



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

 **urbi**
VidaResidencial®

URBI ALCANZA CRECIMIENTO DEL 72% EN INGRESOS DE VIVIENDA Y ESTABLECE BASES PARA EL LOGRO DE SUS GUÍAS FINANCIERAS 2018

Mexicali, B.C, a 26 de abril de 2018.- Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (BMV: URBI*) (“Urbi”, la “Compañía” o la “Empresa”), anunció el día de hoy sus resultados del primer trimestre 2018. Todas las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos a menos que se indique otra unidad de medida o divisa y podrían presentar ajustes por redondeo.

Información destacada:

- En el 1T18 los ingresos de la venta de vivienda (Línea A) fueron de \$131.8 millones, un incremento del 72% sobre el mismo periodo del año anterior o “AsA”, que sumados a los ingresos de la Línea B totalizaron \$180.1 millones (+29% AsA).
- En relación a los ingresos por la venta de vivienda en proyectos propios, el 80% provino del segmento de Vivienda Media, favoreciendo un incremento temporal del precio promedio a \$615 mil, el cual se ajustará ligeramente en el futuro próximo al servir a un segmento relevante de vivienda de interés social desatendido actualmente por el mercado.
- El gasto ordinario de la Empresa se redujo en 38% AsA, lo que aunado al importante crecimiento en ingresos le permitió mantener un EBITDA neutro, en línea con los parámetros autorizados a fin de cerrar el año en niveles positivos.
- El trabajo realizado por el área de Desarrollo de Negocio ha generado resultados relevantes, pues a la fecha se han identificado más de 10 proyectos de vivienda de alta relevancia y rentabilidad, los cuales están en proceso de evaluación, lo que representaría una inversión de más de \$280 millones, en línea con el rango de entre \$300 a \$500 millones previstos en nuestro plan de negocio 2018.
- La confianza generada con las instituciones crediticias continuó brindando beneficios a la Empresa. Recientemente se aprobó el incremento de su línea para conclusión de infraestructura a quedar en \$225 millones. A su vez, hace unos días se recibieron los primeros recursos del crédito puente con Banco Inmobiliario Mexicano (BIM).



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Notas de la Dirección General

En el primer trimestre (1T18) nuestra operación nuevamente alcanzó niveles importantes de crecimiento, en especial nuestra línea de negocio de venta de vivienda, que superó en 72% el ingreso generado en el 1T17, estableciendo las bases para el logro de nuestras guías financieras para este 2018. Adicionalmente, nuestra área de Desarrollo de Negocio generó resultados relevantes al identificar un número significativo de proyectos de vivienda altamente rentables y revolventes.

En el 1T18 Urbi generó ingresos totales de \$180.1 millones (+29% AsA), que derivan de sus dos líneas de negocio: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B).

En relación a la Línea A, en el 1T18 la Compañía generó ingresos de \$131.8 millones (+72% AsA), manteniendo la tendencia de crecimiento gradual en sus operaciones, particularmente en la venta de vivienda, nuestra principal línea de negocio, la cual contribuyó con el 73% de los ingresos totales en el 1T18 en comparación con el 55% en el 1T17. Cabe destacar que a pesar de las 2 semanas de una reducida actividad por parte de las instituciones financieras y entidades de vivienda debido a los días feriados de Semana Santa, la Compañía no tuvo impacto significativo en sus operaciones.

Asimismo, en el 1T18 el precio promedio de viviendas en proyectos propios se incrementó a \$615 mil en comparación con \$433 mil en el 1T17, debido a una mayor contribución del segmento de Vivienda Media en la mezcla de ingresos, el cual representó el 80% del total en comparación con el 51% del año previo. No obstante, en el futuro cercano prevemos una ligera disminución del precio promedio, de acuerdo a lo establecido en nuestro plan de negocio 2018, debido a que la Compañía ha identificado y servirá a un segmento relevante de vivienda de interés social que no está siendo atendido por el mercado.

Por su parte, la Línea B generó ingresos recurrentes y no recurrentes en el 1T18 de \$48.3 millones, equivalente al 27% de los ingresos totales en el trimestre, incluyendo \$28.4 millones provenientes de la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía anunciada en Jul'17, lo cual es reconocido en los estados financieros en el rubro de Otros Ingresos para efectos de presentación.

Gracias a lo anterior y a un estricto control del gasto, como se puede observar en la disminución de los gastos ordinarios que en el 1T18 fueron de \$79 millones desde \$128 millones en el 1T17 (-38% AsA), la Compañía cerró el 1T18 manteniendo un EBITDA prácticamente neutro de -\$15.1 millones, en línea con los parámetros autorizados por su Consejo de Administración y consistente con nuestra guía financiera que nos llevará a cerrar el año con un EBITDA positivo.

Nuestra creciente operación y la administración eficaz de nuestros recursos, nos permitió generar excedentes de liquidez que la Empresa ha venido invirtiendo para robustecer su plan de negocio.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

En relación a lo anterior, en el 2017 fortalecimos el área de Desarrollo de Negocio la cual tiene entre sus principales funciones, identificar oportunidades de inversión en proyectos de vivienda altamente rentables y revolventes, ubicados en polos de desarrollo en los cuales tenemos una ventaja competitiva.

El trabajo realizado desde entonces por nuestra área de Desarrollo de Negocio ha dado resultados importantes, pues hemos identificado oportunidades de inversión con márgenes más interesantes de lo previsto. De esta manera, a la fecha contamos con un pool de más de 10 proyectos que representarían una inversión estimada de más de \$280 millones para este 2018, ubicados en ciudades en las que actualmente tenemos operación, como son: San Luis Potosí, Querétaro, Guadalajara, Tijuana, Ciudad de México, Mexicali y Culiacán, por mencionar algunas. Estos proyectos han sido presentados a nuestra área de Planeación y se encuentran en proceso de evaluación y en algunos casos, contamos con acuerdos por escrito con las contrapartes.

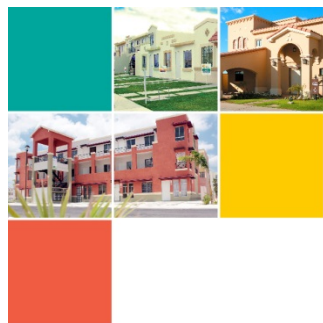
Debido a la labor realizada, a las oportunidades que estamos identificando en el mercado y a nuestras proyecciones de liquidez, para este 2018 reafirmamos nuestra guía de inversión en este tipo de proyectos, en un rango de entre \$300 a \$500 millones. Dichas inversiones las prevemos realizar a partir de los excedentes de liquidez generados por nuestra operación y, de ser el caso, la Compañía podría hacer uso de capital o crédito de terceros, como ya se probó en uno de los desarrollos ubicados en San Luis Potosí en el que formalizamos y acordamos con una institución financiera un nuevo crédito para su adquisición y desarrollo.

En relación a su operación crediticia, recientemente la Empresa logró nuevos avances en la gestión de sus líneas de crédito al tiempo que continuó cumpliendo con sus obligaciones financieras. Esto es, durante el 1T18 dispusimos \$22 millones adicionales de nuestra línea de crédito para la conclusión de infraestructura, con lo que finalizamos el trimestre con un saldo de \$96 millones. Además, durante este mes de abril nos fue autorizada la ampliación de dicha línea de crédito, la cual esperamos formalizar durante el 2T18. Con ello, la línea total pasará de \$154 millones a quedar en \$225 millones. Lo anterior fue posible gracias a la confianza que hemos venido construyendo con esta institución y al crecimiento sostenido de nuestras operaciones.

Cabe mencionar que con este crédito se beneficia a más de 30 mil familias en desarrollos en los cuales sustituimos servicios provisionales, reforzando nuestro compromiso y valor de nuestra marca y generando a la vez un ahorro anual para la Compañía de alrededor de \$24 millones. Además, estas obras servirán para habilitar tierra para el desarrollo de más de 20 mil viviendas proyectadas en nuestro plan de negocio 2018-2022.

Por otro lado, hace unos días dispusimos \$3.5 millones del crédito puente otorgado para el desarrollo de nuestro proyecto Villa del Prado II en Culiacán. Este crédito puente es parte de la línea de crédito autorizada el año pasado por el Banco Inmobiliario Mexicano (BIM), por un total de hasta \$83 millones.

Finalmente, durante el 1T18 continuamos cumpliendo nuestras obligaciones financieras, a través de la amortización de cerca de \$22 millones de créditos puente con Santander y Banorte, así como



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

 urbi
VidaResidencial[®]

el pago de intereses por alrededor de \$3 millones, con lo cual cerramos el trimestre con una razón de Deuda Financiera a Capital de 0.10x

En resumen, en el 1T18 mantuvimos la tendencia de crecimiento en nuestras operaciones y avanzamos con paso firme hacia el cumplimiento de nuestra guía 2018, para alcanzar al cierre de año indicadores financieros positivos de EBITDA, FCF y ROIC por primera vez después del proceso de reestructura financiera. Además, continuamos manteniendo un balance sólido con uno de los mejores indicadores de Deuda Financiera a Capital del sector y finalmente, durante el año prevemos concretar importantes oportunidades de inversión en desarrollos de vivienda que fortalecerán nuestro portafolio de proyectos y contribuirán al logro de nuestras metas de crecimiento.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

Ventas

Urbi cuenta con dos líneas de negocio que le brindan ingresos recurrentes: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Las ventas totales del Sistema Urbi en el primer trimestre de 2018 fueron de \$234.4 millones, de los cuales la Línea A generó \$186.2 millones por la venta de 261 viviendas con un valor promedio de \$713 mil, y la Línea B generó \$19.9 millones por la venta de tierra y servicios de gestión, así como \$28.4 millones por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía.

Lo anterior significó ingresos acumulados para la Compañía de \$131.8 millones provenientes de su Línea A y \$48.3 millones de su Línea B, totalizando \$180.1 millones, 29% mayor a los ingresos en el mismo periodo del 2017, resultado del crecimiento gradual y sostenido de sus operaciones y una mayor contribución de la Línea A en los ingresos totales.

(Cifras en miles de pesos)

| Línea de Negocio | Segmento | 1T18 | | 1T17 | | Variación |
|-----------------------------|---|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------|
| | | \$ | % | \$ | % | % |
| Línea A | Venta de vivienda en proyectos propios | \$127,253 | 70.7% | \$69,661 | 50.0% | 82.7% |
| | Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros | \$4,541 | 2.5% | \$6,774 | 4.9% | (33.0%) |
| Línea B | Venta de tierra para proyectos inmobiliarios | \$110 | 0.1% | \$9,401 | 6.7% | (98.8%) |
| | Servicios de gestión | \$19,775 | 11.0% | \$53,465 | 38.4% | (63.0%) |
| Subtotal¹ | | \$151,679 | 84.2% | \$139,301 | 100.0% | 8.9% |
| Línea B | Otros ingresos por venta de subsidiarias | \$28,383 | 15.8% | - | 0.0% | 100.0% |
| Total | | \$180,062 | 100.0% | \$139,301 | 100.0% | 29.3% |

¹ Ingresos recurrentes clasificados en los Estados Financieros en el rubro de Ventas.

La Compañía continua su enfoque en actividades y segmentos que le generan mayores márgenes de utilidad, como es la venta de vivienda en proyectos propios con énfasis en el segmento medio, el cual por sus características tiene un mayor precio promedio lo que le permite generar un mayor margen. De acuerdo a nuestro plan de negocio, en el futuro próximo se prevé una ligera disminución en el precio promedio, a medida que la Compañía incrementa la participación de la vivienda de interés social en su mezcla de producto. El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos de Línea A:

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

(Cifras en miles de pesos)

| Tipo de proyectos Línea A | 1T18 | | 1T17 | | Variación | |
|--|------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|
| | \$ | % | \$ | % | \$ | % |
| Propios | \$127,253 | 96.6% | \$69,661 | 91.1% | \$57,592 | 82.7% |
| Propiedad de terceros | \$4,541 | 3.4% | \$6,774 | 8.9% | (\$2,233) | (33.0%) |
| Ingresos Línea A | \$131,794 | 100.0% | \$76,435 | 100.0% | \$55,359 | 72.4% |
| Precio promedio - Proyectos propios | \$615 | | \$433 | | \$182 | 42.1% |

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018:

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto | VIS ⁽¹⁾ | VM ⁽²⁾ | VR ⁽³⁾ | Tierra ⁽⁴⁾ | SG ⁽⁵⁾ | Servicios ⁽⁶⁾ | Total |
|-----------------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| Ventas | 20,648 | 102,279 | 4,326 | 110 | 19,775 | 4,541 | \$151,679 |
| Costo de ventas | (10,016) | (69,267) | (2,278) | (86) | (4,911) | (2,765) | (\$89,323) |
| Utilidad bruta | \$10,632 | \$33,012 | \$2,048 | \$24 | \$14,864 | \$1,776 | \$62,356 |

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

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto | 1T18 | 1T17 | Variación | |
|---|------------------|------------------|-------------------|----------------|
| | | | \$ | % |
| Sueldos, salarios y contribuciones | 49,833 | 61,370 | (11,537) | (18.8%) |
| Honorarios | 7,265 | 26,699 | (19,434) | (72.8%) |
| Mantenimiento a fraccionamientos y edificios | 3,595 | 19,425 | (15,830) | (81.5%) |
| Servicios públicos | 3,921 | 4,782 | (861) | (18.0%) |
| Otros impuestos y derechos | 6,414 | 5,362 | 1,052 | 19.6% |
| Seguros y fianzas | 3,403 | 1,575 | 1,828 | 116.1% |
| Arrendamientos de equipo y oficinas | 1,014 | 1,543 | (529) | (34.3%) |
| Depreciación y amortización | 497 | 720 | (223) | (31.0%) |
| Otros | \$2,617 | \$6,087 | (3,470) | (57.0%) |
| Gastos ordinarios | \$78,559 | \$127,563 | (\$49,004) | (38.4%) |
| Provisiones y estimaciones | 52,687 | 9,451 | 43,236 | 457.5% |
| Otras partidas excepcionales | 25,959 | - | 25,959 | 100.0% |
| Provisiones y partidas excepcionales | \$78,646 | \$9,451 | \$69,195 | 732.1% |
| Total - Gastos generales y de administración | \$157,205 | \$137,014 | \$20,191 | 14.7% |

Durante el primer trimestre de 2018 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$78.6 millones que significó una disminución de \$49 millones (-38.4% AsA). Lo anterior es resultado de las medidas orientadas al control estricto de su gasto.

Asimismo, en el 1T18 la Compañía reconoció provisiones y partidas excepcionales por \$78.6 millones, principalmente asociadas con contingencias legales, garantías y obligaciones de obra. Para mayor detalle véase la Nota 18 a los Estados Financieros.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto | 1T18 | 1T17 | Variación | |
|----------------------|-----------|----------|-----------|-------|
| | | | \$ | % |
| Otros ingresos, neto | \$105,974 | \$94,955 | \$11,019 | 11.6% |

Al 31 de marzo de 2018, se reconocieron en este rubro partidas no recurrentes por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía anunciada en el mes de julio de 2017 por \$28.4 millones y liberaciones y cancelaciones de provisiones por \$68.6 millones. En comparación con el primer trimestre de 2017, este rubro muestra un incremento de \$11.0 millones (11.6%). Para mayor detalle véase la Nota 19 a los Estados Financieros.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

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

Al cierre del 1T18 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue prácticamente neutro de -\$15.1 millones, en línea con su guía financiera que prevé cerrar el 2018 con una UAFIDA positiva.

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 debe ser analizada tomando en consideración el resultado del año y los flujos de efectivo generados o usados en el periodo, 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 marzo de 2018 y 2017:

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto | 1T18 | 1T17 |
|---|-------------------|-------------------|
| Utilidad de operación | \$11,125 | \$25,222 |
| (+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales | - | - |
| (+) Intereses capitalizados en el costo | \$604 | \$1,238 |
| (+) Depreciación y amortización | \$497 | \$720 |
| (+) Provisiones | \$56,066 | \$9,093 |
| (+) Partidas no recurrentes en el gasto | \$22,579 | \$7,203 |
| (-) Otros ingresos | \$105,974 | \$94,955 |
| UAFIDA | (\$15,103) | (\$51,479) |

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto | 1T18 | 1T17 | Variación | |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | | | \$ | % |
| Gastos financieros | (\$3,023) | (\$3,519) | (\$496) | (14.1%) |
| Productos financieros | 1,421 | 3,002 | (1,581) | (52.7%) |
| (Pérdida) utilidad cambiaria | (\$2,077) | (\$6,893) | 4,816 | (69.9%) |
| Resultado de financiamiento | (\$3,679) | (\$7,410) | (\$3,731) | (50.4%) |



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

En el 1T18, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$3.7 millones, derivado del efecto de los intereses pagados por créditos puente y la pérdida cambiaria neta, el cual fue compensado parcialmente por los intereses ganados por las inversiones efectuadas en el periodo.

Utilidad neta

El periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 muestra una utilidad neta de \$7.4 millones derivada principalmente de los efectos positivos asociados con el incremento en ingresos y la liberación de reservas que complementaron la utilidad bruta obtenida en el periodo.

Posición financiera a marzo de 2018

Activos totales

Al 31 de marzo de 2018, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$5,970.7 millones, el cual representa una disminución de \$66.1 millones (-1.1%) respecto del 31 de diciembre de 2017. La variación de un periodo a otro se explica por los cambios en los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2018 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$34.1 millones (incluyendo \$3.0 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$60.0 millones (-63.7%), debido principalmente a: (i) inversiones realizadas en obras para proyectos inmobiliarios, ii) la adquisición de proyectos de vivienda de alta revolvencia y rentabilidad para su desplazamiento en ejercicios futuros y iii) pago de créditos puente.

Inventarios

Al cierre del primer trimestre del 2018 el saldo del rubro de inventarios fue de \$5,186.4 millones, lo cual representó un incremento de \$15.9 millones (+0.3%), derivado principalmente del reconocimiento de las inversiones efectuadas en los proyectos inmobiliarios (costos incurridos del periodo) y la adquisición de proyectos de vivienda antes mencionada por \$101.6, compensados parcialmente por el reconocimiento del costo de las ventas realizadas durante el periodo por \$85.7 millones.

Reserva territorial

Al 31 de marzo de 2018, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,138 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 a ser

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

desplazado dentro del plan de negocio. La reserva territorial propia se utilizará parcialmente para el desarrollo del plan de negocio de venta de vivienda en desarrollos propios de la Compañía, para ejecutar un plan de venta de tierra para proyectos inmobiliarios, para efectuar daciones en pago, y como garantía de líneas de crédito.

Clasificación de la reserva territorial propia:

| Hectáreas | | | | | |
|---|------------|--------------|--------------|---------------|--|
| Clase | CP | LP | Total | % | |
| Plan de negocio Línea A | 115 | 268 | 383 | 12.2% | |
| Plan de negocio Línea B | - | 764 | 764 | 24.4% | |
| Daciones en pago futuras ¹ | - | 520 | 520 | 16.6% | |
| Garantía del crédito para infraestructura | - | 234 | 234 | 7.5% | |
| Reserva | - | 1,237 | 1,237 | 39.4% | |
| Total | 115 | 3,023 | 3,138 | 100.0% | |

¹ Reserva territorial que se estima utilizar para pagar pasivos de acreedores mediante la dación o venta.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de marzo de 2018:

| Reserva territorial | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Plaza | Superficie Ha. | % |
| Aguascalientes | 1.2 | 0.04% |
| Chihuahua | 8.7 | 0.28% |
| Ciudad Juárez | 182.8 | 5.83% |
| Ciudad Obregón | 19.0 | 0.61% |
| Cuautitlán | 1.2 | 0.04% |
| Culiacán | 6.9 | 0.22% |
| Ensenada | 1.9 | 0.06% |
| Guadalajara | 628.6 | 20.03% |
| Hermosillo | 65.9 | 2.10% |
| Huehuetoca | 13.8 | 0.44% |
| Los Cabos | 60.6 | 1.93% |
| Los Mochis | 0.0 | 0.00% |
| Mexicali | 507.2 | 16.17% |
| Monterrey | 55.3 | 1.76% |
| Puerto Peñasco | 171.3 | 5.46% |
| Querétaro | 1.3 | 0.04% |
| Tecámac | 15.5 | 0.49% |
| Tijuana | 1,396.3 | 44.50% |
| Total | 3,137.5 | 100.00% |

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

Del total de hectáreas mostradas en el cuadro anterior y, en adición a la garantía del crédito para infraestructura, la Compañía ha otorgado 138 ha. en garantía de créditos puente, deudas y préstamos.

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,631.9 millones al 31 de marzo de 2018, una disminución de \$73.4 millones (-2.7%) en comparación al 31 de diciembre de 2017, según se explica a continuación:

Deuda y pasivos financieros

La Compañía cerró el primer trimestre del 2018 con \$344.2 millones de deuda financiera, compuesta en su mayoría por créditos puente. Durante el trimestre se amortizaron créditos puente y préstamos por \$21.9 millones, se efectuaron disposiciones del crédito para infraestructura por un total de \$22.2 millones, además, se pagaron intereses por \$2.9 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del trimestre, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$2,287.6 millones, importe que representa una disminución de \$74.0 millones (-3.1%). Lo anterior debido principalmente a pagos efectuados a acreedores, asesores fiscales, financieros y legales e impuestos, netos de incrementos de provisiones por \$52.6 millones.

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

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto | Al 31 de Marzo de 2018 | Al 31 de Diciembre de 2017 |
|----------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Proveedores para la construcción | \$53,423 | \$33,045 |
| Cuentas por pagar | 350,867 | 411,850 |
| Provisiones | 1,777,707 | 1,804,869 |
| Impuestos por pagar | 102,644 | 108,551 |
| Obligaciones laborales | 2,971 | 3,283 |
| Total | \$2,287,612 | \$2,361,598 |

Capital contable

Al 31 de marzo de 2018, el capital contable fue de \$3,338.8 millones, un incremento de \$7.4 millones (+0.2%), debido a la utilidad generada en el ejercicio y al reconocimiento de su plan de incentivos para la administración y los acreedores que formaron parte del concurso mercantil, consistente en opciones sobre acciones de Urbi.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

Fuentes de capital y liquidez

Históricamente la Compañía se ha fondeado con flujos provenientes de su operación, créditos hipotecarios (puente), créditos quirografarios y emisión de deuda. El actual nivel de efectivo, la capacidad de endeudamiento y el nivel actual de apalancamiento le brinda a la Compañía la flexibilidad operativa necesaria para ajustarse a los cambios que pudieran darse en la industria, permitiéndole al mismo tiempo incrementar sus inversiones en viviendas, lotes y terrenos para la construcción de futuros desarrollos (ver sección de Activos y Pasivos totales).

Al 31 de marzo de 2018 y 2017 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto | 1T18 | 1T17 |
|---|-------------------|-------------------|
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación | (\$93,007) | (\$29,397) |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión | \$28,319 | (\$46) |
| Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento | \$4,717 | (\$9,264) |
| Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo | (\$59,971) | (\$38,707) |

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.

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de marzo de 2018 y 2017:



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

urbi
VidaResidencial®

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto | 1T18 | 1T17 |
|---|-------------------|-------------------|
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación | (\$93,007) | (\$29,397) |
| Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión | 28,319 | (\$46) |
| Flujo libre de efectivo | (\$64,688) | (\$29,443) |

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

Conferencia Telefónica 1T2018:

Viernes 27 de abril, 2018 a las 11:00 AM Tiempo del Este (Nueva York)

Números de marcación:

Desde México +52 (55) 6722 5257

Desde EUA 1 (847) 585 4405

Número de confirmación 46861408

Presentación webcast:

<http://event.onlineseminarsolutions.com/wcc/r/1663020-1/935FD79C7FD7B5E95FD988AA05C62CBD>

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2018

urbi
VidaResidencial®

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

| | Notas | Al 31 de marzo de 2018 | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|-------|---------------------------|-------------------------------|
| Activos | | | |
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6 | \$ 31,112 | \$ 91,083 |
| Cuentas por cobrar, neto | 7 | 40,216 | 56,582 |
| Inventarios inmobiliarios | 8 | 848,562 | 897,049 |
| Otras cuentas por cobrar, neto | 9 | 361,183 | 381,998 |
| Pagos anticipados | 10 | 90,602 | 74,716 |
| Total del activo circulante | | 1,371,675 | 1,501,428 |
| Activo no circulante: | | | |
| Efectivo restringido | 6 | 3,032 | 3,032 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | 7 | 161,653 | 161,653 |
| Inventarios inmobiliarios | 8 | 4,337,928 | 4,273,550 |
| Inmuebles, maquinaria y equipo, neto | 11 | 32,942 | 33,332 |
| Otras inversiones y participación en negocios conjuntos | | 53,305 | 53,305 |
| Otros activos | | 10,168 | 10,453 |
| Total del activo no circulante | | 4,599,028 | 4,535,325 |
| Total del activo | | \$ 5,970,703 | \$ 6,036,753 |
| Pasivos y capital contable | | | |
| Pasivo circulante: | | | |
| Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo | 12 | \$ 180,189 | \$ 183,647 |
| Proveedores, cuentas por pagar y provisiones | 13 | 2,181,997 | 2,249,764 |
| Impuestos por pagar | 14 | 102,644 | 108,551 |
| Total del pasivo circulante | | 2,464,830 | 2,541,962 |
| Pasivo no circulante: | | | |
| Pasivos bancarios a largo plazo | 12 | 164,101 | 160,127 |
| Obligaciones laborales | | 2,971 | 3,283 |
| Total del pasivo no circulante | | 167,072 | 163,410 |
| Total del pasivo | | 2,631,902 | 2,705,372 |
| Capital contable | | | |
| Capital social | 16 | 38,636,652 | 38,636,652 |
| Prima en suscripción de acciones | | 4,903,722 | 4,903,722 |
| Instrumentos de capital propios | | 34,466 | 34,466 |
| Utilidad (déficit) acumulados: | | | |
| De años anteriores | | (40,240,603) | (40,420,875) |
| Del año | | 7,446 | 180,298 |
| Otras partidas de resultado integral | | (2,882) | (2,882) |
| Total del capital contable | | 3,338,801 | 3,331,381 |
| Total del pasivo y capital contable | | \$ 5,970,703 | \$ 6,036,753 |

Las 23 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

1T 2018



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 Estados consolidados condensados de resultados integrales
 (Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

| | Notas | Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de | |
|--|-------|---|------------------|
| | | 2018 | 2017 |
| Ingresos | 20 | \$ 151,679 | \$ 139,301 |
| Costo de ventas | 20 | (89,323) | (72,020) |
| Utilidad bruta | | 62,356 | 67,281 |
| Gastos generales y de administración | 18 | (157,205) | (137,014) |
| Otros ingresos, neto | 19 | 105,974 | 94,955 |
| Utilidad de operación | | 11,125 | 25,222 |
| Gasto por intereses | | (3,023) | (3,519) |
| Ingresos por intereses | | 1,421 | 3,002 |
| (Pérdida) cambiaria, neta | | (2,077) | (6,893) |
| | | (3,679) | (7,410) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | | 7,446 | 17,812 |
| Gasto por impuestos a la utilidad | 17 | - | (1,214) |
| Utilidad neta | | \$ 7,446 | \$ 16,598 |
| Utilidad integral del período | | \$ 7,446 | \$ 16,598 |
| Promedio ponderado de acciones en circulación | | 155,003,381 | 155,003,381 |
| Utilidad por acción | | \$ 0.05 | \$ 0.11 |

Las 23 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

1T 2018



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 Estados consolidados de cambios en el capital contable
 Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2018 y 2017
 (Cifras en miles de pesos)

| | Número de acciones | Capital social | Prima en suscripción de acciones | Instrumentos de capital propios | (Déficit) utilidad acumulada | Otras partidas de resultado integral | Total del capital contable (deficiencia en el capital contable) |
|--|--------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---|
| Saldos al 1 de enero de 2017 | 155,003,381 | \$ 38,636,652 | \$ 4,903,722 | \$ - | \$ (40,421,194) | \$ (2,319) | \$ 3,116,861 |
| Utilidad neta | - | - | - | - | 16,598 | - | 16,598 |
| Saldos al 31 de marzo de 2017 | 155,003,381 | \$ 38,636,652 | \$ 4,903,722 | \$ - | \$ (40,404,596) | \$ (2,319) | \$ 3,133,459 |
| Saldos al 1 de enero de 2018 | 155,003,381 | \$ 38,636,652 | \$ 4,903,722 | \$ 34,466 | \$ (40,240,577) | \$ (2,882) | \$ 3,331,381 |
| Efecto por venta de entidades escindidas | - | - | - | - | (26) | - | (26) |
| Utilidad neta | - | - | - | - | 7,446 | - | 7,446 |
| Saldos al 31 de marzo de 2018 | 155,003,381 | \$ 38,636,652 | \$ 4,903,722 | \$ 34,466 | \$ (40,233,157) | \$ (2,882) | \$ 3,338,801 |

Las 23 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

1T 2018

urbi
VidaResidencial[®]

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 periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de | |
|--|----------|---|-------------------|
| | | 2018 | 2017 |
| Actividades de operación | | | |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | | \$ 7,446 | \$ 17,812 |
| Ajustes por: | | | |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | 7 y 9 | 309 | 5,818 |
| Depreciación | 11 | 497 | 720 |
| Provisiones de pasivos | 13 | 43,907 | 3,275 |
| Liberación y cancelación de provisiones | 19 | (68,589) | (80,189) |
| Obligaciones laborales | | (312) | - |
| Pérdida cambiaria no realizada, neta | | 2,077 | 6,893 |
| Ingresos por intereses | | (1,421) | (3,002) |
| (Utilidad) pérdida en venta y desincorporación de activos | 19 | (835) | 26 |
| Gasto por intereses | | 3,023 | 3,519 |
| Utilidad por venta de entidades escindidas | 19 | (28,383) | - |
| Cambios en el capital de trabajo: | | | |
| Decremento (incremento) en: | | | |
| Cuentas por cobrar | | 16,366 | (1,734) |
| Otras cuentas por cobrar y otros activos | | 4,906 | 6,414 |
| Inventarios inmobiliarios | | (15,891) | 30,575 |
| Otras inversiones y participación en negocios conjuntos | | - | 1,838 |
| Incremento (decremento) en: | | | |
| Cuentas por pagar | | (50,598) | (13,314) |
| Impuestos por pagar | | (5,907) | (10,776) |
| Intereses cobrados | | 398 | 2,728 |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación | | (93,007) | (29,397) |
| Actividades de inversión | | | |
| Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo | | (51) | (46) |
| Flujos de efectivo generados por venta de subsidiarias | | 28,370 | - |
| Flujos netos de efectivo generado en actividades de inversión | | 28,319 | (46) |
| Actividades de financiamiento | | | |
| Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos | | 22,243 | - |
| Amortización de créditos puente y pago de préstamos | | (21,869) | (9,264) |
| Intereses pagados | | (2,851) | - |
| Recuperación de anticipo de compra de tierras | | 7,194 | - |
| Flujos netos de efectivo (utilizados) generados por actividades de financiamiento | | 4,717 | (9,264) |
| (Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo | | (59,971) | (38,707) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo | | 94,115 | 257,222 |
| Efectivo restringido | 6 | (3,032) | (3,019) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 6 | \$ 31,112 | \$ 215,496 |

Las 23 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.