



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2020



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2020

 urbi
VidaResidencial®

Notas de la Dirección General

Durante el primer trimestre (1T20), gracias a un proceso de transición bien planeado, el 2 de enero asumí la Dirección General de la Empresa, manteniendo el ritmo en la operación y al mismo tiempo dando continuidad a nuestro plan de acción trazado.

En el trimestre, concluimos la construcción de las viviendas en algunas de nuestras plazas contempladas en nuestro plan de negocio para el presente año, continuamos nuestro enfoque de reducción de nuestro gasto operativo al tiempo que implementamos también ajustes en nuestros procesos para la realización del trabajo a distancia ante la contingencia sanitaria por COVID-19 y, dimos cumplimiento a nuestras obligaciones financieras y fiscales. No obstante, debido a esta contingencia sanitaria, en el corto plazo se prevén impactos económicos en diferentes sectores de la economía en México, incluyendo nuestra industria, lo cual pudiera incidir en el desempeño operativo y financiero de la Compañía.

En los primeros 3 meses del año, Urbi alcanzó ingresos totales de \$75.7 millones, de los cuales, el 62% se generó a través de la venta de tierra y servicios de gestión mientras que la venta de vivienda contribuyó con el resto, en línea con el plan de acción de la Compañía. Durante el 1T20 concluimos la construcción de las viviendas programadas en este 2020 en las plazas de Tecámac y Tijuana, lo que nos permitirá evitar el desfase provocado por la suspensión de actividades no esenciales decretadas por el Gobierno Federal a causa de la contingencia sanitaria actual, no así en el caso de San Luis Potosí, Mexicali, Querétaro y Culiacán. Además, durante el 2T20 dependiendo de la evolución de la contingencia sanitaria podríamos finalizar la comercialización del inventario de vivienda terminada y con ello cerrar nuestras operaciones en Querétaro y Culiacán, con lo cual los ingresos del resto del año se enfocarán principalmente en la venta de proyectos inmobiliarios.

Ante la creciente curva de contagios observada en distintos países, desde finales de febrero la Compañía inició acciones para preservar la salud de sus colaboradores, a través de campañas de comunicación sobre las medidas de prevención e información acerca de esta nueva enfermedad, así como un sistema de monitoreo y control diario de las medidas de prevención. Asimismo, a mediados de marzo ajustamos algunos de nuestros procesos atendiendo las recomendaciones de distanciamiento social por parte de la Secretaría de Salud para facilitar el trabajo desde casa o *home office* por parte de nuestros colaboradores, a fin de proteger su salud y mantener la productividad de la Empresa.

Debido a esta contingencia sanitaria, durante el mes de marzo comenzamos a observar retrasos en los insumos que son requeridos para la firma y cobro de nuestras ventas además, nuestras operaciones de construcción de vivienda se han visto afectadas al haber sido categorizadas como actividades no esenciales. Si bien, algunos ingresos programados para marzo se lograron concretar al inicio del mes de abril, prevemos que esta contingencia continúe provocando desfases en nuestra cobranza y en nuestras operaciones en general.

Desde finales de 2018, la Compañía comenzó el rediseño de su estructura organizacional para hacerla más eficiente y adecuar su gasto operativo a las condiciones prevalecientes. Al cierre del



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2020

 **urbi**
VidaResidencial[®]

1T20 contamos con una plantilla de 114 colaboradores (86 corresponden a personal de vigilancia, mantenimiento y servicios), en comparación con 259 en el 1T19. Estas acciones le han permitido a la Empresa transitar la contingencia y la situación económica que atraviesa el país a raíz de la emergencia sanitaria. Sin embargo, a la fecha del presente reporte se desconoce la profundidad y duración que la desaceleración económica global y doméstica alcanzará, así como el impacto que esta tendrá en nuestros resultados operativos y financieros durante 2020 y en nuestros prospectos de negocio para 2021.

En relación al cumplimiento de nuestras obligaciones, durante el 1T20 redujimos en \$2.6 millones el crédito puente asociado a nuestro proyecto en Culiacán, así como \$9.0 millones el saldo asociado al fondeo por parte de acreedores privados, gracias al cobro de viviendas en nuestros desarrollos en Querétaro y San Luis Potosí, principalmente. De igual manera, la Compañía hizo frente al pago de sus obligaciones fiscales correspondientes al ejercicio en curso y liquidó los adeudos que mantenía correspondientes al ejercicio 2019, por un monto agregado total de \$47.0 millones. A la fecha del presente reporte, la Compañía se encuentra al corriente en sus obligaciones fiscales.

En resumen, durante el 1T20 continuamos ejecutando nuestro plan de acción para esta etapa de transición, concentrando nuestra operación principalmente en la venta de tierra y servicios de gestión y disminuyendo el desarrollo de vivienda, tendencia que prevemos continuará durante este 2020. Dimos continuidad a las medidas de reducción de nuestra estructura operativa pero al mismo tiempo adecuamos nuestros procesos para facilitar el trabajo desde casa ante la contingencia sanitaria actual y, dimos cumplimiento a nuestros distintos compromisos financieros y fiscales. A raíz de esta contingencia sanitaria, en el corto plazo se prevén impactos económicos en diferentes sectores, incluyendo nuestra industria, lo cual podría repercutir en nuestro desempeño operativo y financiero.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2020

Ventas

Las ventas totales en el 1T20 fueron de \$75.7 millones, una reducción de 17.7% en relación al mismo periodo del 2019. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$28.1 millones, derivado de la venta de 48 viviendas a valor promedio de \$586 mil, los servicios de construcción y comercialización generaron \$344 mil, mientras que la venta terrenos y servicios de gestión generó \$47.2 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Segmento	1T20		1T19		Var.
	\$	%	\$	%	%
Venta de vivienda en proyectos propios	\$28,121	37.2%	\$32,318	35.2%	(13.0%)
Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$344	0.5%	\$2,118	2.3%	(83.8%)
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$47,188	62.4%	\$45,063	49.0%	4.7%
Servicios de gestión	-	0.0%	\$12,397	13.5%	0.0%
Total	\$75,653	100.0%	\$91,896	100.0%	(17.7%)

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Venta de Vivienda	1T20		1T19		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$28,121	98.8%	\$32,318	93.8%	(\$4,197)	(13.0%)
Propiedad de terceros	\$344	1.2%	\$2,118	6.2%	(\$1,774)	(83.8%)
Ingresos por Venta de Vivienda	\$28,465	100.0%	\$34,436	100.0%	(\$5,971)	(17.3%)
Unidades - Proyectos propios	48		46		2	
Precio promedio - Proyectos propios	\$586		\$703		(\$117)	(16.6%)

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	7,858	20,263	-	47,188	-	344	\$75,653
Costo de ventas	(5,196)	(14,778)	-	(20,955)	-	-	(\$40,929)
Utilidad bruta	\$2,662	\$5,485	\$-	\$26,233	\$-	\$344	\$34,724

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2020

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	1T20	1T19	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	10,888	32,053	(21,165)	(66.0%)
Honorarios	7,052	6,326	726	11.5%
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	1,943	1,937	6	00.3%
Servicios públicos	949	3,498	(2,549)	(72.9%)
Seguros y fianzas	470	1,219	(748)	(61.4%)
Gastos de viaje y traslados	746	58	688	1,184.9%
Honorarios ex empleados	5,785	-	5,785	100.0%
Promoción comercial	684	733	(49)	(6.7%)
Otros impuestos y derechos	806	598	208	34.8%
Arrendamientos de equipo y oficinas	140	399	(259)	(64.8%)
Depreciación y amortización	364	388	(24)	(6.1%)
Otros	3,005	1,164	1,841	158.2%
Gastos ordinarios	32,832	48,372	(15,540)	(32.1%)
Provisiones y estimaciones	9,938	1,920	8,018	417.5%
Otras partidas no ordinarias	46,153	25,528	20,625	80.8%
Provisiones y partidas no ordinarias	56,092	27,449	28,643	104.4%
Total - Gastos generales y de administracion	88,924	75,821	13,103	17.3%

En el 1T20 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$32.8 millones que significó una disminución de \$15.5 millones respecto al 1T19 (-32.1% AsA), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, servicios públicos, seguros y fianzas, promoción comercial (publicidad) y arrendamiento de equipo y oficinas.

Asimismo, en el 1T20 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$56.1 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de estimación de cuentas incobrables, honorarios de índole fiscal y provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios a empleados.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2020

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T20	1T19	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$95,405	\$2,705	\$92,700	3,427.0%

Los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 muestran un incremento de \$92.7 millones, lo cual representa un incremento superior al 100% respecto al 31 de marzo de 2019, debido a la liberación de la estimación para impuestos por recuperar de difícil realización por \$50.2, así como liberaciones de otras estimaciones. Para mayor detalle véase la Nota 18 a los Estados Financieros.

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

En el 1T20 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$2.3 millones debido principalmente al monto de gastos no recurrentes asociados con provisiones contables, 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 31 de marzo de 2020 y 2019:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T20	1T19
Utilidad (pérdida) de operación	\$41,205	(\$33,168)
(+) Depreciación y amortización	\$364	\$388
(+) Provisiones	\$9,938	\$1,920
(+) Partidas no ordinarias en gastos	\$46,153	\$25,528
(-) Otros ingresos	\$95,405	\$2,705
UAFIDA	\$2,255	(\$8,037)

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2020

urbi
VidaResidencial[®]

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T20	1T19	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$5,081)	(\$5,373)	(\$292)	(5.4%)
Productos financieros	336	569	(233)	(40.9%)
Utilidad (pérdida) cambiaria	\$5,285	(\$1,978)	7,263	367.2%
Resultado de financiamiento	\$540	(\$6,782)	\$7,322	108.0%

En el 1T20, la Compañía obtuvo un resultado integral de financiamiento neto de \$540 mil, derivado principalmente del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar de \$5.1 millones y el efecto positivo derivado del efecto en el tipo de cambio por \$5.3 millones.

Utilidad neta

En el 1T20, la Compañía tuvo una utilidad neta de \$41.7 millones, derivada principalmente de los efectos positivos asociados con liberación de reservas que complementaron la utilidad bruta obtenida en el periodo.

Posición financiera a marzo de 2020

Activos totales

A 31 de marzo de 2020, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$3,819.1 millones, el cual representa una disminución de \$11.6 millones (-0.3%) respecto del 31 de diciembre de 2019. La variación de un periodo a otro se explica por los cambios en los siguientes rubros:

Inventarios

Al cierre del 1T20 el saldo del rubro de inventarios fue de \$3,685.8 millones, lo cual representó una reducción de \$29.4 millones (-0.8%), derivado principalmente del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas en el periodo, neto de los costos incurridos.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2020 ascendió a \$492.8 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 2020 fue de \$641.1 millones.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2020

Cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2020 el monto del rubro de cuentas por cobrar fue de \$19.3 millones, lo cual representó un incremento de \$18.0 millones, lo cual representa un incremento superior al 100%, debido principalmente al reconocimiento de cuentas asociadas a ventas de línea B, las cuales fueron cobradas durante las primeras semanas del mes de abril.

Reserva territorial

Al 31 de marzo de 2020, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,981.7 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio. Esta reserva territorial cuenta, en algunos casos, con gestiones, factibilidades, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda en proceso de desarrollo, las cuales son actualizadas en función del plan de negocio de la Compañía.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de marzo de 2020:

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Ha.	%
Tijuana	1,395.2	46.8%
Guadalajara	628.3	21.1%
Mexicali	503.6	16.9%
Puerto Peñasco	171.3	5.7%
Ciudad Juárez	107.6	3.6%
Hermosillo	62.8	2.1%
Monterrey	54.4	1.8%
Ciudad Obregón	18.8	0.6%
Tecámac	13.2	0.4%
Chihuahua	7.7	0.3%
Huehuetoca	7.6	0.3%
Culiacán	6.5	0.2%
Ensenada	1.9	0.1%
Aguascalientes	1.2	0.0%
Cuautitlán	1.2	0.0%
Querétaro	0.4	0.0%
Los Mochis	0.0	0.0%
Total	2,981.7	100%

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,277.5 millones al 31 de marzo de 2020 lo cual representa una disminución de \$53.4 millones (-2.3%) en comparación al 31 de diciembre de 2019, según se explica a continuación:

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2020

urbi
VidaResidencial[®]

Documentos por pagar

La Compañía mantiene diversos contratos de crédito bajo la figura de acreedor privado para proyectos inmobiliarios específicos en las ciudades de Mexicali, Querétaro y San Luis Potosí. El saldo al 31 de marzo de 2020 de dichos créditos fue de \$15.1 millones. Durante el trimestre se realizaron pagos de principal e intereses por \$ 9.9 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del 1T20, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$1,877.5 millones, importe que representa una disminución de \$41.5 millones (-2.2%). Lo anterior derivado principalmente de los pagos efectuados de impuestos retenidos asociados a sueldos, retenciones de impuesto al valor agregado e impuestos estatales por un monto de \$47.0 millones.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$49,239	\$49,704	(465)	(0.9%)
Cuentas por pagar	370,866	377,362	(6,496)	(1.7%)
Provisiones	1,442,309	1,442,254	55	00.0%
Impuestos por pagar	13,261	47,867	(34,606)	(72.3%)
Obligaciones laborales	1,838	1,842	(4)	(0.2%)
Total	\$1,877,513	\$1,919,029	(41,516)	(2.2%)

Capital contable

Al 31 de marzo de 2020, el capital contable fue de \$1,541.6 millones, un incremento de \$ 41.7 millones (2.8%), debido a la utilidad 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 2020 y 2019 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2020

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T20	1T19	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	\$2,556	(\$17,679)	\$20,235	114.5%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-	-	-	-
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	(\$10,590)	\$3,681	(\$14,271)	(387.7%)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$8,034)	(\$13,998)	\$5,964	42.6%

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 2020 y 2019:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T20	1T19	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	\$2,556	(\$17,679)	\$20,235	114.5%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-	-	-	-
Flujo libre de efectivo	\$2,556	(\$17,679)	\$20,235	114.5%



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2020

 **urbi**
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



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2020

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 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 13,007	\$ 20,981
Cuentas por cobrar, neto	5	19,300	1,277
Inventarios inmobiliarios	6	516,892	536,854
Otras cuentas por cobrar, neto	7	8,022	429
Pagos anticipados	8	24,692	24,813
Total del activo circulante		\$ 581,913	\$ 584,354
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	4	2,698	2,758
Inventarios inmobiliarios	6	3,168,935	3,178,338
Pagos anticipados a largo plazo	8	40,265	40,265
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	9	24,148	24,512
Otros activos		1,107	472
Total del activo no circulante		3,237,153	3,246,345
Total del activo		\$ 3,819,066	\$ 3,830,699
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	10	\$ 232,936	\$ 235,341
Documentos por pagar	11	15,118	24,121
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	12	1,862,414	1,869,320
Impuestos por pagar	13	13,261	47,867
Total del pasivo circulante		2,123,729	2,176,649
Pasivo no circulante:			
Pasivos bancarios a largo plazo	10	151,891	152,345
Obligaciones laborales		1,838	1,842
Total del pasivo no circulante		153,729	154,187
Total del pasivo		2,277,458	2,330,836
Capital contable			
Capital social	15	38,714,155	38,714,155
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios		24,662	24,662
Utilidad (déficit) acumulados:			
De años anteriores		(42,138,536)	(40,727,131)
Del año		41,745	(1,411,405)
Otras partidas de resultado integral		(4,140)	(4,140)
Total del capital contable		1,541,608	1,499,863
Total del pasivo y capital contable		\$ 3,819,066	\$ 3,830,699

Las 21 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 2020

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

	Notas	Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de	
		2020	2019
Ingresos	19	\$ 75,653	\$ 91,896
Costo de ventas	19	(40,929)	(51,948)
Utilidad bruta		34,724	39,948
Gastos generales y de administración	17	(88,924)	(75,821)
Otros ingresos, neto	18	95,405	2,705
Utilidad (pérdida) de operación		41,205	(33,168)
Gasto por intereses		(5,081)	(5,373)
Ingresos por intereses		336	569
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		5,285	(1,978)
		540	(6,782)
Utilidad (pérdida) neta		\$ 41,745	\$ (39,950)
Utilidad (pérdida) integral del período		\$ 41,745	\$ (39,950)
Promedio ponderado de acciones en circulación		232,505,789	155,003,381
Utilidad (pérdida) por acción		\$ 0.18	\$ (0.26)

Las 21 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 2020



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 Estados consolidados condensados de cambios en el capital contable
 Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2020 y 2019
 (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 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
Saldos al 1 de enero de 2020	232,505,789	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (42,138,536)	\$ (4,140)	\$ 1,499,863
Utilidad neta	-	-	-	-	41,745	-	41,745
Saldos al 31 de marzo de 2020	232,505,789	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (42,096,791)	\$ (4,140)	\$ 1,541,608

Las 21 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 2020

urbi
VidaResidencial

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

	Notas	Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de	
		2020	2019
Actividades de operación			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$ 41,745	\$ (39,950)
Ajustes por:			
Depreciación	9	364	388
Provisiones de pasivos	12	14,804	1,920
Liberación y cancelación de provisiones	18	(50,209)	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	5 y 7	21,371	-
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta		(5,285)	1,978
Ingresos por intereses		(336)	(569)
Utilidad en venta de activos	19	-	(1,342)
Gasto por intereses		5,081	5,373
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	5	(33,773)	(37,281)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	7	(8,107)	(8,828)
Inventarios inmobiliarios	6	30,346	10,408
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	12	21,161	39,668
Impuestos por pagar	13	(34,606)	10,556
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de operación		2,556	(17,679)
Actividades de financiamiento			
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos		-	14,000
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		(4,535)	(6,542)
Disposiciones de crédito revolvente		-	3,615
Intereses pagados		(6,055)	(7,392)
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados por actividades de financiamiento		(10,590)	3,681
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(8,034)	(13,998)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		23,739	24,769
Efectivo restringido	5	(2,698)	(10,418)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	\$ 13,007	\$ 353

Las 21 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.