



Resultados 1T13

 **urbi**
VidaResidencial

EXPANSION
SÚPER
EMPRESAS
2012

 **ESR** EMPRESA
SOCIALMENTE
RESPONSABLE

 **SGS**

 **urbinet**

urbinova
Smart Homebuilding

 **Vivienda y Entorno Sustentable**

 **Fomento Social**

 **URBI**

Resultados 1T13

“El proceso de consolidación operativa y financiera para ser una empresa más compacta, pero más flexible y sólida, está en marcha.

EXPANSIÓN
SÚPER
EMPRESAS
2012



urbinoва
Smart Homebuilding



urbi
VidaResidencial

URBI INFORMA SUS RESULTADOS DEL 1T2013

- La empresa continua avanzando en su proceso de consolidación operativa y financiera
- Los resultados del 1T13 continúa reflejando cambios acumulados de la industria, menor visibilidad operativa y condiciones de crédito más restrictivas.

Mexicali, 26 de Abril 2013.- Urbi Desarrollos Urbanos S.A.B. de C.V., desarrollador de vivienda líder en México, anunció sus resultados del 1T13 los cuales reflejan que el proceso continuo de consolidación de la compañía y un entorno de industria y condiciones de crédito más complejos.

Como se informó, en Julio de 2012 Urbi anunció la decisión de iniciar un proceso de seis trimestres para adaptar su modelo de negocio a las nuevas reglas y políticas implementadas durante los pasados tres años como parte de la nueva etapa de crecimiento sustentable de la industria.

Tomando en cuenta que 2012 fue un año con grandes desafíos para la industria, el 1T13 refleja el impacto de este proceso así como otros factores. Por lo tanto, este primer trimestre fue atípico, razón por la que la compañía privilegió la generación de flujo de efectivo para asegurar la continuidad de su negocio así como el cumplimiento de sus obligaciones financieras:

- Cobranza de MX\$\$1,078 millones
- Egresos operativos al costo MX\$181.7 millones
- Egresos operativos al gasto de administración y ventas de MX\$ 183.9 millones
- Contribución marginal operativa de flujo (equivalente a Ebitda) of MX\$712.3 millones
- Pago de intereses del periodo de MX\$764.6 millones

Ingresos cobrados	1,078.0	100.0%
Cobranza de ingresos previamente facturados	(609.9)	
Nuevos ingresos facturados y cobrados	468.1	43.4%
Erogaciones a la obra	(181.7)	
Erogaciones de administración y ventas	(183.9)	
Flujo de Operación del Trimestre (Equivalente a Ebitda)	712.3	66.1%
Pago de intereses	(764.6)	



Resultados 1Q13



Desde el punto de vista de ingreso, la compañía decidió solamente construir o vender lo requerido para satisfacer nuestras obligaciones financieras del trimestre.

Adicionalmente durante estos últimos meses (finales del 2012 y lo que va del 2013), hemos percibido una posición mucho más restrictiva de todo el sistema financiero ante una mayor percepción de riesgo que endureció las condiciones de financiamiento a la industria.

Esto resultó en la reducción o cancelación de líneas de crédito operativas y financieras (tales como factorajes, cadenas productivas, arrendamientos y créditos en general) hasta tener más visibilidad en la política de vivienda y su impacto en los planes de negocio y financieros de los desarrolladores de vivienda.

La empresa ha mantenido una conversación constante y abierta con sus acreedores financieros para negociar la revolvencia de financiamiento, obteniendo en ocasiones su apoyo mediante la inyección de recursos de crédito para complementar sus necesidades de capital de trabajo.

Al mismo tiempo, hemos negociado la cancelación de algunos contratos financieros derivados y hemos establecido programas de pago con los bancos contratantes con el fin de deshacer las posiciones de cobertura que previamente teníamos, resultado de los ajustes en las calificaciones crediticias de la empresa.

	mar-13	dic-12	\$	%
Deuda publica (Bonos y CEBUR)	11,819.9	12,458.9	- 639.0	-5.1%
Creditos en pesos	5,217.8	3,712.0	1,505.8	40.6%
Creditos en dolares	1,715.2	1,815.2	- 100.0	-5.5%
Derivados	1,049.0	-	1,049.0	100.0%
Factoraje	-	1,995.7	- 1,995.7	-100.0%
Intereses	310.0	505.4	- 195.4	-38.7%
Total	20,111.8	20,487.2	- 375.3	-1.8%

Indicadores de Balance

	mar-13	dic-12	\$	%
Cuentas por cobrar	12,169.3	13,523.7	- 1,354.4	-10.0%
Inventarios	32,359.2	32,523.7	- 164.5	-0.5%
Deuda	20,111.8	20,487.2	- 375.4	-1.8%



Resultados 1Q13



La decisión de la compañía de anunciar su proceso de consolidación tuvo consecuencias no previstas, tales como ajustes a sus calificaciones crediticias y que a su vez afectaron la dinámica y disponibilidad de opciones de financiamiento y opciones de crédito cuya naturaleza y perfil fueron diseñadas para una industria con condiciones y características de proyectos distintas a la realidad actual del mercado. Esto también afectó a los instrumentos financieros derivados de la empresa y sus acuerdos con subcontratistas, socios y proveedores lo cual tuvo un efecto adicional en la liquidez y resultados de la compañía durante el trimestre.

La compañía decidió contratar a Rothschild y otros asesores para ayudarnos a realizar nuestro proceso de consolidación de una forma más eficiente. En las siguientes semanas, debieran tener preparado su análisis de la situación financiera de la compañía y sugerir recomendaciones y alternativas para mejorar la liquidez y la reestructuración de sus pasivos con el fin de asegurar la continuidad ordenada de la operación.

Urbi es una empresa líder de la Industria de la Vivienda, la cual se está anticipando a las tendencias del sector tomando las decisiones correctas para asegurar su posición como una de las tres desarrolladoras de vivienda con la mejor propuesta al cliente así como para maximizar su habilidad de generar valor para sus inversionistas.



Resultados 1Q13



PRIMER TRIMESTRE 2013 (1T13)

Ventas

El 1T13 refleja las decisiones del proceso de consolidación definido por la empresa (que está a mitad del camino), otros factores sectoriales y un entorno financiero más restringido durante el período.

Como resultado, este primer trimestre es atípico, ya que se privilegió la generación de flujo de efectivo para garantizar la continuidad de las operaciones y el cumplimiento de las obligaciones financieras de la compañía.

Los ingresos cobrados durante el trimestre fueron MX\$1,078 millones, MX\$468.1 millones de operaciones nuevas y, el resto de la cobranza de cuentas por cobrar.

Como se trata de un trimestre típico que refleja varios cambios, la compañía no considera útil proporcionar la descripción y análisis comparativo típico contra los trimestres anteriores; sin embargo, la comparación numérica está disponible en las tablas.

La combinación de ingresos registrados y cobrados son los siguientes:

Ingresos de vivienda decrecieron alcanzó MX\$359.6 millones. Viviendas de Interés Social (VIS) fue MX\$195.0 millones; las ventas de la vivienda media baja (Vmb) fue MX\$60.7 millones, mientras que los ingresos de vivienda media alta y residencial (VMA y VR) representó el resto.

Estos resultados también reflejan MX\$108.5 millones o 23.2% de los ingresos provenientes de actividades relacionadas con la vivienda (tales como venta de tierra comercial y macro-proyectos, vivienda pre-habitada, muebles y equipamiento de vivienda así como servicios).

Ventas por Tipo de Producto (Cifras en millones de pesos)

	1Q13	%	1Q12	%	Change 1Q13/1Q12
AEL	\$195.0	54.2%	\$1,493.4	57.5%	-86.9%
LMI	\$60.7	16.9%	\$884.1	34.1%	-93.1%
HMI & UI	\$103.9	28.9%	\$218.0	8.4%	-52.4%
Housing development Sales	\$359.6	100.0%	\$2,595.5	100.0%	-86.1%
Housing related activities Sales	\$108.5	23.2%	\$470.2	15.3%	-76.9%
Total Sales	\$468.1	100.0%	\$3,065.7	100.0%	-84.7%



Resultados 1Q13



La mezcla de ingresos de desarrollo de vivienda para el trimestre fue de 76.8% de la cual 71.1% proveniente de la vivienda de interés social y media baja, y 28.9% proveniente de la vivienda media alta y residencial.

Precios Promedio

Los rangos de precios por tipo de vivienda son:

- Vivienda de interés social (VIS): Vivienda con precio de hasta MX\$400,000
- Vivienda media baja (VMb): Vivienda con precio entre MX\$ 400,000 y MX\$720,000.
- Vivienda media alta (VMa): Vivienda con precio entre MX\$720,000 y MX\$1,350,000.
- Vivienda residencial (VR): Vivienda con precio superior a MX\$1,350,000.

El precio promedio del trimestre se situó en MX\$394,696; un decremento del 6.2%.

Precios Promedio por Tipo de Producto (Cifras en pesos)

	1T13	1T12	Variación 1T13/1T12
VIS	\$283,422	\$274,924	3.1%
VMb	\$463,282	\$645,775	-28.3%
Vma y VR	\$1,129,173	\$1,191,339	-5.2%
Precio promedio	\$394,696	\$371,631	6.2%

Unidades Vendidas

Las unidades vendidas fueron a 911 viviendas en el 1T13, consistente con el proceso de consolidación operativo y financiero de la compañía y el impacto de condiciones de crédito e industria más retadoras durante el trimestre.

Las unidades vendidas de vivienda de interés social (VIS) fueron 688 viviendas. Las unidades vendidas de vivienda media baja (VMb) fue de 131 viviendas en el 1T13. Las unidades vendidas de vivienda media alta y vivienda residencial (VMa y VR) fue 92 unidades.

Unidades Vendidas por Tipo de Producto

	1T13	%	1T12	%	Variación 1T13/1T12
VIS	688	75.5%	5,432	77.8%	-87.3%
VMb	131	14.4%	1,369	19.6%	-90.4%
Vma y VR	92	10.1%	183	2.6%	-49.7%
Viviendas Totales	911	100.0%	6,984	100.0%	-87.0%

Utilidad Bruta



Resultados 1Q13



La utilidad bruta fue de MX\$123.4 millones en el 1T13. El margen bruto fue de 26.4%, un decremento de 165 PB en comparación con la estructura tradicional de márgenes, como resultado de la decisión de acelerar la cobranza de las unidades durante este periodo.

Gastos Generales y de Administración

Los gastos generales y de administración fueron MX\$294.2 millones, lo cual refleja los procesos de optimización de gastos y productividad durante el proceso de consolidación en el que la compañía está involucrada. El gastos efectivamente realizado durante el periodo fue MX\$189.9 millones.

Este trimestre también registró un incremento de MX\$950.3 millones en la reserva para cuentas de cobro dudoso de los clientes corporativos de la compañía, sin hacer una selección específica de clientes, pero anticipando su impacto en el negocio de los clientes de la compañía debido a los factores coyunturales de industria ya comentados

Utilidad de Operación

La utilidad de operación fue MX\$-1,125.5 millones en el 1T13.

EBITDA

Dado el enfoque de la compañía en cobranza durante este periodo, el EBITDA del trimestre alcanzó MX\$712.3 millones, sin considerar la reserva de cuentas de cobro dudoso registrado y el costo asignado pero no incurrido en el periodo.

Resultado Integral de Financiamiento

Este trimestre, el resultado integral de financiamiento fue negativo por MX\$ 788.7 millones; debido a un menor nivel de intereses capitalizados y un mayor producto financiero neto relacionado con el proceso de consolidación operativo y financiero de la compañía. También refleja una ganancia cambiaria de MX\$515.7 millones relacionado con la deuda denominada en US\$ de la Compañía y una valuación de mercado de MX\$921.4 millones de sus instrumentos financieros derivados.

Impuestos a la Utilidad

No hubo impuestos generados durante este periodo, debido a la provisión de cuentas de cobro dudosos los cuales tuvieron un efecto en la reducción de los impuestos diferidos durante el trimestre

Utilidad Neta

Como resultado de lo anterior, la utilidad neta fue MX\$-1,337.6 millones en el 1T13.

Resultados 1Q13



Datos por Acción

Con base en el número total de acciones de la empresa, 976,445,286 a continuación se presentan algunos datos relevantes por acción:

Datos por Acción (Cifras en pesos)

	1T13	1T12
Utilidad por Acción	-\$1.37	\$0.58
Valor en libros por Acción	\$15.42	\$16.86



Resultados 1Q13



POSICION FINANCIERA A MARZO 2013

Activo

A Marzo 2013, el activo total disminuyó 7.3% a MX\$47,622.2 millones con respecto a MX\$51,397.1 millones a Diciembre 2012.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de Marzo 2013, la compañía registró efectivo y equivalentes de efectivo por MX\$116.0 millones,. El nivel de caja y equivalentes refleja la astringencia en la disponibilidad de líneas de crédito y fondeo operativo de la empresa, ya que al cancelarse o desactivarse líneas de factoraje y cadenas productivas por alrededor de MX\$2,000 millones requirieron el uso de caja durante el trimestre para liquidarlas.

Este fue el factor con más impacto en la posición de caja, ya que la empresa ha sido capaz de generar flujo operativo positivo durante el trimestre pero ha sido utilizado para sus gastos operativos y financieros.

Cuentas por cobrar a clientes

Como resultado de las modificaciones en el fondeo operativo, las cuentas por cobrar decrecieron durante el trimestre.

En la estructura de cuentas por cobrar la empresa reconoce 3 tipos diferentes de operaciones en línea con su naturaleza:

- Tipo 1: la cuenta por cobrar típica relacionada con viviendas vendidas y escrituradas, pero no cobradas, que incluye cobranza pendiente de Infonavit, Fovissste y otros.

El saldo para el trimestre fue MX\$6,859.7 millones.

- Tipo 2: la cual considera cobranza derivada de casas vendidas y escrituradas bajo el programa de Alternativa Urbi.

El saldo para el trimestre fue MX\$2,970.2 millones.

- Tipo 3: el cual considera cobros pendientes de la línea de negocios de actividades relacionadas con vivienda, principalmente de ventas de tierra y macro-proyectos.

El saldo para el trimestre fue MX\$2,339.4 millones.

Así, las cuentas por cobrar fueron MX\$12,169.3 millones.



Resultados 1Q13



La reducción de las cuentas por cobrar de la compañía reflejan la decisión de registrar una reserva de provisión de cuentas de cobro dudosa de MX\$950.3 millones durante este trimestre para reflejar los varios cambios y falta de visibilidad de la industria, y su impacto en la dinámica y disponibilidad de opciones de fondeo y líneas de crédito para todos los participantes del sector vivienda incluyendo los socios, clientes corporativos, subcontratistas y otros de la compañía. ,

Como resultado de estos ajustes, la compañía considera que la valuación de su portafolio es realista bajo las condiciones actuales de industria y continuará con su análisis de valuación para mejorar la cobranza, control y calidad de los activos.

Inventarios

El inventario de la empresa incluye los terrenos para construcción, los terrenos en desarrollo, la construcción en proceso, los materiales de obra y algunas otras partidas.

El valor de los inventarios fue MX\$32,359.2 millones al 31 de Marzo del 2013, un decremento de 0.5% con respecto a MX\$32,523.7 millones registrados al 31 de Diciembre del 2012.

En la estructura de los inventarios, la compañía reconoce 3 diferentes tipos de operaciones de acuerdo a su naturaleza:

- Inventarios Tipo 1: reflejan el inventario de viviendas terminadas y vendidas a través del esquema Alternativa Urbi, el cual requiere un periodo de incubación en el cual el cliente puede probar su capacidad financiera, a través de pagos mensuales a tiempo. Una vez que el cliente califica para una hipoteca, la vivienda será titulada y los ingresos reconocidos.

El saldo del inventario Tipo 1 fue de MX\$919.4 millones.

- Inventarios Tipo 2: refleja las obras en proceso, materiales de construcción, y la tierra urbanizada. El balance fue MX\$10,293.9 millones.
- Inventarios Tipo 3: refleja la reserva de la tierra que incluye permisos y licencias, infraestructura, urbanización y los anticipos a proveedores de tierra. Como parte de los inventarios tipo 3, se incluye los pagos anticipados a proveedores de tierra, lo cual bajo la nueva INIF C-4 debieran registrarse en la cuenta de pagos anticipados. El saldo fue de MX\$21,015.9 millones.

Otros elementos en el inventario tienen un saldo de MX\$130.0 millones.

Reserva Territorial

La compañía mantiene una reserva territorial de 5,287 hectáreas, lo cual representa un decremento de 47 hectáreas en comparación con Diciembre 2012.

En línea con la nueva Política Nacional de Vivienda que privilegia la vivienda vertical y sustentable, y en base a la planeación estratégica actual de la compañía para los próximos 5 años, en el cual espera tener 80% de la mezcla de producto enfocada en vivienda vertical, esta

Resultados 1Q13



reserva permite el desarrollo de aproximadamente 551,602 viviendas considerando una densidad promedio de 104 unidades por hectárea.

La política y estrategia operativa tradicional de la compañía es mantener reservas de terrenos de aproximadamente de 2.5 a 3 años de operaciones futuras en ciudades medias y, de entre 5 y 7 años de operaciones en zonas metropolitanas; la cuál será evaluada una vez que se dé a conocer la nueva reglamentación de la nueva Política Pública de Vivienda

A continuación se presenta el detalle de la reserva territorial por región:

Región	Hectáreas Totales	Número Potencial de Unidades		
		Total	VIS y VMb	Vma y VR
Baja California	2,688	280,422	266,401	14,021
Sonora	84	8,711	8,275	436
Sinaloa	75	7,834	7,442	392
Chihuahua	766	79,906	75,911	3,995
Edo de Mexico	90	9,347	8,880	467
Jalisco	810	84,517	80,291	4,226
Nuevo León	81	8,408	7,988	420
Aguascalientes	57	5,970	5,672	298
Quintana Roo	41	4,318	4,102	216
San Luis Potosí	96	9,972	9,473	499
Guanajuato	114	11,925	11,329	596
Coahuila	57	5,995	5,695	300
Durango	14	1,480	1,406	74
Queretaro	193	20,114	19,108	1,006
Tamaulipas	72	7,467	7,094	373
Tabasco	50	5,216	4,955	261
Total	5,287	551,602	524,022	27,580

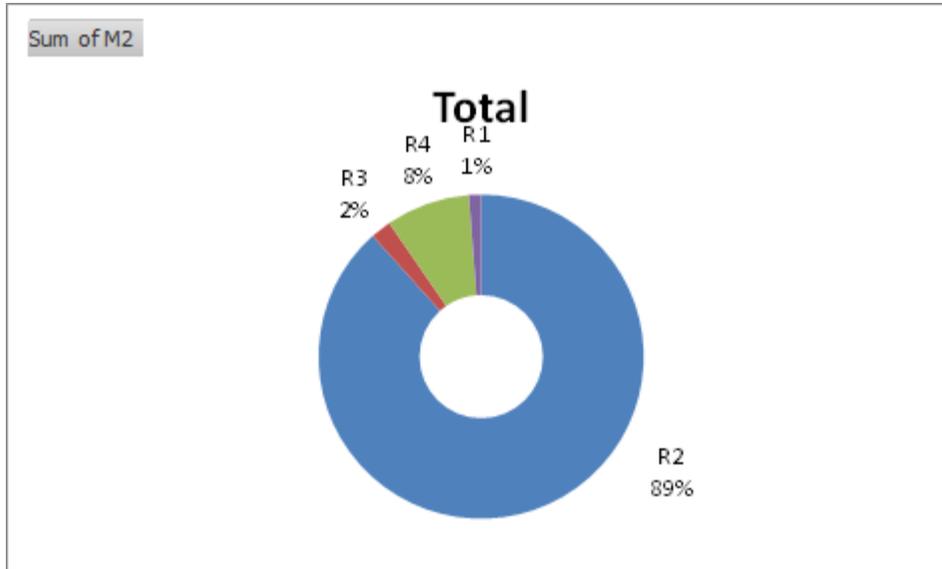
Además, la empresa tiene 1,209 hectáreas de tierra estratégica en macro-proyectos. Esta tierra incluye diversos usos como vivienda, comercial e industrial. El área correspondiente a vivienda será incorporada a la reserva territorial de la empresa cuando se cumplan los requerimientos necesarios para su aprobación como parte de un Plan Maestro Comunitario.

Adicionalmente, la empresa mantiene una reserva de más de 336 hectáreas de tierra en los Proyectos de Vivienda en Marcha de Socios Operadores.

La clasificación de la reserva bajo el nuevo criterio de la SEDATU es el siguiente:



Resultados 1Q13



El compromiso de hipotecas del periodo fue 31,355 unidades.

Pasivo

Pasivos no financieros

El pasivo no financiero disminuyó 11.5%, a MX\$8,886.6 millones en Marzo 2013 contra MX\$10,036.1 millones a Diciembre 2012, sin incluir impuestos diferidos.

El saldo de cuentas por pagar fue MX\$6,049.1 millones, un decremento de 17.2%, principalmente relacionado con la integración de las opciones de tierra al inventario para mejorar el control sobre las mismas.

Pasivos financieros

Al 31 de Marzo 2013 y 31 de Diciembre 2012, se mantiene un nivel de endeudamiento de MX\$20,111.8 millones y de MX\$20,487.2 millones, respectivamente, de deuda:

- MX\$11,219.9 millones correspondientes al bono URBI 2016, al bono URBI 2020 y al bono URBI 2022 en dólares.
- MX\$2,788.7 millones en créditos puente y Certificado Bursátil.
- MX\$6,103.2 millones en créditos operativos.



Resultados 1Q13



	mar-13	dic-12	\$	%
Deuda publica (Bonos y CEBUR)	11,819.9	12,458.9	- 639.0	-5.1%
Creditos en pesos	5,217.8	3,712.0	1,505.8	40.6%
Creditos en dolares	1,715.2	1,815.2	- 100.0	-5.5%
Derivados	1,049.0	-	1,049.0	100.0%
Factoraje	-	1,995.7	- 1,995.7	-100.0%
Intereses	310.0	505.4	- 195.4	-38.7%
Total	20,111.8	20,487.2	- 375.3	-1.8%

Adicionalmente la Compañía tiene MX\$1,598.5 millones de la posición neta pasiva de los instrumentos financieros derivados.

De los MX\$20,111.8 millones de endeudamiento, la empresa tiene MX\$5,598.3 millones (27.8%) de deuda denominada en pesos y MX\$14,513.5 millones (72.2%) de deuda denominada en dólares.

Es relevante mencionar que la compañía está actualmente en el proceso de análisis y restructura de sus pasivos financieros.

Impuesto sobre la Renta Diferido

Como resultado de la aplicación del boletín D-4 y los impuestos causados reportados, el impuesto sobre la renta diferido fue de MX\$1,969.1 millones a Marzo 2013 con respecto a MX\$2,575.2 millones a Diciembre 2012. Lo cual considera los impuestos diferidos de corto y de largo plazo

Capital Contable

Como resultado de lo anterior, el capital contable fue MX\$15,056.3 millones a Marzo 2013 con respecto a MX\$16,463.5 millones a Diciembre 2012.



Resultados 1Q13



Liquidez y Recursos de Capital

Flujo de Efectivo

Saldo de Caja Disponible (Inicial) - 1 de enero de 2013	2,476.7
INGRESOS:	
Cobranza	1,078.0
Total Ingresos	1,078.0
EGRESOS:	
Egresos Operativos	
Erogaciones de obra	(181.7)
Erogaciones administrativas y de ventas	(129.9)
Total Egresos Operativos	(311.6)
Egresos Corporativos	
Nómina, Impuestos de la Nómina y Gastos de Administración	(54.0)
Total Egresos Corporativos	(54.0)
Ingresos / (Egresos) Financieros	
Pago de Intereses	(764.6)
<i>Amortización cuenta por pagar (Cadena productiva)</i>	(1,255.6)
Amortizaciones de posición derivadas (uso de colateral)	(352.8)
<i>Ministraciones de Créditos en Balance</i>	6,406.7
<i>Amortizaciones de Créditos en Balance</i>	(7,021.4)
Otros	(85.5)
Total Ingresos / (Egresos) Financieros	(3,073.0)
Total Egresos	(3,438.7)
Saldo de Caja Disponible (Final) - 31 de marzo de 2013	115.97

Capital de Trabajo

El capital de trabajo, incluyendo inventarios por MX\$24,828.0 millones, fue de MX\$24,779.9 millones al 31 de Marzo del 2013.



Resultados 1Q13



Eventos recientes

- Urbi anuncia que tiene conocimiento que GE Capital, ha presentado, ante cortes mexicanas, varias demandas contra Urbi y algunas de sus subsidiarias, buscando el pago de varias cantidades por un monto aproximado de 99 millones de pesos.
- Urbi anuncia que se acogerá al periodo de 30 días de gracia de los intereses del bono Urbi 2016, los cuales se tenían que realizar el 19 de abril de 2013.
- Urbi anuncia cambios en el área de Relación con Inversionistas y Prensa, nombra al Sr. Mark Levy como el nuevo IRO y al Sr. David Aguilera como el nuevo Director de Prensa
- Urbi confirma la contratación de Rothschild y otros asesores para apoyarla en la revisión de su situación financiera y en el análisis de alternativas para mejorar su liquidez y reestructurar sus pasivos financieros.
- Recibe Urbi por sexta ocasión consecutiva distintivo ESR por impulsar comunidades sustentables.
- Entrega Urbi en San Luis Potosí primeras casas con computadora, a través del programa "Casa con Computadora" de Infonavit.



Resultados 1Q13



Respecto a URBI

Urbi Desarrollos Urbanos S.A.B. de C.V. (BMV: URBI*) es líder en el desarrollo de vivienda en México. Actualmente cuenta con una presencia en 39 ciudades, cubriendo así las principales zonas metropolitanas y las ciudades medias más dinámicas del país. En más de 31 años de operaciones ha desarrollado más de 430,000 viviendas, siempre llevando a cabo sus procesos de negocio con un desempeño financiero sobresaliente, ubicándose como una de las empresas más rentables del sector.

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 en base a 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:

Mark Levy

Director de Relación con Inversionistas

Tel: + (52 55) 11020390 ext. 10724

mark.levy@urbi.com

Conferencia Telefónica 1T2013:

Lunes 29 de Abril, 2013 a las 11:00 AM Tiempo del Este (Nueva York)

En esta ocasión, no habrá sesión de preguntas y respuestas al terminar la descripción de la compañía.

Números de marcación:

Teléfono	866 578.5771
Teléfono Internacional	617 213.8055
Código de acceso	30538016



Resultados 1Q13



URBI Desarrollos Urbanos, S.A.B de C.V
Consolidated Income Statement
(Figures in thousands of Mexican pesos)

	1T13		1T12		Variación
					2013/2012
Ventas	\$468,068	100.0%	\$3,065,709	100.0%	-84.7%
Costo de ventas	-\$344,631	-73.6%	-\$2,206,557	-72.0%	-84.4%
Utilidad bruta	\$123,437	26.4%	\$859,152	28.0%	-85.6%
Gastos generales y de administración	-\$1,244,515	-265.9%	-\$264,207	-8.6%	371.0%
Otros ingresos (gastos), neto	-\$4,430	-0.9%	\$5,099	0.2%	-186.9%
Utilidad de operación	-\$1,125,508	-240.5%	\$600,044	19.6%	-287.6%
Resultado integral de financiamiento	-\$788,679	-168.5%	\$228,118	7.4%	-445.7%
Gastos financieros	-\$570,733	-121.9%	-\$31,231	-1.0%	1727.5%
Productos financieros	\$187,800	40.1%	\$149,993	4.9%	25.2%
Resultado cambiario, neto	\$515,684	110.2%	\$527,730	17.2%	-2.3%
Efecto de derivados	-\$921,430	-196.9%	-\$418,374	-13.6%	120.2%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	-\$1,914,187	-409.0%	\$828,162	27.0%	-331.1%
Impuesto a la utilidad	\$576,553	123.2%	-\$265,055	-8.6%	-317.5%
Utilidad neta	-\$1,337,634	-285.8%	\$563,107	18.4%	-337.5%
Cambios en el valor razonable de instrumentos derivados, neto de impuestos diferidos	-\$69,623	-14.9%	\$9,186	0.3%	-857.9%
Utilidad Integral	-\$1,407,257	-300.7%	\$572,293	18.7%	-345.9%



Resultados 1Q13



URBI Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. Consolidated Balance Sheet (Figures in thousands of Mexican pesos)

	Mar 2013	Dic 2012	Variación Mar 2013/Dic 2012
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$115,969	\$2,476,689	-95.3%
Cuentas por cobrar	\$11,803,437	\$13,170,358	-10.4%
Instrumentos derivados	\$0	\$25,607	-100.0%
Inventarios	\$24,828,021	\$24,992,547	-0.7%
Otras cuentas por cobrar	\$698,200	\$679,372	2.8%
Pagos anticipados	\$1,288,016	\$1,089,368	18.2%
Total del activo circulante	\$38,733,643	\$42,433,941	-8.7%
Activo no circulante			
Cuentas por cobrar	\$365,819	\$353,323	3.5%
Instrumentos derivados	\$0	\$4,403	-100.0%
Inventario de terrenos para construcción	\$7,531,194	\$7,531,194	0.0%
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	\$952,620	\$1,035,372	-8.0%
Otros activos	\$38,931	\$38,898	0.1%
Total del activo no circulante	\$8,888,564	\$8,963,190	-0.8%
Total del Activo	\$47,622,207	\$51,397,131	-7.3%
Pasivos			
Pasivos a corto plazo			
Créditos bancarios	\$6,814,730	\$5,980,643	13.9%
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$0	\$512,779	-100.0%
Anticipo de clientes	\$317,698	\$311,401	2.0%
Cuentas por pagar	\$4,619,280	\$5,824,342	-20.7%
Impuestos y otras cuentas por pagar	\$2,202,040	\$2,029,993	8.5%
Total del pasivo a corto plazo	\$13,953,748	\$14,659,158	-4.8%
Pasivo a largo plazo			
Deuda a largo plazo	\$13,297,115	\$13,993,791	-5.0%
Cuentas por pagar	\$1,429,843	\$1,480,338	-3.4%
Instrumentos derivados	\$1,598,465	\$1,835,127	-12.9%
Obligaciones laborales	\$4,368	\$4,368	0.0%
Impuestos y otras cuentas por pagar	\$313,335	\$385,643	-18.7%
Impuesto sobre la renta diferido	\$1,969,054	\$2,575,170	-23.5%
Total del pasivo a largo plazo	\$18,612,180	\$20,274,437	-8.2%
Total del Pasivo	\$32,565,928	\$34,933,595	-6.8%
Capital Contable			
Capital social	\$115,544	\$115,544	0.0%
Prima en suscripción de acciones	\$4,903,722	\$4,903,722	0.0%
Resultados acumulados	\$10,550,302	\$11,360,549	-7.1%
Instrumentos derivados	-\$513,289	-\$443,666	15.7%
Participación controladora	\$15,056,279	\$16,463,536	-8.5%
Total del Capital Contable	\$15,056,279	\$16,463,536	-8.5%
Total del Pasivo y Capital Contable	\$47,622,207	\$51,397,131	-7.3%



Resultados 1Q13



URBI Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. Consolidated Cash Flow Statement (Figures in thousands of Mexican pesos)

	Ene-Mar 13	Ene-Mar 12
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la utilidad	-\$1,914,187	\$828,162
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación	\$62,180	\$35,241
Amortización	\$10,551	\$10,483
Resultado cambiario	-\$515,684	-\$633,892
Intereses a favor	-\$187,800	-\$149,993
Utilidad (pérdida) neta por venta de inmuebles, maquinaria y equipo	\$4,449	-\$639
Intereses a cargo	\$570,733	\$31,231
Suma	-\$1,969,758	\$120,593
Variación en derivados	\$518,538	\$428,015
(Incremento) en cuentas por cobrar	\$1,445,889	\$284,342
Decremento en otras cuentas por cobrar y otros activos	-\$93,931	-\$268,456
Incremento en inventarios	\$164,526	\$488,385
Incremento (Decremento) de proveedores	-\$1,237,556	-\$639,014
(Decremento) Incremento en impuestos y otras cuentas por pagar	\$94,368	-\$150,580
Fujos netos de efectivo de actividades de operación	-\$1,077,924	\$263,285
Actividades de inversión:		
Intereses cobrados	\$13,504	\$6,360
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	-\$2,854	-\$21,895
Cobro por venta de inmuebles, maquinaria y equipo	\$331	\$648
Adquisición de propiedades de inversión, neta	-\$33	-\$47
Fujos netos de efectivo de actividades de inversión	\$10,948	-\$14,934
Efectivo (faltante a generar) excedente a aplicar en actividades de financiamiento	-\$1,066,976	\$248,351
Actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos	-\$614,610	\$428,865
Intereses cobrados	\$75,320	\$143,633
Intereses pagados	-\$754,454	-\$483,445
Fujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-\$1,293,744	\$89,053
(Decremento) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-\$2,360,720	\$337,404
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	\$2,476,689	\$5,529,279
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	\$70,000	\$140,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$45,969	\$5,726,683