles y equipos, neto	2,007,134	16%	2,034,267	16%	-1%	(27,133)
Activos intangibles, neto	177,604	1%	144,913	1%	23%	32,691
Inversiones No Corrientes	98,280	1%	98,280	1%	0%	-
Otros Activos No Corrientes	4,139	0%	4,139	0%	0%	(0)
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	2,287,156	18%	2,281,599	18%	0%	5,557
TOTAL ACTIVOS	10,944,873	100%	12,756,308	100%	-14%	(1,811,435)
Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores Ctes	1,492,109	12%	1,353,397	11%	10%	138,712
Otras Cuentas Y Documentos por Pagar Corrientes	1,326,901	10%	1,631,257	13%	-19%	(304,356)
Pasivos por impuestos corrientes	1,408,478	11%	1,247,629	10%	13%	160,849
Pasivos por beneficios a los empleados	1,289,165	10%	1,629,898	13%	-21%	(340,733)
Pasivos por ingresos diferidos	5,694	0%	220	0%	2488%	5,474
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	5,522,347	43%	5,862,401	46%	-6%	(340,054)
Pasivos por beneficios a los empleados	805,980	6%	673,673	5%	20%	132,307
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	805,980	6%	673,673	5%	20%	132,307
TOTAL PASIVO	6,328,328	50%	6,536,074	51%	-3%	(207,746)
Capital Social	100,000	1%	100,000	1%	0%	-
Reservas	816,048	6%	663,905	5%	23%	152,143
Resultados Acumulados	3,901,795	31%	5,604,528	44%	-30%	(1,702,733)
Otros Resultados Integrales	(201,298)	-2%	(148,199)	-1%	36%	(53,099)
TOTAL PATRIMONIO	4,616,546	36%	6,220,234	49%	-26%	(1,603,688)
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	10,944,873	100%	12,756,308	100%	-14%	(1,811,435)

A continuación, el estado de resultados integral. En ingresos de integración tuvimos en el año 2016 un valor de \$38.536.357, menor al del 2015 por los descuentos otorgados a los locales con la situación económica. El valor de primas fue de \$31.074.806 dólares. En los gastos administrativos se encuentran registrados el valor de \$230.222 por concepto de contribución de utilidades por el terremoto del año 2016 así como el gasto de \$750.000 correspondiente a la entrega de las 100 casas para los damnificados de la ciudad de Manta por el terremoto.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADOS INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016				
	2016	2015	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	(expresado en dólares)		USD	%
INGRESOS POR INTEGRACIÓN EMPRESARIAL	38,536,357	40,755,068	(2,218,711)	-5%
PRIMAS	31,074,807	32,987,686	(1,912,879)	-6%
MARGEN BRUTO DE INTEGRACIÓN	7,461,550	7,767,382	(305,833)	-4%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	13,880,499	14,134,454	(253,955)	-2%
INGRESOS POR PUBLICIDAD Y ESPACIOS PUBLICITARIOS	3,007,386	2,823,658	183,728	7%
REEMBOLSOS, MULTAS Y OTROS INGRESOS	2,305,179	2,472,781	(167,601)	-7%
TOTAL INGRESOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIO	19,193,064	19,430,892	(237,829)	-1%
GASTOS CENTROS COMERCIALES				
GASTOS DE PERSONAL	1,896,981	1,881,476	15,505	1%
SERVICIOS BASICOS Y DE TERCEROS	3,185,430	3,033,459	151,971	5%
LIMPIEZA	1,441,769	1,414,410	27,359	2%
MANTENIMIENTO	2,202,976	2,424,472	(221,496)	-9%
PATIO DE COMIDAS	1,257,059	1,247,106	9,953	1%
SEGURIDAD	2,100,456	2,192,999	(92,543)	-4%
MERCADEO	3,693,783	3,173,044	520,739	16%
TOTAL GASTOS CENTROS COMERCIALES	15,778,454	15,366,965	411,488	3%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	3,598,722	2,779,767	818,955	29%
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	(567,936)	(282,865)	(285,070)	101%
RESULTADO ANTES DE PART. TRABAJADORES E IMP. RTA.	6,709,502	8,768,676	(2,059,174)	-23%
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES (PT)	1,006,425	1,318,264	(311,839)	-24%
IMPUESTO A LA RENTA	1,653,668	1,718,019	(64,351)	-4%
RESULTADO NETO	4,049,409	5,732,393	(1,682,984)	-29%

9. Informes de Auditoría Externa y de Comisario

El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2016, 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

Gerencia General

28-Marzo-2017

Se recomienda a la Junta General de Accionistas mantener los objetivos trazados durante el año 2016 y continuar en el 2017 con el proceso de control de costos y gastos, así como continuar con el proceso de búsqueda de nuevas oportunidades de negocios. También se recomienda que se concluya la ampliación en Granados Plaza.

11. PROPUESTA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

UTILIDAD CONTABLE	6,709,502.15
PT 15%	1,006,425.32
UTILIDAD ANTES IR	5,703,076.83
IR	1,653,667.73
UTILIDAD NETA	4,049,409.09
MENOS RESERVA FACULTATIVA	
UTILIDAD DISPONIBLE A DISTRIBUIR	4,049,409.09

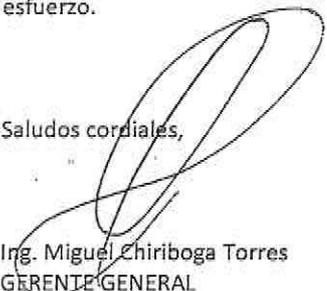
RESERVA FACULTATIVA	766,046.27
PÉRDIDAS ACUM POR IMPLEMENTACIÓN NIIFS	(55,733.65)
RESULTADOS ACUM POR EFECTOS NIIFS	(91,880.30)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES JUBILACION PATRONAL	(207,471.79)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DESAHUCIO	6,174.23
SALDO	417,134.76
VALOR A DISTRIBUIR COMO DIVIDENDOS DE LA RESERVA FACULTATIVA	350,590.91

La Gerencia General propone a la Junta General de Accionistas, que del resultado neto del ejercicio económico del 2016, USD4.049.409.10 dólares, se distribuya a los señores Accionistas la totalidad como dividendos en efectivo.

Adicionalmente propongo a Ustedes que del valor de la reserva facultativa \$766.046,27 se distribuya como dividendos a los accionistas el valor de \$350.590,91 dólares, para así distribuir un total de dividendos de \$4.400.000 dólares.

Mi agradecimiento a los Señores Accionistas por su apoyo y recomendaciones durante el presente ejercicio económico 2016. De la misma forma agradezco a todos los ejecutivos y empleados por su colaboración y esfuerzo.

Saludos cordiales,



Ing. Miguel Chiriboga Torres
GERENTE GENERAL