



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2020



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2020

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

## Notas de la Dirección General

Durante los primeros 6 meses del año (6M20), Urbi generó ingresos por \$114.7 millones, de los cuales, el 54% se generó a través de la venta de tierra y servicios de gestión y, el 46% restante, es decir \$52.3 millones, se originó por la venta de vivienda, concentrándose mayormente en nuestras plazas de Querétaro y San Luis Potosí. Esta cifra contrasta con \$76.1 millones de venta de vivienda en el mismo periodo del año anterior, una reducción de 31.3%, de acuerdo con el plan de acción de la Compañía iniciado en abril de 2019, consistente en la reducción de sus operaciones de vivienda, una mayor concentración en la venta de tierra con servicios, la alineación de su estructura operativa al entorno actual y la consecuente disminución de su gasto operativo.

A principios del 2T20, como parte de las acciones tomadas por el Gobierno Federal para contener los niveles de contagio ocasionados por la pandemia COVID-19, las actividades de construcción fueron suspendidas al ser catalogadas como no esenciales, situación que permaneció durante los meses de abril y mayo. Aunado a ello, diversas oficinas de los distintos niveles de gobierno fueron parcialmente cerradas, lo cual en conjunto tuvo un impacto en la obtención de insumos para la firma y cobro de ventas, así como en la ralentización de nuestras operaciones.

En lo que se refiere a nuestro capital humano, durante el trimestre continuamos con las medidas de cuidado de nuestro personal, priorizando y facilitando el trabajo desde casa y reforzando las medidas de higiene en nuestros puntos de venta. Asimismo, como parte de nuestra estrategia de reducción del gasto y alineación de nuestra estructura operativa al entorno actual, llevamos a cabo la reducción de personal y la consolidación de funciones de nuestros equipos internos.

Cabe mencionar que, a pesar de la complejidad del entorno económico actual, la Compañía continuó haciendo frente de manera puntual al pago de sus obligaciones financieras, cerrando el 2T20 con un saldo de \$391.4 millones, cifra que incluye el saldo asociado al fondeo de acreedores privados; que se compara con \$411.8 millones a finales de 2019, lo que representa una disminución de \$20.4 millones. Hacia la segunda mitad del año, esperamos finiquitar el crédito puente de nuestro desarrollo en Culiacán, así como el adeudo remanente con acreedores privados asociados a nuestros desarrollos en Mexicali y San Luis Potosí.

En resumen, en el 2T20 la Compañía continuó con la ejecución de su plan de acción para este periodo de transición, en medio de un entorno económico cuya complejidad se acentuó a raíz de la emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia COVID-19. Dicha contingencia nos llevó a tomar medidas para priorizar la salud de nuestro personal, pero al mismo tiempo, continuar adaptando nuestra estructura operativa al entorno actual. Asimismo, durante el trimestre seguimos cumpliendo oportunamente nuestros compromisos financieros, esperando finiquitar varios de ellos durante la segunda mitad de este año. Como equipo de Administración de la Compañía, continuaremos ejecutando las acciones necesarias para situar a la Empresa en una posición que permita a sus inversionistas decidir el mejor rumbo para proteger su valor.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2020

### Ventas

Las ventas totales en los 6M20 fueron de \$114.7 millones, una reducción de 36.8% en relación al mismo periodo del 2019. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$51.8 millones, derivado de la venta de 84 viviendas a valor promedio de \$617 mil, los servicios de construcción y comercialización generaron \$480 mil, mientras que la venta terrenos y servicios de gestión generaron \$62.4 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Segmento	2T20		2T19		Var.	6M20		6M19		Var.
	\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Venta de vivienda en proyectos propios	\$23,687	60.6%	\$40,615	45.3%	(41.7%)	\$51,808	45.2%	\$72,933	40.2%	(29.0%)
Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$138	0.4%	\$1,044	1.2%	(86.8%)	\$482	0.4%	\$3,162	1.7%	(84.8%)
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$15,252	39.0%	\$47,519	53.1%	(67.9%)	\$62,440	54.4%	\$92,582	51.0%	(32.6%)
Servicios de gestión	-	-	\$381	0.4%	-	-	-	\$12,778	7.0%	(100.0%)
<b>Total</b>	<b>\$39,077</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$89,559</b>	<b>100.0%</b>	<b>(56.4%)</b>	<b>\$114,730</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$181,455</b>	<b>100.0%</b>	<b>(36.8%)</b>

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos	6M20		6M19		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$51,808	99.1%	\$72,933	95.8%	(\$21,125)	(29.0%)
Propiedad de terceros	\$482	0.9%	\$3,162	4.2%	(\$2,680)	(84.8%)
<b>Ingresos por venta de vivienda</b>	<b>\$52,290</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$76,095</b>	<b>100.0%</b>	<b>(\$23,805)</b>	<b>(31.3%)</b>
Unidades - Proyectos propios	84		88		(4)	
<b>Precio promedio - Proyectos propios</b>	<b>\$617</b>		<b>\$829</b>		<b>(\$212)</b>	<b>(25.6%)</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 2020:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS <sup>(1)</sup>	VM <sup>(2)</sup>	Tierra <sup>(3)</sup>	Servicios <sup>(4)</sup>	Total
Ventas	10,444	41,364	62,440	482	<b>\$114,730</b>
Costo de ventas	(6,851)	(29,974)	(27,714)	-	<b>(\$64,539)</b>
Utilidad bruta	\$3,593	\$11,390	\$34,726	\$482	<b>\$50,191</b>

1. Vivienda de interés social en proyectos propios
2. Vivienda media en proyectos propios
3. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios

4. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2020

## Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M20	6M19	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	20,932	64,474	(43,542)	(67.5%)
Honorarios	22,759	8,333	14,426	173.1%
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	3,339	4,119	(780)	(18.9%)
Servicios públicos	1,890	6,387	(4,497)	(70.4%)
Seguros y fianzas	2,791	3,774	(983)	(26.0%)
Gastos de viaje y traslados	1,728	2,310	(582)	(25.2%)
Otros impuestos y derechos	930	1,260	(330)	(26.2%)
Promoción comercial	868	1,324	(456)	(34.4%)
Depreciación y amortización	718	769	(51)	(6.6%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	243	557	(314)	(56.4%)
Otros	2,229	2,545	(316)	(12.4%)
<b>Gastos ordinarios</b>	<b>58,427</b>	<b>95,852</b>	<b>(37,425)</b>	<b>(39.0%)</b>
Provisiones y estimaciones	155,157	33,867	121,290	358.1%
Otras partidas no ordinarias	62,411	47,817	14,594	30.5%
<b>Provisiones y partidas no ordinarias</b>	<b>217,568</b>	<b>81,684</b>	<b>135,884</b>	<b>166.4%</b>
<b>Total - Gastos generales y de administración</b>	<b>275,995</b>	<b>177,536</b>	<b>98,459</b>	<b>55.5%</b>

En los 6M20 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$58.4 millones que significó una disminución de \$37.4 millones respecto a los 6M19 (-39.0% AsA), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, servicios públicos, seguros y fianzas, promoción comercial (publicidad) y gastos de viaje.

Asimismo, en los 6M20 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$217.6 millones, principalmente asociadas a la reevaluación que efectuó de la mayoría de sus provisiones, especialmente obligaciones con organismos públicos, infraestructura, beneficios a empleados y honorarios.

## Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M20	6M19	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$216,475	\$36,053	\$180,422	500.4%

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2020

Los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 muestran un incremento de \$180.4 millones respecto al 30 de junio de 2019, debido a la liberación de la estimación para impuestos por recuperar de difícil realización por \$50.2 millones, así como a la cancelación y liberación de provisiones, producto de la reevaluación que se hizo de estas partidas.

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

En los 6M20 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue negativo por \$7.5 millones.

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 junio de 2020 y 2019:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	6M20	6M19
(Pérdida) utilidad de operación	(\$9,329)	(\$43,878)
(+) Provisiones	\$155,157	\$33,867
(+) Partidas no ordinarias en gastos	\$62,411	\$47,817
(+) Depreciación y amortización	\$718	\$769
(-) Otros ingresos	\$216,475	\$36,053
<b>UAFIDA</b>	<b>(\$7,518)</b>	<b>\$2,522</b>

### Resultado de financiamiento

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	6M20	6M19	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$9,723)	(\$11,193)	(\$1,470)	(13.1%)
Productos financieros	\$494	\$778	(284)	(36.5%)
Utilidad (pérdida) cambiaria	\$9,096	(\$3,085)	12,181	394.8%
<b>Resultado de financiamiento</b>	<b>(\$133)</b>	<b>(\$13,500)</b>	<b>\$13,367</b>	<b>99.0%</b>

En los 6M20, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$133 mil, derivado principalmente del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar de \$9.7 millones y el efecto positivo derivado del efecto en el tipo de cambio por \$9.1 millones.



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2020

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

## **Pérdida neta**

En los 6M20, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$9.5 millones, derivado en parte al reconocimiento de provisiones y partidas no ordinarias comentadas anteriormente, así como a los efectos negativos que la pandemia COVID-19 tuvo en sus operaciones. La actividad de la construcción no fue considerada como esencial en los primeros meses de la pandemia, lo cual redujo de forma sustancial sus operaciones durante los meses de abril y mayo. Lo anterior sumado a la limitada actividad por el cierre parcial de oficinas de gobierno y entidades financieras, así como al plan de transición implementado por la Compañía desde abril de 2019, tuvieron como resultado una reducción significativa de sus ingresos.

## **Posición financiera a junio de 2020**

### **Activos totales**

A 30 de junio de 2020, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$3,766.6 millones, el cual representa una disminución de \$64.1 millones (-1.7%) respecto del 31 de diciembre de 2019, esta variación se explica por los cambios en los siguientes rubros:

#### *Inventarios*

Al cierre del 2T20 el saldo del rubro de inventarios fue de \$3,674.5 millones, lo cual representó una reducción de \$40.7 millones (-1.1%), 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 30 de junio de 2020 fue de \$558.9 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 2020 fue de \$601.2 millones.

#### *Reserva territorial*

Al 30 de junio de 2020, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,981.0 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 30 de junio de 2020:

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 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	12.7	0.4%
Chihuahua	7.7	0.3%
Huehuetoca	7.6	0.3%
Culiacán	6.4	0.2%
Ensenada	1.9	0.1%
Aguascalientes	1.2	0.0%
Cuautitlán	1.2	0.0%
Querétaro	0.2	0.0%
Los Mochis	0.0	0.0%
<b>Total</b>	<b>2,981.0</b>	<b>100%</b>

## Pasivos totales

Al 30 de junio de 2020, los pasivos totales de la Compañía fueron de \$2,276.2 millones al 30 de junio de 2020 lo cual representa una disminución de \$54.6 millones (-2.3%) en comparación al 31 de diciembre de 2019, 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 y San Luis Potosí. El saldo al 30 de junio de 2020 de dichos créditos fue de \$10.4 millones. Durante el trimestre se realizaron pagos de principal e intereses por \$5.4 millones.

### *Pasivos no financieros*

Al cierre del 2T20, los pasivos no financieros de la Compañía totalizaron \$1,884.8 millones, importe que representa una disminución de \$34.2 millones (-1.8%). 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 de junio se muestra a continuación:

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2020

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$23,201	\$49,704	(26,503)	(53.3%)
Cuentas por pagar	337,731	334,664	3,067	0.9%
Provisiones	1,510,805	1,484,952	25,853	1.7%
Impuestos por pagar	11,399	47,867	(36,468)	(76.2%)
Obligaciones laborales	1,700	1,842	(142)	(7.7%)
<b>Total</b>	<b>\$1,884,836</b>	<b>\$1,919,029</b>	<b>(34,193)</b>	<b>(1.8%)</b>

### Capital contable

Al 30 de junio de 2020, el capital contable fue de \$1,490.4 millones, una disminución de \$9.5 millones (-0.6%), debido a la pérdida generada en el ejercicio.

### Fuentes de capital y liquidez

La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, préstamos bancarios, emisión de deuda y créditos comerciales. En los últimos años, la Compañía ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos no estratégicos para la operación.

Al 30 de junio de 2020 y 2019 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M20	6M19	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	\$1,809	(\$12,310)	\$14,119	114.7%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-	-	-	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	(\$16,982)	(\$4,987)	(\$11,995)	(240.5%)
<b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(\$15,173)</b>	<b>(\$17,297)</b>	<b>\$2,124</b>	<b>12.3%</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



# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2020

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

previamente, sea 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 2020 y 2019:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	6M20	6M19	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	\$1,809	(\$12,310)	\$14,119	114.7%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	-	-	-	-
<b>Flujo libre de efectivo</b>	<b>\$1,809</b>	<b>(\$12,310)</b>	<b>\$14,119</b>	<b>114.7%</b>

### 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

## 2T 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 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 5,869	\$ 20,981
Cuentas por cobrar, neto	5	511	1,277
Inventarios inmobiliarios	6	641,746	536,854
Otras cuentas por cobrar, neto	7	10,353	429
Pagos anticipados	8	15,780	24,813
<b>Total del activo circulante</b>		<b>\$ 674,259</b>	<b>\$ 584,354</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Efectivo restringido	4	2,697	2,758
Inventarios inmobiliarios	6	3,032,777	3,178,338
Pagos anticipados a largo plazo	8	40,265	40,265
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	9	15,615	24,512
Otros activos		1,017	472
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>3,092,371</b>	<b>3,246,345</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 3,766,630</b>	<b>\$ 3,830,699</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	10	\$ 251,714	\$ 235,341
Documentos por pagar	11	10,382	24,121
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	12	1,871,737	1,869,320
Impuestos por pagar	13	11,399	47,867
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>2,145,232</b>	<b>2,176,649</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>			
Pasivos bancarios a largo plazo	10	129,297	152,345
Obligaciones laborales		1,700	1,842
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>130,997</b>	<b>154,187</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>2,276,229</b>	<b>2,330,836</b>
<b>Capital contable</b>			
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		(9,462)	(1,411,405)
Otras partidas de resultado integral		(4,140)	(4,140)
<b>Total del capital contable</b>		<b>1,490,401</b>	<b>1,499,863</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 3,766,630</b>	<b>\$ 3,830,699</b>

Las 20 notas son parte 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

## 2T 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 30 de junio de		Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de	
		2020	2019	2020	2019
Ingresos	19	\$ 39,077	\$ 89,559	\$ 114,730	\$ 181,455
Costo de ventas	19	(23,610)	(31,902)	(64,539)	(83,850)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>15,467</b>	<b>57,657</b>	<b>50,191</b>	<b>97,605</b>
Gastos generales y de administración	17	(187,071)	(101,715)	(275,995)	(177,536)
Otros ingresos, neto	18	121,070	33,348	216,475	36,053
<b>Pérdida de operación</b>		<b>(50,534)</b>	<b>(10,710)</b>	<b>(9,329)</b>	<b>(43,878)</b>
Gasto por intereses		(4,642)	(5,820)	(9,723)	(11,193)
Ingresos por intereses		158	209	494	778
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		3,811	(1,107)	9,096	(3,085)
		(673)	(6,718)	(133)	(13,500)
<b>Pérdida neta</b>		<b>(51,207)</b>	<b>(17,428)</b>	<b>(9,462)</b>	<b>(57,378)</b>
<b>Pérdida integral del período</b>		<b>(51,207)</b>	<b>(17,428)</b>	<b>(9,462)</b>	<b>(57,378)</b>
Promedio ponderado de acciones en circulación (Nota 15)		11,625,289	155,003,381	11,625,289	155,003,381
Pérdida por acción		\$ (4.40)	\$ (0.11)	\$ (0.81)	\$ (0.37)

Las 20 notas son parte 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

## 2T 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 seis meses que terminaron el 30 de junio 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	-	-	-	-	(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
Saldos al 1 de enero de 2020 (Nota 15)	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (42,138,536)	\$ (4,140)	\$ 1,499,863
Pérdida neta	-	-	-	-	(9,462)	-	(9,462)
Saldos al 30 de junio de 2020	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (42,147,998)	\$ (4,140)	\$ 1,490,401

Las 20 notas son parte 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

## 2T 2020



### 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 seis meses terminados el 30 de junio de	
		2020	2019
<b>Actividades de operación</b>			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		\$ ( 9,462)	\$ (57,378)
<b>Ajustes por:</b>			
Depreciación	9	8,840	769
Provisiones de pasivos	12	150,484	7,780
Liberación y cancelación de provisiones	18	( 216,364)	(33,089)
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta	5 y 7	9,303	4,382
Ingresos por intereses	19	( 494)	(778)
Utilidad en venta de activo fijo		( 111)	(2,100)
Gasto por intereses		9,723	11,193
<b>Cambios en el capital de trabajo:</b>			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	5	(13,345)	17,224
Otras cuentas por cobrar y otros activos	7	48,773	(9,537)
Inventarios inmobiliarios	6	42,080	19,359
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	12	17,946	(1,533)
Impuestos por pagar	13	(36,468)	28,313
<b>Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de operación</b>		<b>1,809</b>	<b>(12,310)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos		146	2,502
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		(5,735)	(16,934)
Aportaciones para futuros aumentos de capital		-	5,700
Disposiciones de crédito revolvente		-	19,593
Intereses pagados		(11,393)	(15,848)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de financiamiento</b>		<b>(16,982)</b>	<b>(4,987)</b>
<b>Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(15,173)</b>	<b>(17,297)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>		<b>23,739</b>	<b>24,769</b>
<b>Efectivo restringido</b>	5	<b>(2,697)</b>	<b>(7,472)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	5	<b>\$ 5,869</b>	<b>\$ -</b>

Las 20 notas son parte de los estados financieros consolidados condensados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.