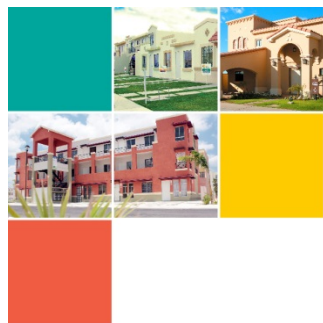




INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019

 urbi
VidaResidencial®

CONTINUAMOS NUESTRO ENFOQUE EN LA VENTA DE PROYECTOS GENERADORES DE FLUJO DE EFECTIVO

Mexicali, B.C, a 24 de octubre 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 tercer 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 tercer trimestre (3T19) mantuvimos el enfoque en el desplazamiento de proyectos generadores de flujo, principalmente a través de la venta de tierra servida que no formaba parte de nuestro plan de desarrollo de vivienda.
- Avanzamos en la reducción de nuestros gastos ordinarios, particularmente de nuestra masa salarial, a fin de adecuar nuestra estructura operativa al entorno actual.
- Realizamos el pago puntual de capital e intereses de nuestros pasivos bancarios y prevemos la liquidación del crédito puente con BIM durante este cuarto trimestre.
- Recabamos \$64.8 millones mediante la suscripción de nuevas acciones en derecho de preferencia, los cuales no consideran \$12.7 millones aportados de forma condicional por uno de nuestros accionistas dado que está pendiente le autoricen la excepción de realizar una oferta pública de adquisición forzosa.
- Iniciamos ajustes a nuestro Gobierno Corporativo y Alta Dirección.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Notas de la Dirección General

En el 3T19 mantuvimos el enfoque en el desplazamiento de proyectos generadores de flujo, continuamos reduciendo nuestra estructura operativa de acuerdo al entorno actual y avanzamos en la liquidación de nuestros compromisos relacionados con nuestros pasivos bancarios. Asimismo, concluimos la obtención de recursos por parte de nuestros accionistas e iniciamos ajustes a nuestro Gobierno Corporativo y Alta Dirección.

En el acumulado de nueve meses (9M19), Urbi alcanzó ingresos totales de \$304.7 millones, de los cuales, el 54% se generó a través de la venta de tierra y servicios de gestión mientras que la venta de vivienda contribuyó con el resto, comenzando a reflejarse nuestro enfoque principalmente en la venta de tierra, proyectos de vivienda y otros activos, tal como anticipamos en nuestro reporte pasado.

Durante el 3T19, la Compañía además de la venta de vivienda de sus proyectos en curso, desplazó tierra servida que no formaba parte de su plan de desarrollo de vivienda a fin de allegarse de la liquidez requerida. Preveamos que esta tendencia continuará hasta que la política de vivienda brinde mayor información a nuestros inversionistas que les permita decidir el mejor uso para nuestro inventario de tierra de mediano y largo plazo.

En el trimestre, la Compañía avanzó en la reducción de sus gastos ordinarios, particularmente en la disminución de su masa salarial que, en lo que va del año, acumula una reducción de \$87 millones a través de la baja de 190 colaboradores. Esta disminución en el gasto le permitirá a la Compañía adaptar su estructura operativa a las condiciones actuales y preservar sus niveles de liquidez.

Si bien la Compañía ha reducido notoriamente su tamaño, el orden con la que ha venido ejecutando dicha reducción le ha permitido continuar atendiendo de manera oportuna sus distintos compromisos. Muestra de ello es la atención puntual de sus pasivos bancarios, los cuales al cierre del trimestre se componían en un 59% de pasivos originados antes del Concurso Mercantil, para los cuales efectuaremos las daciones en pago de acuerdo a las resoluciones concursales. Para poner este dato en contexto, al concluir nuestra reestructura financiera en junio de 2016 los pasivos bancarios que Urbi mantenía en su balance eran de \$1,459 millones, conformados por 9 créditos. De éstos, ya fueron pagados 5 y los 4 restantes suman un monto de \$232 millones.

Respecto a los pasivos bancarios post Concurso Mercantil, los pagos de capital e intereses se han realizado a tiempo de manera consistente e inclusive, preveamos finiquitar el crédito puente con Banco Inmobiliario Mexicano (BIM) durante este cuarto trimestre.

A finales de julio, concluimos el proceso de suscripción de nuevas acciones en derecho de preferencia con motivo del aumento de capital aprobado por nuestra Asamblea el pasado mes de abril. Tal como informamos en su momento, el monto recabado ascendió a \$64.8 millones de un total de \$100 millones aprobados por la Asamblea, los cuales no consideran \$12.7 millones



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019

 **urbi**
VidaResidencial[®]

aportados por uno de nuestros accionistas de forma condicional, cuyas acciones no han sido suscritas ni pagadas dado que se encuentra pendiente que la CNBV le autorice la excepción de realizar una oferta pública de adquisición forzosa por alcanzar la titularidad de más del 30% de las acciones de Urbi.

Por otro lado, la Compañía se encuentra analizando distintas alternativas que le permitan la obtención de recursos adicionales, entre las que se encuentran la posibilidad de una nueva inyección de capital en la medida que su estrategia de venta de tierra y otros activos sea insuficiente.

De acuerdo al comunicado emitido en agosto pasado, en el contexto actual de la Empresa así como de las medidas llevadas a cabo para disminuir su gasto y la conclusión de mi ciclo en la Compañía, puse a consideración del Consejo mi renuncia como Director General de Urbi misma que fue aceptada en su sesión del miércoles pasado, con fecha efectiva a partir del 31 de diciembre próximo. La Compañía se encuentra llevando a cabo un proceso de análisis que considera los retos y circunstancias actuales, lo que le permitirá determinar el perfil y candidato idóneo de su nuevo Director General.

Asimismo, atendiendo a nuevos proyectos en lo personal y profesional, recientemente José María Urquiza, Dave Cone y Ángel Fernández, presentaron su renuncia como consejeros independientes de Urbi. Debido a ello, el Consejo de Administración designó como consejeros provisionales para sustituirlos a Alejandro Rodríguez, Jean Van de Walle y Humberto Valdés, respectivamente. Estos nombramientos provisionales serán sometidos a ratificación en nuestra próxima Asamblea de Accionistas.

Los nuevos consejeros cuentan con una amplia trayectoria, entre otras, en áreas como auditoría, reestructura financiera, banca de inversión, asesoría financiera y mercado de capitales, que sin duda fortalecerán nuestro Consejo de Administración. En nombre mío y de la Compañía agradezco el compromiso y apoyo brindado en los últimos años por parte de José María, Dave y Ángel y le doy la bienvenida a Alejandro, Jean y Humberto en esta nueva etapa.

Finalmente, dada la baja bursatilidad de las acciones de Urbi, así como los niveles de audiencia observados en nuestras conferencias de resultados recientes, la Compañía suspenderá la realización de dichas conferencias para sus reportes trimestrales subsecuentes. No obstante, continuaremos publicando nuestra información corporativa y financiera, incluyendo nuestros reportes trimestrales, en nuestro sitio web de Relación con Inversionistas.

En resumen, durante el trimestre la Compañía continuó enfocando su operación en el desplazamiento de proyectos generadores de flujo así como en la reducción de su gasto ordinario y masa salarial, cumpliendo cabalmente con las obligaciones derivadas de sus pasivos bancarios. También puso en marcha un proceso de análisis y evaluación para seleccionar al nuevo Director General de Urbi y designó a los sustitutos de 3 de sus 5 consejeros independientes.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019

Ventas

Las ventas totales en los 9M19 fueron de \$304.7 millones, una reducción de 15.5% en relación al mismo periodo del 2018. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$134.8 millones, mediante la venta de 188 viviendas a valor promedio de \$717 mil, los servicios de construcción y comercialización generaron \$4.8 millones, mientras que la venta terrenos y servicios de gestión generaron \$165.0 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Segmento	3T19		3T18		Var.	9M19		9M18		Var.
	\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Venta de vivienda en proyectos propios	\$61,884	50.2%	\$75,255	96.1%	(17.8%)	\$134,817	44.2%	\$321,464	80.4%	(58.1%)
Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$1,683	1.4%	\$1,504	1.9%	11.9%	\$4,845	1.6%	\$8,676	2.2%	(44.2%)
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$58,368	47.4%	\$210	0.3%	27694.3%	\$150,950	49.5%	\$9,237	2.3%	1534.2%
Servicios de gestión	\$1,310	1.1%	\$1,321	1.7%	0.0%	\$14,088	4.6%	\$21,096	5.3%	(33.2%)
Subtotal¹	\$123,245	100.0%	\$78,290	100.0%	57.4%	\$304,700	100.0%	\$360,473	90.2%	(15.5%)
Otros ingresos por venta de subsidiarias	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	39,315	9.8%	(100.0%)
Total	\$123,245	100.0%	\$78,290	100.0%	57.4%	\$304,700	100.0%	\$399,788	100.0%	(23.8%)

¹ 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	9M19		9M18		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$134,817	96.5%	\$321,464	97.4%	(\$186,647)	(58.1%)
Propiedad de terceros	\$4,845	3.5%	\$8,676	2.6%	(\$3,831)	(44.2%)
Ingresos por Venta de Vivienda	\$139,662	100.0%	\$330,140	100.0%	(\$190,478)	(57.7%)

Precio promedio - Proyectos propios	\$717	\$549	\$169	30.7%
--	--------------	--------------	--------------	--------------

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	33,072	87,171	14,574	150,950	14,088	4,845	\$304,700
Costo de ventas	(17,101)	(64,276)	(9,282)	(57,523)	(4,374)	(1,770)	(\$154,326)
Utilidad bruta	\$15,971	\$22,895	\$ 5,292	\$93,427	\$9,714	\$3,075	\$150,374

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019

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	9M19	9M18	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	88,293	137,830	(49,537)	(35.9%)
Honorarios	13,241	17,054	(3,813)	(22.4%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	5,556	10,440	(4,884)	(46.8%)
Servicios públicos	7,930	12,965	(5,035)	(38.8%)
Seguros y fianzas	4,229	10,152	(5,923)	(58.3%)
Gastos de viaje y traslados	4,359	7,158	(2,799)	(39.1%)
Promoción comercial	1,561	6,112	(4,551)	(74.5%)
Otros impuestos y derechos	1,883	5,116	(3,233)	(63.2%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	747	2,746	(1,999)	(72.8%)
Depreciación y amortización	1,142	1,286	(144)	(11.2%)
Otros	7,221	7,887	(666)	(8.4%)
Gastos ordinarios	136,162	218,746	(82,584)	(37.8%)
Provisiones y estimaciones	125,127	101,763	23,364	23.0%
Otras partidas excepcionales	97,307	55,229	42,078	76.2%
Provisiones y partidas excepcionales	222,434	156,992	65,442	41.7%
Total - Gastos generales y de administración	358,596	375,738	(17,142)	(4.6%)

En los 9M19 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$136.2 millones que significó una disminución de \$82.6 millones respecto a los 9M18 (-37.8% AsA), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, mantenimiento a fraccionamientos y edificios, honorarios seguros y fianzas y promoción comercial (publicidad).

Asimismo, en los 9M19 la Compañía reconoció provisiones y partidas excepcionales por \$222.4 millones, principalmente asociadas con obras de infraestructura pendientes de entrega en fraccionamientos (desarrollos habitacionales), contingencias legales y provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios de retiro.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M19	9M18	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$60,510	\$298,673	(\$238,163)	(79.7%)

Los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 muestran una disminución de \$238.2 millones (-79.7%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones contables realizadas en este periodo fueron menores que 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 9M19 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positivo por \$15.4 millones debido principalmente al monto de gastos no recurrentes asociados con provisiones contables incurridos en el periodo, según se indicó previamente. 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 sea 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 septiembre de 2019 y 2018:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M19	9M18
(Pérdida) utilidad de operación	(\$147,712)	\$32,028
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	-	\$2,564
(+) Intereses capitalizados en el costo	-	\$604
(+) Depreciación y amortización	\$1,142	\$1,284
(+) Provisiones	\$125,127	\$101,681
(+) Partidas no recurrentes en el gasto	\$97,307	\$55,229
(-) Otros ingresos	\$60,510	\$298,673
UAFIDA	\$15,354	(\$105,283)

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019

urbi
VidaResidencial[®]

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M19	9M18	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$16,797)	(\$11,168)	\$5,629	50.4%
Productos financieros	1,511	3,281	(1,770)	(53.9%)
Pérdida cambiaria	(\$3,325)	(\$3,976)	651	(16.4%)
Resultado de financiamiento	(\$18,611)	(\$11,863)	\$6,748	56.9%

En el 3T19, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$18.6 millones, derivado del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar así como al efecto que mostró 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 9M19 se alcanzó una pérdida neta de \$166.3 millones.

Posición financiera a septiembre de 2019

Activos totales

A 30 de septiembre de 2019, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$5,129.9 millones, el cual representa una disminución de \$32.2 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 septiembre de 2019 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$62.9 millones, lo cual representó un incremento de \$40.9 millones, debido principalmente a las aportaciones de capital efectuadas por los accionistas y al resultado de las operaciones del negocio.

Inventarios

Al cierre del 3T19 el saldo del rubro de inventarios fue de \$4,562.8 millones, lo cual representó una reducción de \$48.9 millones, derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas en el periodo, neto de los costos incurridos.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019

urbi
VidaResidencial[®]

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2019 ascendió a \$535.3 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 septiembre de 2019 fue de \$486.3 millones.

Reserva territorial

Al 30 de septiembre de 2019, la Empresa tenía una reserva territorial de 2,994 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio.

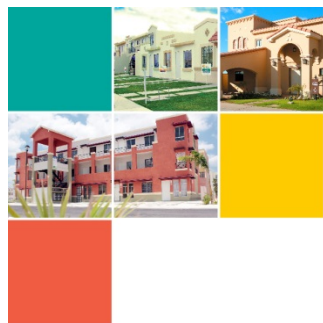
Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda a ser desplazado dentro del plan de negocio. La reserva territorial propia se utilizará parcialmente para el desarrollo 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 para Venta de Vivienda	5.1	268.3	273.4	9.1%	
Plan de negocio para Venta de Terrenos para Proyectos Inmobiliarios	2.6	763.4	766.0	25.6%	
Daciones en pago futuras ¹	0.6	400.5	401.1	13.4%	
Garantía del crédito para infraestructura	-	233.9	233.9	7.8%	
Reserva	-	1,319.2	1,319.2	44.1%	
Total	8.3	2,985.3	2,993.6	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 30 de septiembre de 2019:



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Ha.	%
Aguascalientes	1.2	0.0%
Chihuahua	8.0	0.3%
Ciudad Juárez	107.8	3.6%
Ciudad Obregón	18.8	0.6%
Cuautitlán	1.2	0.0%
Culiacán	6.7	0.2%
Ensenada	1.9	0.1%
Guadalajara	628.3	21.0%
Hermosillo	64.1	2.1%
Huehuetoca	13.7	0.5%
Los Mochis	0.0	0.0%
Mexicali	505.8	16.9%
Monterrey	54.4	1.8%
Puerto Peñasco	171.3	5.7%
Querétaro	0.5	0.0%
Tecámac	14.2	0.5%
Tijuana	1,395.5	46.6%
Total	2,993.6	100%

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,396.8 millones al 30 de septiembre de 2019 lo cual representa un incremento de \$79.2 millones (3.4%) en comparación al 31 de diciembre de 2018, según se explica a continuación:

Pasivos bancarios

La Compañía cerró el 3T19 con \$391.2 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 \$9.0 millones y se pagaron intereses por \$17.4 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 de estos créditos al 30 de septiembre de 2019 fue de \$38.1 millones. Durante los nueve meses se recibieron préstamos relacionados con este esquema de financiamiento por \$25.1 millones, y se realizaron pagos de principal e intereses por \$35.6 millones.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019

Pasivos no financieros

Al cierre del 3T19, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$1,954.7 millones, importe que representa un incremento de \$65.4 millones (+3.5%). Lo anterior representa un efecto neto entre el incremento de provisiones contables reconocidas en el período y la disminución de cuentas 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 septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$51,611	\$51,786	(175)	(0.3%)
Cuentas por pagar	425,823	434,884	(9,061)	(2.1%)
Provisiones	1,414,339	1,353,727	60,612	04.5%
Impuestos por pagar	61,924	46,078	15,846	34.4%
Obligaciones laborales	1,029	2,875	(1,846)	(64.2%)
Total	\$1,954,726	\$1,889,350	65,376	3.5%

Capital contable

Al 30 de septiembre de 2019, el capital contable fue de \$2,733.1 millones, una disminución de \$111.3 millones (-4%), debido principalmente al efecto neto entre el incremento del capital social derivado de las aportaciones de capital efectuadas por los accionistas y 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.

Durante el 3T19 la Empresa recabó \$64.8 millones mediante la suscripción de acciones en derecho de preferencia por parte de sus accionistas. Dicho monto no considera \$12.7 millones aportados por uno de sus accionistas de forma condicional, cuyas acciones no han sido suscritas ni pagadas dado que se encuentra pendiente que la CNBV le autorice la excepción de realizar una oferta pública de adquisición forzosa.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M19	9M18	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$14,774)	(\$155,713)	\$140,939	90.5%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-	\$39,186	(\$39,186)	(100.0%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	\$55,749	\$32,363	\$23,386	72.3%
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$40,975	(\$84,164)	\$125,139	148.7%

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 septiembre de 2019 y 2018:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M19	9M18	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$14,774)	(\$155,713)	\$140,939	90.5%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	-	\$39,186	(\$39,186)	(100.0%)
Flujo libre de efectivo	(\$14,774)	(\$116,527)	\$101,753	87.3%



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019


VidaResidencial[®]

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 3T 2019:

Viernes 25 de octubre, 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: 49098318

Presentación webcast:

<https://event.on24.com/wcc/r/2110554/7103E0862C6357057E7EF39E8F4A2349>



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019

urbi
VidaResidencial®

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 septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 62,986	\$ 22,090
Cuentas por cobrar, neto	6	136	8,645
Inventarios inmobiliarios	7	205,564	367,316
Otras cuentas por cobrar, neto	8	397,737	401,202
Pagos anticipados	9	30,585	36,897
Total del activo circulante		697,008	836,150
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	5	2,758	2,679
Inventarios inmobiliarios	7	4,357,274	4,244,431
Pagos anticipados a largo plazo		41,455	41,689
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	10	30,466	31,767
Otros activos		938	5,346
Total del activo no circulante		4,432,891	4,325,912
Total del activo		\$ 5,129,899	\$ 5,162,062
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	11	\$ 232,372	\$ 232,723
Partes relacionadas	21	12,712	-
Documentos por pagar	12	38,110	41,599
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	13	1,891,773	1,840,397
Impuestos por pagar	14	61,924	46,078
Total del pasivo circulante		2,236,891	2,160,797
Pasivo no circulante:			
Pasivos bancarios a largo plazo	11	158,871	153,946
Obligaciones laborales		1,029	2,875
Total del pasivo no circulante		159,900	156,821
Total del pasivo		2,396,791	2,317,618
Capital contable			
Capital social	16	38,701,443	38,636,652
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios		24,662	34,466
Déficits acumulados:			
De años anteriores		(40,727,131)	(40,460,124)
Del año		(166,323)	(267,007)
Otras partidas de resultado integral		(3,265)	(3,265)
Total del capital contable		2,733,108	2,844,444
Total del pasivo y capital contable		\$ 5,129,899	\$ 5,162,062

Las 21 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 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 terminados el 30 de septiembre de		Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2019	2018	2019	2018
Ingresos	20	\$ 123,245	\$ 78,290	\$ 304,700	\$ 360,473
Costo de ventas	20	(70,713)	(67,849)	(154,326)	(251,380)
Utilidad bruta		52,532	10,441	150,374	109,093
Gastos generales y de administración	18	(180,823)	(102,022)	(358,596)	(375,738)
Otros ingresos, neto	19	24,457	109,061	60,510	298,673
(Pérdida) utilidad de operación		(103,834)	17,480	(147,712)	32,028
Gastos por intereses		(5,604)	(4,412)	(16,797)	(11,168)
Ingresos por intereses		733	594	1,511	3,281
Pérdida cambiaria, neta		(240)	(1,969)	(3,325)	(3,976)
		(5,111)	(5,787)	(18,611)	(11,863)
(Pérdida) utilidad neta		(108,945)	11,693	(166,323)	20,165
(Pérdida) utilidad integral del período		\$ (108,945)	\$ 11,693	\$ (166,323)	\$ 20,165
Promedio ponderado de acciones en circulación		169,480,439	155,003,381	197,962,478	155,003,381
(Pérdida) utilidad por acción		\$ (0.64)	\$ 0.08	\$ (0.84)	\$ 0.13

Las 21 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2019



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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	-	-	-	-	20,165	-	20,165
Saldos al 30 de septiembre de 2018	155,003,381	38,636,652	4,903,722	34,466	(40,439,959)	(2,882)	3,131,999
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
Cancelación de instrumentos de capital propios	-	-	-	(9,804)	-	-	(9,804)
Incremento de capital social	64,790,769	64,791	-	-	-	-	64,791
Pérdida neta	-	-	-	-	(166,323)	-	(166,323)
Saldos al 30 de septiembre de 2019	219,794,150	\$ 38,701,443	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (40,893,454)	\$ (3,265)	\$ 2,733,108

Las 21 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2019	2018
Actividades de operación			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ (166,323)	\$ 20,165
Ajustes por:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios	6 y 8	6,513	12,394
Depreciación	10	1,142	1,284
Provisiones de pasivos	13	84,409	74,582
Liberación y cancelación de provisiones	19	(67,991)	(254,019)
Pérdida cambiaria no realizada, neta		3,325	3,976
Ingresos por intereses		(1,511)	(3,281)
Utilidad en venta y desincorporación de activos		(2,745)	(319)
Gastos por intereses		16,797	11,168
Utilidad por venta de entidades escindidas	19	-	(39,319)
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar		5,515	23,860
Otras cuentas por cobrar y otros activos		14,419	(19,344)
Inventarios inmobiliarios	7	56,515	(14,197)
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar		19,315	37,480
Impuestos por pagar		15,846	(12,061)
Intereses cobrados		-	1,918
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(14,774)	(155,713)
Actividades de inversión			
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo		-	(129)
Flujos de efectivo generados por venta de subsidiarias		-	39,315
Flujos netos de efectivo generado en actividades de inversión		-	39,186
Actividades de financiamiento			
Aportaciones para futuros aumentos de capital	21	12,712	-
Capitalización de aportaciones de capital social	21	64,791	-
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos		2,502	64,459
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		(25,500)	(32,433)
Disposiciones de crédito revolvente		25,130	11,047
Intereses pagados		(23,886)	(10,710)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		55,749	32,363
Aumento (disminución), neta en efectivo y equivalentes de efectivo		40,975	(84,164)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		24,769	94,115
Efectivo restringido	5	(2,758)	(2,680)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	\$ 62,986	\$ 7,271

Las 21 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.