



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2019



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2019

 **urbi**  
VidaResidencial<sup>®</sup>

## EJECUTAMOS MEDIDAS QUE NOS PERMITIRÁN BRINDARLE ESTABILIDAD A NUESTRA OPERACIÓN

Mexicali, B.C, a 25 de julio 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 segundo 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:

- Durante el segundo trimestre (2T19) avanzamos en la ejecución de nuestro plan de negocio (PDN) 2019, compactando nuestra operación en un menor número de proyectos generadores de flujo de efectivo.
- Recibimos la autorización de nuestros accionistas para llevar a cabo un aumento de capital para la obtención de hasta \$100 millones de pesos.
- Realizamos importantes reducciones en nuestro gasto operativo y masa salarial, sin dejar de lado la retención de nuestra gente clave.
- Durante los próximos meses continuaremos llevando a cabo acciones orientadas a fortalecer nuestra posición en el entorno económico actual, mantener estable la operación de la Empresa y preservar el valor para nuestros accionistas.



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2019

 **urbi**  
VidaResidencial<sup>®</sup>

## Notas de la Dirección General

En el 2T19 avanzamos en la ejecución de nuestro plan de negocio (PDN) 2019, compactamos nuestra operación y redujimos nuestra estructura operativa, lo cual prevemos continuará durante el segundo semestre del año. Además, obtuvimos la aprobación para la obtención de recursos de nuestros accionistas a través de un aumento de capital, que si bien es insuficiente, entre otras cosas, para detonar crecimiento, nos permitirá brindarle estabilidad a nuestra operación.

Durante el trimestre, la Compañía continuó avanzando en un reducido PDN 2019, alcanzando ingresos totales de \$181.5 millones en los 6M19, equivalente al 36% de los ingresos pronosticados para este año. En el mismo periodo, los ingresos de la venta de vivienda totalizaron \$76 millones, de los cuales, el 96% provino de la venta de vivienda en proyectos propios, con un precio promedio de \$829 mil. Por su parte, los ingresos de la venta de tierra y servicios de gestión acumularon \$105.4 millones en los 6M19, principalmente derivados de la venta de proyectos que originalmente estaban destinados al desarrollo de vivienda.

Con relación a nuestra actividad de fondeo, el pasado 30 de abril nuestra Asamblea de accionistas autorizó la emisión de acciones para la obtención de recursos de hasta \$100 millones, a ser ofrecidas a nuestros actuales accionistas. El pasado 15 de julio inició el periodo para que los accionistas actuales ejerzan su derecho de preferencia, el cual concluirá el próximo 29 de julio.

Como adelantamos el trimestre pasado, estos recursos servirán para mantener estable la operación de la Compañía en los meses venideros sin embargo, no serán suficientes para propiciar su crecimiento sostenible por lo cual nos encontramos revisando alternativas para captar recursos adicionales. A principios de agosto daremos a conocer el resultado total de la suscripción de acciones, las alternativas analizadas para la obtención de mayores recursos, así como el proceso para evaluar los escenarios estratégicos y perfiles adecuados que permitan fortalecer a la Administración de Urbi en el futuro próximo.

Por otra parte, el entorno macroeconómico actual y en particular, el proceso de definición en que se encuentra la política pública en materia de vivienda, nos ha llevado a plantear un periodo de transición de 12 meses. Dicho periodo nos permitirá definir con mayor claridad nuestra posición, implementando distintas medidas en el marco de nuestro plan de negocios anunciado el trimestre pasado.

Al respecto, nuestras operaciones de venta de vivienda se centran en 11 proyectos a lo largo de 7 ciudades principalmente en el segmento de vivienda media, los cuales serán reducidos aproximadamente a 3 ciudades hacia finales de año. Esta concentración nos ha permitido continuar desplazando nuestro inventario en proceso, el cual no esperamos que sea repuesto en lo que resta del año. Debido a lo anterior, prevemos que al arranque del 2020 nuestras operaciones de venta de vivienda serán muy bajas, focalizando nuestra actividad principalmente en la venta de tierra, proyectos de vivienda y otros activos a través de nuestra Línea B.



# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2019

 **urbi**  
VidaResidencial<sup>®</sup>

Además, en los 6M19 redujimos nuestros gastos ordinarios en 37% en comparación con el mismo periodo del año anterior. En este sentido, nuestra masa salarial ha sufrido ajustes importantes, pasando de 482 empleados en el 2T18 a 191 empleados en el 2T19, cuya tendencia esperamos que continúe lo que resta del año.

En resumen, durante este 2T19 avanzamos en nuestro PDN 2019, concentrando nuestras operaciones en un menor número de proyectos generadores de flujo con fondeo asegurado, ii) disminuyendo de manera importante nuestra masa salarial y gasto operativo al mismo tiempo que retuvimos a nuestra gente clave y recientemente, iii) obtuvimos recursos frescos para conservar la estabilidad de nuestra operación a lo largo del año. Durante los siguientes 12 meses, la Compañía continuará llevando a cabo acciones que le permitan fortalecer su posición ante el entorno macroeconómico actual a fin de preservar el valor para sus accionistas.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2019

### Ventas

Los ingresos de Urbi provienen de sus dos líneas de negocio: i) la Línea A, cuyo enfoque es principalmente hacia la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros y ii) la Línea B, dedicada a la venta de terrenos para proyectos inmobiliarios, servicios de gestión para comercialización de terrenos y la desincorporación de activos no estratégicos. Las ventas totales en el primer semestre de 2019 fueron de \$181.5 millones, de los cuales la venta de viviendas generó \$76.1 millones, equivalente a la venta de 88 viviendas a valor promedio de \$829 mil, mientras que la venta de terrenos y servicios de gestión generaron \$105.4 millones.

Los ingresos recurrentes de \$181.5 millones en los 6M19, representan una reducción de 35.7% en relación a los registrados en el mismo periodo del 2018.

(Cifras en miles de pesos)

| Segmento  | 2T19            |               | 2T18             |               | Var.           | 6M19             |               | 6M18             |               | Var.           |
|---|-----------------|---------------|------------------|---------------|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|----------------|
|   | \$              | %             | \$               | %             | %              | \$               | %             | \$               | %             | %              |
| Venta de vivienda en proyectos propios                                | \$40,615        | 45.3%         | \$118,956        | 84.1%         | (65.9%)        | \$72,933         | 40.2%         | \$246,209        | 76.6%         | (70.4%)        |
| Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros | \$1,044         | 1.2%          | \$2,631          | 1.9%          | (60.3%)        | \$3,162          | 1.7%          | \$7,172          | 2.2%          | (55.9%)        |
| Venta de tierra para proyectos inmobiliarios                          | \$47,519        | 53.1%         | \$8,917          | 6.3%          | 432.9%         | \$92,582         | 51.0%         | \$9,027          | 2.8%          | 925.6%         |
| Servicios de gestión  | \$381           | 0.4%          | \$0              | 0.0%          | 0.0%           | \$12,778         | 7.0%          | \$19,775         | 6.2%          | (35.4%)        |
| <b>Subtotal<sup>1</sup></b>   | <b>\$89,559</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$130,504</b> | <b>92.3%</b>  | <b>(31.4%)</b> | <b>\$181,455</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$282,183</b> | <b>87.8%</b>  | <b>(35.7%)</b> |
| Otros ingresos por venta de subsidiarias                              | \$0             | 0.0%          | 10,932           | 7.7%          | (100.0%)       | \$0              | 0.0%          | 39,315           | 12.2%         | (100.0%)       |
| <b>Total</b>  | <b>\$89,559</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$141,436</b> | <b>100.0%</b> | <b>(36.7%)</b> | <b>\$181,455</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$321,498</b> | <b>100.0%</b> | <b>(43.6%)</b> |

<sup>1</sup> Ingresos recurrentes clasificados en los Estados Financieros en el rubro de Ventas.

El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos de venta de vivienda:

(Cifras en miles de pesos)

| Tipo de proyectos Venta de Vivienda        | 6M19            |               | 6M18             |               | Variación          |                |
|--|-----------------|---------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|
|  | \$              | %             | \$               | %             | \$                 | %              |
| Propios                                    | \$72,933        | 95.8%         | \$246,209        | 97.2%         | (\$173,276)        | (70.4%)        |
| Propiedad de terceros                      | \$3,162         | 4.2%          | \$7,172          | 2.8%          | (\$4,010)          | (55.9%)        |
| <b>Ingresos por Venta de Vivienda</b>      | <b>\$76,095</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$253,381</b> | <b>100.0%</b> | <b>(\$177,286)</b> | <b>(70.0%)</b> |
| <b>Precio promedio - Proyectos propios</b> | <b>\$829</b>    |               | <b>\$552</b>     |               | <b>\$277</b>       | <b>50.1%</b>   |

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2019:

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2019

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto        | VIS <sup>(1)</sup> | VM <sup>(2)</sup> | VR <sup>(3)</sup> | Tierra <sup>(4)</sup> | SG <sup>(5)</sup> | Servicios <sup>(6)</sup> | Total             |
|-----------------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| Ventas          | 7,008              | 51,351            | 14,574            | 92,582                | 12,778            | 3,162                    | <b>\$181,455</b>  |
| Costo de ventas | (6,012)            | (32,717)          | (9,282)           | (31,613)              | (3,420)           | (569)                    | <b>(\$83,613)</b> |
| Utilidad bruta  | \$996              | \$18,634          | \$ 5,292          | \$60,969              | \$9,358           | \$2,593                  | <b>\$97,842</b>   |

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  | 6M19           | 6M18           | Variación       |                |
|---|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|   |                |                | \$              | %              |
| Sueldos, salarios y contribuciones                  | 61,251         | 93,173         | (31,922)        | (34.3%)        |
| Honorarios  | 8,333          | 12,854         | (4,521)         | (35.2%)        |
| Mantenimiento a fraccionamientos y edificios        | 4,119          | 7,389          | (3,270)         | (44.3%)        |
| Servicios públicos                                  | 6,387          | 8,035          | (1,648)         | (20.5%)        |
| Seguros y fianzas                                   | 3,774          | 7,056          | (3,282)         | (46.5%)        |
| Gastos de viaje y traslados                         | 2,310          | 5,403          | (3,093)         | (57.2%)        |
| Promoción comercial                                 | 1,324          | 4,817          | (3,493)         | (72.5%)        |
| Otros impuestos y derechos                          | 1,260          | 3,098          | (1,838)         | (59.3%)        |
| Arrendamientos de equipo y oficinas                 | 557            | 893            | (336)           | (37.6%)        |
| Depreciación y amortización                         | 769            | 1,871          | (1,102)         | (58.9%)        |
| Otros   | 2,783          | 7,787          | (5,004)         | (64.3%)        |
| <b>Gastos ordinarios</b>                            | <b>92,867</b>  | <b>152,376</b> | <b>(59,509)</b> | <b>(39.1%)</b> |
| Provisiones y estimaciones                          | 37,090         | 87,362         | (50,272)        | (57.5%)        |
| Otras partidas excepcionales                        | 47,816         | 33,978         | 13,838          | 40.7%          |
| <b>Provisiones y partidas excepcionales</b>         | <b>84,906</b>  | <b>121,340</b> | <b>(36,434)</b> | <b>(30.0%)</b> |
| <b>Total - Gastos generales y de administracion</b> | <b>177,773</b> | <b>273,716</b> | <b>(95,943)</b> | <b>(35.1%)</b> |

En los 6M19 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$92.9 millones que significó una disminución de \$59.5 millones respecto a los 6M18 (-39.1% AsA), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, honorarios y gastos asociados a fraccionamientos pendientes de entrega, etc., en línea con las medidas orientadas al control y cuidado estricto de su gasto.

Asimismo, en los 6M19 la Compañía reconoció provisiones y partidas excepcionales por \$84.9 millones, principalmente asociadas con liquidaciones de empleados realizadas en el periodo.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2019

### Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto             | 6M19     | 6M18      | Variación   | Variación |
|----------------------|----------|-----------|-------------|-----------|
|                      |          |           | \$          | %         |
| Otros ingresos, neto | \$36,053 | \$189,612 | (\$153,559) | (81.0%)   |

Los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 muestran una disminución de \$153.6 millones (-81%), debido principalmente a que durante el trimestre no hubo liberaciones de provisiones, lo cual sí ocurrió en 2018. Para mayor detalle véase la Nota 19 a los Estados Financieros.

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

En los 6M19 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positivo por \$5.7 millones debido principalmente a los gastos relacionados con liquidaciones y otros gastos no recurrentes incurridos en el periodo. 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 periodo y los flujos de efectivo generados o usados en el mismo, 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 30 de junio de 2019 y 2018:

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto  | 6M19           | 6M18              |
|---|----------------|-------------------|
| (Pérdida) utilidad de operación                       | (\$43,878)     | \$14,548          |
| (+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales | -              | \$2,564           |
| (+) Intereses capitalizados en el costo               | -              | \$604             |
| (+) Depreciación y amortización                       | \$769          | \$894             |
| (+) Provisiones                                       | \$37,090       | \$94,727          |
| (+) Partidas no recurrentes en el gasto               | \$47,816       | \$33,978          |
| (-) Otros ingresos                                    | \$36,053       | \$189,612         |
| <b>UAFIDA</b>   | <b>\$5,744</b> | <b>(\$42,297)</b> |

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2019

## Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto                           | 6M19              | 6M18             | Variación      |               |
|------------------------------------|-------------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    |                   |                  | \$             | %             |
| Gastos financieros                 | (\$11,193)        | (\$6,756)        | \$4,437        | 65.7%         |
| Productos financieros              | 778               | 2,687            | (1,909)        | (71.0%)       |
| Pérdida cambiaria                  | (\$3,085)         | (\$2,007)        | (1,078)        | 53.7%         |
| <b>Resultado de financiamiento</b> | <b>(\$13,500)</b> | <b>(\$6,076)</b> | <b>\$7,424</b> | <b>122.2%</b> |

En el 2T19, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$13.5 millones, derivado del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar y también debido al efecto que mostro en el periodo la pérdida cambiaria neta, efectos que fueron compensados parcialmente por los intereses ganados por las inversiones efectuadas en el periodo.

## Pérdida neta

Como resultado de lo descrito anteriormente, en los 6M19 se alcanzó una pérdida neta de \$57.4 millones.

## Posición financiera a junio de 2019

### Activos totales

A 30 de junio de 2019, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$5,131.1 millones, el cual representa una disminución de \$31 millones (-1%) 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 30 de junio de 2019 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$7.5 millones (en su totalidad efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$17.3 millones (-69.8%), debido principalmente a la reducción de operaciones del periodo.

### *Cuentas por cobrar*

Al cierre del primer semestre del 2019 el saldo del rubro de cuentas por cobrar disminuyó en \$ 8.1 millones (-93.8%) debido a la cobranza realizada en el periodo y al incremento de estimaciones para cuentas incobrables como consecuencia de la aplicación de los nuevos criterios para determinación de estimaciones de la NIIF 9, instrumentos financieros.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2019

### *Inventarios*

Al cierre del 2T19 el saldo del rubro de inventarios fue de \$4,597.6 millones, lo cual representó una reducción de \$14.2 millones, derivado principalmente del reconocimiento de las inversiones efectuadas en los proyectos inmobiliarios (costos incurridos del periodo), compensados por el reconocimiento del costo de las ventas realizadas durante el periodo por \$79.8 millones.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de junio de 2019 ascendió a \$563.4 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 30 de junio de 2019 fue de \$486.3 millones.

### *Reserva territorial*

Al 30 de junio de 2019, la Empresa tenía una reserva territorial de 2,996 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:

| <b>Hectáreas</b>  |             |                |                |               |
|---|-------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Clase</b>  | <b>CP</b>   | <b>LP</b>      | <b>Total</b>   | <b>%</b>      |
| Plan de negocio para Venta de Vivienda                              | 27.0        | 251.6          | 278.6          | 9.3%          |
| Plan de negocio para Venta de Terrenos para Proyectos Inmobiliarios | 1.7         | 761.2          | 762.8          | 25.5%         |
| Daciones en pago futuras <sup>1</sup>                               | 3.2         | 397.9          | 401.1          | 13.4%         |
| Garantía del crédito para infraestructura                           | -           | 233.9          | 233.9          | 7.8%          |
| Reserva   | 0.1         | 1,319.4        | 1,319.5        | 44.0%         |
| <b>Total</b>  | <b>32.0</b> | <b>2,963.9</b> | <b>2,995.9</b> | <b>100.0%</b> |

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



# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2019

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 30 de junio de 2019:

| Reserva territorial |                |             |
|---------------------|----------------|-------------|
| Plaza               | Superficie Ha. | %           |
| Aguascalientes      | 1.2            | 0.0%        |
| Chihuahua           | 8.1            | 0.3%        |
| Ciudad Juárez       | 107.8          | 3.6%        |
| Ciudad Obregón      | 18.9           | 0.6%        |
| Cuautitlán          | 1.2            | 0.0%        |
| Culiacán            | 6.7            | 0.2%        |
| Ensenada            | 1.9            | 0.1%        |
| Guadalajara         | 628.3          | 21.0%       |
| Hermosillo          | 63.3           | 2.1%        |
| Huehuetoca          | 13.7           | 0.5%        |
| Los Mochis          | 0.0            | 0.0%        |
| Mexicali            | 506.2          | 16.9%       |
| Monterrey           | 54.4           | 1.8%        |
| Puerto Peñasco      | 171.3          | 5.7%        |
| Querétaro           | 2.7            | 0.1%        |
| Tecámac             | 14.5           | 0.5%        |
| Tijuana             | 1,395.5        | 46.6%       |
| <b>Total</b>        | <b>2,995.9</b> | <b>100%</b> |

### Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,344 millones al 30 de junio de 2019 lo cual representa un incremento de \$26.4 millones (1.1%) en comparación al 31 de diciembre de 2018, según se explica a continuación:

#### *Pasivos bancarios*

La Compañía cerró el 2T19 con \$392.8 millones de pasivos bancarios, compuestos por créditos puente y créditos para desarrollo de infraestructura pendiente de realizar. Durante el periodo se realizaron disposiciones por \$13.6 millones, se amortizaron créditos puente y de infraestructura por \$7.6 millones y se pagaron intereses por \$11.5 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 30 de junio de 2019 de dichos créditos fue de

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2019

\$52.2 millones. Durante el semestre se realizaron aportaciones por \$19.6 millones así como pagos de principal e intereses por \$13.7 millones.

### *Pasivos no financieros*

Al cierre del 2T19, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$1,893.3 millones, importe que representa un incremento de \$3.9 millones (+0.2%). Lo anterior representa un efecto neto entre disminuciones en cuentas por pagar y provisiones, así como incrementos en el rubro de impuestos por pagar.

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

*(Cifras en miles de pesos)*

| Concepto                         | Al 30 de junio<br>de 2019 | Al 31 de diciembre<br>de 2018 | Variación    |             |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------|-------------|
|                                  |                           |                               | \$           | %           |
| Proveedores para la construcción | \$54,041                  | \$51,786                      | 2,255        | 4.4%        |
| Cuentas por pagar                | 420,667                   | 434,884                       | (14,217)     | (3.3%)      |
| Provisiones                      | 1,343,460                 | 1,353,727                     | (10,267)     | (0.8%)      |
| Impuestos por pagar              | 74,391                    | 46,078                        | 28,313       | 61.4%       |
| Obligaciones laborales           | 714                       | 2,875                         | (2,161)      | (75.2%)     |
| <b>Total</b>                     | <b>\$1,893,273</b>        | <b>\$1,889,350</b>            | <b>3,923</b> | <b>0.2%</b> |

### Capital contable

Al 30 de junio de 2019, el capital contable fue de \$2,787.1 millones, una disminución de \$57.4 millones (-2%), 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. Como parte de las acciones realizadas por la Empresa para acceder a fuentes alternas de fondeo, el 30 de abril de 2019 su Asamblea de Accionistas aprobó una emisión de capital por \$100 millones, lo que le permitirá hacer frente al periodo de transición en que se encuentra.

Al 30 de junio de 2019 y 2018 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2019

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto  | 6M19              | 6M18              | Variación       |              |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|--------------|
|   |                   |                   | \$              | %            |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación                  | <b>(\$12,310)</b> | (\$139,233)       | \$126,923       | 91.2%        |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión                  | -                 | \$38,191          | (\$38,191)      | (100.0%)     |
| Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento | <b>(\$4,987)</b>  | \$18,195          | (\$23,182)      | (127.4%)     |
| <b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>                     | <b>(\$17,297)</b> | <b>(\$82,847)</b> | <b>\$65,550</b> | <b>79.1%</b> |

## 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 30 de junio de 2019 y 2018:

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto  | 6M19              | 6M18               | Variación       |              |
|---|-------------------|--------------------|-----------------|--------------|
|   |                   |                    | \$              | %            |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación | <b>(\$12,310)</b> | (\$139,233)        | \$126,923       | 91.2%        |
| Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión | -                 | \$38,191           | (\$38,191)      | (100.0%)     |
| <b>Flujo libre de efectivo</b>                                  | <b>(\$12,310)</b> | <b>(\$101,042)</b> | <b>\$88,732</b> | <b>87.8%</b> |



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2019

 **urbi**  
VidaResidencial<sup>®</sup>

## 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

## Conferencia Telefónica 2T2019:

Viernes 26 de julio, 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: 48858847

Presentación webcast:

<https://event.on24.com/wcc/r/2053004/4DE8982C4D08C53AFDD12F8B30ACB576>



# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2019



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

Estados consolidados condensados de situación financiera  
(En miles de pesos)

|   | Notas | Al 30 de junio<br>de 2019 | Al 31 de diciembre<br>de 2018 |
|---|-------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Activos</b>  |       |                           |                               |
| <b>Activo circulante:</b>                             |       |                           |                               |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                   | 5     | \$ 4,714                  | \$ 22,090                     |
| Cuentas por cobrar, neto                              | 6     | 540                       | 8,645                         |
| Inventarios inmobiliarios                             | 7     | 379,663                   | 367,316                       |
| Otras cuentas por cobrar, neto                        | 8     | 402,522                   | 401,202                       |
| Pagos anticipados                                     | 9     | 46,070                    | 36,897                        |
| <b>Total del activo circulante</b>                    |       | <b>833,509</b>            | <b>836,150</b>                |
| <b>Activo no circulante:</b>                          |       |                           |                               |
| Efectivo restringido                                  | 5     | 2,758                     | 2,679                         |
| Inventarios inmobiliarios                             | 7     | 4,217,895                 | 4,244,431                     |
| Pagos anticipados a largo plazo                       |       | 40,729                    | 41,689                        |
| Inmuebles, maquinaria y equipo, neto                  | 10    | 30,839                    | 31,767                        |
| Otros activos   |       | 5,350                     | 5,346                         |
| <b>Total del activo no circulante</b>                 |       | <b>4,297,571</b>          | <b>4,325,912</b>              |
| <b>Total del activo</b>                               |       | <b>\$ 5,131,080</b>       | <b>\$ 5,162,062</b>           |
| <b>Pasivos y capital contable</b>                     |       |                           |                               |
| <b>Pasivo circulante:</b>                             |       |                           |                               |
| Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo | 11    | \$ 232,324                | \$ 232,723                    |
| Partes relacionadas                                   | 22    | 5,700                     | -                             |
| Documentos por pagar                                  | 12    | 52,207                    | 41,599                        |
| Proveedores, cuentas por pagar y provisiones          | 13    | 1,818,168                 | 1,840,397                     |
| Impuestos por pagar                                   | 14    | 74,391                    | 46,078                        |
| <b>Total del pasivo circulante</b>                    |       | <b>2,182,790</b>          | <b>2,160,797</b>              |
| <b>Pasivo no circulante:</b>                          |       |                           |                               |
| Pasivos bancarios a largo plazo                       | 11    | 160,510                   | 153,946                       |
| Obligaciones laborales                                |       | 714                       | 2,875                         |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>                 |       | <b>161,224</b>            | <b>156,821</b>                |
| <b>Total del pasivo</b>                               |       | <b>2,344,014</b>          | <b>2,317,618</b>              |
| <b>Capital contable</b>                               |       |                           |                               |
| Capital social  | 16    | 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   |       | (57,378)                  | (267,007)                     |
| Otras partidas de resultado integral                  |       | (3,265)                   | (3,265)                       |
| <b>Total del capital contable</b>                     |       | <b>2,787,066</b>          | <b>2,844,444</b>              |
| <b>Total del pasivo y capital contable</b>            |       | <b>\$ 5,131,080</b>       | <b>\$ 5,162,062</b>           |

Las 23 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

## 2T 2019



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

|  | Notas | Por los periodos de tres meses<br>terminados el 30 de junio de |                 | Por los periodos de seis meses<br>terminados el 30 de junio de |                 |
|--|-------|--|-----------------|--|-----------------|
|  |       | 2019   | 2018            | 2019   | 2018            |
| Ingresos                                       | 21    | \$ 89,559  | \$130,504       | \$ 181,455   | \$282,183       |
| Costo de ventas                                | 21    | (31,665)   | (94,208)        | (83,613)   | (183,531)       |
| <b>Utilidad bruta</b>                          |       | <b>57,894</b>  | <b>36,296</b>   | <b>97,842</b>  | <b>98,652</b>   |
| Gastos generales y de administración           | 19    | (101,952)  | (116,511)       | (177,773)  | (273,716)       |
| Otros ingresos, neto                           | 20    | 33,348   | 83,638          | 36,053   | 189,612         |
| <b>(Pérdida) utilidad de operación</b>         |       | <b>(10,710)</b>  | <b>3,423</b>    | <b>(43,878)</b>  | <b>14,548</b>   |
| Gasto por intereses                            |       | (5,820)  | (3,733)         | (11,193)   | (6,756)         |
| Ingresos por intereses                         |       | 209  | 1,266           | 778  | 2,687           |
| (Pérdida) utilidad cambiaria, neta             |       | (1,107)  | 70              | (3,085)  | (2,007)         |
|  |       | <b>(6,718)</b>   | <b>(2,397)</b>  | <b>(13,500)</b>  | <b>(6,076)</b>  |
| <b>(Pérdida) utilidad neta</b>                 |       | <b>\$ (17,428)</b>   | <b>\$ 1,026</b> | <b>\$ (57,378)</b>   | <b>\$ 8,472</b> |
| <b>(Pérdida) utilidad integral del período</b> |       | <b>\$ (17,428)</b>   | <b>\$ 1,026</b> | <b>\$ (57,378)</b>   | <b>\$ 8,472</b> |
| Promedio ponderado de acciones en circulación  |       | <b>155,003,381</b>   | 155,003,381     | <b>155,003,381</b>   | 155,003,381     |
| (Pérdida) utilidad por acción                  |       | <b>\$ (0.11)</b>   | \$ 0.01         | <b>\$ (0.37)</b>   | \$ 0.05         |

Las 23 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

## 2T 2019



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
 Estados consolidados de cambios en el capital contable  
 Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 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              | -                  | -              | -                                | -                               | (114)                        | -                                    | (114)                      |
| Reconocimiento de los efectos acumulados de la NIIF 9 | -                  | -              | -                                | -                               | (219,433)                    | -                                    | (219,433)                  |
| Utilidad neta   | -                  | -              | -                                | -                               | 8,472                        | -                                    | 8,472                      |
| Saldos al 30 de junio de 2018                         | 155,003,381        | 38,636,652     | 4,903,722                        | 34,466                          | (40,451,652)                 | (2,882)                              | 3,120,306                  |
| 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  | -                  | -              | -                                | -                               | (57,378)                     | -                                    | (57,378)                   |
| Saldos al 30 de junio de 2019                         | 155,003,381        | \$ 38,636,652  | \$ 4,903,722                     | \$ 34,466                       | \$ (40,784,509)              | \$ (3,265)                           | \$ 2,787,066               |

Las 23 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

## 2T 2019

**urbi**  
VidaResidencial

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

#### Estados consolidados de flujos de efectivo

(En miles de pesos)

|  | Notas | Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de |                  |
|--|-------|---|------------------|
|  |       | 2019  | 2018             |
| <b>Actividades de operación</b>  |       |   |                  |
| (Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad                                      |       | \$ (57,378)   | \$ 8,472         |
| <b>Ajustes por:</b>  |       |   |                  |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios   | 6 y 8 | 4,382   | 11,769           |
| Depreciación   | 10    | 769   | 894              |
| Deterioro y reserva de valuación de inventarios  |       | -   | 2,564            |
| Provisiones de pasivos   | 13    | 7,780   | 61,018           |
| Liberación y cancelación de provisiones  | 19    | (33,089)  | (144,072)        |
| Beneficios a los empleados   |       | -   | (575)            |
| Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta  |       | 3,085   | (2,007)          |
| Ingresos por intereses   |       | (778)   | (2,687)          |
| (Utilidad) pérdida en venta y desincorporación de activos                                |       | (2,100)   | 64               |
| Gasto por intereses  |       | 11,193  | 6,756            |
| Utilidad por venta de entidades escindidas   | 19    | -   | (38,324)         |
| <b>Cambios en el capital de trabajo:</b>   |       |   |                  |
| Decremento (incremento) en:  |       |   |                  |
| Cuentas por cobrar   |       | 17,224  | 195,501          |
| Otras cuentas por cobrar y otros activos   |       | (9,537)   | (59,972)         |
| Inventarios inmobiliarios  | 7     | 19,359  | (29,469)         |
| Incremento (decremento) en:  |       |   |                  |
| Cuentas por pagar  |       | (1,533)   | (143,463)        |
| Impuestos por pagar  |       | 28,313  | (7,620)          |
| Intereses cobrados   |       | -   | 1,918            |
| <b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación</b>                   |       | <b>(12,310)</b>   | <b>(139,233)</b> |
| <b>Actividades de inversión</b>  |       |   |                  |
| Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo  |       | -   | (129)            |
| Flujos de efectivo generados por venta de subsidiarias                                   |       | -   | 38,320           |
| <b>Flujos netos de efectivo generado en actividades de inversión</b>                     |       | <b>-</b>  | <b>38,191</b>    |
| <b>Actividades de financiamiento</b>   |       |   |                  |
| Aportaciones para futuros aumentos de capital  |       | 5,700   | -                |
| Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos                                  |       | 2,502   | 47,660           |
| Amortización de créditos puente y pago de préstamos                                      |       | (16,934)  | (30,381)         |
| Disposiciones de crédito revolvente  |       | 19,593  | -                |
| Intereses pagados  |       | (15,848)  | (6,278)          |
| Recuperación de anticipo de compra de tierras  |       | -   | 7,194            |
| <b>Flujos netos de efectivo (utilizados) generados por actividades de financiamiento</b> |       | <b>(4,987)</b>  | <b>18,195</b>    |
| <b>Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo</b>                           |       | <b>(17,297)</b>   | <b>(82,847)</b>  |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>                         |       | <b>24,769</b>   | <b>94,115</b>    |
| <b>Efectivo restringido</b>  | 5     | <b>(7,472)</b>  | <b>(3,113)</b>   |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>                          | 5     | <b>\$ -</b>   | <b>\$ 8,155</b>  |

Las 23 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.