

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2019



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2019



AJUSTAMOS NUESTRO PLAN DE NEGOCIO 2019 PARA CONSOLIDAR UNA EMPRESA MÁS COMPACTA Y MEJOR REFORZADA

Mexicali, B.C, a 25 de abril de 2019.- Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (BMV: URBI*) ("Urbi", la "Compañía" o la "Empresa"), anunció el día de hoy sus resultados del primer trimestre 2019. Todas las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos a menos que se indique otra unidad de medida o divisa y podrían presentar ajustes por redondeo.

Información destacada:

- En el primer trimestre (1T19) continuamos posicionando nuestra operación en aquellos segmentos de vivienda de mayor valor y revolvencia que no dependen de subsidios. Además, como parte de las medidas tomadas para priorizar la generación de liquidez, desplazamos inventario originalmente previsto para el desarrollo de vivienda, a través de nuestra Línea B.
- La tendencia generalizada en la industria de la vivienda 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.
- La cautela mostrada por parte de las instituciones bancarias hacia el financiamiento de nuestros proyectos, nos ha llevado a generar fuentes alternas de fondeo.
- La Empresa realizó un ajuste a su Plan de Negocio (PDN) 2019 para incorporar sus nuevas expectativas para el año en curso, a fin de concentrar aún más sus operaciones y consolidar una compañía más compacta y mejor reforzada.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2019



Notas de la Dirección General

Durante el 1T19 continuamos posicionando nuestra operación en aquellos segmentos de vivienda de mayor valor y revolvencia que no dependen de subsidios. La tendencia generalizada en la industria hacia una menor oferta de vivienda de interés social repercutió en nuestros ingresos previstos así como en una menor liquidez. Además, la cautela mostrada por el sistema financiero hacia el financiamiento de nuestros proyectos nos ha llevado a generar nuevas alternativas de fondeo. Debido a lo anterior, nuestras expectativas para este 2019 se han deteriorado, derivando en un plan de negocio 2019 ajustado, que concentra aún más nuestras operaciones y consolida una compañía más compacta y mejor reforzada.

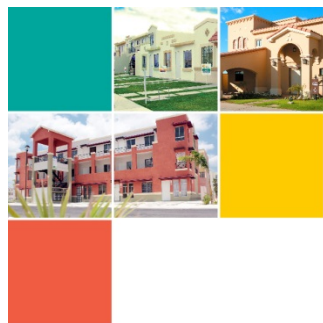
En el 1T19, Urbi alcanzó ingresos totales de \$91.9 millones provenientes de sus dos líneas de negocio. En el trimestre, la Línea A generó ingresos por \$34.5 millones a través del desarrollo y venta de vivienda, de los cuales el 83% correspondió al segmento de vivienda media, lo que nos llevó a alcanzar un precio promedio de \$703 mil en el trimestre. Esto refleja el enfoque de la Empresa de posicionar su operación en los segmentos de mercado que no dependen por ahora del subsidio federal. Adicionalmente, como parte de las medidas tomadas para priorizar la generación de liquidez, la Línea B contribuyó con \$57.4 millones de los cuales, el 75% corresponden a activos cuya naturaleza original era el desarrollo y comercialización de viviendas a través de nuestra Línea A.

La recomposición en la mezcla de producto ofertada por la industria de vivienda en general, así como el proceso que se está llevando en la implementación de las políticas públicas de vivienda, han impactado las operaciones de la Empresa. Nuestro plan de desincorporación de activos no estratégicos se soporta en buena medida en inventarios de tierra perfilados al desarrollo de vivienda de interés social y a la productividad que el resto de las empresas del sector puedan tener en estos nichos de mercado.

Por ello, la disminución en la oferta de este tipo de vivienda por buena parte de los desarrolladores de vivienda en el país, ha compactado los ingresos esperados de la venta de tierra de nuestra Línea B y consecuentemente nuestra liquidez. Asimismo, el anuncio aún pendiente del nuevo Programa Nacional de Vivienda ha ocasionado que distintas empresas del sector asuman una posición de cautela, provocando el diferimiento de la totalidad de los ingresos extraordinarios que teníamos previstos para este trimestre, equivalentes a \$125 millones.

En otro orden de ideas, la Compañía ha trabajado fuertemente en reconstruir la confianza del sistema financiero, además de trabajar en la generación de fuentes de fondeo alternativas. Por ejemplo, obtuvimos líneas de crédito post concurso mercantil con nuevas instituciones financieras, para los cuales a la fecha, hemos cumplido cabalmente con las amortizaciones y pago de intereses correspondientes.

Sin embargo, las instituciones bancarias en general han sido muy cautelosas en volver a financiar a Urbi después del concurso mercantil. Actualmente no vemos un entorno favorable para que las instituciones financieras en México sigan otorgando financiamiento a la Empresa en condiciones



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2019



de mercado. Es por ello que hemos gestionado y logrado el acceso a fuentes alternas de fondeo a través de la figura de acreedor privado. Estas fuentes nos han permitido obtener los recursos de corto plazo necesarios para financiar de forma discreta nuestros desarrollos, en condiciones de mercado y garantizados con los propios proyectos. No obstante, este tipo de acreedores tienen limitaciones en el monto de fondeo que pueden financiar.

Como parte de las alternativas de fondeo, el próximo 30 de abril someteremos a la aprobación de nuestros accionistas la emisión de nuevas acciones que nos permitan obtener recursos por hasta \$100 millones destinados a mantener estable la operación de la Compañía, pero claramente insuficientes para detonar el crecimiento sostenible de nuestra operación.

Debido a lo anterior y de acuerdo a la recomendación de nuestro Consejo de Administración de ajustar nuestro PDN 2019, en la pasada reunión de Consejo presentamos un nuevo plan de negocio. Estos ajustes implicarán que nuestras operaciones se concentren en aún menos ciudades y proyectos generadores de flujo de efectivo cuyo fondeo esté asegurado para lo que resta del semestre. Esto también significa que nuestros inventarios a corto plazo, el inventario en proceso, se desplazará rápidamente en los próximos dos trimestres y no será repuesto.

El nuevo PDN 2019 también considera una disminución importante del gasto de administración y ventas. En este sentido, desde finales de 2018 comenzamos el rediseño de nuestra estructura organizacional para hacerla más eficiente. Como resultado de lo anterior, la reducción de nuestra masa salarial nos llevó a cerrar el 1T19 con 259 empleados, en comparación con 493 en el mismo periodo del año anterior. Aunque esperamos que esta tendencia continúe, hemos implementado incentivos orientados a la retención de ejecutivos clave.

Además, hemos tomado medidas para disminuir nuestro gasto operativo, reduciendo el uso de oficinas, restringiendo la contratación de nuevos proveedores y disminuyendo el gasto de servicios de TI y telecomunicaciones, entre otras. Con lo anterior, en 2019 esperamos una reducción de nuestros gastos ordinarios de aproximadamente 40% en términos de flujo, en comparación con 2018.

Adicionalmente, el nuevo PDN 2019 considera ingresos totales en un rango de \$500 a \$550 millones, del cual aproximadamente el 80% será originado del inventario de nuestra Línea A, así como una inversión en obra por poco más de \$170 millones y la no adquisición de nuevos proyectos.

En resumen, tal como lo previmos en febrero pasado, el 2019 será un año complicado para Urbi. 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 posible emisión de capital a ser aprobada en nuestra próxima 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 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

1T 2019

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). Los ingresos totales en el 1T19 fueron de \$91.9 millones, de los cuales la Línea A generó \$34.5 millones por la venta de 46 viviendas con un valor promedio de \$703 mil, y la Línea B generó \$57.4 millones por la venta de tierra y servicios de gestión.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	1T19		1T18		Var.
		\$	%	\$	%	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$32,318	35.2%	\$127,253	70.7%	(74.6%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$2,118	2.3%	\$4,541	2.5%	(53.4%)
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$45,063	49.0%	\$110	0.1%	40866.4%
	Servicios de gestión	\$12,397	13.5%	\$19,775	11.0%	(37.3%)
Subtotal¹		\$91,896	100.0%	\$151,679	84.2%	(39.4%)
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$0	0.0%	28,383	15.8%	(100.0%)
Total		\$91,896	100.0%	\$180,062	100.0%	(49.0%)

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	1T19		1T18		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$32,318	93.8%	\$127,253	96.6%	(\$94,935)	(74.6%)
Propiedad de terceros	\$2,118	6.2%	\$4,541	3.4%	(\$2,423)	(53.4%)
Ingresos Línea A	\$34,436	100.0%	\$131,794	100.0%	(\$97,358)	(73.9%)
Precio promedio - Proyectos propios	\$703		\$615		\$88	14.3%

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de nueve meses terminados el 31 de marzo de 2019:

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2019

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	5,550	26,768	-	45,063	12,397	2,118	\$91,896
Costo de ventas	(4,273)	(17,500)	-	(26,018)	(3,908)	(249)	(\$51,948)
Utilidad bruta	\$1,277	\$9,268	\$ -	\$19,045	\$8,489	\$1,869	\$39,948

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	1T19	1T18	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	32,053	49,833	(17,780)	(35.7%)
Honorarios	6,326	7,265	(939)	(12.9%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	1,937	3,559	(1,622)	(45.6%)
Servicios públicos	3,498	3,921	(423)	(10.8%)
Seguros y fianzas	1,219	3,403	(2,184)	(64.2%)
Gastos de viaje y traslados	58	1,070	(1,012)	(94.6%)
Promoción comercial	733	1,355	(622)	(45.9%)
Otros impuestos y derechos	598	6,414	(5,816)	(90.7%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	399	1,014	(615)	(60.7%)
Depreciación y amortización	388	497	(109)	(21.9%)
Otros	1,164	228	936	410.5%
Gastos ordinarios	48,373	78,559	(30,186)	(38.4%)
Provisiones y estimaciones	1,920	52,687	(50,767)	(96.4%)
Otras partidas excepcionales	25,528	25,959	(431)	(1.7%)
Provisiones y partidas excepcionales	27,448	78,646	(51,198)	(65.1%)
Total - Gastos generales y de administracion	75,821	157,205	(81,384)	(51.8%)

En el 1T19, la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$48.4 millones que significó una disminución de \$30.2 millones respecto al 1T18 (-38% 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

1T 2019

Asimismo, en el 1T19 la Compañía reconoció provisiones y partidas excepcionales por \$27.4 millones, principalmente asociadas con liquidaciones de empleados realizadas en el periodo.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T19	1T18	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$2,705	\$105,974	(\$103,269)	(97.4%)

El 1T19 muestra una disminución de \$103.3 millones (-97.4%), debido primordialmente a que la liberación y cancelación de provisiones fue menor en comparación con el 1T18. Para mayor detalle véase la Nota 19 a los Estados Financieros.

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

Al cierre del 1T19 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue prácticamente neutro de -\$8.0 millones.

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 marzo de 2019 y 2018:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T19	1T18
(Pérdida) utilidad de operación	(\$33,168)	\$11,125
(+) Intereses capitalizados en el costo	-	\$604
(+) Depreciación y amortización	\$388	\$497
(+) Provisiones	\$1,920	\$56,066
(+) Partidas no recurrentes en el gasto	\$25,528	\$22,579
(-) Otros ingresos	\$2,705	\$105,974
UAFIDA	(\$8,037)	(\$15,103)



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2019

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T19	1T18	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$5,373)	(\$3,023)	\$2,350	77.7%
Productos financieros	\$569	\$1,421	(852)	(60.0%)
(Pérdida) utilidad cambiaria	(\$1,978)	(\$2,077)	99	(4.8%)
Resultado de financiamiento	(\$6,782)	(\$3,679)	\$3,103	84.3%

En el 1T19, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$6.8 millones, derivado del efecto de los intereses pagados por créditos puente y la pérdida cambiaria neta, el cual fue compensado parcialmente por los intereses ganados por las inversiones efectuadas en el periodo.

Pérdida neta

Como resultado de lo descrito anteriormente, en el 1T19 se alcanzó una pérdida neta de \$40.0 millones.

Posición financiera a marzo de 2019

Activos totales

A 31 de marzo de 2019, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$5,185.8 millones, el cual representa un incremento de \$23.7 millones (+0.5%) respecto del 31 de diciembre de 2018. La variación de un periodo a otro se explica por los cambios en los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2019 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$10.8 millones (incluyendo \$10.4 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$14.0 millones (-56.5%), debido principalmente a: (i) inversiones realizadas en obras para proyectos inmobiliarios y ii) pago de créditos puente.

Inventarios

Al cierre del 1T19 el saldo del rubro de inventarios fue de \$4,601.3 millones, lo cual representó una reducción de \$10.4 millones (-0.2%), derivado principalmente del reconocimiento de las inversiones efectuadas en los proyectos inmobiliarios (costos incurridos del periodo),

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2019

compensados por el reconocimiento del costo de las ventas realizadas durante el periodo por \$47.8 millones.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2019 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 marzo de 2019 fue de \$486.3 millones.

Reserva territorial

Al 31 de marzo de 2019, la Empresa tenía una reserva territorial de 2,997 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.

Clasificación de la reserva territorial propia:

Hectáreas					
Clase	CP	LP	Total	%	
Plan de negocio Línea A	23	257	281	9.4%	
Plan de negocio Línea B	1	761	762	25.4%	
Daciones en pago futuras ¹	-	401	401	13.4%	
Garantía del crédito para infraestructura	-	234	234	7.8%	
Reserva	-	1,319	1,319	44.0%	
Total	24	2,973	2,997	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 marzo de 2019:

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2019

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Ha.	%
Aguascalientes	1.2	0.0%
Chihuahua	8.2	0.3%
Ciudad Juárez	107.9	3.6%
Ciudad Obregón	18.9	0.6%
Cuautitlán	1.2	0.0%
Culiacán	6.8	0.2%
Ensenada	1.9	0.1%
Guadalajara	628.3	21.0%
Hermosillo	63.1	2.1%
Huehuetoca	13.7	0.5%
Los Mochis	0.0	0.0%
Mexicali	507.3	16.9%
Monterrey	54.4	1.8%
Puerto Peñasco	171.3	5.7%
Querétaro	2.7	0.1%
Tecámac	14.6	0.5%
Tijuana	1,395.5	46.6%
Total	2,997.2	100%

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,381.3 millones al 31 de marzo de 2019 lo cual representa un aumento de \$63.7 millones (+2.7%) en comparación al 31 de diciembre de 2018, según se explica a continuación:

Pasivos bancarios

La Compañía cerró el 1T19 con \$392.4 millones de pasivos bancarios, compuestos por créditos puente y créditos para desarrollo de infraestructura pendiente de realizar. Durante el ejercicio se realizaron disposiciones por \$8.5 millones, se amortizaron créditos puente y de infraestructura por \$2.8 millones y se pagaron intereses por \$5.6 millones.

Documentos por pagar

La Compañía mantiene diversos contratos de crédito bajo la figura de acreedor privado para proyectos inmobiliarios específicos en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara, Mexicali, Querétaro, San Luis Potosí y Tecámac. El saldo al 31 de marzo de 2019 de dichos créditos fue de \$55.9 millones. Durante el trimestre se realizaron aportaciones por \$17.6 millones así como pagos de principal e intereses por \$5.5 millones.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2019

Pasivos no financieros

Al cierre del 1T19, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$1,933.0 millones, importe que representa un incremento de \$43.6 millones (+2.3%). Lo anterior debido principalmente al incremento de \$34.3 millones en el rubro de proveedores, cuentas por pagar y provisiones asociado con el aumento en los anticipos por las ventas de tierra recibidos durante el trimestre.

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 marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Proveedores para la construcción	\$51,506	\$51,786
Cuentas por pagar	425,275	386,940
Provisiones	1,397,905	1,401,671
Impuestos por pagar	56,634	46,078
Obligaciones laborales	1,647	2,875
Total	\$1,932,967	\$1,889,350

Capital contable

Al 31 de marzo de 2019, el capital contable fue de \$2,804.5 millones, una disminución de \$40.0 millones (-1.4%), debido a la pérdida generada en el ejercicio.

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 marzo de 2019 y 2018 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2019

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T19	1T18
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$17,679)	(\$93,007)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-	\$28,319
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	\$3,681	\$4,717
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$13,998)	(\$59,971)

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 marzo de 2019 y 2018:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T19	1T18
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$17,679)	(\$93,007)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	-	\$28,319
Flujo libre de efectivo	(\$17,679)	(\$64,688)

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,



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2019



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

Conferencia Telefónica 1T2019:

Viernes 26 de abril, 2019 a las 11:00 AM Tiempo del Este (Nueva York)

Números de marcación:

México: +52 (55) 6722 5257

EUA: +1 (847) 585 4405

Número de confirmación: 48539288

Presentación webcast:

<https://event.on24.com/wcc/r/1986344/D2EEDC3ABE18761C6045298ECF432A7F>

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2019

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

Estados consolidados condensados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 8,092	\$ 22,090
Cuentas por cobrar, neto	6	48,335	8,645
Inventarios inmobiliarios	7	289,995	367,316
Otras cuentas por cobrar, neto	8	403,017	401,202
Pagos anticipados	9	44,469	36,897
Total del activo circulante		793,908	836,150
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	5	2,679	2,679
Inventarios inmobiliarios	7	4,311,344	4,244,431
Pagos anticipados a largo plazo		41,122	41,689
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	10	31,391	31,767
Otros activos		5,354	5,346
Total del activo no circulante		4,391,890	4,325,912
Total del activo		\$ 5,185,798	\$ 5,162,062
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	11	\$ 232,212	\$ 232,723
Documentos por pagar	12	55,939	41,599
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	13	1,874,686	1,840,397
Impuestos por pagar	14	56,634	46,078
Total del pasivo circulante		2,219,471	2,160,797
Pasivo no circulante:			
Pasivos bancarios a largo plazo	11	160,186	153,946
Obligaciones laborales		1,647	2,875
Total del pasivo no circulante		161,833	156,821
Total del pasivo		2,381,304	2,317,618
Capital contable	16		
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		(40,727,131)	(40,460,124)
Del año		(39,950)	(267,007)
Otras partidas de resultado integral		(3,265)	(3,265)
Total del capital contable		2,804,494	2,844,444
Total del pasivo y capital contable		\$ 5,185,798	\$ 5,162,062

Las 22 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

1T 2019

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados condensados de resultados integrales
(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Notas	Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de	
		2019	2018
Ingresos	20	\$ 91,896	\$ 151,679
Costo de ventas	20	(51,948)	(89,323)
Utilidad bruta		39,948	62,356
Gastos generales y de administración	18	(75,821)	(157,205)
Otros ingresos, neto	19	2,705	105,974
(Pérdida) utilidad de operación		(33,168)	11,125
Gasto por intereses		(5,373)	(3,023)
Ingresos por intereses		569	1,421
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(1,978)	(2,077)
		(6,782)	(3,679)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(39,950)	7,446
Impuestos a la utilidad	17	-	-
(Pérdida) utilidad neta		\$ (39,950)	\$ 7,446
(Pérdida) utilidad integral del período		\$ (39,950)	\$ 7,446
Promedio ponderado de acciones en circulación		155,003,381	155,003,381
(Pérdida) utilidad por acción		\$ (0.26)	\$ 0.05

Las 22 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

1T 2019



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de cambios en el capital contable
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Instrumentos de capital propios	(Déficit) utilidad acumulada	Otras partidas de resultado integral	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2018	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,240,577)	\$ (2,882)	\$ 3,331,381
Efecto por venta de entidades escindidas	-	-	-	-	(26)	-	(26)
Utilidad neta	-	-	-	-	7,446	-	7,446
Saldos al 31 de marzo de 2018	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,233,157)	\$ (2,882)	\$ 3,338,801
Saldos al 1 de enero de 2019	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,727,131)	\$ (3,265)	\$ 2,844,444
Pérdida neta	-	-	-	-	(39,950)	-	(39,950)
Saldos al 31 de marzo de 2019	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,767,081)	\$ (3,265)	\$ 2,804,494

Las 22 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

1T 2019

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

		Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de	
	Notas	2019	2018
Actividades de operación			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ (39,950)	\$ 7,446
Ajustes por:			
Estimación para cuentas de cobro dudoso	6 y 8	-	309
Depreciación	10	388	497
Provisiones de pasivos	13	1,920	43,907
Liberación y cancelación de provisiones	19	-	(68,589)
Obligaciones laborales		-	(312)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta		1,978	2,077
Ingresos por intereses		(569)	(1,421)
(Utilidad) pérdida en venta y desincorporación de activos	19	(1,342)	(835)
Gasto por intereses		5,373	3,023
Utilidad por venta de entidades escindidas	19	-	(28,383)
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar		(37,281)	16,366
Otras cuentas por cobrar y otros activos		(8,828)	4,906
Inventarios inmobiliarios	7	10,408	(15,891)
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar		39,668	(50,598)
Impuestos por pagar		10,556	(5,907)
Intereses cobrados		-	398
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(17,679)	(93,007)
Actividades de inversión			
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo		-	(51)
Flujos de efectivo generados por venta de subsidiarias		-	28,370
Flujos netos de efectivo generado en actividades de inversión		-	28,319
Actividades de financiamiento			
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos		14,000	22,243
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		(6,542)	(21,869)
Disposiciones de crédito revolvente		3,615	-
Intereses pagados		(7,392)	(2,851)
Recuperación de anticipo de compra de tierras		-	7,194
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados por actividades de financiamiento		3,681	4,717
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(13,998)	(59,971)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		24,769	94,115
Efectivo restringido	5	(10,418)	(3,032)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	\$ 353	\$ 31,112

Las 22 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.