



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Notas de la Dirección General

En el 4T18 continuamos la tendencia mostrada en el año al generar la mayor parte de nuestros ingresos a través de nuestra Línea A. Seguimos ejerciendo líneas de crédito y además, formalizamos y dispusimos nuestra segunda línea de fondeo alternativa al sistema bancario mediante la figura de acreedor privado. Adicionalmente, nos hemos concentrado en aquellos proyectos de mayor productividad, rediseñando nuestra estructura organizacional que nos permita reducir nuestro gasto operativo, de cara a lo que consideramos será un 2019 difícil para el sector dados los cambios que prevemos se puedan dar en la Política Nacional de Vivienda y complicado para la Empresa debido a la restricción de liquidez.

Al término de los 12M18, Urbi alcanzó ingresos totales de \$494.6 millones provenientes de sus dos líneas de negocio: i) la venta de vivienda (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B).

Durante 2018, la Compañía concentró la operación de la Línea A, su principal línea de negocio, poniendo foco en el desarrollo de vivienda en proyectos propios, así como en vivienda de mayor valor, que tienen mayor rentabilidad y le generan un mejor flujo operativo.

En el periodo de 12M18, los ingresos de la Línea A significaron el 82% de los ingresos totales, de los cuales el 97% provino de desarrollos en proyectos propios, en comparación con el 64% y 96%, respectivamente, en el mismo periodo del año anterior, destacando que la generación de flujo de efectivo de nuestra Línea B en 2018 se redujo significativamente en comparación con nuestra expectativa original. En este sentido, el flujo de efectivo estimado asociado a Línea B para 2018 era de \$453 millones y al cierre de año fue de \$143 millones. Con los escenarios plausibles que tenemos a principios de año, este será probablemente el caso para 2019, restringiendo el flujo de efectivo durante el año.

Respecto a las actividades de financiamiento, durante el 4T18 hicimos uso de nuestras líneas de crédito, ampliamos nuestras fuentes de fondeo alternativas y continuamos cubriendo de forma puntual nuestros compromisos financieros.

En el trimestre dispusimos \$14.9 millones de la línea de crédito para conclusión de infraestructura pendiente que, sumadas a las disposiciones efectuadas en periodos anteriores, al cierre de año totalizan \$132.2 millones a lo largo de 11 desarrollos. Estos recursos han permitido la sustitución de infraestructuras provisionales por obras definitivas, como la construcción de cárcamos de bombeo en nuestros desarrollos Buenos Aires II en Mexicali y Villa del Roble en Ensenada, además de dos tanques de almacenamiento de agua potable y un colector sanitario en este último; obras pluviales, reposición de alumbrado público y pavimentación en Villa del Álamo en Tijuana; una planta de tratamiento de aguas residuales, un colector sanitario y una línea eléctrica en el desarrollo Senderos de Santiago en Guadalajara; así como la terminación y entrega de la obra eléctrica a la CFE en Villa del Campo en Tecámac; entre otros.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Por otra parte, durante el trimestre ejercimos \$7.5 millones de la línea de crédito de \$28 millones otorgada por un acreedor privado para nuestro desarrollo Villa del Real en Querétaro. Asimismo, formalizamos y recibimos el fondeo de una nueva línea de crédito por \$23 millones, bajo la figura de acreedor privado, los cuales están siendo destinados para la edificación de vivienda en tres desarrollos, ubicados en Tecámac, Chihuahua y Guadalajara. Además, en enero pasado formalizamos y realizamos las primeras ministraciones de dos líneas de crédito adicionales bajo esta misma modalidad, por \$15 millones cada una, los cuales serán utilizados para el desarrollo de proyectos en Mexicali, San Luis Potosí y Chihuahua.

Como adelantamos el trimestre pasado, estas líneas de crédito no tradicionales le han permitido a la Compañía obtener los recursos necesarios para la edificación de vivienda programada en el primer semestre del año, de una manera ágil, con una originación estandarizada, en condiciones de mercado y con un riesgo limitado a los propios proyectos a ser desarrollados. Para el segundo semestre, la Compañía continúa evaluando distintas alternativas de fondeo que contribuyan al desarrollo de su plan de negocio, cuyos detalles dará a conocer a medida que el proceso de evaluación se encuentre más avanzado.

Debido al resultado de nuestra operación en 2018 por debajo de lo previsto, en diciembre pasado anunciamos un plan de negocio 2019 más compacto, concentrado en un menor número de proyectos, con mayor productividad y mejor consolidación regional, diseñado para privilegiar la generación de flujo de efectivo. Además, con el objetivo de alinear nuestro gasto a los nuevos requerimientos operativos, desde finales de 2018 comenzamos el rediseño de nuestra estructura organizacional, reduciendo así nuestro gasto de administración.

La tendencia generalizada en la industria de la vivienda en México hacia una menor oferta de vivienda de interés social así como el proceso que se está llevando para definir e implementar en su momento el nuevo Programa Nacional de Vivienda, han derivado en un menor monto de ingresos extraordinarios respecto a lo inicialmente previsto para el primer trimestre de 2019. Aunado a ello, una mayor cautela por parte del sistema financiero hacia el fondeo de los proyectos de Urbi, han ocasionado una disminución a la liquidez originalmente esperada. Debido a lo anterior, la Empresa realizó un ajuste a su plan de negocio 2019 para incorporar sus nuevas expectativas para el año en curso, mismo que considera entre otros elementos, el desarrollo de vivienda en un número aún más reducido de ciudades, en proyectos generadores de flujo de efectivo cuyo fondeo esté asegurado para lo que resta del primer semestre del año. Además, considera una disminución significativa de su gasto de administración y ventas, continuando con el rediseño de su estructura organizacional comenzada a finales de 2018.

En resumen, ante un flujo de efectivo que prevemos continuará siendo limitado, estimamos que el 2019 será un año complicado, lo cual requerirá de una estructura todavía más delgada. A pesar de ello, hemos tomado las precauciones necesarias para consolidar a la Empresa y protegerla ante el entorno actual. Asimismo, hemos llevado a cabo acciones para acceder a fuentes alternas de fondeo, dentro de las cuales se encuentra una emisión de capital por \$100 millones aprobada recientemente por nuestra Asamblea de Accionistas, lo cual nos permitirá hacer frente a este periodo de transición. En el transcurso del año, las medidas de Urbi seguirán orientadas a



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

preservar el valor de la Compañía así como en el cuidado de la relación con nuestros clientes, colaboradores, acreedores, proveedores y otros asociados clave.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

Ventas

Urbi cuenta con dos líneas de negocio que le brindan ingresos recurrentes: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Las ventas totales del Sistema Urbi en los 12M18 fueron de \$584.0 millones, de los cuales la Línea A generó \$495.8 millones por la venta de 780 viviendas con un valor promedio de \$636 mil, y la Línea B generó \$48.8 millones por la venta de tierra y servicios de gestión, así como \$39.3 millones por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía.

Lo anterior significó ingresos acumulados para la Compañía de \$406.4 millones provenientes de su Línea A y \$88.1 millones de su Línea B, totalizando \$494.6 millones, 37.1% menor a los ingresos del 2017.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T18		4T17		Var.	12M18		12M17		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$74,515	78.6%	\$163,480	67.9%	(54.4%)	\$395,979	80.1%	\$478,826	60.9%	(17.3%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$1,783	1.9%	\$4,895	2.0%	(63.6%)	\$10,459	2.1%	\$21,645	2.8%	(51.7%)
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$18,401	19.4%	\$43,164	17.9%	(57.4%)	\$27,638	5.6%	\$98,296	12.5%	(71.9%)
	Servicios de gestión	\$92	0.1%	\$3,000	1.2%	(96.9%)	\$21,188	4.3%	\$106,930	13.6%	(80.2%)
Subtotal¹		\$94,791	100.0%	\$214,539	89.1%	(55.8%)	\$455,264	92.1%	\$705,697	89.8%	(35.5%)
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$0	0.0%	26,321	10.9%	(100.0%)	\$39,319	7.9%	80,171	10.2%	(51.0%)
Total		\$94,791	100.0%	\$240,860	100.0%	(60.6%)	\$494,583	100.0%	\$785,868	100.0%	(37.1%)

¹ Ingresos recurrentes clasificados en los Estados Financieros en el rubro de Ventas.

El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos de la Línea A:

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A	4T18	4T17	Variación	12M18	12M17	Variación
	\$	\$	%	\$	\$	%
Propios	\$74,515	\$163,480	(54.4%)	\$395,979	\$478,826	(17.3%)
Propiedad de terceros	\$1,783	\$4,895	(63.6%)	\$10,459	\$21,645	(51.7%)
Ingresos Línea A	\$76,298	\$168,375	(54.7%)	\$406,438	\$500,471	(18.8%)
Precio promedio - Proyectos propios	\$648	\$500	29.6%	\$565	\$485	16.4%

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018:

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	86,589	291,147	18,243	27,638	21,188	10,459	\$455,264
Costo de ventas	(66,256)	(182,418)	(9,370)	(14,173)	(6,084)	(14,545)	(\$292,846)
Partidas excepcionales	(6,140)	(231,799)	-	(166,647)	-	-	(\$404,586)
Utilidad bruta	\$14,193	(\$123,070)	\$8,873	(\$153,182)	\$15,104	(\$4,086)	(\$242,168)

1. Vivienda de interés social en proyectos propios
2. Vivienda media en proyectos propios
3. Vivienda residencial en proyectos propios
4. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
5. Servicios de gestión
6. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	4T18	4T17	Variación	12M18	12M17	Variación
			%			%
Sueldos, salarios y contribuciones	23,257	47,284	(50.8%)	161,087	211,092	(23.7%)
Honorarios	3,324	(15,268)	(121.8%)	20,378	29,146	(30.1%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	(717)	(14,179)	(94.9%)	9,723	15,270	(36.3%)
Servicios públicos	4,450	5,610	(20.7%)	17,415	21,112	(17.5%)
Seguros y fianzas	8,318	1,871	344.6%	18,470	10,559	74.9%
Gastos de viaje y traslados	(472)	520	(190.8%)	6,686	9,070	(26.3%)
Promoción comercial	3,666	4,334	(15.4%)	9,778	11,398	(14.2%)
Otros impuestos y derechos	1,955	989	97.7%	7,071	8,695	(18.7%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	627	1,000	(37.3%)	3,373	5,026	(32.9%)
Depreciación y amortización	388	486	(20.2%)	1,674	2,389	(29.9%)
Otros	7,142	19,406	(63.2%)	15,029	24,524	(38.7%)
Gastos ordinarios	51,938	52,053	(0.2%)	270,684	348,281	(22.3%)
Provisiones y estimaciones	40,563	179,008	(77.3%)	142,326	314,494	(54.7%)
Otras partidas excepcionales	68,453	24,968	174.2%	123,682	99,279	24.6%
Provisiones y partidas excepcionales	109,016	203,976	(46.6%)	266,008	413,773	(35.7%)
Total - Gastos generales y de administracion	160,954	256,029	(37.1%)	536,692	762,054	(29.6%)

En los 12M18 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$270.7 millones que significó una disminución de \$77.6 millones respecto a los 12M17 (-22% AsA), debido principalmente a la reducción en sueldos y salarios, honorarios y costos asociados a mantenimiento de fraccionamientos y servicios públicos, en línea con las medidas orientadas al control y cuidado estricto de su gasto.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

Asimismo, en los 12M18 la Compañía reconoció provisiones y partidas excepcionales por \$266.0 millones, principalmente asociadas con la provisión para infraestructura pendiente de realizar, la estimación para cuentas incobrables y la provisión de honorarios no recurrentes. Para mayor detalle véase la Nota 21 a los Estados Financieros.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	4T18	4T17	Variación	12M18	12M17	Variación
			%			%
Otros ingresos, neto	\$231,786	\$144,583	60.3%	\$530,459	\$551,160	(3.8%)

En los 12M18, se reconocieron en este rubro partidas no recurrentes por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía por \$39.3 millones y liberaciones y cancelaciones de provisiones por \$442.4 millones. Los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 muestran un incremento de \$87.2 millones (+60.3%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones fue mayor en comparación con los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2017. Para mayor detalle véase la Nota 22 a los Estados Financieros.

Utilidad antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA)

La UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi para los 12M18 fue de \$106 millones negativos, en comparación con \$27.7 millones negativos en 12M17.

La UAFIDA no es una partida regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada por la Compañía en este reporte debido a que algunos inversionistas consideran que puede ser de utilidad para comparar el desempeño operativo de la Empresa a distintas fechas y en relación a otras entidades de la industria, debido a que presenta sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital.

La Compañía recomienda que la UAFIDA debe ser analizada tomando en consideración el resultado del año y los flujos de efectivo generados o usados en el periodo, de acuerdo con lo indicado en sus estados financieros. Cabe indicar que la forma en que se calcula esta partida puede diferir de otras empresas, ya que cada una puede tomar en consideración diferentes elementos al momento de efectuar su cálculo.

A continuación se presenta el cálculo de la UAFIDA al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M18	12M17
(Pérdida) utilidad de operación	(\$248,402)	\$80,523
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	\$404,586	\$11,134
(+) Intereses capitalizados en el costo	\$604	\$5,117
(+) Depreciación y amortización	\$1,674	\$2,389
(+) Provisiones	\$259,397	\$424,306
(+) Deterioro de inventarios acumulado	\$6,612	\$0
(-) Otros ingresos	(\$530,459)	(\$551,160)
UAFIDA	(\$105,988)	(\$27,691)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	4T18	4T17	Variación	12M18	12M17	Variación
			%			%
Gastos financieros	(\$5,235)	(\$1,161)	350.9%	(\$16,403)	(\$10,599)	54.8%
Productos financieros	\$428	\$2,721	(84.3%)	\$3,709	\$11,643	(68.1%)
(Pérdida) utilidad cambiaria	(\$1,771)	\$2,529	(170.0%)	(\$5,747)	(\$4,261)	34.9%
Resultado de financiamiento	(\$6,578)	\$4,089	(260.9%)	(\$18,441)	(\$3,217)	473.2%

En los 12M18, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$18.4 millones, derivado principalmente del efecto de los intereses devengados por los créditos en vigor durante dicho periodo.

Pérdida neta

Como resultado de lo descrito anteriormente, en los 12M18 se alcanzó una pérdida neta de \$267.0 millones.

Posición financiera a diciembre de 2018

Activos totales

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$5,162.1 millones, el cual representa una disminución de \$874.7 millones (-14.5%) respecto del 31 de diciembre de 2017. La variación de un periodo a otro se explica por los cambios en los siguientes rubros:



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$24.8 millones (incluyendo \$20.4 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$69.3 millones (-73.7%), debido principalmente a menores ingresos a lo inicialmente estimado y a las inversiones realizadas en la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda.

Cuentas por cobrar

Al cierre del 4T18 el saldo del rubro de cuentas por cobrar disminuyó en \$209.6 millones, debido principalmente al reconocimiento de estimaciones para cuentas de cobro dudoso en línea a lo indicado en la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, en vigor a partir de este ejercicio, la cual requiere, para la evaluación del deterioro de cuentas por cobrar, la aplicación de un modelo denominado "Pérdida crediticia esperada".

Inventarios

Al cierre del 4T18 el saldo del rubro de inventarios fue de \$4,611.7 millones, lo cual representó una disminución de \$558.9 millones (-10.8%), derivado principalmente del costo de las ventas realizadas durante el periodo, a los pagos en especie efectuados a ciertos acreedores y al reconocimiento de deterioro por un monto de \$404.6 millones.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2018 ascendió a \$480.6 millones.

Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores. El monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2018 fue de \$486.3 millones.

Reserva territorial

Al 31 de diciembre de 2018, la Empresa tenía una reserva territorial de 2,978 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio.

Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda a ser desplazado dentro del plan de negocio. La reserva territorial propia se utilizará parcialmente para el desarrollo del plan de negocio de venta de vivienda en desarrollos propios de la Compañía, para ejecutar un plan de venta de tierra para proyectos inmobiliarios, para efectuar daciones en pago, y como garantía de líneas de crédito.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

Clasificación de la reserva territorial propia:

Hectáreas					
Clase	CP	LP	Total	%	
Plan de negocio Línea A	29	249	279	9.4%	
Plan de negocio Línea B	2	761	763	25.6%	
Daciones en pago futuras ¹	-	389	389	13.1%	
Garantía del crédito para infraestructura	-	234	234	7.9%	
Reserva	-	1,313	1,313	44.1%	
Total	31	2,947	2,978	100.0%	

¹ Reserva territorial que se estima utilizar para pagar pasivos de acreedores mediante la dación o venta.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de diciembre de 2018:

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Has.	%
Aguascalientes	1.2	0.0%
Chihuahua	8.2	0.3%
Ciudad Juárez	106.6	3.6%
Ciudad Obregón	17.9	0.6%
Cuautitlán	1.2	0.0%
Culiacán	5.9	0.2%
Ensenada	1.9	0.1%
Guadalajara	626.3	21.0%
Hermosillo	62.8	2.1%
Huehuetoca	6.1	0.2%
Los Mochis	0.0	0.0%
Mexicali	507.6	17.0%
Monterrey	51.8	1.7%
Puerto Peñasco	171.3	5.8%
Querétaro	2.7	0.1%
Tecámac	10.8	0.4%
Tijuana	1,395.6	46.9%
Total	2,978.0	100%

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,317.6 millones al 31 de diciembre de 2018 lo cual representa una disminución de \$387.8 millones (-14.3%) en comparación al 31 de diciembre de 2017, según se explica a continuación:

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

Pasivos bancarios

La Compañía cerró el 4T18 con \$386.7 millones de pasivos bancarios, compuestos por créditos puente y créditos para desarrollo de infraestructura pendiente de realizar. Durante el ejercicio se realizaron disposiciones por \$64.7 millones, se amortizaron créditos puente y de infraestructura por \$38.1 millones y se pagaron intereses por \$16.6 millones.

Documentos por pagar

Durante el último trimestre de 2018 la Compañía celebró diversos contratos de crédito con un nuevo acreedor privado por un total de \$23.0 millones de pesos para proyectos inmobiliarios específicos en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara y Tecámac. El saldo al 31 de diciembre de 2018, que incluye las disposiciones de la línea de crédito otorgada por el acreedor privado de la ciudad de Querétaro, fue de \$41.6 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del 4T18, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$1,889.4 millones, importe que representa una disminución de \$472.2 millones (-20.0%). Lo anterior debido principalmente a la disminución de cuentas por pagar, impuestos por pagar, beneficios a los empleados y liberación de provisiones por un total de \$491.0 millones compensados parcialmente por el incremento en proveedores para la construcción de \$18.7 millones.

El análisis del rubro de los pasivos no financieros al cierre del trimestre se muestra a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de Diciembre de 2018	Al 31 de Diciembre de 2017
Proveedores para la construcción	\$51,786	\$33,045
Cuentas por pagar	386,940	399,032
Provisiones	1,401,671	1,817,687
Impuestos por pagar	46,078	108,551
Obligaciones laborales	2,875	3,283
Total	\$1,889,350	\$2,361,598

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2018, el capital contable fue de \$2,844.4 millones, una disminución de \$486.9 millones (-14.6%), debido a la pérdida generada en el ejercicio, así como a la adopción de la NIIF 9 en el valor contable de los activos financieros, específicamente en cuentas por cobrar e inversiones permanentes, el cual impactó directamente los resultados acumulados por un importe total de \$219.6 millones.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

Fuentes de capital y liquidez

La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, préstamos bancarios, emisión de deuda y créditos comerciales. En los últimos años, la Compañía ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos no estratégicos para la operación.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M18	12M17
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$159,587)	(\$226,567)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	\$39,166	\$78,973
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) por actividades de financiamiento	\$51,075	(\$15,513)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$69,346)	(\$163,107)

Flujo libre de efectivo

Como parte del presente reporte la Compañía incluye la revelación del flujo libre de efectivo, que se define como el efectivo neto utilizado y/o generado por actividades de operación y el efectivo neto utilizado y/o generado en actividades de inversión, ambos flujos derivados de operaciones continuas. Lo anterior no significa que el flujo libre de efectivo, calculado según se indicó previamente, es una partida disponible para pagar dividendos, deuda o inversiones. El flujo libre de efectivo no debe considerarse como un sustituto o indicador de rendimiento superior, sino como un elemento de información adicional a lo mostrado en el estado consolidado de flujos de efectivo, así como de otros indicadores de liquidez y rendimiento, derivados de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El flujo libre de efectivo no es una medida financiera regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada en este reporte debido a que es una medida usada por algunos inversionistas para determinar la capacidad histórica de la Compañía para cumplir con el pago de sus deudas y con ciertos requisitos de inversiones de capital. En consideración a lo indicado anteriormente, el flujo libre de efectivo reportado por la Compañía no puede ser comparable con el de otras entidades.

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017:



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

urbi
VidaResidencial®

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M18	12M17
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$159,587)	(\$226,567)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	39,166	\$78,973
Flujo libre de efectivo	(\$120,421)	(\$147,594)

Nota de protección legal:

Este documento contiene declaraciones sobre el futuro de la Empresa, incluyendo declaraciones sobre su situación financiera y resultados de operación futuros de la Empresa; su estrategia, planes, objetivos y metas; y otros datos que no constituyen información histórica. Tales declaraciones a futuro se basan en supuestos, planes, intenciones y expectativas de la administración de la Empresa y conllevan riesgos, incertidumbres y otros factores, conocidos o no, algunos de los cuales están fuera del control de la Empresa. Dichas declaraciones no deben interpretarse con base en tendencias y actividades pasadas, como si las mismas fueran a continuar en el futuro. Las declaraciones a futuro aquí contenidas son válidas a la fecha de este documento.

El uso de marcas registradas, marcas comerciales, logotipos o material fotográfico en este documento tiene exclusivamente fines ilustrativos y no pretende ser una trasgresión a los derechos de autor y/o a la legislación de propiedad intelectual aplicable.

Contacto:

Adalberto Ramírez Hernández

Director de Relación con Inversionistas

Tel: + (52 686) 523-8660 ext. 10304

adalberto.ramirez@urbi.com

ri.urbi.com



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de situación financiera
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 22,090	\$ 91,083
Cuentas por cobrar, neto	7	8,645	56,582
Inventarios inmobiliarios	8	367,316	897,049
Otras cuentas por cobrar, neto	9	401,202	381,998
Pagos anticipados	10	36,897	32,998
Total del activo circulante		836,150	1,459,710
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	6	2,679	3,032
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	-	161,653
Inventarios inmobiliarios	8	4,244,431	4,273,550
Pagos anticipados a largo plazo	10	41,689	41,718
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	11	31,767	33,332
Inversiones permanentes	12	-	53,305
Otros activos		5,346	10,453
Total del activo no circulante		4,325,912	4,577,043
Total del activo		\$ 5,162,062	\$ 6,036,753
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	13	\$ 232,723	\$ 183,647
Documentos por pagar	14	41,599	-
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	15	1,840,397	2,249,764
Impuestos por pagar	16	46,078	108,551
Total del pasivo circulante		2,160,797	2,541,962
Pasivo no circulante:			
Pasivos bancarios a largo plazo	13	153,946	160,127
Beneficios a los empleados	17	2,875	3,283
Total del pasivo no circulante		156,821	163,410
Total del pasivo		2,317,618	2,705,372
Capital contable	18		
Capital social		38,636,652	38,636,652
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios		34,466	34,466
Utilidad (déficit) acumulados:			
De años anteriores		(40,460,124)	(40,420,875)
Del año		(267,007)	180,298
Otras partidas de resultado integral		(3,265)	(2,882)
Total del capital contable		2,844,444	3,331,381
Total del pasivo y capital contable		\$ 5,162,062	\$ 6,036,753

Las 26 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos, excepto (pérdida) utilidad por acción)

	Notas	Años terminados el 31 de diciembre de	
		2018	2017
Ventas	23	\$ 455,264	\$ 705,697
Costo de ventas	23 y 24	(697,432)	(414,280)
(Pérdida) utilidad bruta		(242,168)	291,417
Gastos generales y de administración	21	(536,692)	(762,054)
Otros ingresos, neto	22	530,459	551,160
(Pérdida) utilidad de operación		(248,401)	80,523
Resultado de financiamiento:			
Gastos financieros		(16,403)	(10,599)
Productos financieros		3,709	11,643
Pérdida cambiaria, neta		(5,747)	(4,261)
		(18,441)	(3,217)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(266,842)	77,306
Impuestos a la utilidad	19	(165)	102,992
(Pérdida) utilidad neta		\$ (267,007)	\$ 180,298
Otras partidas de resultado integral:			
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>			
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, neto		(383)	(563)
(Pérdida) utilidad integral del período		\$ (267,390)	\$ 179,735
Promedio ponderado de acciones en circulación		155,003,381	155,003,381
(Pérdida) utilidad por acción		\$ (1.72)	\$ 1.16

Las 26 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)



	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Instrumentos de capital propios	Déficit acumulado	Otras partidas de resultado integral	Total del capital contable (deficiencia en el capital contable)
Saldos al 1 de enero de 2017	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ -	\$ (40,421,194)	\$ (2,319)	\$ 3,116,861
Aumento por instrumentos de capital propios (Nota 18.3)	-	-	-	34,466	-	-	34,466
Efecto por venta de entidades escindidas	-	-	-	-	319	-	319
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	(563)	(563)
Utilidad neta	-	-	-	-	180,298	-	180,298
Saldos al 31 de diciembre de 2017	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,240,577)	\$ (2,882)	\$ 3,331,381
Reconocimiento de los efectos acumulados de la NIIF 9	-	-	-	-	(219,433)	-	(219,433)
Saldos ajustados al 1 de enero de 2018	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,460,010)	\$ (2,882)	\$ 3,111,948
Efecto por venta de entidades escindidas	-	-	-	-	(114)	-	(114)
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	(383)	(383)
Pérdida neta	-	-	-	-	(267,007)	-	(267,007)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,727,131)	\$ (3,265)	\$ 2,844,444

Las 26 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2018

urbi
VidaResidencial

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS Estados consolidados de flujos de efectivo (Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años que terminaron el 31 de diciembre de	
		2018	2017
Actividades de operación			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ (266,842)	\$ 77,306
Ajustes por:			
Estimación de pérdida crediticia esperada	7 y 9	6,184	61,026
Depreciación	11	1,674	3,550
Deterioro de inventarios	8	404,586	11,134
Provisiones de pasivos	21	131,100	230,862
Liberación y cancelación de provisiones	22	(442,407)	(500,689)
Beneficios a los empleados		408	416
Pérdida cambiaria no realizada, neta		5,747	4,261
Ingresos por intereses		(3,709)	(11,643)
Utilidad en venta y desincorporación de activos	22	(367)	(14,229)
Instrumentos de capital propios	18.3	-	34,466
Gasto por intereses	13.2 y 14	16,403	10,599
Utilidad por pagos en especie	22	(49,333)	-
Utilidad por venta de entidades escindidas	25	(39,319)	(80,171)
		(235,875)	(173,112)
Cambios en el capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar	7	37,009	57,723
Inventarios inmobiliarios	8	71,701	203,373
Otras cuentas por cobrar y otros activos	9	(17,670)	(42,055)
Inversiones permanentes		-	1,838
Cuentas por pagar	15	(18,432)	(268,234)
Impuestos por pagar	16	1,762	(14,132)
Intereses cobrados		1,918	8,032
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(159,587)	(226,567)
Actividades de inversión			
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	11	(149)	(1,187)
Flujos de efectivo generados por venta de subsidiarias	25	39,315	80,160
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		39,166	78,973
Actividades de financiamiento			
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos	13	87,708	76,287
Amortización de créditos puente y pago de préstamos	13	(38,078)	(81,467)
Disposiciones de crédito revolvente	14	18,530	-
Amortización de crédito revolvente	14	(439)	-
Intereses pagados	13 y 14	(16,646)	(10,333)
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados por actividades de financiamiento		51,075	(15,513)
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(69,346)	(163,107)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		94,115	257,222
Efectivo restringido	6	(20,429)	(3,032)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6	\$ 4,340	\$ 91,083

Las 26 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.