

Quito, 25 de marzo del 2019

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 2018:

Entorno País y Sector Comercial

El año 2018 se caracterizó por estar marcado por eventos de carácter político. Luego de un referéndum convocado por el Gobierno, la conformación de un Concejo Transitorio de Participación Ciudadana permitió que el País entre en un proceso de reinstitucionalización.

A partir de la posesión del nuevo Presidente, el Ecuador presenció un mayor distanciamiento del Presidente Moreno 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. El PIB creció un 1.4% con relación al año 2017.

Dentro del ámbito económico, es importante señalar la eliminación de las salvaguardias en el año 2017 y esta tranquilidad generada promovió también una mayor actividad comercial. El comercio creció en un 3% durante el año.

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 usd45 en el año.

Esta estabilidad ha provocado que los consumidores sean menos 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 buenos resultados

Cumplimiento de Objetivos Previstos para el Ejercicio Económico 2018

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, debiendo destacar que se logró concesionar un área importante para Etafashion, que entrará a operar en el segundo semestre de este año. Seguimos aplicando estrategias de mercadeo para atraer mayor cantidad de visitantes, no solo de Latacunga sino también de ciudades cercanas.

San Marino, se ha mantenido en este año con un crecimiento moderado, aunque ha aparecido mucha competencia en Guayaquil, en especial en el área de gastronomía.

Mall del Pacífico que se inauguró en Abril de 2017, ha tenido un excelente desempeño, habiéndose mantenido con poca rotación de locales y una buena asistencia de clientes de Manta y la Provincia de Manabí.

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 2018 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, destacar la continuación de un programa de Big Data iniciado el año anterior.

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.

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.

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 trabajó en el segundo semestre en un programa de fortalecimiento institucional, de la mano de un consultor contratado por el área corporativa, actualizando 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. En este último aspecto, debo mencionar que, en este último año, hemos obtenido una calificación de 89%, considerada como muy buena.

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 2018, la compañía trabajó en base a un estricto cumplimiento del presupuesto aprobado por los Accionistas. Mes a mes se hizo un análisis de su manejo, para ir monitoreando sus desviaciones y tomando correctivos. Adicionalmente se controló el cumplimiento de regulaciones tributarias, contables - financieras y societarias. Se logró recuperar el 99,01% 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 \$1.972.009,82 dólares por concepto de la devolución por pago en exceso del impuesto a la renta del año 2017, equivalente al 100%.

En el transcurso del año 2018, se procedió a cancelar el valor de \$5.300.000 a los señores Accionistas por concepto de dividendos.

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.

Información Sobre Hechos Extraordinarios

En el ámbito administrativo, laboral y legal, no se han producido hechos extraordinarios durante el ejercicio económico 2018 o eventos que pudieran afectar la liquidez o solvencia de la compañía en el futuro.

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 e inclusive de acuerdo a las normas vigentes.

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.

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.

Especial mención debo hacer del inicio de la construcción de PORTAL Shopping en un terreno de 41.000 mt² ubicado en Carapungo, al Norte de Quito. Hemos logrado ya la concesión de locales e islas en casi un 95%, de acuerdo con lo planeado.

Habiendo detectado una interesante opción de terrenos en Santo Domingo de los Colorados, los cuales tienen una ubicación privilegiada, que pueden permitir la construcción de un centro comercial en el futuro cercano, se apoyó a la Inmobiliaria en la adquisición de los mismos.

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

RESULTADOS ECONOMICOS DEL 2018

A continuación, se presentan los resultados económicos del año 2018 versus el 2017.

Dentro de las cuentas de activo corriente, se puede señalar el valor de \$3.631.653 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 \$2.658.489 incluyen el porcentaje sobre ventas del Grupo Inditex y otros.

Dentro de los activos corrientes también está registrado el valor de \$1.949.818 que corresponde a las retenciones en exceso de los Integrados que es motivo del reclamo tributario del año 2018, que se presentó el 18 de marzo del 2019.

Dentro de las cuentas de activo a largo plazo, se encuentran la propiedad, planta y equipo por el valor de \$2.067.816 netos del valor de depreciación acumulada. Principalmente lo componen muebles y enseres de oficina, equipos de computación, equipos de parqueaderos, decoración navideña y vallas y pantallas de los centros comerciales.

Dentro del pasivo consta el valor de \$1.341.274 como cuenta por pagar por concepto 15% participación trabajadores sobre las ganancias del año.

Dentro del patrimonio está registrado el valor de \$5.642.691 correspondiente a la utilidad neta del ejercicio 2018.

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Expresado en dólares

	2018	%	2017	%	Variación %	Variación USD
Efectivo y equivalentes	527.214	4%	672.309	5%	-22%	(145.095)
Inversiones Corrientes	3.104.439	22%	2.178.982	17%	42%	925.457
Cuentas por cobrar	2.658.489	19%	2.937.119	23%	-9%	(278.630)
Otras Cuentas por Cobrar	1.795.211	13%	1.167.008	9%	54%	628.203
Activos por impuestos corrientes	2.899.175	21%	2.743.500	22%	6%	155.674
Inventarios	60.193	0%	82.630	1%	-27%	(22.437)
Pagos anticipados	169.850	1%	147.173	1%	15%	22.677
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	11.214.571	81%	9.928.722	79%	13%	1.285.849
Instalaciones, muebles y equipos, neto	2.067.816	15%	2.011.290	16%	3%	56.526
Activos intangibles, neto	248.370	2%	243.402	2%	2%	4.968
Inversiones No Corrientes	98.280	1%	98.280	1%	0%	-
Otros Activos No Corrientes	221.031	2%	274.951	2%	-20%	(53.921)
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	2.635.497	19%	2.627.923	21%	0%	7.574
TOTAL ACTIVOS	13.850.068	100%	12.556.644	100%	10%	1.293.423
Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores Ctes	3.204.783	23%	1.546.052	12%	107%	1.658.731
Otras Cuentas Y Documentos por Pagar Corrientes	730.181	5%	1.684.817	13%	-57%	(954.636)
Pasivos por impuestos corrientes	1.691.043	12%	1.479.732	12%	14%	211.311
Pasivos por beneficios a los empleados	1.341.724	10%	1.227.710	10%	9%	114.013
Pasivos por ingresos diferidos	-		-	0%		-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	6.967.730	50%	5.938.311	47%	17%	1.029.419
Pasivos por beneficios a los empleados	1.037.826	7%	1.116.512	9%	-7%	(78.686)
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1.037.826	7%	1.116.512	9%	-7%	(78.686)
TOTAL PASIVO	8.005.556	58%	7.054.823	56%	13%	950.733
Capital Social	100.000	1%	100.000	1%	0%	-
Reservas	518.977	4%	465.457	4%	11%	53.520
Resultados Acumulados	5.495.077	40%	5.205.906	41%	6%	289.171
Otros Resultados Integrales	(269.542)	-2%	(269.542)	-2%	0%	-
TOTAL PATRIMONIO	5.844.512	42%	5.501.821	44%	6%	342.691
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	13.850.068	100%	12.556.644	100%	10%	1.293.424

INFORME DE LA ADMINISTRACION SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2018

A continuación, el estado de resultados integral. En ingresos de integración tuvimos en el año 2018 un valor de \$48.763.081, mayor al del 2017 en Usd 4.864.640. El valor de primas pagadas a las compañías propietarias de los centros comerciales fue de \$39.370.341, monto superior al año anterior en Usd. 3.922.138. Los gastos de los centros comerciales y del centro de costos administrativos se mantuvieron alineados frente al presupuesto aprobado.

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.
ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	2018	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	(expresado en dólares)		USD	%
INGRESOS POR INTEGRACIÓN EMPRESARIAL	48.763.081	43.898.441	4.864.640	11%
PRIMAS	39.370.341	35.448.203	3.922.138	11%
MARGEN BRUTO DE INTEGRACIÓN	9.392.740	8.450.238	942.502	11%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	16.650.267	15.375.996	1.274.271	8%
INGRESOS POR PUBLICIDAD Y ESPACIOS PUBLICITARIOS	2.747.327	3.139.094	(391.767)	-12%
MULTAS Y OTROS INGRESOS	658.899	1.176.951	(518.052)	-44%
TOTAL INGRESOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIO	20.056.494	19.692.041	364.453	2%
GASTOS CENTROS COMERCIALES				
GASTOS DE PERSONAL	2.299.734	2.148.078	151.656	7%
SERVICIOS BASICOS Y DE TERCEROS	2.998.082	2.711.556	286.526	11%
LIMPIEZA	1.600.376	1.584.313	16.063	1%
MANTENIMIENTO	3.036.286	2.427.295	608.990	25%
PATIO DE COMIDAS	1.104.554	1.379.644	(275.090)	-20%
SEGURIDAD	2.159.196	2.441.936	(282.740)	-12%
MERCADEO	4.002.390	4.011.707	(9.317)	0%
TOTAL GASTOS CENTROS COMERCIALES	17.200.618	16.704.530	496.088	3%
GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRATIVOS	3.242.695	2.880.600	362.095	13%
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	64.095	(372.415)	436.510	-117%
RESULTADO ANTES DE PART. TRABAJADORES E IMP. RTA.	8.941.826	8.184.734	757.092	9%
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES (PT)	1.341.274	1.227.710	113.564	9%
IMPUESTO A LA RENTA	1.957.862	1.603.504	354.358	22%
RESULTADO NETO	5.642.691	5.353.520	289.171	5%

Informes de Auditoría Externa y de Comisario

El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2018, emitido por PKFECUADOR & CO. CL, y el Informe de Comisario, no plantean ninguna excepción o limitación al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía.

RECOMENDACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Se recomienda a la Junta General de Accionistas mantener los objetivos trazados durante el año 2019 y continuar con el proceso de planificación e inicio de la construcción en Santo Domingo de los Colorados.

También sugiero avanzar con el programa 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.

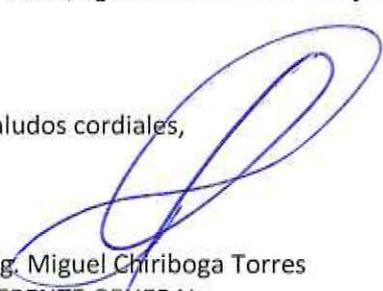
PROPUESTA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Gerencia General propone a la Junta General de Accionistas que, del resultado neto del ejercicio económico del 2018, USD 5.642.690,83 dólares, se mantenga el valor de USD 142.690,83 como reserva facultativa y que se distribuya a los señores Accionistas el valor de USD 5.500.000,00 como dividendos en efectivo.

UTILIDAD CONTABLE DK 2018	8.941.826,35
15% PT	1.341.273,95
25% IR	1.957.861,57
Utilidad neta del ejercicio	5.642.690,83
Reserva Facultativa	142.690,83
A repartir a accionistas como dividendo	<u>5.500.000,00</u>

Mi agradecimiento a los Señores Accionistas por su apoyo durante el ejercicio económico 2018. De igual manera, agradezco a todos los ejecutivos y empleados por su colaboración y esfuerzo.

Saludos cordiales,



Ing. Miguel Chiriboga Torres
GERENTE GENERAL