



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2019



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2019

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Notas de la Dirección General

Tras haber concluido el proceso de sucesión anunciado en agosto de 2019, el 2 de enero de 2020 asumí el cargo de Director General de Urbi, en sustitución de Román Álvarez, a quien agradecemos su compromiso con la Empresa y le deseamos mucho éxito.

Los principales retos de Urbi durante el 2020 serán: i) la ejecución de su plan de acción para esta etapa de transición, minimizando la operación de desarrollo de vivienda y concentrándose en la venta de activos; ii) la reducción de su estructura y gasto operativo, manteniendo a su capital humano clave; y iii) continuar cumpliendo de manera oportuna los distintos compromisos con acreedores financieros y proveedores en general. Lo anterior con el objetivo de generar el flujo necesario para mantener a la Empresa en marcha, en tanto la política pública de vivienda brinde mayor información a sus accionistas para decidir el mejor rumbo para la Compañía.

Durante el 4T19 continuamos la comercialización de vivienda en desarrollos que ya se encontraban en operación, priorizamos el desplazamiento de proyectos consistentes en inventario de tierra con servicios que no forman parte de nuestro plan de desarrollo de vivienda, avanzamos en la reducción de nuestra estructura y gasto operativo y, dimos cumplimiento a nuestras diversas obligaciones.

En el acumulado de doce meses (12M19), Urbi alcanzó ingresos totales de \$439 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.

Por otro lado, al cierre del 4T19 la reducción de nuestra estructura operativa acumuló \$91 millones en el año, que se tradujo en una plantilla a esa misma fecha de 120 colaboradores, en comparación con 329 al 4T18, de los cuales, el 48% están relacionados con labores de vigilancia y servicios de mantenimiento. Asimismo, durante el 4T19 continuamos cumpliendo el pago puntual de nuestros compromisos financieros, finalizando el año con un saldo de \$237.8 millones de créditos puente, de los cuales \$232.1 millones 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; así como \$5.6 millones del crédito post Concurso Mercantil vigente con Banco Inmobiliario Mexicano, el cual esperamos liquidar en los próximos meses.

De igual manera, durante el 4T19 seguimos honrando nuestras obligaciones derivadas del fondeo por parte de acreedores privados, cuyo saldo disminuyó en \$14.0 millones para cerrar el año en \$24.1 millones. Además, respecto al crédito para conclusión de infraestructura, realizamos el pago de principal e intereses de acuerdo a lo pactado, cerrando 2019 con un saldo de \$149.9 millones.

En relación a diversos temas corporativos, a finales de noviembre la Compañía informó sobre la aplicación de \$12.7 millones a la suscripción y pago de acciones, asociado al ejercicio del derecho de preferencia de uno de sus accionistas en julio pasado. Asimismo, a principios de diciembre, tras un proceso ordenado, transparente y consensuado, nuestro Consejo de Administración acordó mi



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2019

 **urbi**
VidaResidencial[®]

designación como nuevo Director General de Urbi, en sustitución de Román Álvarez, efectivo a partir del 2 de enero de 2020.

El 9 de enero de 2020, la Compañía llevó a cabo asambleas general ordinaria y extraordinaria de accionistas. En la asamblea ordinaria se acordó, entre otros, la ratificación de nuestros nuevos consejeros, miembros a su vez del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, los señores Alejandro Rodríguez, Jean van de Walle y Humberto Valdés, este último además como presidente del referido comité, quienes habían sido designados consejeros provisionales por nuestro Consejo de Administración en octubre de 2019. Por su parte, en asamblea extraordinaria se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Urbi, a un factor de conversión de 1 nueva acción por cada 20 acciones existentes. La Empresa dará efectos a dicha concentración accionaria, una vez que la CNBV autorice la correspondiente actualización de inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV).

En resumen, durante el cuarto trimestre continuamos la ejecución de nuestro plan de transición, concentrando cada vez más nuestra operación en la venta de proyectos que no son parte de nuestro plan de desarrollo de vivienda, la reducción de nuestra estructura operativa y gasto administrativo, así como el adecuado control y seguimiento de nuestros diversos compromisos. Lo anterior a fin de situar a la Compañía en una posición que permita a sus inversionistas decidir el mejor rumbo que maximice su valor.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2019

Ventas

Las ventas totales en los 12M19 fueron de \$439.4 millones, una reducción de 11.1% en relación al mismo periodo del 2018. 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	4T19		4T18		Var.	12M19		12M18		Var.
	\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Venta de vivienda en proyectos propios	\$81,958	60.8%	\$74,515	78.6%	10.0%	\$216,775	49.3%	\$395,979	80.1%	(45.3%)
Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$1,133	0.8%	\$1,783	1.9%	(36.5%)	\$5,978	1.4%	\$10,459	2.1%	(42.8%)
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$51,476	38.2%	\$18,401	19.4%	179.7%	\$202,426	46.1%	\$27,638	5.6%	632.4%
Servicios de gestión	\$176	0.1%	\$92	0.1%	0.0%	\$14,264	3.2%	\$21,188	4.3%	(32.7%)
Subtotal¹	\$134,743	100.0%	\$94,791	100.0%	42.1%	\$439,443	100.0%	\$455,264	92.1%	(3.5%)
Otros ingresos por venta de subsidiarias	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	39,315	7.9%	(100.0%)
Total	\$134,743	100.0%	\$94,791	100.0%	42.1%	\$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 proyectos Venta de Vivienda	12M19		12M18		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 por Venta de Vivienda	\$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%

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de nueve meses terminados el 31 de diciembre de 2019:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	19,772	171,648	25,355	202,426	14,264	5,978	\$439,443
Costo de ventas ^(*)	(19,063)	(111,171)	(12,595)	(73,157)	(4,374)	(2,021)	(\$222,381)
Utilidad bruta	\$709	\$60,477	\$ 12,760	\$129,269	\$9,890	\$3,957	\$217,062

(*) Incluye reserva de valuación por \$821,088 (\$52,720 del segmento VIS, \$35,230 del segmento VM y \$733,138 del segmento Tierra).

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2019

1. Vivienda de interés social en proyectos propios
2. Vivienda media en proyectos propios
3. Vivienda residencial en proyectos propios
4. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
5. Servicios de gestión
6. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M19	12M18	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 no ordinarias	127,976	123,682	4,294	3.5%
Provisiones y partidas no ordinarias	369,874	266,008	103,866	39.0%
Total - Gastos generales y de administracion	547,501	536,692	10,809	2.0%

En los 12M19 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$177.6 millones que significó una disminución de \$93.1 millones respecto a los 12M18 (-34.4% AsA), 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 los 12M19 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.

Otros (gastos) ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M19	12M18	Variación	
			\$	%
Otros (gastos) ingresos, neto	(\$234,984)	\$530,459	(\$765,443)	(144.3%)

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2019

Los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 muestran una disminución de \$765.4 millones (-144.3%), debido al reconocimiento de la estimación para impuestos por recuperar de difícil realización por \$377.7 reconocido en este periodo, así como a una menor liberación y cancelación de provisiones contables en 2019 comparado con el año anterior. Para mayor detalle véase la Nota 22 a los Estados Financieros.

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

En los 12M19 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$41.0 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 31 de diciembre de 2019 y 2018:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M19	12M18
(Pérdida) utilidad 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	(\$234,984)	\$530,459
UAFIDA	\$40,950	(\$105,988)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2019

Concepto	12M19	12M18	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$22,522)	(\$16,403)	\$6,119	37.3%
Productos financieros	2,184	3,709	(1,525)	(41.1%)
Pérdida cambiaria	(\$4,556)	(\$5,747)	1,191	(20.7%)
Resultado de financiamiento	(\$24,894)	(\$18,441)	\$6,453	35.0%

En los 12M19, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$24.9 millones, derivado principalmente del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar de \$22.5 millones.

Pérdida neta

En los 12M19, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$1,411.4 millones, derivada principalmente del reconocimiento de una reserva de valuación contable por \$821.1 millones la cual fue determinada de acuerdo a lo establecido en la NIC 2- Inventarios (ver sección posición financiera a diciembre 2019) y al reconocimiento preventivo de las estimaciones contables, neto de liberaciones, por \$485.9 millones, dentro de las cuales destaca la estimación de impuestos por recuperar de difícil realización por \$377.7 millones.

Posición financiera a diciembre de 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. La variación de un periodo a otro se explica por los cambios en los siguientes rubros:

Inventarios

Al cierre del 4T19 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.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2019

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:

Reserva territorial		
Plaza	Superficie	
	Ha.	%
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%
Cuautlán	1.2	0.0%
Querétaro	0.6	0.0%
Los Mochis	0.0	0.0%
Total	2,982.9	100%

Pasivos totales



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2019

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,330.8 millones al 31 de diciembre de 2019 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 Tecamac.

Pasivos no financieros

Al cierre del 4T19, 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.

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 diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$49,704	\$51,786	(2,082)	(4.0%)
Cuentas por pagar	377,362	434,884	(57,522)	(13.2%)
Provisiones	1,442,254	1,353,727	88,527	06.5%
Impuestos por pagar	47,867	46,078	1,789	03.9%
Obligaciones laborales	1,842	2,875	(1,033)	(35.9%)
Total	\$1,919,029	\$1,889,350	29,679	1.6%

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

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2019

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 4T19 la Empresa aplicó \$12.7 millones a la suscripción y pago de acciones, los cuales habían sido aportados por uno de sus accionistas en ejercicio de su derecho de preferencia en julio 2019 y se encontraban condicionados a la autorización por parte de la CNBV de la excepción de realizar una oferta pública de adquisición forzosa.

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	12M19	12M18	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$51,194)	(\$159,587)	\$108,393	67.9%
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de inversión	\$15,273	\$39,166	(\$23,893)	(61.0%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	\$34,891	\$51,075	(\$16,184)	(31.7%)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$1,030)	(\$69,346)	\$68,316	98.5%

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.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2019

urbi
VidaResidencial[®]

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	12M19	12M18	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$51,194)	(\$159,587)	\$108,393	67.9%
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados por actividades de Inversión	\$15,273	\$39,166	(\$23,893)	(61.0%)
Flujo libre de efectivo	(\$35,921)	(\$120,421)	\$84,500	70.2%

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 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

4T 2019

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

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 20,981	\$ 22,090
Cuentas por cobrar, neto	7	1,277	8,645
Inventarios inmobiliarios	8	536,854	367,316
Otras cuentas por cobrar, neto	9	429	401,202
Pagos anticipados	10	24,813	36,897
Total del activo circulante		\$ 584,354	836,150
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	6	2,758	2,679
Inventarios inmobiliarios	8	3,178,338	4,244,431
Pagos anticipados a largo plazo	10	40,265	41,689
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	11	24,512	31,767
Otros activos		472	5,346
Total del activo no circulante		3,246,345	4,325,912
Total del activo		\$ 3,830,699	\$ 5,162,062
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	12	\$ 235,341	\$ 232,723
Documentos por pagar	13	24,121	41,599
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	14	1,869,320	1,840,397
Impuestos por pagar	16	47,867	46,078
Total del pasivo circulante		2,176,649	2,160,797
Pasivo no circulante:			
Pasivos bancarios a largo plazo	12	152,345	153,946
Beneficios a los empleados		1,842	2,875
Total del pasivo no circulante		154,187	156,821
Total del pasivo		2,330,836	2,317,618
Capital contable			
Capital social	18	38,714,155	38,636,652
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios		24,662	34,466
Utilidad (déficit) acumulados:			
De años anteriores		(40,727,131)	(40,460,124)
Del año		(1,411,405)	(267,007)
Otras partidas de resultado integral		(4,140)	(3,265)
Total del capital contable		1,499,863	2,844,444
Total del pasivo y capital contable		\$ 3,830,699	\$ 5,162,062

Las 26 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

4T 2019

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

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos, excepto (pérdida) utilidad por acción)

	Notas	Años terminados el 31 de diciembre de	
		2019	2018
Ventas	23	\$ 439,443	\$ 455,264
Costo de ventas	23	(1,043,469)	(697,432)
Pérdida bruta		(604,026)	(242,168)
Gastos generales y de administración	21	(547,501)	(536,692)
Otros (gastos) ingresos, neto	22	(234,984)	530,459
Pérdida de operación		(1,386,511)	(248,401)
Resultado de financiamiento:			
Gastos financieros		(22,522)	(16,403)
Productos financieros		2,184	3,709
Pérdida cambiaria, neta		(4,556)	(5,747)
		(24,894)	(18,441)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(1,411,405)	(266,842)
Impuestos a la utilidad	19	-	(165)
Pérdida neta		\$ (1,411,405)	\$ (267,007)
Otras partidas de resultado integral:			
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>			
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, neto		(875)	(383)
Pérdida integral del período		\$ (1,412,280)	\$ (267,390)
Promedio ponderado de acciones en circulación		184,843,885	155,003,381
Pérdida por acción		\$ (7.64)	\$ (1.72)

Las 26 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

4T 2019



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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(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 2018	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,460,010)	\$ (2,882)	\$ 3,111,948
Efecto por venta de entidades escindidas	-	-	-	-	(114)	-	(114)
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	(383)	(383)
Pérdida neta	-	-	-	-	(267,007)	-	(267,007)
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 programa opciones para empleados	-	-	-	(9,804)	-	-	(9,804)
Aumento de capital social	77,502,408	77,503	-	-	-	-	77,503
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	(875)	(875)
Pérdida neta	-	-	-	-	(1,411,405)	-	(1,411,405)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	232,505,789	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (42,138,536)	\$ (4,140)	\$ 1,499,863

Las 26 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

4T 2019



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años que terminaron el 31 de diciembre de	
		2019	2018
Actividades de operación			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		\$ (1,411,405)	\$ (266,842)
Ajustes por:			
Estimación de pérdida crediticia esperada	7	6,807	6,184
Estimación de impuestos por recuperar de difícil realización y otras cuentas por cobrar	9	400,063	-
Depreciación	11	1,515	1,674
Deterioro de inventarios	8	821,088	404,586
Provisiones de pasivos	21	168,915	131,100
Liberación y cancelación de provisiones	22	(80,388)	(442,407)
Beneficios a los empleados		(1,033)	408
Pérdida cambiaria no realizada, neta		4,556	5,747
Ingresos por intereses		(2,184)	(3,709)
Utilidad en venta y desincorporación de activos	22	(9,704)	(367)
Cancelación de provisiones de impuestos por pagar	22	(53,374)	-
Gasto por intereses	12.2 y 13	22,426	16,403
Utilidad por pagos en especie	22	-	(49,333)
Utilidad por venta de entidades escindidas	24	-	(39,319)
		<u>(132,718)</u>	<u>(235,875)</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar	7	2,916	37,009
Inventarios inmobiliarios	8	84,421	71,701
Otras cuentas por cobrar y otros activos	9	19,093	(17,670)
Cuentas por pagar	14	(26,695)	(18,432)
Impuestos por pagar	16	1,789	1,762
Intereses cobrados		-	1,918
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(51,194)	(159,587)
Actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	11	(12)	(149)
Flujos de efectivo generados por venta de activos fijos		15,285	-
Flujos de efectivo generados por venta de subsidiarias	24	-	39,315
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión		15,273	39,166
Actividades de financiamiento:			
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos	12	2,502	87,708
Incremento de capital suscrito y exhibido	18.2	77,503	-
Amortización de créditos puente y pago de préstamos	12	(12,543)	(38,078)
Amortización de crédito revolvente	13	(23,885)	(439)
Disposiciones de crédito revolvente	13	32,132	18,530
Intereses pagados	12 y 13	(31,014)	(16,646)
Instrumentos de capital propios	18.4	(9,804)	-
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		34,891	51,075
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(1,030)	(69,346)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		24,769	94,115
Efectivo restringido	6	(2,758)	(20,429)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6	\$ 20,981	\$ 4,340

Las 26 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.