



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2020



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2020

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Notas de la Dirección General

En el acumulado de nueve meses (9M20), Urbi obtuvo ingresos por \$186.8 millones, de los cuales, el 62% se generó a través de la venta de tierra y servicios de gestión, principalmente en las ciudades de Mexicali, Culiacán y Tijuana, en tanto que la venta de vivienda aportó \$70.5 millones, equivalente al 38% de los ingresos totales, cifra que se compara con \$139.7 millones de venta de vivienda en el mismo periodo del año anterior, una reducción del 50%, 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 este respecto y de acuerdo a lo programado, durante este trimestre la Compañía concluyó operaciones en sus desarrollos de vivienda en Villa del Prado II, Ciudad del Sol y Villa del Real ubicados en las ciudades de Culiacán, Querétaro y San Luis Potosí, respectivamente.

Durante el 3T20, ante la contingencia sanitaria ocasionada por la pandemia COVID-19, la Compañía continuó dando prioridad a la seguridad de su personal, facilitando el trabajo desde casa de sus áreas administrativas y manteniendo las recomendaciones de higiene y seguridad para sus áreas operativas. Como se informó en trimestres anteriores, la Compañía ha mantenido su estrategia de reducción del gasto y de su estructura operativa a fin de alinearla al entorno actual. No obstante, la Compañía ha desarrollado medidas a fin de incentivar y mantener a su personal clave que le permita llevar a cabo su plan de acción descrito anteriormente.

En relación al cumplimiento de sus obligaciones financieras, en el 3T20 la Compañía finiquitó el crédito puente asociado a su desarrollo ubicado en Culiacán así como el adeudo que mantenía con uno de sus acreedores privados relacionado con su desarrollo situado en San Luis Potosí. Asimismo, durante el trimestre se realizó el pago puntual de intereses por un monto total de \$5.0 millones.

En resumen, en el 3T20 la Compañía continuó ejecutando su plan de acción para este periodo de transición, reduciendo sus operaciones de venta de vivienda y aumentando la concentración de sus operaciones en la venta de tierra con servicios. Asimismo, mantuvo como alta prioridad la preservación de la salud de su personal ante la contingencia sanitaria ocasionada por la COVID-19, alineando su estructura al entorno actual y desarrollando medidas para retener a su personal clave. Adicionalmente, en el trimestre la Compañía finiquitó obligaciones financieras y continuó realizando el pago puntual del servicio de su deuda. La Empresa continuará realizando las acciones necesarias que le permita a sus inversionistas decidir el mejor rumbo para proteger su valor.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2020

Ventas

Las ventas totales en los 9M20 fueron de \$186.8 millones, una reducción de 38.7% en relación al mismo periodo del 2019. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$69.8 millones, derivado de la venta de 120 viviendas a valor promedio de \$582 mil, la venta terrenos y servicios de gestión generaron \$116.3 millones, mientras que los servicios de construcción y comercialización generaron \$0.69 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	3T20		3T19		Var.	9M20		9M19		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$18,033	25.0%	\$61,884	50.2%	(70.9%)	\$69,841	37.4%	\$134,817	44.2%	(48.2%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$204	0.3%	\$1,683	1.4%	(87.9%)	\$686	0.4%	\$4,845	1.6%	(85.8%)
Terrenos y gestion	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$53,864	74.7%	\$58,368	47.4%	(7.7%)	\$116,304	62.3%	\$150,950	49.5%	(23.0%)
	Servicios de gestión	\$0	0.0%	\$1,310	1.1%	0.0%	\$0	0.0%	\$14,088	4.6%	(100.0%)
Total	Total	\$72,101	100.0%	\$123,245	100.0%	(41.5%)	\$186,831	100.0%	\$304,700	100.0%	(38.7%)

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos	9M20		9M19		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$69,841	99.0%	\$134,817	96.5%	(\$64,976)	(48.2%)
Propiedad de terceros	\$686	1.0%	\$4,845	3.5%	(\$4,159)	(85.8%)
Ingresos Línea A	\$70,527	100.0%	\$139,662	100.0%	(\$69,135)	(49.5%)
Unidades - Proyectos propios	120		188		(68)	
Precio promedio - Proyectos propios	\$582		\$717		(\$135)	(18.8%)

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	14,229	55,612	-	116,304	-	686	\$186,831
Costo de ventas	(9,235)	(38,715)	-	(41,367)	-	-	(\$89,317)
Utilidad bruta	\$4,994	\$16,897	\$ -	\$74,937	\$ -	\$686	\$97,514

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

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2020

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M20	9M19	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	30,366	88,293	(57,927)	(65.6%)
Honorarios	13,185	13,241	(56)	(0.4%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	4,452	5,556	(1,104)	(19.9%)
Servicios públicos	2,857	7,930	(5,073)	(64.0%)
Seguros y fianzas	3,532	4,229	(697)	(16.5%)
Gastos de viaje y traslados	2,169	4,359	(2,190)	(50.2%)
Honorarios ex empleados	16,928	-	16,928	100.0%
Promoción comercial	1,175	1,561	(386)	(24.7%)
Otros impuestos y derechos	1,706	1,883	(177)	(9.4%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	294	1,142	(848)	(74.3%)
Depreciación y amortización	939	747	192	25.7%
Otros	3,033	4,560	(1,527)	(33.5%)
Gastos ordinarios	80,636	133,501	(52,865)	(39.6%)
Provisiones y estimaciones	207,018	125,127	81,891	65.4%
Otras partidas no ordinarias	86,865	97,307	(10,442)	(10.7%)
Provisiones y partidas no ordinarias	293,883	222,434	71,449	32.1%
Total - Gastos generales y de administración	374,519	355,935	18,584	05.2%

En los 9M20 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$80.6 millones que significó una disminución de \$52.9 millones respecto a los 9M19 (-39.6% 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 9M20 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$293.9 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	9M20	9M19	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$251,567	\$60,510	\$191,057	315.7%

Los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 muestran un incremento de \$191.1 millones, lo cual representa un incremento superior al 100% respecto al 30 de septiembre de 2019, debido a la cancelación y liberación de otras provisiones, producto de la reevaluación que se hizo de estas partidas durante el trimestre.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2020

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

En los 9M20 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positivo por \$14.5 millones debido principalmente al monto de gastos no recurrentes asociados con provisiones contables y reservas de valuación reconocidas 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 2020 y 2019:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M20	9M19
(Pérdida) utilidad de operación	(\$1,021,355)	(\$147,712)
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	\$995,917	\$0
(+) Provisiones	\$207,018	\$125,127
(+) Partidas no ordinarias en gastos	\$83,574	\$97,307
(+) Depreciación y amortización	\$939	\$747
(-) Otros ingresos	\$251,567	\$60,510
UAFIDA	\$14,526	\$14,959

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M20	9M19	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$14,457)	(\$16,797)	(\$2,340)	(13.9%)
Productos financieros	1,115	1,511	(396)	(26.2%)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(\$10,333)	(\$3,325)	(7,008)	210.8%
Resultado de financiamiento	(\$23,675)	(\$18,611)	\$5,064	27.2%

En los 9M20, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$23.7 millones, derivado principalmente del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar de \$14.5 millones y el efecto negativo derivado de la variación en el tipo de cambio por \$ 10.3 millones.

Pérdida neta

En los 9M20, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$1,045.0 millones, originada en gran medida por un cargo contable en el costo de ventas según se explica a continuación. Debido a la falta de visibilidad y alta incertidumbre derivada de los efectos económicos negativos de la pandemia provocada por el coronavirus (COVID-19), así como los cambios en las políticas públicas sobre vivienda y suelo urbano, con impacto principalmente en las reservas territoriales del segmento de interés social y los cambios en la reglamentación de uso de tierra y certificación de desarrollos habitacionales, fue necesario reconocer en el tercer trimestre de 2020 un cargo contable a resultados sin efecto monetario en el rubro de costo de ventas por \$995.9 millones; importe que representa el deterioro que sufrieron los inventarios inmobiliarios de la Compañía ubicados en diversas ciudades del país. Debido a su naturaleza el cargo por deterioro no tuvo ningún efecto en la liquidez, flujo de operación ni en las deducciones fiscales de la Compañía, sin embargo disminuyeron sus activos totales, la utilidad neta y el capital contable del trimestre.

Posición financiera a septiembre de 2020

Activos totales

Al 30 de septiembre de 2020, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,763.6 millones, el cual representa una disminución de \$1,067.1 millones (-27.9%) respecto del 31 de diciembre de 2019, esta variación se explica principalmente por el cambio en el siguiente rubro:

Inventarios

Al cierre del 3T20 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,661.8 millones, lo cual representó una reducción de \$1,053.4 millones (-28.4%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas en el periodo, neto de los costos incurridos, por \$16.8 millones y al reconocimiento de un cargo a resultados sin efecto monetario de \$995.9 millones por el deterioro de los inventarios inmobiliarios de la Compañía localizados en diversas ciudades del país, los cuales se asocian a proyectos que debido a sus características, los efectos indicados en la sección de pérdida neta, han impactado su viabilidad en el futuro previsible.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2020 ascendió a \$389.7 millones.

Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Compañía permanecen embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores. El monto de dichos inventarios al 30 de septiembre de 2020 fue de \$403.2 millones.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2020

Reserva territorial

Al 30 de septiembre de 2020, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,978.7 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 en proceso de desarrollo.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 30 de septiembre de 2020:

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,395.2	46.8%
Guadalajara	628.3	21.1%
Mexicali	503.1	16.9%
Puerto Peñasco	171.3	5.8%
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	4.8	0.2%
Ensenada	1.9	0.1%
Aguascalientes	1.2	0.0%
Cuautitlán	1.2	0.0%
Querétaro	0.1	0.0%
Los Mochis	0.0	0.0%
Total	2,978.7	100%

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,308.8 millones al 30 de septiembre de 2020 lo cual representa una disminución de \$22.1 millones (1.0%) en comparación al 31 de diciembre de 2019, según se explica a continuación:

Pasivos bancarios

Al 30 de septiembre de 2020, el saldo de los pasivos bancarios ascendió a \$381.5 millones, destacando durante el trimestre la liquidación del crédito puente que la Compañía mantenía con Banco Inmobiliario Mexicano para su desarrollo de Villa del Prado II ubicado en Culiacán.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2020

Documentos por pagar

La Compañía mantiene un contrato de crédito bajo la figura de acreedor privado para su proyecto inmobiliario ubicado en la ciudad de Mexicali. El saldo al 30 de septiembre de 2020 de dichos créditos fue de \$9.1 millones. Durante el trimestre se realizaron pagos de principal e intereses por \$1.7 millones, con lo cual finiquitó el crédito que mantenía para su proyecto ubicado en San Luis Potosí.

Pasivos no financieros

Al cierre del 3T20, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$1,918.1 millones, importe que representa una disminución marginal de \$0.9 millones. Lo anterior se debió a un efecto neto entre el incremento de provisiones contables reconocidas en el período y la disminución de proveedores de la construcción e impuestos por pagar.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$21,979	\$49,704	(27,725)	(55.8%)
Cuentas por pagar	348,939	334,664	14,275	04.3%
Provisiones	1,533,647	1,484,952	48,695	03.3%
Impuestos por pagar	11,931	47,867	(35,936)	(75.1%)
Obligaciones laborales	1,633	1,842	(209)	(11.3%)
Total	\$1,918,129	\$1,919,029	(900)	(0.0%)

Capital contable

Al 30 de septiembre de 2020, el capital contable fue de \$ 454.8 millones, lo que representa una disminución de \$ 1,045.0 millones (-69.7%), debido a la pérdida generada en el periodo.

Fuentes de capital y liquidez

La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de préstamos bancarios, emisión de deuda, créditos comerciales y de sus accionistas. 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 septiembre de 2020 y 2019 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2020

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M20	9M19	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	\$21,450	(\$14,774)	\$36,224	245.2%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	(\$21,957)	\$55,749	(\$77,706)	(139.4%)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$507)	\$40,975	(\$41,482)	101.2%

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, 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 septiembre de 2020 y 2019:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M20	9M19	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	\$21,450	(\$14,774)	\$36,224	245.2%
Flujo libre de efectivo	\$21,450	(\$14,774)	\$36,224	245.2%

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



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2020

 **urbi**
VidaResidencial[®]

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

3T 2020

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 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 20,532	\$ 20,981
Cuentas por cobrar, neto	5	900	1,277
Inventarios inmobiliarios	6	109,210	536,854
Otras cuentas por cobrar, neto	7	1,007	429
Pagos anticipados	8	20,004	24,813
Total del activo circulante		\$ 151,653	\$ 584,354
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	4	2,700	2,758
Inventarios inmobiliarios	6	2,552,587	3,178,338
Pagos anticipados a largo plazo	8	40,265	40,265
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	9	15,393	24,512
Otros activos		1,017	472
Total del activo no circulante		2,611,962	3,246,345
Total del activo		\$ 2,763,615	\$ 3,830,699
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	10	\$ 248,437	\$ 235,341
Documentos por pagar	11	9,144	24,121
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	12	1,904,565	1,869,320
Impuestos por pagar	13	11,931	47,867
Total del pasivo circulante		2,174,077	2,176,649
Pasivo no circulante:			
Pasivos bancarios a largo plazo	10	133,072	152,345
Obligaciones laborales		1,633	1,842
Total del pasivo no circulante		134,705	154,187
Total del pasivo		2,308,782	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
Déficit acumulados:			
De años anteriores		(42,138,536)	(40,727,131)
Del periodo		(1,045,030)	(1,411,405)
Otras partidas de resultado integral		(4,140)	(4,140)
Total del capital contable		454,833	1,499,863
Total del pasivo y capital contable		\$ 2,763,615	\$ 3,830,699

Las 20 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 2020

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 que terminaron el 30 de septiembre de		Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de	
		2020	2019	2020	2019
Ingresos	19	\$ 72,101	\$ 123,245	\$ 186,831	\$ 304,700
Costo de ventas	19	(1,020,695)	(73,137)	(1,085,234)	(156,987)
(Pérdida) utilidad bruta		(948,594)	50,108	(898,403)	147,713
Gastos generales y de administración	17	(98,524)	(178,399)	(374,519)	(355,935)
Otros ingresos, neto	18	35,092	24,457	251,567	60,510
Pérdida de operación		(1,012,026)	(103,834)	(1,021,355)	(147,712)
Gasto por intereses		(4,734)	(5,604)	(14,457)	(16,797)
Ingresos por intereses		621	733	1,115	1,511
Pérdida cambiaria, neta		(19,429)	(240)	(10,333)	(3,325)
		(23,542)	(5,111)	(23,675)	(18,611)
Pérdida neta		\$ (1,035,568)	\$ (108,945)	\$ (1,045,030)	\$ (166,323)
Pérdida integral del período		\$ (1,035,568)	\$ (108,945)	\$ (1,045,030)	\$ (166,323)
Promedio ponderado de acciones en circulación (Nota 15)		11,625,289	169,480,439	11,625,289	197,962,478
Pérdida por acción		\$ (89.08)	\$ (0.64)	\$ (89.89)	\$ (0.84)

Las 20 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 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 nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2020 y 2019
 (Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Instrumentos de capital propios	Déficit acumulado	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
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
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	-	-	-	-	(1,045,030)	-	(1,045,030)
Saldos al 30 de septiembre de 2020	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (43,183,566)	\$ (4,140)	\$ 454,833

Las 20 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 2020



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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo

(En miles de pesos)

	Notas	Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2020	2019
Actividades de operación			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		\$ (1,045,030)	\$ (166,323)
Ajustes por:			
Depreciación	9	9,062	1,142
Provisiones de pasivos	12	189,913	84,409
Deterioro de inventarios	19	995,917	-
Liberación y cancelación de provisiones	18	(251,356)	(67,991)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	5	9,814	6,513
Pérdida cambiaria no realizada, neta		10,333	3,325
Ingresos por intereses	19	(1,115)	(1,511)
Utilidad en venta de activo fijo		(211)	(2,745)
Gasto por intereses		14,457	16,797
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	5	(18,655)	5,515
Otras cuentas por cobrar y otros activos	7	3,954	14,419
Inventarios inmobiliarios	6	58,932	56,515
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	12	81,371	19,315
Impuestos por pagar	13	(35,936)	15,846
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de operación		21,450	(14,774)
Actividades de financiamiento			
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos		2,946	2,502
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		(8,468)	(25,500)
Aportaciones para futuros aumentos de capital		-	12,712
Capitalización de aportaciones de capital social		-	64,791
Disposiciones de crédito revolvente		-	25,130
Intereses pagados		(16,435)	(23,886)
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de financiamiento		(21,957)	55,749
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(507)	40,975
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		23,739	24,769
Efectivo restringido	4	(2,700)	(2,758)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4	\$ 20,532	62,986

Las 20 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.