

ESTABLECIMOS UN
PLAN DE TRANSICIÓN
QUE NOS PERMITIRÁ
DEFINIR EL MEJOR
RUMBO HACIA EL FUTURO



INDICADORES CLAVE DE OPERACIÓN 2019

Ingresos



\$439.4 mdp

Margen EBITDA¹



9.3%

Flujo libre de efectivo



-35.9 mdp

Caja²



\$23.7 mdp

Deuda/Capital contable



0.27x

PERFIL DE LA EMPRESA

Somos una compañía mexicana desarrolladora de vivienda fundada en 1981 en un marco de planeación estratégica y con una visión a largo plazo. La empresa está integrada verticalmente y diversificada, sus operaciones abarcan los segmentos de vivienda de interés social, media y residencial.

A lo largo de nuestra historia hemos desarrollado más de 430,000 viviendas, para ubicarnos en su momento como una de las compañías con los mejores márgenes operativos del sector y la de mayor valor percibido por el cliente.

Actualmente mantenemos operaciones en ciudades medias de mayor crecimiento en el país como son: San Luis Potosí, Querétaro, Culiacán, Mexicali, Tijuana, Guadalajara y Tecámac.

La misión de Urbi es ser la empresa líder de productos y servicios para el desarrollo de comunidades sustentables, capaz de satisfacer plenamente al cliente y generar valor para su gente, inversionistas y aliados.

Las acciones de Urbi cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) con la clave de pizarra "URBI*".

¹ EBITDA es la utilidad de operación (sin incluir otros ingresos, partidas excepcionales o no recurrentes ni provisiones), más depreciación e intereses capitalizados.

² Incluye \$2.8 millones de efectivo restringido.

CONTENIDO

Mensaje a los accionistas	4
Desempeño financiero	6
Consejo de Administración	11
Nuestros Consejeros	12
Equipo de Dirección	14



NUESTRA PORTADA

Establecimos un plan de transición que nos permitirá definir el mejor rumbo hacia el futuro

En 2019, Urbi estableció un plan de transición llevando a cabo medidas para concentrar su operación en proyectos generadores de flujo de efectivo, redujo su estructura y gasto operativo para adecuarlos al entorno actual bajo un proceso ordenado que le permitió retener a su talento clave y mantener sus capacidades operativas, a fin de situarse en una posición que permita a sus inversionistas definir el mejor rumbo que maximice su valor.

Mensaje a los accionistas

Informe del Director por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.

Durante el 2019 llevamos a cabo diversas acciones para preservar la liquidez de la Compañía y ajustar significativamente nuestra operación y tamaño de acuerdo al entorno actual. A pesar de esta reducción, mantuvimos un adecuado control y seguimiento de nuestros distintos compromisos. Asimismo, obtuvimos recursos frescos por parte de los accionistas de la Empresa a través de una emisión de acciones, lo que nos permitió atender diversos compromisos y estabilizar nuestro flujo de efectivo. Además, ejecutamos un proceso ordenado de sucesión en la Dirección General, así como algunos ajustes en nuestro Consejo de Administración.

En 2019, Urbi generó ingresos totales por \$439.4 millones de los cuales el 49% se generó a través de la venta de tierra y servicios de gestión, mientras que la venta de vivienda contribuyó con el resto, compactando nuestra operación en un menor número de proyectos generadores de flujo de efectivo.

El entorno macroeconómico y, en particular, el proceso de definición e implementación de la política pública de vivienda, nos llevó, en el mes de abril, a realizar un ajuste a nuestro plan de negocio del año y posteriormente a plantear un periodo de transición que nos permita definir con mayor claridad nuestra posición hacia el futuro. Dicho plan de transición considera una operación reducida de venta de vivienda en proyectos cuyo fondeo se encuentre asegurado, una mayor concentración en la venta de tierra con servicios, la alineación de nuestra estructura operativa al entorno actual y la

consecuente disminución de nuestro gasto operativo, manteniendo nuestras capacidades operativas a través de la retención de nuestros ejecutivos clave, a fin de preservar la liquidez de la Empresa.

En consecuencia, nuestra estructura operativa disminuyó \$91 millones en el año, pasando de una plantilla de 327 empleados en 2018 a 120 colaboradores al cierre de 2019, de los cuales el 48% están relacionados con labores de vigilancia y servicios de mantenimiento.

A pesar de la importante reducción en el tamaño de la Empresa, el orden con el que hemos venido ejecutando dicha reducción nos ha permitido continuar atendiendo de manera oportuna nuestros distintos compromisos. Por ejemplo, al cierre de 2019 el 60% de nuestros pasivos bancarios corresponden a créditos pre Concurso Mercantil que serán liquidados en su momento a través de la dación en pago de los activos subyacentes, de acuerdo a lo establecido en el propio concurso. 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 los cuales restan únicamente 4 créditos que suman un monto de \$232 millones.

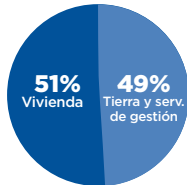
Respecto a los pasivos financieros post concurso mercantil, realizamos en tiempo y de manera consistente los pagos de capital e intereses. Respecto al crédito para conclusión de infraestructura, cerramos el 2019 con un saldo de

Ingresos totales



\$439.4 mdp

Porcentaje de ingresos por línea de negocio



Estructura operativa



-\$91 mdp

\$150 millones. En lo referente al crédito puente con Banco Inmobiliario Mexicano, en 2019 redujimos el saldo de capital para cerrar con un saldo de \$5.6 millones, mismo que esperamos terminar de liquidar durante este 2020. De igual manera, durante el 2019 seguimos honrando nuestras obligaciones derivadas del fondeo por parte de acreedores privados, cuyo saldo disminuyó en \$17.5 millones para cerrar el año en \$24.1 millones.

El 30 de abril de 2019 nuestra Asamblea de Accionistas autorizó la emisión de acciones para la obtención de recursos de hasta \$100 millones, las cuales fueron ofrecidas a nuestros accionistas actuales. El monto total recabado por la Compañía fue de \$77.5 millones, los cuales permitieron cubrir compromisos operativos de la Empresa.

En diversos temas corporativos, en el mes de agosto iniciamos un proceso ordenado de sucesión, en el que se llevó a cabo un análisis de los retos y circunstancias actuales de la Empresa así como una evaluación de los perfiles adecuados para fortalecerla, mismo que derivó a finales de año en mi nombramiento como nuevo Director General.

Por su parte, atendiendo a nuevos proyectos en lo personal y profesional, en el mes de octubre dimos a conocer la renuncia de 3 de nuestros anteriores consejeros independientes y la designación como consejeros provisionales para sustituirlos a Alejandro Rodríguez, Jean van de Walle y Humberto Valdés, respectivamente. Dichos nombramientos fueron posteriormente ratificados en nuestra Asamblea Ordinaria de Accionistas el 9 de enero pasado.

Finalmente, el mismo 9 de enero en Asamblea Extraordinaria nuestros accionistas resolvieron llevar a cabo una concentración accionaria (*split* inverso) de las acciones de Urbi, a un factor de conversión de 1 nueva acción por cada 20 acciones existentes,

para facilitar su cotización en el mercado. Dicha concentración accionaria será aplicada una vez que la Compañía reciba la autorización del trámite de actualización del registro de las acciones en el Registro Nacional de Valores (RNV).

Derivado de la contingencia sanitaria ocasionada por la pandemia del coronavirus COVID-19, en el corto plazo se prevén impactos económicos en diferentes sectores de la economía en México, incluyendo nuestra industria. 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 resumen, durante 2019 ante el entorno macroeconómico y en particular, el proceso de definición e implementación de la política de vivienda, establecimos un plan de transición con el objetivo de concentrar nuestra operación en un número reducido de desarrollos de vivienda así como en la venta de proyectos que no son parte de nuestro plan de vivienda, ajustamos en consecuencia nuestra estructura operativa y gasto administrativo cuidando retener a nuestro talento clave y manteniendo un adecuado control y seguimiento de nuestros diversos compromisos, a fin de preservar la liquidez de la Compañía y situarla en una posición que permita a sus inversionistas decidir el mejor rumbo que maximice su valor.

Atentamente,

Alfonso Zatarain Rubio

Director General de Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Abril de 2020

Desempeño financiero

En 2019, las ventas totales de Urbi fueron de \$439.4 millones. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$216.8 millones, derivado de la venta de 292 viviendas a valor promedio

de \$742 mil, los servicios de construcción y comercialización generaron \$6.0 millones, mientras que la venta terrenos y servicios de gestión generaron \$216.7 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Segmento	2019		2018		Var. %
	\$	%	\$	%	
Venta de vivienda en proyectos propios.	\$ 216,775	49.3%	\$ 395,979	80.1%	(45.3%)
Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros.	\$ 5,978	1.4%	\$ 10,459	2.1%	(42.8%)
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios.	\$ 202,426	46.1%	\$ 27,638	5.6%	632.4%
Servicios de gestión.	\$ 14,264	3.2%	\$ 21,188	4.3%	(32.7%)
Subtotal¹	\$ 439,443	100.0%	\$ 455,264	92.1%	(3.5%)
Otros ingresos por venta de subsidiarias.	\$ ---	0.0%	\$ 39,315	7.9%	(100.0%)
Total	\$ 439,443	100.0%	\$ 494,579	100.0%	(11.1%)

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 proyecto	2019		2018		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$ 216,775	97.3%	\$ 395,979	97.4%	(\$ 179,204)	(45.3%)
Propiedad de terceros	\$ 5,978	2.7%	\$ 10,459	2.6%	(\$ 4,481)	(42.8%)
Ingresos Línea A	\$ 222,753	100.0%	\$ 406,438	100.0%	(\$ 183,685)	(45.2%)
Unidades - Proyectos propios	292		701		(409)	
Precio promedio - Proyectos propios	\$ 742		\$ 565		\$ 178	31.4%

Gastos generales y de administración

(cifras en miles de pesos)

Concepto	2019	2018	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	\$ 99,393	\$ 161,087	(\$ 61,694)	(38.3%)
Honorarios	\$ 16,738	\$ 20,378	(\$ 3,640)	(17.9%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	\$ 8,884	\$ 9,723	(\$ 839)	(8.6%)
Servicios públicos	\$ 9,159	\$ 17,415	(\$ 8,256)	(47.4%)
Seguros y fianzas	\$ 10,324	\$ 18,470	(\$ 8,146)	(44.1%)
Gastos de viaje y traslados	\$ 1,900	\$ 6,686	(\$ 4,786)	(71.6%)
Honorarios ex empleados	\$ 5,543	\$ ---	\$ 5,543	100.0%
Promoción comercial	\$ 7,376	\$ 9,778	(\$ 2,401)	(24.6%)
Otros impuestos y derechos	\$ 2,941	\$ 7,071	(\$ 4,130)	(58.4%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	\$ 947	\$ 3,373	(\$ 2,426)	(71.9%)
Depreciación y amortización	\$ 1,515	\$ 1,674	(\$ 159)	(9.5%)
Otros	\$ 12,907	\$ 15,029	(\$ 2,123)	(14.1%)
Gastos ordinarios	\$ 177,627	\$ 270,684	(\$ 93,057)	(34.4%)
Provisiones y estimaciones	\$ 241,898	\$ 142,326	\$ 99,572	70.0%
Otras partidas excepcionales	\$ 127,976	\$ 123,682	\$ 4,294	3.5%
Provisiones y partidas excepcionales	\$ 369,874	\$ 266,008	\$ 103,866	39.0%
Total - Gastos generales y de administración	\$ 547,501	\$ 536,692	\$ 10,809	2.0%

En 2019 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$177.6 millones que significó una disminución de \$93.1 millones respecto al 2018 (-34.4%), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, servicios públicos, seguros y fianzas, honorarios, promoción comercial (publicidad) y arrendamiento de equipo y oficinas.

Asimismo, en 2019 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$369.9 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 a empleados.

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

La UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de

Urbi en 2019 fue positiva por \$41.0 millones, en comparación con \$106.0 millones en 2018.

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

A continuación se presenta el cálculo de la UAFIDA al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

(cifras en miles de pesos)

Concepto	2019	2018
Pérdida de operación	(\$ 1,386,511)	(\$ 248,401)
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	\$ 821,088	\$ 404,586
(+) Intereses capitalizados en el costo	\$ ---	\$ 604
(+) Depreciación y amortización	\$ 1,515	\$ 1,674
(+) Provisiones	\$ 241,898	\$ 142,326
(+) Partidas no ordinarias en gastos	\$ 127,976	\$ 123,682
(-) Otros ingresos	(\$ 243,984)	\$ 530,459
UAFIDA	\$ 40,950	(\$ 105,988)

POSICIÓN FINANCIERA A DICIEMBRE 2019

Activos totales

A 31 de diciembre de 2019, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$3,830.7 millones, el cual representa una disminución de \$1,331.4 millones (-26%) respecto del 31 de diciembre de 2018, según se explica a continuación.

Inventarios

Al cierre del 2019 el saldo del rubro de inventarios fue de \$3,715.2 millones, lo cual representó una reducción de \$896.6 millones (-19.4%), derivado principalmente del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas en el periodo, neto de los costos incurridos, por \$26.6 millones y al reconocimiento de la reserva de valuación asociada con inversiones efectuadas en plazas que no tendrán operación en un plazo previsible, así como con viviendas y terrenos que se encuentran fuera de condiciones que permitan integrarlas a un plan de negocio que haga viable su recuperación, por un monto de \$821.1 millones.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2019 ascendió a \$509.5 millones.

Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores. El monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2019 fue de \$654.0 millones.

Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 el monto del rubro de otras cuentas por cobrar fue de \$0.4 millones, lo cual representó una disminución de \$400.8 millones (-99.9%), debido principalmente al reconocimiento de la estimación de impuestos por recuperar de difícil realización por \$377.7 millones, asociados a un saldo a favor de impuesto sobre la renta por pagos en exceso al impuesto anual, el cual se encuentra actualmente en litigio.

Reserva territorial

Al 31 de diciembre de 2019, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,982.9 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 diciembre de 2019:

Plaza	Superficie (hectáreas)	%
Tijuana	1,395.4	46.8%
Guadalajara	628.4	21.1%
Mexicali	503.9	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	8.0	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	0.6	0.0%
Los Mochis	0.0	0.0%
Total	2,982.9	100.0%

Pasivos totales

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,330.8 millones, lo cual representa un incremento de \$13.2 millones (0.6%) en comparación al 31 de diciembre de 2018, según se explica a continuación.

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 de estos créditos al 31 de diciembre de 2019 fue de \$24.1 millones. Durante el año 2019 se recibieron préstamos relacionados con este esquema de

financiamiento por \$32.1 millones, y se realizaron pagos de principal e intereses por \$58.1 millones, los cuales incluyen la liquidación de adeudos con acreedores privados de las plazas de Chihuahua, Guadalajara y Tecámac.

Pasivos no financieros

Al cierre del 2019, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$1,919.0 millones, importe que representa un incremento de \$29.7 millones (+1.6%). Lo anterior representa un efecto neto entre el incremento de provisiones contables reconocidas en el período y la disminución de cuentas por pagar.

A continuación se muestra el análisis de los pasivos no financieros al cierre de 2019 y 2018:

(cifras en miles de pesos)

Concepto	2019	2018
Proveedores para la construcción	\$ 49,704	\$ 51,786
Cuentas por pagar	\$ 377,362	\$ 434,884
Provisiones	\$ 1,442,254	\$ 1,353,727
Impuestos por pagar	\$ 47,867	\$ 46,078
Obligaciones laborales	\$ 1,842	\$ 2,875
Total	\$ 1,919,029	\$ 1,889,350

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2019, el capital contable fue de \$1,499.9 millones, una disminución de \$1,344.6 millones (-47.3%), 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 2019 la Empresa recabó \$77.5 millones mediante la suscripción de acciones en derecho de preferencia por parte de sus accionistas actuales.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(cifras en miles de pesos)

Concepto	2019	2018
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$ 51,194)	(\$ 159,587)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	\$ 15,273	\$ 39,166
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	\$ 34,891	\$ 51,075
Cambio neto en efectivo y equivalentes en efectivo	(\$ 1,030)	(\$ 69,346)

Como parte del presente reporte la Compañía incluye la revelación del flujo libre de efectivo, que se define como el efectivo neto utilizado y/o generado por actividades de operación y el efectivo neto utilizado y/o generado en actividades de inversión, ambos flujos derivados de operaciones continuas.

Lo anterior no significa que el flujo libre de efectivo, calculado según se indicó previamente, es una partida disponible para pagar dividendos, deuda o inversiones.

El flujo libre de efectivo no debe considerarse como un sustituto o indicador de rendimiento superior, sino como un elemento de información adicional a lo mostrado en el estado consolidado de flujos

de efectivo, así como de otros indicadores de liquidez y rendimiento, derivados de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

(cifras en miles de pesos)

Concepto	2019	2018
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$ 51,194)	(\$ 159,587)
Flujos netos de efectivo generado por actividades de inversión	\$ 15,273	\$ 39,166
Flujo libre de efectivo	(\$ 35,921)	(\$ 120,421)

Consejo de administración

Consejeros

- Cuauhtémoc Pérez Román
(Presidente ejecutivo)
- Jean van de Walle*
- Thomas Samuelson*
- Alejandro Rodríguez Mirelles*
- Netzahualcóyotl Pérez Román
- Humberto Valdés Mier*
- Adolfo Murrieta Navarro
- Pablo Valenzuela Reyes*
- Héctor Francisco Munguía Romo

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

- Humberto Valdés Mier
(Presidente)
- Jean van de Walle
- Thomas Samuelson
- Alejandro Rodríguez Mirelles
- Pablo Valenzuela Reyes

*Independientes.

Nuestros Consejeros

Cuauhtémoc Pérez Román. Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y socio fundador de Urbi. El señor Pérez Román fue presidente de CANADEVI, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción de Baja California, presidente del Consejo Coordinador Empresarial de Mexicali, B.C., y Consejero Nacional de BBVA Bancomer, entre otros. Actualmente es consejero regional de Banco de México y miembro de los Consejos Consultivos de CANADEVI y Grupo Salinas. El señor Pérez Román es arquitecto por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, con estudios en Administración de Empresas por esta misma institución.

Jean van de Walle. Actualmente participa en Sycamore Capital de la cual es fundador, ofreciendo asesoría a inversionistas en mercados emergentes y estrategias de asignación global. También es profesor en la NYU Stern Business School en Nueva York, E.U.A. El Sr. Van de Walle cuenta con más de tres décadas de experiencia en mercado de capitales con enfoque en Latinoamérica y mercados emergentes en general.

Thomas Samuelson. Consejero independiente y actual miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. El señor Samuelson cuenta con más de 30 años de experiencia en mercado de

capitales a nivel internacional, así como en gobierno corporativo. Se ha desarrollado en el área de capital privado, administración de activos, negociación de valores y asesoría con un enfoque específico en mercados emergentes y Latinoamérica. Actualmente es CEO de Magellan Yates LLC. Ocupó diversos cargos directivos en ventas y administración para varios bancos de inversión como Bear Stearns, Credit Agricole, ING/Barings y Merrill Lynch. Ha participado en los Consejos de Administración de Crecera Finance Management, Banco Galicia de Venezuela, The Spanish Baseball Network y, actualmente, de Atom Participacoes. El Sr. Samuelson se graduó de la Universidad de Columbia. Desde 2015 es profesor adjunto en la escuela de negocios NYU Stern.

Alejandro Rodríguez Mirelles. Es Socio Director de Star Capital, despacho especializado en banca de inversión, asesoría financiera y estratégica. Cuenta con más de 30 años de experiencia, particularmente en reestructura financiera, laboral, legal, concurso mercantil, inversión y financiamiento así como en la dirección y participación de Consejos de Administración de más de 40 empresas. Su trayectoria incluye instituciones como CKD Mexican Retail Properties y CKD Grupo IGS, Advent International Corporation, Fondo Nacional de Fomento al Turismo, BBVA Bancomer como director de banca de inversión, entre otras.

Netzahualcóyotl Rafael Pérez Román. Director de Desinversiones de Tierra, Proyectos Inmobiliarios y Activos No Estratégicos (Línea B), miembro del Consejo de Administración y socio fundador de Urbi. El señor Pérez Román fungió como Presidente de la Comisión de Vivienda de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, A.C. Actualmente es miembro del Consejo de Administración del Instituto Educativo del Noroeste, A.C. (IENAC), patrocinador del Centro de Enseñanza Técnica y Superior (CETYS Universidad). El señor Pérez Román obtuvo los títulos de licenciado en administración de empresas y de contador público del Centro de Enseñanza Técnica y Superior con mención honorífica, y la maestría en administración de empresas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Humberto Valdés Mier. Es Socio Director de Valdes Mier y Cia., S.C. Cuenta con una larga trayectoria en firmas de auditoría como KPMG, del que fue Socio Director Nacional de Auditoría y Consultoría de Negocios y miembro del Comité Ejecutivo y de Dirección, Ernst & Young, Baker Tilly y Mazars. En estas dos últimas condujo la auditoría externa de Urbi durante su proceso de reestructura financiera y Concurso Mercantil, dejando constancia de su experiencia y fortaleza técnica.

Adolfo Murrieta Navarro. El Sr. Murrieta Navarro cuenta con experiencia en planeación, organización y administración de empresas del ramo inmobiliario, financiero y agrícola. Se ha desarrollado en el área de operaciones en Pacific International Marketing en Salinas, CA; fue Director de Operaciones en Agromaster Agrícola y Director General en Arrenda Inmobiliaria. El Sr. Murrieta Navarro es Licenciado en Agronegocios con especialidad en Finanzas por la California Polytechnic State University, y cuenta

con Maestría en Administración y Finanzas por la Universidad Tec Mileno.

Pablo Valenzuela Reyes. Consejero independiente y actual miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. El Sr. Valenzuela Reyes cuenta con amplia experiencia en rescate de empresas e instituciones financieras en crisis y en estrategias del cambio organizacional. Es Director General y Consejero del Grupo Tractores del Norte. Ha participado en los Consejos de Administración de Agroasemex, Grupo Financiero Inverlat-ScotiaBank, Grupo Mezgo, Grupo Ticonsa, Grupo Droguerías y Farmacias El Fénix, entre otros. El Sr. Valenzuela Reyes es Licenciado en Contaduría por el Instituto de Estudios Superiores de Tamaulipas-Universidad Anáhuac. Cuenta con una Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Es Doctor en Alta Dirección por el Centro de Postgrados del Estado de México para el programa de la Universidad Anáhuac. Además de contar con Estudios Doctorales en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Cantabria (UC), España.

Héctor Francisco Munguía Romo. IPG VP Banca Privada, Miembro del Comité de Inversión en Investment Placement Group, San Diego, California, en donde también es Director de la oficina en Tucson AZ. Fungió como Director de la Comisión de Fomento Económico en el municipio de Hermosillo Sonora. También fue Subsecretario de Empleo de la Secretaría de Economía del Estado de Sonora, así como Director de Operación y Promoción Financiera. El Sr. Munguía Romo es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), y cuenta con una Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Equipo de Dirección

Alfonso Zatarain Rubio DIRECTOR GENERAL	(47/13)*	Agustín Ernesto Garay Cuarenta DIRECTOR JURÍDICO	(61/37)
Raúl Grajeda Cerón** DIRECTOR DE OPERACIONES (LÍNEA A)	(48/11)	Daniela Rubio Valencia DIRECTORA DE TESORERÍA	(41/12)
Netzahualcóyotl Pérez Román DIRECTOR DE LÍNEA B ¹	(67/38)	José Uballe Ruvalcaba** DIRECTOR DE PLANEACIÓN URBANA Y DISEÑO	(53/25)
Amner Gabriel Montaña Jiménez DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS	(48/7)	Adalberto Ramírez Hernández** DIRECTOR DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS	(36/13)
Juan Carlos Cortez Pérez DIRECTOR DE PLANEACIÓN	(48/26)	Mariano Bernal Sánchez** DIRECTOR COMERCIAL	(42/26)
Guillermo Núñez Ceballos DIRECTOR DE DESARROLLO DE TIERRA	(49/26)	Arturo Álvarez Pérez** DIRECTOR DE TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN	(44/18)

*Edad/Antigüedad en Urbi (años).

**Ejecutivos bajo esquema de prestación de servicios profesionales.

¹Línea B: Venta de tierra para proyectos inmobiliarios y desincorporación de activos no estratégicos.

MISIÓN

Ser la empresa líder de productos y servicios para el desarrollo de comunidades sustentables, capaz de satisfacer plenamente al CLIENTE y generar valor para su GENTE, INVERSIONISTAS y ALIADOS.

VISIÓN

Somos Urbi. La suma de experiencia y talento joven, inversionistas y proveedores globales. Nuestra pasión es desarrollar comunidades planeadas, organizadas y sustentables que mejoren la calidad de vida de las familias y estimulen el desarrollo de una sociedad con Espíritu Grande¹ que promueva el bien común. De esta manera, aspiramos a crear un espacio próspero para la legítima búsqueda de nuestro desarrollo personal, profesional y patrimonial.

¹ Espíritu Grande: En la búsqueda de la verdad, la bondad y la belleza, nuestros directores están desarrollando su capacidad de dirigirse a sí mismos y con esto están desarrollando la principal cualidad para dirigir a otros. El compromiso fundamental de quienes integramos Urbi, es el de estimular, proteger y recompensar toda acción y/o pensamiento que desarrolle el ESPÍRITU GRANDE.

Información corporativa

Adalberto Ramírez Hernández
Relación con Inversionistas

adalberto.ramirez@urbi.com
Av. Álvaro Obregón #1137
Col. Nueva, C.P. 21100
Mexicali, B.C., México
Tel.: +52 (686) 523-8620 Ext. 10304

Edición y diseño: Comunicación Urbi.

Nota de Protección Legal:

Los comunicados de prensa, los reportes trimestrales y cualesquiera otros materiales por escrito de Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., podrán, de tiempo en tiempo, contener declaraciones sobre hechos futuros y resultados financieros estimados, que están sujetos a riesgos y que son inciertos. Las declaraciones sobre hechos futuros son inciertas e implican riesgos inherentes. Se advierte a los inversionistas que ciertos riesgos significativos, pueden ocasionar que los resultados actuales, difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones plasmadas en dichas declaraciones sobre hechos futuros. Estos factores incluyen condiciones económicas y políticas, así como políticas gubernamentales en México, que incluyen cambios en el sector inmobiliario e hipotecario y disponibilidad de financiamiento, tasas de inflación, tipo de cambio, desarrollo regulatorio, competencia y demanda del consumidor.

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.



Valores de nuestra marca

Armonía Tranquilidad Prestigio Trascendencia



ri.urbi.com