

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2.017

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 2.017 y someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al año concluido, generando los siguientes resultados:

1.- Durante el año 2.017, 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 2.017, refleja un monto por los activos de \$ 79'885.293, valor que comprende un activo corriente por \$ 5'947.834, los activos no corrientes por \$ 4'961.471, las propiedades de inversión valor neto; por \$ 68'975.988, 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, equipo, las depreciaciones acumuladas de edificios, maquinarias, componentes, muebles y equipos ascienden a \$ 10'810.553,58. Dentro del activo también constan las inversiones a largo plazo, que ascienden a \$ 4'961.471 y corresponden a; la propiedad y equipo: por \$ 76.977, las acciones y participaciones en el proyecto Hidroalto Generación de Energía S.A. por \$ 619.641 y lo más representativo son las cuentas por cobrar a largo plazo a las empresas de Vitalia Holding Company y Montangelo Company Holding por la venta de las acciones en la empresa INMOMUNDO por \$ 3'600.000, además; se tienen otros activos por \$ 664.853 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 \$ 13'967.848, el mismo que comprende al pasivo corriente por \$ 4'283.053 y que en un 60% corresponden a obligaciones tributarias y con el Municipio, un 23% de dividendos por pagar, un 12% de la deuda por pagar en el presente año al J.P.Morgan. El pasivo a largo plazo por \$ 9'684.795 y que representa un 69% de los pasivos totales, correspondiendo a la deuda que se mantiene con el J.P. Morgan por \$ 4'740.266 el de mayor representación, así mismo se tiene un pasivo por impuestos

diferidos por \$ 3'728.019; y, otros pasivos por la venta de un departamento en Villa Regina por \$ 598.125 y \$ 618.385 por los ingresos de concesión.

4.- El patrimonio neto de la Inmobiliaria Naciones Unidas es de \$ 65'917.445, 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 \$ 34'424.725, finalmente se tiene las utilidades retenidas o acumuladas por \$ 7'490.194,7, que corresponden al ejercicio económico 2.016, y pequeños saldos de los años 2.012 y 2.015, inclusive. Finalmente se tiene la utilidad generada en el ejercicio económico 2.017 que fue de \$ 7'772.201,74

Del total de los activos el 83% es de propiedad de los accionistas y el 17% es ajeno, esto es por el préstamo que se tiene con el J.P. Morgan, por \$ 4'740.266,09, el pasivo diferido por las concesiones de los locales en el monto de \$ 618.384,92, además los dividendos por pagar a los accionistas por \$ 995.116,13, que corresponde al año 2.015. El impuesto a la renta por pagar del ejercicio económico 2017 por \$ 1'304. 280,30, impuestos por ocupación de espacios públicos de cinco años; específicamente por los parqueaderos por \$ 1'122.466,13, los impuestos diferidos por \$ 3'728.018,83 y el valor recibido de \$ 598.125,28 por un departamento en el proyecto inmobiliario de Villa Regina; entre los valores más representativos.

La Urbanizadora Naciones Unidas en el año 2.017 ha generado ingresos por \$ 13'718.518,55, de los cuales el 95% corresponde a ingresos por la operación y explotación de los centros comerciales; Quicentro y Granados Plaza, de conformidad al convenio que se mantiene con la empresa DK Management Services S.A., monto que asciende a \$ 13'022.176,74., por la recuperación del valor mensual de concesión de los locales. Además por valores iniciales de concesión, arriendos, reembolsos de gastos y otros ingresos no operacionales, con el 5%.

Dentro de los Egresos, la empresa ha incurrido en gastos de ventas, administrativos, así 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 \$ 3'599.233,48. A estos valores se incrementa el impuesto a la renta del ejercicio económico 2.017 que asciende a

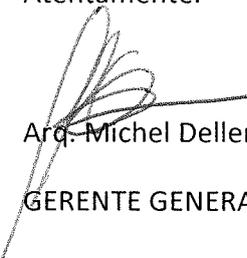
§ 2'347.083; para tener finalmente una utilidad neta de 7'772.201, 74U. Lo que determina una rentabilidad del patrimonio neto del orden del 13% en el año 2.017.

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 Shopping y el Centro Comercial Granados Plaza. 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 2.018.

6.- Urbanizadora Naciones Unidas, ha cumplido fielmente con las disposiciones legales sobre la propiedad intelectual, 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.



Arq. Michel Deller Klein.

GERENTE GENERAL.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Quito, a 16 de Marzo de 2.018.

