



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2020



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2020

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Notas de la Dirección General

De acuerdo con el plan de acción de la Compañía, el cual considera la reducción de sus operaciones de vivienda, una mayor concentración en la venta de tierra con servicios, la alineación de su estructura a su operativa actual y la consecuente disminución de su gasto operativo, en 2020 Urbi generó ingresos por \$258.8 millones, 69% a través de la venta de tierra y servicios de gestión en las ciudades de Mexicali, Culiacán, Tijuana, Monterrey y Saltillo, principalmente, mientras que la venta de vivienda contribuyó con \$80.9 millones equivalente al 31% de los ingresos totales, en comparación con \$222.8 millones en 2019, lo que significó una reducción del 64%.

En el 4T20, la Compañía continuó aplicando las medidas sanitarias para preservar la salud de sus colaboradores ante la pandemia del COVID-19, brindando las facilidades necesarias a sus áreas administrativas para seguir efectuando el trabajo a distancia y manteniendo los protocolos de higiene y salubridad para sus áreas operativas.

De cara a la operación de 2021, la Empresa presentó para aprobación en el H. Consejo de Infonavit del mes de diciembre, un programa para la construcción de 108 viviendas en el desarrollo Villa del Real ubicado en San Luis Potosí, bajo el esquema de *Crédito Integral*. Esta autorización les permitirá a los derechohabientes del instituto poder ejercer su crédito para la construcción de su vivienda en dicho desarrollo.

Por su parte, en el trimestre la Compañía logró avances significativos en relación al finiquito de los créditos puente con Banorte provenientes del Concurso Mercantil. En este sentido y bajo un esquema previamente acordado con el banco, la Compañía cerró la venta de los proyectos ubicados en las ciudades de Saltillo, Monterrey y Tecámac. La disminución del pasivo con el banco por \$162.6 millones, se verá reflejada a medida que se amortice la cuenta por cobrar asociada a dichas operaciones de venta y se efectúen las compensaciones de saldo respectivas.

Asimismo, durante el 4T20 la Compañía continuó efectuando de forma cabal y puntual el pago de principal e intereses de su crédito para la conclusión de infraestructura, así como del préstamo de su acreedor privado para el proyecto de vivienda ubicado en Mexicali, el cual espera liquidar en el corto plazo.

Efectos de la pandemia de COVID-19 en las operaciones de la Empresa

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, en respuesta a la pandemia de COVID-19 y en seguimiento a las medidas establecidas por el gobierno federal para mitigar y controlar los riesgos para la salud derivadas de esta pandemia, la Compañía implementó prácticas para facilitar el trabajo a distancia de sus áreas administrativas mientras que, para sus centros de venta y sitios de construcción, aplicó los protocolos señalados por las autoridades, llevando a cabo revisiones continuas de sus procedimientos de trabajo y manteniendo canales de comunicación abiertos para orientar y apoyar a su personal en caso de presentarse algún contagio, cumpliendo así con las medidas de la autoridad.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2020

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Desde finales de 2018, la Compañía comenzó un importante proceso de ajuste de su estructura organizacional, primero como parte del rediseño de su plan de negocios y posteriormente como parte del plan de acción durante el periodo de transición anunciado, el cual considera la reducción de sus operaciones de vivienda, una mayor concentración en la venta de tierra con servicios, la alineación de su estructura a su operativa actual y la consecuente disminución de su gasto operativo.

Estas medidas le han permitido a la Compañía enfrentar la contingencia sanitaria en una posición de menor vulnerabilidad. Sin embargo, a lo largo de la pandemia ha enfrentado distintos impactos en sus operaciones, que van desde el retraso en la obtención de insumos que son requeridos para la firma y cobro de sus viviendas, el diferimiento de los procesos de negociación con clientes potenciales para la adquisición de tierra, hasta el cierre temporal de sus operaciones de construcción durante los meses de abril y mayo, al haber sido categorizadas como actividades no esenciales por parte de las autoridades, provocando desfases en la cobranza y una ralentización de sus operaciones en general.

Debido a los efectos económicos negativos de la pandemia del COVID-19, aunado a diversos cambios en las políticas públicas en materia de vivienda, así como cambios en la reglamentación de uso de tierra y certificación de desarrollos habitacionales, la Compañía reconoció en el tercer trimestre de 2020 un cargo contable en el costo de ventas por \$995.9 millones, derivado del deterioro que sufrieron sus inventarios inmobiliarios ubicados en distintas ciudades del país, al verse impactada su viabilidad en el futuro previsible. Debido a su naturaleza, este 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 en dicho trimestre.

Adicionalmente, al cierre de 2020 la Compañía determinó los siguientes efectos derivados de la pandemia del COVID-19 que impactaron su situación financiera y resultados de operación, en comparación con 2019:

- Disminución de los ingresos por venta de vivienda durante el ejercicio de \$88.2 millones.
- Reducción de los ingresos por venta de terrenos en el año por \$467.0 millones.
- Deterioro de cuentas por cobrar de \$9.8 millones.
- Incremento de provisiones asociados principalmente con litigios y reclamaciones en proceso que han sido afectadas de forma directa por la pandemia en \$347.1 millones.
- Costos y gastos necesarios para adaptar instalaciones, áreas de trabajo y protocolos de seguridad a seguir en nuestros desarrollos de \$154 mil.
- Retraso en inversiones de obra por \$102.2 millones.

En resumen, ante el entorno macroeconómico y la incertidumbre por la que atravesaba la industria de vivienda incluso antes de la pandemia del COVID-19, la Compañía llevó a cabo acciones como parte de un proceso de transición, que le permitiera definir con mayor claridad su



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2020

 **urbi**
VidaResidencial®

posición. Estas medidas incluyeron la reducción de sus operaciones de vivienda y, en consecuencia, una mayor concentración en la venta de tierra con servicios, la reducción de su estructura y gasto operativo, manteniendo a su capital humano clave y sus capacidades operativas. Además, durante el 4T20 continuó cumpliendo con sus obligaciones financieras, así como aquellas derivadas de su proceso de concurso mercantil. Si bien los efectos ocasionados por la pandemia a nivel macroeconómico son de gran magnitud, la Compañía espera que las acciones realizadas como parte de su proceso de transición la sitúen en una posición que le permita ejecutar los cambios necesarios en su estrategia y estructura, para posibilitar a sus accionistas decidir el mejor rumbo para proteger su valor.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2020

Ventas

Las ventas totales en los 12M20 fueron de \$258.8 millones, una reducción de 41.1% en relación al mismo periodo del 2019. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$80.1 millones, derivado de la venta de 137 viviendas a valor promedio de \$585 mil, la venta terrenos y servicios de gestión generaron \$ 177.9 millones, mientras que los servicios de construcción y comercialización generaron \$836 mil.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T20		4T19		Var.	12M20		12M19		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$10,267	14.3%	\$81,958	60.8%	(87.5%)	\$80,108	31.0%	\$216,775	49.3%	(63.0%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$150	0.2%	\$1,133	0.8%	(86.8%)	\$836	0.3%	\$5,978	1.4%	(86.0%)
Terrenos y gestión	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$61,577	85.5%	\$51,476	38.2%	19.6%	\$177,881	68.7%	\$202,426	46.1%	(12.1%)
	Servicios de gestión	-	-	\$176	0.1%	(100.0%)	-	0.0%	\$14,264	3.2%	(100.0%)
Total	Total	\$71,994	100.0%	\$134,743	100.0%	(46.6%)	\$258,825	100.0%	\$439,443	100.0%	(41.1%)

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A	12M20		12M19		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$80,108	99.0%	\$216,775	97.3%	(\$136,667)	(63.0%)
Propiedad de terceros	\$836	1.0%	\$5,978	2.7%	(\$5,142)	(86.0%)
Ingresos Línea A	\$80,944	100.0%	\$222,753	100.0%	(\$141,809)	(63.7%)
Unidades - Proyectos propios	137		292		(155)	
Precio promedio - Proyectos propios	\$585		\$742		(\$158)	(21.2%)

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	15,291	64,817	-	177,881	-	836	\$258,825
Costo de ventas (*)	(10,700)	(96,197)	-	(1,044,649)	-	-	(\$1,151,546)
Utilidad bruta	\$4,591	(\$31,380)	\$ -	(\$866,768)	\$ -	\$836	(\$892,721)

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

(*) Incluye reserva de valuación de inventarios por \$ 995.9 millones (ver sección Posición financiera - Inventarios)

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M20	12M19	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	39,556	99,393	(59,837)	(60.2%)
Honorarios	18,184	16,738	1,446	8.6%
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	5,597	8,884	(3,288)	(37.0%)
Servicios públicos	4,052	9,159	(5,107)	(55.8%)
Seguros y fianzas	11,404	10,324	1,080	10.5%
Gastos de viaje y traslados	2,470	7,376	(4,906)	(66.5%)
Honorarios ex empleados	21,874	5,543	16,331	100.0%
Promoción comercial	1,354	1,900	(546)	(28.7%)
Otros impuestos y derechos	2,659	2,941	(282)	(9.6%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	352	947	(595)	(62.9%)
Depreciación y amortización	1,271	1,515	(244)	(16.1%)
Otros	4,207	12,907	(8,699)	(67.4%)
Gastos ordinarios	112,979	177,627	(64,648)	(36.4%)
Provisiones y estimaciones	372,468	241,898	130,570	54.0%
Otras partidas no ordinarias	94,966	127,976	(33,010)	(25.8%)
Provisiones y partidas no ordinarias	467,434	369,874	97,560	26.4%
Total - Gastos generales y de administración	580,413	547,501	32,912	6.0%

En los 12M20 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$113.0 millones que significó una disminución de \$64.6 millones respecto a los 12M19 (-36.4%), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, servicios públicos, mantenimiento a fraccionamientos, promoción comercial (publicidad) y gastos de viaje.

Asimismo, en los 12M20 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$467.4 millones, debido a la reevaluación que efectuó de la mayoría de sus provisiones, especialmente obligaciones con organismos públicos, juicios y demandas legales, infraestructura, beneficios a empleados y honorarios.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M20	12M19	Variación	
			\$	%
Otros ingresos (gastos), neto	\$325,395	(\$234,984)	\$560,379	238.5%

Los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 muestran un incremento de \$560.4 millones respecto al 31 de diciembre de 2019, debido a la cancelación y liberación de otras provisiones, producto de la reevaluación que se hizo de estas partidas durante el periodo.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2020

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

En los 12M20 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue negativa por \$8.5 millones.

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 2020 y 2019:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M20	12M19
(Pérdida) utilidad de operación	(\$1,147,739)	(\$1,386,511)
(+) Reserva de valuación de inventarios	\$995,917	\$821,088
(+) Provisiones	\$372,468	\$241,898
(+) Partidas no ordinarias en gastos	\$94,966	\$127,976
(+) Depreciación y amortización	\$1,271	\$1,515
(-) Otros ingresos	\$325,395	(\$234,984)
UAFIDA	(\$8,512)	\$40,950

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M20	12M19	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$20,381)	(\$22,522)	(\$2,141)	(9.5%)
Productos financieros	\$995	\$2,184	(\$1,189)	(54.4%)
Utilidad (pérdida) cambiaria	\$2,375	(\$4,556)	6,931	(152.1%)
Resultado de financiamiento	(\$17,011)	(\$24,894)	(\$7,883)	(31.7%)

En los 12M20, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$17.0 millones, derivado principalmente del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar de \$20.4 millones y el efecto positivo derivado de la variación en el tipo de cambio por \$2.4 millones.

Pérdida neta

En los 12M20, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$1,164.8 millones, originada en gran medida por un cargo contable en el costo de ventas y gastos generales y de administración 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. Adicionalmente se reconocieron estimaciones contables de manera preventiva por \$356.9 millones, dentro de las cuales destacan la provisión de contingencias legales y obligaciones con autoridades locales.

Posición financiera a diciembre de 2020

Activos totales

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,766.8 millones, el cual representa una disminución de \$1,063.9 millones (-27.8%) respecto del 31 de diciembre de 2019, esta variación se explica principalmente por el cambio en el siguiente rubro:

Inventarios

Al cierre del 4T20 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,648.4 millones, lo cual representó una reducción de \$1,066.8 millones (-28.7%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas en el periodo, neto de los costos incurridos, por \$10.7 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 31 de diciembre de 2020 ascendió a \$284.7 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 31 de diciembre de 2020 fue de \$742.4 millones.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2020

Reserva territorial

Al 31 de diciembre de 2020, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,974.7 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 31 de diciembre de 2020:

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,395.15	46.9%
Guadalajara	628.26	21.1%
Mexicali	502.86	16.9%
Puerto Peñasco	171.34	5.8%
Ciudad Juárez	107.64	3.6%
Hermosillo	62.79	2.1%
Monterrey	50.91	1.7%
Ciudad Obregón	18.77	0.6%
Tecámac	12.70	0.4%
Chihuahua	7.73	0.3%
Huehuetoca	7.64	0.3%
Culiacán	4.54	0.2%
Ensenada	1.88	0.1%
Aguascalientes	1.22	0.0%
Cuautitlán	1.18	0.0%
Querétaro	0.06	0.0%
Los Mochis	0.01	0.0%
Total	2,974.7	100%

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,431.5 millones al 31 de diciembre de 2020, lo cual representa un incremento de \$100.7 millones (4.3%) en comparación al 31 de diciembre de 2019, según se explica a continuación:

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 31 de diciembre de 2020 de dicho crédito fue de \$7.1 millones. Durante el año se realizaron pagos de principal e intereses por \$25.6 millones, con lo cual se finiquitaron los créditos que mantenía para sus proyectos ubicados en Querétaro, Tecámac y San Luis Potosí.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2020

Pasivos no financieros

Al cierre del 4T20, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$2,043.0 millones, importe que representa un incremento de \$123.9 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 diciembre se muestra a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$23,734	\$49,704	(\$25,970)	(52.2%)
Cuentas por pagar	\$314,182	\$377,362	(\$63,180)	(16.7%)
Provisiones	\$1,688,837	\$1,442,254	\$246,583	17.1%
Impuestos por pagar	\$14,595	\$47,867	(\$33,272)	(69.5%)
Obligaciones laborales	\$1,611	\$1,842	(\$231)	(12.5%)
Total	\$2,042,959	\$1,919,029	\$123,930	6.5%

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2020, el capital contable fue de \$335.2 millones, lo que representa una disminución de \$1,164.6 millones (-77.7%), 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 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M20	12M19	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	\$12,697	(\$51,194)	\$63,891	124.8%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-	\$15,273	(\$15,273)	(100.0%)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	(\$28,677)	\$34,891	(\$63,568)	(182.2%)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$15,980)	(\$1,030)	(\$14,950)	(1451.5%)

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, 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 31 de diciembre de 2020 y 2019:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M20	12M19	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	\$12,697	(\$51,194)	\$63,891	124.8%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-	\$15,273	(\$15,273)	100.0%
Flujo libre de efectivo	\$12,697	(\$35,921)	\$48,618	135.3%

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.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2020

 **urbi**
VidaResidencial[®]

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 2020



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

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ACTIVO		
<i>Activo circulante</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo – Nota 5	\$ 5,060	\$ 20,981
Cuentas por cobrar, Neto – Nota 6	17,554	1,277
Inventarios inmobiliarios – Nota 7	316,159	536,854
Otras cuentas por cobrar, Neto – Nota 8	475	429
Pagos anticipados – Nota 9	20,075	24,813
Total de activo circulante	<u>359,323</u>	<u>584,354</u>
<i>Activo no circulante</i>		
Efectivo restringido – Nota 5	2,699	2,758
Cuentas por cobrar a largo plazo – Nota 6	17,000	-
Inventarios inmobiliarios – Nota 7	2,332,226	3,178,338
Pagos anticipados a largo plazo – Nota 9	40,265	40,265
Inmuebles, maquinaria y equipo, Neto – Nota 10	15,066	24,512
Otros activos	179	472
TOTAL DEL ACTIVO	<u>\$ 2,766,758</u>	<u>\$ 3,830,699</u>
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
<i>Pasivo circulante</i>		
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo – Nota 11	\$ 381,446	\$ 235,341
Documentos por pagar – Nota 12	7,138	24,121
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones – Nota 13	2,026,753	1,869,320
Impuestos por pagar – Nota 15	14,595	47,867
Total de pasivo circulante	<u>2,429,932</u>	<u>2,176,649</u>
<i>Pasivo no circulante</i>		
Pasivos bancarios a largo plazo – Nota 11	-	152,345
Beneficios a los empleados – Nota 16	1,611	1,842
Total de pasivo	<u>2,431,543</u>	<u>2,330,836</u>
Capital contable – Nota 18		
Capital social	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
<i>Déficit acumulado:</i>		
De años anteriores	(42,138,536)	(40,727,131)
Del periodo	(1,164,750)	(1,411,405)
Otras partidas de resultado integral	(4,038)	(4,140)
Total del capital contable	<u>335,215</u>	<u>1,499,863</u>
TOTAL DE PASIVO Y DE CAPITAL CONTABLE	<u>\$ 2,766,758</u>	<u>\$ 3,830,699</u>

Las 24 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 2020

urbi
VidaResidencial®

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

Estados consolidados de resultados integrales

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos, excepto pérdida por acción)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos – Nota 23	\$ 258,825	\$ 439,443
Costo de ventas – Nota 23	<u>(1,151,546)</u>	<u>(1,043,469)</u>
Pérdida bruta	(892,721)	(604,026)
Gastos generales y de administración – Nota 21	(580,413)	(547,501)
Otros ingresos (gastos), Netos – Nota 22	<u>325,395</u>	<u>(234,984)</u>
Pérdida de operación	(1,147,739)	(1,386,511)
Gasto por intereses	(20,381)	(22,522)
Ingresos por intereses	995	2,184
Utilidad (pérdida) cambiaria, Neta	<u>2,375</u>	<u>(4,556)</u>
	<u>(17,011)</u>	<u>(24,894)</u>
Pérdida neta consolidada	<u>\$ (1,164,750)</u>	<u>\$ (1,411,405)</u>
Otras partidas de resultado integral:		
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>		
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, Neto	<u>102</u>	<u>(875)</u>
Pérdida integral del período	<u>\$ (1,164,648)</u>	<u>\$ (1,412,280)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación – Nota 18	11,625,289	184,843,885
Pérdida por acción	<u>\$ (100.18)</u>	<u>\$ (7.64)</u>

Las 24 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 2020



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 Estados financieros consolidados de cambios en el capital contable
 Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
 (Cifras en miles de pesos)

	<u>Número de acciones</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Prima en suscripción de acciones</u>	<u>Instrumentos de capital propios</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Otras partidas de resultado integral</u>	<u>Total del capital contable</u>
Saldos al 1 de enero de 2019	7,750,169	\$ 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)
Incremento de capital social	3,875,120	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	<u>11,625,289</u>	<u>38,714,155</u>	<u>4,903,722</u>	<u>24,662</u>	<u>(42,138,536)</u>	<u>(4,140)</u>	<u>1,499,863</u>
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	102	102
Pérdida neta	-	-	-	-	(1,164,750)	-	(1,164,750)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>11,625,289</u>	<u>\$ 38,714,155</u>	<u>\$ 4,903,722</u>	<u>\$ 24,662</u>	<u>\$ (43,303,286)</u>	<u>\$ (4,038)</u>	<u>\$ 335,215</u>

Las 24 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 2020

urbi
VidaResidencial

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (1,164,750)	\$ (1,411,405)
Ajustes por:		
Estimación de pérdida crediticia esperada – Nota 6	9,814	6,807
Estimación de impuestos por recuperar de difícil realización y otras cuentas por cobrar	-	400,063
Deterioro de inventarios – Nota 7	995,917	821,088
Depreciación – Nota 10	9,394	1,515
Provisiones de pasivos	347,084	168,915
Liberación y cancelación de provisiones – Nota 22	(348,386)	(80,388)
Cancelación de provisiones de impuestos por pagar	-	(53,374)
Obligaciones laborales – Nota 16	161	(1,033)
Pérdida cambiaria no realizada, neta	(2,376)	4,556
Ingresos por intereses	(995)	(2,184)
Gasto por intereses	20,381	22,426
Utilidad en venta y desincorporación de activos – Nota 22	(301)	(9,704)
	<u>(134,057)</u>	<u>(132,718)</u>
Decremento (incremento) en:		
Cuentas por cobrar – Nota 6	(39,367)	2,916
Otras cuentas por cobrar y otros activos – Nota 8	4,985	19,093
Inventarios inmobiliarios – Nota 7	70,890	84,421
Incremento (decremento) en:		
Cuentas por pagar – Nota 13	143,518	(26,695)
Impuestos por pagar – Nota 15	(33,272)	1,789
<i>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</i>	<u>12,697</u>	<u>(51,194)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	-	(12)
Flujos de efectivo generados por venta de activos fijos	-	15,285
<i>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</i>	<u>-</u>	<u>15,273</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos	2,946	2,502
Amortización de créditos puente y pago de préstamos	(10,523)	(12,543)
Amortización de crédito revolvente	-	(23,885)
Disposiciones de crédito revolvente	-	32,132
Incremento de capital suscrito y exhibido	-	77,503
Instrumentos de capital propios	-	(9,804)
Intereses pagados	(21,100)	(31,014)
<i>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</i>	<u>(28,677)</u>	<u>34,891</u>
<i>Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo</i>	<u>(15,980)</u>	<u>(1,030)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>23,739</u>	<u>24,769</u>
Efectivo restringido – Nota 5	<u>(2,699)</u>	<u>(2,758)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo – Nota 5	<u>\$ 5,060</u>	<u>\$ 20,981</u>

Las 24 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.