

Quito, 31 de julio del 2020

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 2019:

ENTORNO PAÍS Y SECTOR COMERCIAL

El año 2019 se caracterizó por un bajo crecimiento económico, con un déficit fiscal elevado y en especial por una importante conmoción social, paralizaciones y protestas causadas por el anuncio del incremento de precio de los combustibles en el mes de octubre del 2019; es positivo resaltar el acuerdo logrado con los organismos multilaterales como es el caso del Fondo Monetario Internacional, Corporación Andina de Fomento, Banco Interamericano de Desarrollo y Banco Mundial, lo cual permitirá al país obtener recursos para financiar el déficit presupuestario.

La recaudación fiscal en el año 2019 por impuesto a la renta fue inferior en un 10% a la meta prevista; la recaudación por operaciones internas de IVA fue superior en un 2% a la meta; mientras que los ingresos por ISD tuvieron una disminución del 5,5% del objetivo planteado, por otro lado la balanza comercial fue positiva en USD 820 millones en exportaciones no petroleras.

Es importante mencionar la predisposición de la presidencia de la República del Ecuador para entablar un diálogo permanente con los distintos sectores incluyendo a los empresarios.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

Es importante destacar el desempeño que tuvo la Compañía, al haber logrado que todos sus centros comerciales se mantengan en plena ocupación, un resumen de cada Centro Comercial a continuación:

Portal Shopping. – Se abrió en noviembre del 2019 prácticamente con el 100% de ocupación y durante este tiempo el Centro Comercial tuvo una gran acogida por parte del público. Entre los pendientes está la apertura del Centro Médico SIME. Es importante destacar la gran labor realizada por el equipo comercial.

Granados Plaza. - Durante el año se realizaron movimientos de marcas para mejorar el mix comercial entre los que podemos mencionar a Calzado Suarez y Vasari.

Quicentro Shopping. - 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

3

también con una variada oferta de otros productos y servicios dirigidos hacia un segmento medio y medio alto de la población de Quito.

Se trabajó arduamente en movimientos de marcas para contar con el espacio para el local del Fashion Gallery, adicionalmente es importante resaltar el ingreso de marcas con renombre internacional como es el caso de: Michael Kors, Desigual, Bimba y Lola y Muy Mucho.

Quicentro Sur. - Se realizó la unificación de varias unidades locativas pequeñas para mejorar el mix comercial. Es importante anotar la apertura del gimnasio Smart Fit y el fortalecimiento del área financiera con el ingreso de la cooperativa Jep y Andalucía en piso 3, además del ingreso de Menaje Jimenez, Calvin Klein, Tommy, Sketchers, entre otros.

San Luis Shopping. - Se mantuvo el Centro Comercial en su máxima ocupación. Como parte del proceso de ampliación Kywi y Todo Hogar abrieron sus operaciones frente al Centro Comercial del town center. Se evidencia la necesidad de continuar con el proyecto de ampliación.

Maltería Plaza. - Se realizaron movimientos para lograr la apertura de Etafashion en el primer y segundo piso con un área aproximada de 1.500 m2, lo cual ha dinamizado el movimiento de tráfico en el piso superior.

San Marino.- El Centro Comercial se mantuvo con plena ocupación y es significativo el ingreso del Multimarcas Bellini.

Mall del Pacífico.- Se realizaron cambios menores de locales y cabe destacar el ingreso de American Deli. Se debe continuar trabajando en el posicionamiento del Centro Comercial como regional para 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.

El enfoque del año 2019 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. Es importante analizar el proyecto de Big Data y negociar mejores condiciones.

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.

Talento Humano

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 todo el año en el proyecto de fortalecimiento institucional con el apoyo del Corporativo para potencializar el área comercial, de mercadeo y de operaciones.

Conviene mencionar la incorporación del Gerente de Mercadeo y del Gerente Comercial y la consolidación de dichas áreas, las mismas que son las áreas claves y de valor agregado para el giro del negocio.

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

ASPECTOS FINANCIEROS

En el año 2019, la compañía trabajó en base a un seguimiento 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. Producto del paro nacional en el mes de octubre 2019, la Compañía otorgó descuentos a los locales en base a un minucioso análisis por el valor de xxxx.

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.

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 2019 o eventos que pudieran afectar la liquidez o solvencia de la compañía en el futuro.

RESULTADOS ECONOMICOS DEL 2019

A continuación, se presentan los resultados económicos del año 2019.

Estado de Situación Financiera

Dentro de las cuentas de activo corriente, se puede señalar el valor de USD 3.596.673,92 en Inversiones Corrientes producto del adecuado manejo del flujo de caja. La cuenta de impuestos prepagados por USD 3.201.042,57 incluyen USD 2.050.188,81 retenciones en la fuente de IR valor por el cual se presentará durante el año 2020 un reclamo ante la Administración Tributaria y se solicitará su devolución para dar liquidez a este saldo.

Dentro de las cuentas de activo a largo plazo, se encuentran la propiedad y equipo por el valor de USD 2.901.247,54.

Dentro del pasivo consta el valor de USD 4.209.986,07 como cuentas por pagar a proveedores, USD 1.450.000,00 por préstamo a Produbanco para la compra de oficinas en Ekopark Cinco.

Dentro del pasivo consta el valor de USD 1.478.920,63 como cuenta por pagar por concepto 15% participación trabajadores sobre las ganancias del año.

Dentro del patrimonio está registrado el valor de USD 6.420.065,37 correspondiente a la utilidad neta del ejercicio 2019.

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.						
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA						
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2019						
Expresado en dólares						
	2019	%	2018	%	Variación USD	Variación %
ACTIVO						
ACTIVOS CORRIENTES						
Efectivo y equivalentes al efectivo	116.037,26	1%	527.214,26	4%	411.177,00	354%
Inversiones Corrientes	3.596.673,92	20%	3.104.438,86	22%	(492.235,06)	-14%
Cuentas por Cobrar Clientes	2.998.540,22	17%	2.658.489,30	19%	(340.050,92)	-11%
Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes	2.688.770,17	15%	1.795.211,00	13%	(893.559,17)	-33%
Activos por Impuestos Corrientes	3.201.042,57	18%	2.899.174,72	21%	(301.867,85)	-9%
Inventarios	30.288,08	0%	60.192,88	0%	29.904,80	99%
Gastos Anticipados	222.161,53	1%	169.850,06	1%	(52.311,47)	-24%
Otros Activos Corrientes	1.393.058,64	8%	-	0%	(1.393.058,64)	-100%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	14.246.572,39	80%	11.214.571,08	81%	(3.032.001,31)	-21%
ACTIVOS NO CORRIENTES						
Propiedad Planta y Equipo	2.901.247,54	16%	2.067.815,92	15%	(833.431,62)	-29%
Activos Intangibles	141.797,50	1%	248.370,49	2%	106.572,99	75%
Inversiones No Corrientes	98.280,00	1%	98.280,00	1%	-	0%
Cuentas y Documentos por Cobrar No Corrientes	221.030,55	1%	221.030,55	2%	-	0%
Otros Activos No Corrientes	200.255,00	1%	-	0%	(200.255,00)	-100%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	3.562.610,59	20%	2.635.496,96	19%	(927.113,63)	-26%
TOTAL DEL ACTIVO	17.809.182,98	100%	13.850.068,04	100%	(3.959.114,94)	-22%
PASIVO						
PASIVOS CORRIENTES						
Cuentas y Documentos por pagar Proveedores Corrientes	4.209.986,07	24%	3.204.782,66	23%	3.204.782,66	76%
Obligaciones con Instituciones Financieras Corrientes	290.000,00	2%	-	0%	(290.000,00)	-100%
Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes	4.591.414,73	26%	3.814.769,34	28%	3.524.769,34	77%
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	9.091.400,80	51%	7.019.552,00	51%	(2.071.848,80)	-23%
PASIVOS NO CORRIENTES						
Obligaciones con Instituciones Financieras No Corrientes	1.160.000,00	7%	-	0%	(1.160.000,00)	-100%
Provisiones por Beneficios a los Empleados	942.705,84	5%	986.003,72	7%	43.297,88	5%
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	2.102.705,84	12%	986.003,72	7%	(1.116.702,12)	-53%
TOTAL DEL PASIVO	11.194.106,64	63%	8.005.555,72	58%	(3.188.550,92)	-28%
PATRIMONIO NETO						
Capital Social	100.000,00	1%	100.000,00	1%	-	0%
Reserva Legal	50.001,90	0%	50.001,90	0%	-	0%
Reserva Facultativa	611.666,35	3%	468.975,52	3%	(142.690,83)	-23%
Resultados Acumulados	6.272.451,42	35%	5.495.076,88	40%	(777.374,54)	-12%
Otros Resultados Integrales	(419.043,33)	-2%	(269.541,98)	-2%	149.501,35	-36%
TOTAL PATRIMONIO NETO	6.615.076,34	37%	5.844.512,32	42%	(770.564,02)	-12%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	17.809.182,98	100%	13.850.068,04	100%	(3.959.114,94)	-22%

Estado de Resultados

Dentro del Estado de Resultados Integral (No consolidado) se refleja los ingresos de integración del año 2019 un valor de USD 52.233.595,52 mayores al del 2018 en un 7%. El valor de primas pagadas a las compañías propietarias de los centros comerciales fue de USD 42.460.338,60, monto superior al año anterior en USD 3.089.997,20. Los Ingresos por publicidad y espacios publicitarios se incrementaron con respecto al año anterior en 25% y alcanzaron un valor de USD 3.428.684,73. Los gastos de los

3

centros comerciales y del centro de costos administrativos se mantuvieron alineados frente al presupuesto aprobado. La utilidad neta del ejercicio con respecto al año 2018 se incrementó en un 14%, llegando a USD 6.420.065,37 como valor disponible para los accionistas.

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.				
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL (NO CONSOLIDADO)				
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019				
Expresado en dólares				
	2019	2018	Variación USD	Variación %
INGRESOS POR INTEGRACIÓN EMPRESARIAL	52.233.595,52	48.763.081,13	3.470.514,39	7%
PRIMAS	42.460.338,60	39.370.341,40	3.089.997,20	8%
MARGEN BRUTO DE INTEGRACIÓN	9.773.256,92	9.392.739,73	380.517,19	4%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	17.603.109,50	16.650.267,17	952.842,33	6%
INGRESOS POR PUBLICIDAD Y ESPACIOS PUBLICITARIOS	3.428.684,73	2.747.327,35	681.357,38	25%
MULTAS Y OTROS INGRESOS	698.656,76	658.899,21	39.757,55	6%
TOTAL INGRESOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIO	21.730.450,99	20.056.493,73	1.673.957,26	8%
GASTOS CENTROS COMERCIALES				
COSTO DE PERSONAL	2.164.230,14	2.299.734,18	(135.504,04)	-6%
LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO	3.035.031,54	2.704.929,78	330.101,76	12%
SEGURIDAD Y VIGILANCIA	2.361.953,57	2.159.196,44	202.757,13	9%
SERVICIOS BASICOS Y DE TERCEROS	3.069.873,06	2.998.081,57	71.791,49	2%
MANTENIMIENTO	2.860.435,28	3.036.285,58	(175.850,30)	-6%
COSTOS DE MERCADEO	4.084.574,41	4.002.390,07	82.184,34	2%
TOTAL GASTOS CENTROS COMERCIALES	17.576.098,00	17.200.617,62	375.480,38	2%
GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION	3.942.516,90	3.242.694,82	699.822,08	22%
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	(125.622,16)	(64.094,67)	(61.527,49)	96%
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	9.859.470,85	8.941.826,35	917.644,50	10%
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	1.478.920,63	1.341.273,95	137.646,68	10%
GASTO IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	2.160.739,85	1.957.861,57	202.878,28	10%
INGRESO IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	(200.255,00)	-	(200.255,00)	0%
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO	6.420.065,37	5.642.690,83	777.374,54	14%

INFORMES DE AUDITORÍA EXTERNA Y DE COMISARIO

El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2019, emitido por MOORE, así como el informe del Comisario, no plantean ninguna excepción o limitación al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía. Cabe mencionar que según lo normativa societaria vigente la Compañía no requiere para el ejercicio 2019 Informe de Auditoria Externa.

RECOMENDACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Se recomienda a la Junta General de Accionistas mantener los objetivos trazados durante el año 2020, potencializando el mercadeo digital, el proyecto de Big Data y el cambio de los contratos paulatinamente a la modalidad Sobre Ventas y continuar con los procesos de asesoría y control a las empresas contratantes en los ámbitos financiero, tributario, legal, administrativo y de talento humano.

PROPUESTA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Gerencia General propone a la Junta General de Accionistas que, el resultado neto del ejercicio económico del 2019, USD 6.420.065,37 dólares, se distribuya a sus accionistas.

UTILIDAD CONTABLE DKMS 2019	9.859.470,85
15% PTU	(1.478.920,63)
25% IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	(2.160.739,85)
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	200.255,00
UTILIDAD DISPONIBLE PARA ACCIONISTAS	6.420.065,37

Mi agradecimiento a los Señores Accionistas por su apoyo durante el ejercicio económico 2019. De igual manera, agradezco a todos los ejecutivos y empleados por su colaboración y esfuerzo.

Saludos cordiales,



Ing. Andrés Zaldumbide Garaycoa
 GERENTE GENERAL
 DK MANAGEMENT SERVICES S.A.