

Quito, 28 de marzo del 2018

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 2017:

1. Entorno País y Sector Comercial

El año 2017 se caracterizó por estar marcado por eventos de carácter político.

El 19 de febrero tuvieron lugar las elecciones presidenciales y las autoridades del Consejo Nacional Electoral declararon como ganador al binomio Lenin Moreno – Jorge Glass de Alianza País con el 51.16% de los votos versus el binomio de los movimientos CREO – SUMA con el 48.84%.

A partir de la posesión del nuevo Presidente, el Ecuador presencié un distanciamiento del Presidente electo con el anterior Presidente y una confrontación con el Vicepresidente por las acusaciones de corrupción en su contra, lo que ocasionó una profunda crisis dentro del partido oficialista y por lo tanto la pérdida de la mayoría en la Asamblea Nacional.

Un aspecto destacable fue el nuevo estilo de Presidente de la República, dentro de un ambiente conciliador, de negociación, apertura y dispuesto a escuchar a los distintos sectores, lo cual permitió una moderada reactivación económica, así como una importante disminución en el riesgo país, pasando de 647 puntos a inicios del año a 459 a finales del 2017.

Dentro del ámbito económico, es importante señalar la eliminación de las salvaguardias debido al vencimiento del plazo, aspecto que promovió también una mayor actividad comercial.

De acuerdo a las cifras publicadas por el Banco Central del Ecuador, la economía creció en el orden del 3% en el PIB y las recaudaciones tributarias crecieron en el 5.85%, tomando en cuenta que a partir de mayo el IVA volvió a niveles del 12%.

La balanza comercial fue positiva levemente en 89,2 MM, destacándose un crecimiento de las exportaciones no petroleras del 7,68% y de las exportaciones petroleras del 26,64%, y de las importaciones en el 22,40%.

El precio del barril del crudo tuvo un leve incremento, pasando de USD 44 a inicios de año a USD 52 a fines de año, con un promedio cercano a los Usd. 45 en el año.

En este contexto económico, el sector comercial que se mantuvo afectado durante los primeros meses de año, se reactivó a partir del 2do semestre del año. De todas maneras, la preocupación por posibles ajustes y riesgo de desempleo ha contribuido a que los consumidores sean más cautos en sus gastos.

Al final del año y especialmente en la temporada navideña, se sintió una importante reactivación de la actividad comercial, lo que permitió que nuestros integrados logren importantes ventas y un nivel de optimismo no visto en los dos últimos años.

2. Cumplimiento de Objetivos Previstos para el Ejercicio Económico 2017

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 concluyó con la remodelación de Granados Plaza, destacándose la apertura de locales de varias marcas nacionales y mayor espacio de parqueadero.

Quicentro sigue destacándose como el principal centro comercial de la ciudad de Quito, con un enfoque hacia la Moda, con marcas importantes nacionales e internacionales, pero también con una variada oferta de otros productos y servicios dirigidos hacia un segmento medio y medio alto de la población de Quito.

Quicentro Sur continuó con su tendencia de crecimiento en ventas y tráfico, con una extensa oferta de servicios, además de un amplio patio de comidas y finalmente una variada gama de categorías entre las que destacan moda, hogar, entretenimiento, salud, etc.

San Luis se mantiene como un centro comercial posicionado con un adecuado mix comercial. Se evidencia que es necesario emprender el proyecto de ampliación.

En Maltería Plaza, se ha logrado mejorar los indicadores de ocupación, pero todavía es necesario comercializar los espacios disponibles en el 2do piso e implementar estrategias de mercadeo para atraer mayor cantidad de visitantes, no solo de Latacunga sino también de ciudades cercanas.

Mercadeo

La gestión de mercadeo ha permitido mantener un adecuado flujo de clientes en los centros comerciales en base a campañas, promociones y actividades lo que ha permitido que los centros comerciales sigan desarrollándose de manera sostenida. Este manejo ha sido muy cuidadoso y buscando maneras para administrar los recursos económicos en forma eficiente.

El enfoque del año 2017 ha sido en destinar los recursos hacia medios digitales para promover las marcas, difundir las campañas y lograr una visita efectiva hacia los centros comerciales. Muy importante, la culminación de un proyecto de Big Data instalado bajo un convenio con Telefónica del Ecuador.

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

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 trabajó para potencializar un software de Base de Datos que permita aplicar un 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 y financiera.

Continuaron los esfuerzos para concluir la implementación del proyecto Big Data con el proveedor Telefónica en base a la instalación de una red de wifi en todos los centros comerciales para aumentar la base de clientes, conocer el flujo de tráfico de personas en los centros comerciales, conocer los ingresos peatonales mediante contadores de última tecnología y además determinar el flujo del entorno de los clientes. El proyecto fue entregado a fines de febrero 2018. Esta herramienta nos permitirá incrementar sustancialmente la base de clientes para poder emprender un programa de fidelización a largo plazo.

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.

Es importante destacar que el manejo de desechos, lo hacemos con estándares que nos permiten entregar a la infraestructura pública 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 sanciones, 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, con todos los sistemas de energía, agua, ascensores, escaleras eléctricas, etc. operando plenamente, al haber aplicado sistemas de mantenimiento eficientes.

Finalmente, quiero destacar que día a día mejoramos nuestros procedimientos, los cuales están estandarizados, con lo cual mantenemos una certificación ISO 9000.

Recursos Humanos

Es preocupación permanente de la compañía, el desarrollo de la organización para mantener un equipo comprometido y motivado, con el personal 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, y un sistema de evaluación para definir las necesidades de capacitación y desarrollo del personal, tablas salariales y un sistema de calificación de la satisfacción laboral.

Nos destacamos por un cumplimiento estricto de las normas laborales existentes, lo que redundó en una imagen positiva ante autoridades y la comunidad.

Aspectos Financieros

En el año 2017, 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 - financieras y societarias. Se logró recuperar el 98,45% de la cartera comercial, manteniendo niveles adecuados de cuentas por cobrar comerciales.

Trabajamos para implementar mejoras en el software contable para ser más eficientes en los procesos internos y también se desarrollaron nuevas matrices y reportes en lo referentes al presupuesto y su control, en base a nuevos segmentos.

Adicionalmente se recuperó el valor de \$1.532.627.34 dólares por concepto de la devolución por pago en exceso del impuesto a la renta del año 2016, equivalente al 99,99%.

En el transcurso del año 2017, se procedió a cancelar el valor de \$4.400.000 a los señores Accionistas por concepto de dividendos con los resultados del ejercicio económico 2016.

3. 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 el giro del negocio y brindamos especial atención a asuntos laborales, de marcas, civiles, tributarios, societarios, ambientales.

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.

4. Información Sobre Hechos Extraordinarios

En el ámbito administrativo, laboral y legal, no se han producido hechos extraordinarios durante el ejercicio económico 2017 o eventos que pudieran afectar la liquidez o solvencia de la compañía en el futuro.

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 las normas vigentes.

También se está trabajando permanentemente en mejorar los procedimientos administrativos y contables para lograr mayor seguridad en todas nuestras transacciones.

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.

5. Nuevos proyectos

Se apertura el centro comercial Mall del Pacífico en el mes de abril 2017 de acuerdo al cronograma establecido una mezcla comercial variada e idónea para la ciudad de Manta y la Provincia, con un porcentaje de ocupación que llegó a niveles del 99,67% en diciembre 2017. El proyecto tuvo una gran acogida por parte del público y continuaremos trabajando para posicionarlo como un destino de compras, entretenimiento y diversión.

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.

Especial mención debo hacer al inicio de la construcción que se dará en los próximos días de PORTAL Shopping en un terreno de 41.000 mt² ubicado en Carapungo, al Norte de Quito. Hemos empezamos ya la concesión de locales y hasta el momento vamos conforme a lo planeado.

Hemos detectado interesantes opciones de terrenos en Cuenca y en Santo Domingo de los Colorados, los cuales tienen ubicaciones privilegiadas que pueden permitir proyectos inmobiliarios exitosos en un futuro cercano.

La compañía administró el edificio QUITO AIRPORT CENTER hasta fines de abril 2017, y se realizó el traspaso de la administración a DK TERRA.

Durante el año 2017 arrancó la administración del complejo corporativo de oficinas EKOPARK, donde DKMS trabaja como administrador, brindando el apoyo necesario en todas las áreas.

8. RESULTADOS ECONOMICOS DEL 2017

A continuación, se presentan los resultados económicos del año 2017 versus el 2016.

Dentro de las cuentas de activo corriente, se puede señalar el valor de \$2.851.291 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 \$2.937.119 incluyen el porcentaje sobre ventas del Grupo Inditex y otros.

Dentro de los activos corrientes también está registrado el valor de \$1.972.010 que corresponde a las retenciones en exceso de los Integrados que es motivo del reclamo tributario del año 2017, que se presentó el 19 de marzo del 2018.

Dentro de las cuentas de activo a largo plazo, se encuentran la propiedad, planta y equipo por el valor de \$2.011.290 netos del valor de depreciación acumulada. Principalmente lo componen muebles y enseres de oficina, equipos de computación, equipos de parqueaderos de los centros comerciales y vallas y pantallas de los mismos.

Dentro del pasivo consta el valor de \$1.227.710 como cuenta por pagar por concepto 15% participación trabajadores sobre las ganancias del año.

Dentro del patrimonio está registrado el valor de \$5.353.520 correspondiente a la utilidad neta del ejercicio 2017.

INFORME DE LA ADMINISTRACION SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2017

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

	2017	%	2016	%	Variación %	Variación USD
Efectivo y equivalentes	672.309	5%	854.195	8%	-21%	(181.886)
Inversiones Corrientes	2.178.982	17%	1.975.994	18%	10%	202.989
Cuentas por cobrar	2.937.119	23%	2.172.093	20%	35%	765.026
Otras Cuentas por Cobrar	1.167.008	9%	1.009.124	9%	16%	157.885
Activos por impuestos corrientes	2.743.500	22%	2.297.902	21%	19%	445.598
Inventarios	82.680	1%	201.179	2%	-59%	(118.549)
Pagos anticipados	147.173	1%	147.231	1%	0%	(58)
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	9.928.722	79%	8.657.717	79%	15%	1.271.004
Instalaciones, muebles y equipos, neto	2.011.290	16%	2.007.134	18%	0%	4.156
Activos intangibles, neto	243.402	2%	177.604	2%	37%	65.798
Inversiones No Corrientes	98.280	1%	98.280	1%	0%	-
Otros Activos No Corrientes	274.951	2%	4.139	0%	6543%	270.812
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	2.627.923	21%	2.287.156	21%	15%	340.767
TOTAL ACTIVOS	12.556.644	100%	10.944.873	100%	15%	1.611.771
Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores Ctes	1.546.052	12%	1.492.109	14%	4%	53.943
Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes	1.684.817	13%	1.326.901	12%	27%	357.916
Pasivos por impuestos corrientes	1.479.732	12%	1.408.478	13%	5%	71.255
Pasivos por beneficios a los empleados	1.227.710	10%	1.289.165	12%	-5%	(61.455)
Pasivos por ingresos diferidos			5.694	0%	-100%	(5.694)
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	5.938.311	47%	5.522.347	50%	8%	415.964
Pasivos por beneficios a los empleados	1.116.512	9%	805.980	7%	39%	310.531
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1.116.512	9%	805.980	7%	39%	310.531
TOTAL PASIVO	7.054.823	56%	6.328.328	58%	11%	726.495
Capital Social	100.000	1%	100.000	1%	0%	-
Reservas	465.457	4%	816.048	7%	-43%	(350.591)
Resultados Acumulados	5.205.906	41%	3.901.795	36%	33%	1.304.111
Otros Resultados Integrales	(269.542)	-2%	(201.298)	-2%	34%	(68.244)
TOTAL PATRIMONIO	5.501.821	44%	4.616.546	42%	19%	885.276
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	12.556.644	100%	10.944.873	100%	15%	1.611.771

A continuación, el estado de resultados integral. En ingresos de integración tuvimos en el año 2017 un valor de \$43.898.441, mayor al del 2016 en Usd 5.362.084, producto de menores descuentos, y por la apertura de Mall del Pacífico en el mes de mayo 2017. El valor de primas pagadas a las compañías propietarias de los centros comerciales fue de \$35.448.203, monto superior al año anterior en Usd. 4.373.396. Los gastos de los centros comerciales y del centro de costos administrativos se mantuvieron alineados frente al presupuesto aprobado.

INFORME DE LA ADMINISTRACION SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2017

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADOS INTEGRAL

	2017	2016	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	(expresado en dólares)		USD	%
INGRESOS POR INTEGRACIÓN EMPRESARIAL	43.898.441	38.536.357	5.362.084	14%
PRIMAS	35.448.203	31.074.807	4.373.396	14%
MARGEN BRUTO DE INTEGRACIÓN	8.450.238	7.461.550	988.688	13%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	15.375.996	13.880.499	1.495.498	11%
INGRESOS POR PUBLICIDAD Y ESPACIOS PUBLICITARIOS	3.139.094	3.007.386	131.708	4%
REEMBOLSOS, MULTAS Y OTROS INGRESOS	1.176.951	2.305.179	(1.128.228)	-49%
TOTAL INGRESOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIO	19.692.041	19.193.064	498.978	3%
GASTOS CENTROS COMERCIALES				
GASTOS DE PERSONAL	2.148.078	1.896.981	251.098	13%
SERVICIOS BASICOS Y DE TERCEROS	2.711.556	3.185.430	(473.874)	-15%
LIMPIEZA	1.584.313	1.441.769	142.544	10%
MANTENIMIENTO	2.427.295	2.202.976	224.319	10%
PATIO DE COMIDAS	1.379.644	1.257.059	122.584	10%
SEGURIDAD	2.441.936	2.100.456	341.480	16%
MERCADEO	4.011.707	3.693.783	317.924	9%
TOTAL GASTOS CENTROS COMERCIALES	16.704.530	15.778.454	926.076	6%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.880.600	3.598.722	(718.121)	-20%
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	(372.415)	(567.936)	195.520	-34%
RESULTADO ANTES DE PART. TRABAJADORES E IMP. RTA.	8.184.734	6.709.502	1.475.232	22%
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES (PT)	1.227.710	1.006.425	221.285	22%
IMPUESTO A LA RENTA	1.603.504	1.653.668	(50.164)	-3%
RESULTADO NETO	5.353.520	4.049.409	1.304.111	32%

7. Informes de Auditoría Externa y de Comisario

El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2017, emitido por PKFECUADOR & CO., y el Informe de Comisario, no plantean ninguna excepción o limitación al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía.

8. RECOMENDACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Se recomienda a la Junta General de Accionistas mantener los objetivos trazados durante el año 2017 y continuar con el proceso de comercialización y construcción del centro comercial PORTAL SHOPPING en Carapungo y adicionalmente lograr cerrar las negociaciones de los terrenos en la ciudad de Cuenca y Santo Domingo de los Colorados.

También sugiero avanzar con el programa de consultoría del plan de fortalecimiento de la estructura de la Compañía, con el objeto de determinar mejoras para lograr un crecimiento sostenible en el largo plazo y potencializar el recurso humano dentro de un plan de aplicación de prácticas de buen gobierno corporativo.

9. 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 2017, USD 5.353.520,15 dólares, se mantenga el valor de USD 53.520,15 como reserva facultativa y que se distribuya a los señores Accionistas el valor de USD 5.300.000,00 como dividendos en efectivo.

UTILIDAD CONTABLE DK 2017	8.184.733,91
15% PT	1.227.710,09
22% IR	1.603.503,67
Utilidad neta del ejercicio	5.353.520,15
Reserva Facultativa	53.520,15
A repartir a accionistas como dividendo	5.300.000,00

Mi agradecimiento a los Señores Accionistas por su apoyo durante el ejercicio económico 2017. De igual manera, agradezco a todos los ejecutivos y empleados por su colaboración y esfuerzo.

Saludos cordiales,

Ing. Miguel Chiriboga Torres
GERENTE GENERAL

