

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2.015

Cumpliendo con las normas legales y estatutarias, me permito presentar a ustedes señores Accionistas, el informe de la situación de la empresa en el ámbito financiero; en el ejercicio económico 2.015 y someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al año concluido, generando los siguientes resultados:

1.- Durante el año 2.015, se logró cumplir con los objetivos institucionales, que propenden al desarrollo de la empresa, a satisfacer la demanda insatisfecha en el ámbito de su objeto o actividad comercial específica, así como propendiendo a dinamizar la economía del sector norte de Quito. De igual forma se han dado cumplimiento a las disposiciones de las autoridades de control, esto es; la Superintendencia de Compañías, Municipio de Quito y el SRI, entre otros.

2.- El Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2.015, refleja un monto por los activos de \$ 79'490.909,48, valor que comprende un activo corriente por \$ 4'956.912,34, la propiedad de planta y equipo por \$ 1'016.254,88, las propiedades de inversión por \$ 74'536.952,65, esto es; la inversión en terrenos tanto del Quicentro Norte y del Centro Comercial Granados, los edificios del Quicentro Norte y del Centro Comercial Granados, los componentes de los edificios, además los terrenos adquiridos en la calle el Comercio, y terreno en el proyecto inmobiliario Villa Regina.

La Depreciación de planta y equipo, las depreciaciones acumuladas de edificios, maquinarias, componentes, muebles y equipos ascienden a \$ 8'183.066,16. Dentro del activo también constan las inversiones a largo plazo, que ascienden a \$ 6'470.043,36 y corresponden a las acciones y participaciones en el proyecto PHD, por \$ 270.043,35 y lo más representativo son las cuentas por cobrar a largo plazo a las empresas de Vitalia y Montangelo por la venta de acciones de la empresa INMOMUNDO por \$ 6'200.000, además se tienen otros activos por \$ 693.812,41 que corresponde a la construcción de los pasos deprimidos que dan el acceso al Quicentro Norte.

3.- El pasivo de la empresa está por el orden de \$ 12'796.257,78, el mismo que comprende el pasivo corriente por \$ 5'335.028,47 y que en un 18% corresponden a obligaciones tributarias, un 9% de dividendos por pagar. El pasivo a largo plazo por \$ 6'577.348,91 y que representa un 51% de los pasivos totales, correspondiendo a la deuda que se mantiene con el J.P. Morgan por \$ 6'308.282,91 el de mayor representación, así mismo se tiene préstamos con empresas relacionadas por \$ 269.066.

Dentro del pasivo también se contempla el pasivo diferido por \$ 883.880,40 y que corresponde a anticipo de clientes, los valores de concesiones en los centros comerciales; Quicentro Norte, Granados Plaza e impuestos diferidos.

4.- El patrimonio neto de la Inmobiliaria Naciones Unidas es de \$ 66'694.651,70, monto que comprende; el capital suscrito y asignado por la empresa de \$ 6'061.011, la reserva legal por \$ 3'043.757,12, la reserva de capital por \$ 133,65, la reserva por revaluación de propiedad, planta y equipo por \$ 7'125.422,22. Un rubro muy importante son los resultados acumulados por aplicación de las NIIFS por primera vez, cuyo monto es de \$ 34'515.766,15, finalmente se tiene las utilidades retenidas hasta el ejercicio económico 2.012 por \$ 4'404.978,99 y la utilidad del año 2.015 por \$ 11'543.582,57.

Del total de los activos el 84% es de propiedad de los accionistas y el 16% es ajeno, esto es por el préstamo que se tiene con el J.P. Morgan, por \$ 6'308.282, el pasivo diferido por las concesiones de los locales en el monto de \$ 881.845,05, además los dividendos por pagar a los accionistas por \$ 1'181.952,88 y el impuesto a la renta por pagar del ejercicio económico 2015 por \$ 3'481.051,94; entre los valores más representativos.

La Urbanizadora Naciones Unidas en el año 2.015 ha generado ingresos por \$ 30'491.441,22, de los cuales el 44% corresponde a ingresos por regalías que le paga la empresa DK. Management, monto que asciende a \$ 13'526.213,99 operadora de los Centros Comerciales por la recuperación del valor mensual de contribución de los locales concesionados y además por valores de concesiones y otros ingresos no operacionales. Así mismo dentro de los ingresos están considerados \$ 16'233.451,56 que representa un 53% que es por la venta de los departamentos construidos en la Torre Palazo del proyecto Villa Regina.

Dentro de los Egresos, la empresa ha incurrido en gastos de ventas y administrativos, como sueldos del Sr. Gerente, honorarios por asesoría técnica externa, gastos de mantenimiento, servicios básicos, impuestos, contribuciones de ley, seguros, depreciaciones, suministros, gastos financieros y demás egresos que son prioritarios para el giro normal del negocio inmobiliario, llegando a un monto de \$ 3'811.629,63.

Por otro lado, la empresa ha incurrido en egresos por costos de construcción de los departamentos del proyecto de Villa Regina por \$ 11'655.177,08.

A estos valores se incrementa el impuesto a la renta del ejercicio económico 2.015 que asciende a \$ 3'481.051,94, para tener finalmente una utilidad neta de \$ 11'543.582,57. Lo que determina una rentabilidad del patrimonio neto del orden del 21% en el año 2.015.

5.- Se recomienda a la Junta General de Accionistas, se realice el pago de dividendos pendientes de pago en función de la disponibilidad de los recursos, en vista de que la empresa ha invertido en mejoras del Quicentro Norte y adquisición de terrenos. Así mismo se solicita a los Sres. Accionistas se permitan definir las políticas y estrategias que se deben seguir en el ámbito comercial y financiero para el ejercicio económico 2.016.

6.- La Inmobiliaria Naciones Unidas, ha cumplido fielmente con las disposiciones legales sobre la propiedad intelectual y derechos de autor y no ha sido objeto de reclamo o acción alguna a este respecto.

Mi agradecimiento a la Junta General de Accionistas y a todas las personas que han colaborado para obtener los resultados que se han presentado.

Atentamente.



A.G. Michel Deller Klein.

GERENTE GENERAL.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Quito, a 28 de Marzo de 2.015.