

# Resultados del 3T 2016





# Resultados del 3T 2016



## Informe del Director III Trimestre de 2016

*(Todas las cifras de este informe están expresadas en pesos mexicanos, a excepción de que se indique otra unidad de medida o divisa)*

### NOTAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL.

Periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2016.

Es un placer estar de regreso en el mercado después de 3 años de suspensión en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”). Desde el pasado 19 de octubre las acciones de la Compañía están disponibles para transacciones bursátiles entre el gran público inversionista, lo anterior tras concluir con la entrega de información financiera que se encontraba pendiente así como con las diligencias necesarias ante las autoridades del mercado de valores de México.

Urbi continua atendiendo a las familias mexicanas en el segmento medio a través del desarrollo de vivienda a precios accesibles, a la vez que mantiene uno de los balances más fuertes de la industria y el capital humano experimentado necesario para la ejecución de su plan de negocio 2017-2021.

Hoy día, Urbi transita por esta nueva etapa como una nueva empresa más compacta pero más sólida y flexible, mejor preparada para trabajar bajo las nuevas condiciones de la industria de la vivienda en México. Es importante recordar que, a finales del segundo trimestre del presente año, la Compañía concluyó con la capitalización por parte de los nuevos inversionistas, por un monto total de \$1,266.8 millones, que se traduce en una estructura de capital fortalecida que le da viabilidad a su plan de negocio a 5 años, privilegiando la generación de flujo libre de efectivo.

Cabe recordar que el pasado 21 de junio, como parte de los acuerdos adoptados en la Asamblea Ordinaria, la Compañía ratificó como Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración a Cuauhtémoc Pérez Román y acordó la conformación de un nuevo Consejo de Administración integrado por 9 miembros, de los cuales 5 de ellos son consejeros independientes, quienes aportan a la Empresa su amplia experiencia en distintas áreas de negocio como son: gobierno corporativo, auditoría, finanzas, administración de riesgos, banca de inversión, dirección de empresas reestructuradas, entre otras.

Asimismo, en su sesión del 28 de junio pasado, como parte de las iniciativas para fortalecer el gobierno corporativo de la Empresa, el nuevo Consejo de Administración acordó nombrar a Román Álvarez Varea como nuevo Director General de Urbi, separando los cargos de Presidente Ejecutivo del Consejo y el de Director General.

Durante el trimestre, la Empresa continuó fortaleciendo su Balance al disminuir su deuda financiera en \$1,086.3 millones con lo que al cierre del trimestre este indicador fue de \$460.6



# Resultados del 3T 2016



millones. Urbi espera tener una deuda financiera proforma del orden de \$363.7 millones después de concluir con los acuerdos de la reestructura. Asimismo, Urbi mantiene niveles adecuados de cuentas por cobrar de alrededor de \$257.9 millones.

Prudential Real Estate Investors (PREI) concluyó la entrega de los terrenos comprometidos con base en los convenios de transacción celebrados en octubre de 2014. Los derechos fiduciarios (terrenos), ahora dentro del patrimonio de Urbi, están ubicados en las siguientes ciudades: Ciudad Juárez, Ciudad de México, Guadalajara, Hermosillo, Los Cabos, Monterrey y Tijuana.

Asimismo, con Banco Santander se logró la reactivación de los créditos puente en proyectos localizados en Ciudad Juárez, Ensenada, Huehuetoca y Tecámac. Durante septiembre se terminaron de conciliar cuentas pendientes con el banco y en las cuatro plazas señaladas ahora se está en posición de individualizar vivienda (749 unidades) sin necesidad de nuevas ministraciones.

Finalmente, la Empresa cuenta con alrededor de \$444 millones en caja que serán invertidos en el desarrollo de vivienda de acuerdo a los objetivos establecidos en su plan de negocio.

Urbi ha comenzado a incrementar gradualmente sus operaciones. Como parte de este proceso, al 30 de septiembre la Empresa se encontraba al corriente en sus obligaciones ante el Infonavit, sin ningún adeudo pendiente relacionado con cuotas obrero-patronales, escrituración de viviendas, pago de avalúos o ninguna otra cuenta por pagar al Instituto.

Durante el tercer trimestre Urbi vendió 290 unidades, acumulando 565 viviendas en el periodo enero-septiembre, generando alrededor de \$300 millones en ventas (*Sistema Urbi*) y \$83 millones de ingresos para la Compañía (*Urbi*) que, combinados con la venta de tierra para proyectos inmobiliarios suman \$222 millones de ingresos para la Empresa en el periodo de nueve meses.

## Ingresos por línea de negocio (cifras en miles de pesos)

	Sistema Urbi			Urbi		
	Vivienda Ventas	Tierra	Total	Vivienda Ingreso Contable	Tierra	Total
URBI & SI	\$56,207 (165)	\$40,709	\$96,916	\$56,207 (165)	\$40,709	\$96,916
Servicios a terceros	\$243,384 (400)	\$257,170	\$500,554	\$26,758 (400)	\$98,133	\$124,891
<b>Total</b>	<b>\$299,591 (565)</b>	<b>\$297,879</b>	<b>\$597,470</b>	<b>\$82,965 (565)</b>	<b>\$138,842</b>	<b>\$221,807</b>



## Resultados del 3T 2016



La Compañía tiene actividad de construcción y ventas en 13 de las 19 plazas que contempla el plan de negocio: Cancún, Ciudad Juárez, Ciudad Obregón, Cuautitlán, Culiacán, Guadalajara, Hermosillo, Huehuetoca, Los Mochis, Mexicali, Monterrey, Tecámac y Tijuana.

En el transcurso del último trimestre del año, Urbi continuará su estrategia de acelerar sus operaciones de forma prudente y ordenada, vendiendo alrededor de 460 viviendas que significarían ventas (*Sistema Urbi*) de alrededor de \$237 millones.

Para 2017, la Compañía espera desarrollar y vender más de 3,200 viviendas que, en conjunto con la venta de tierra para proyectos inmobiliarios (por \$220 millones), sumarán ingresos estimados, una vez cubierta la participación a nuestros aliados y socios inmobiliarios, de \$1,300 millones. Para el periodo 2017-2021, la Empresa planea vender 57,100 viviendas, con un ingreso aproximado de \$29,300 millones más \$2,100 millones provenientes de la venta de tierra para proyectos inmobiliarios. Asimismo, en el periodo antes mencionado, Urbi espera tener un margen EBITDA de neutral a 16%, y espera generar flujo libre de efectivo de más de \$1,000 millones en 2021, después del servicio de sus créditos puente.

Urbi cumplió en octubre 35 años de haber sido fundada y en ese tiempo ha construido y comercializado más de 431 mil viviendas. Hoy día cuenta con un nuevo Consejo de Administración, un renovado capital humano en su Alta Dirección, nuevos recursos de capital y una posición financiera fortalecida que le permitirán acelerar de forma prudente sus operaciones en una industria que ofrece oportunidades de crecimiento.



# Resultados del 3T 2016



## Ventas

Urbi tiene dos líneas de negocio recurrente que nutren su plan de negocio; por un lado la venta de vivienda (Línea A) y por otro la venta de tierra para proyectos inmobiliarios (Línea B). Las ventas totales (*Sistema Urbi*) para los primeros nueve meses del año fueron de \$597.5 millones de los cuales, la venta de 565 viviendas, con un valor promedio de \$534,984, generó ventas por \$299.6 millones. Adicionalmente, la Compañía vendió tierra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios por \$297.9 millones.

Lo anterior significó ingresos para la Compañía en el periodo de nueve meses de \$221.8 millones, los cuales se integran como sigue:

(Cifras en miles de pesos)

Segmento	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Porcentaje relativo	Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Porcentaje relativo
1. Venta de vivienda en proyectos propios	\$ 56,207	25.3%	\$ 47,367	45.9%
2. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	40,709	18.4	30,943	30.0
3. Servicios de gestión	98,133	44.2	15,455	15.0
4. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	26,758	12.1	9,332	9.1
<b>Total</b>	<b>\$ 221,807</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$ 103,097</b>	<b>100.0%</b>

Durante el tercer trimestre del 2016 la empresa vendió 138 unidades de proyectos propios así como 152 viviendas a través de los servicios de administración, construcción y comercialización de en proyectos propiedad de terceros, totalizando en el trimestre 290 unidades de las cuales 48% fueron unidades propias. De las 290 unidades vendidas en el trimestre, el 55.5% corresponden a viviendas de interés social, 31% a vivienda media baja y el 13.5% a viviendas de categoría media alta y residencial.

En la siguiente tabla se analizan las unidades vendidas por tipo de proyecto:

Proyectos	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Porcentaje relativo	Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Porcentaje relativo
Proyectos propios	165	29.2%	138	47.6%
Proyectos propiedad de terceros	400	70.8	152	52.4
<b>Unidades Totales</b>	<b>565</b>	<b>100.0%</b>	<b>290</b>	<b>100.0%</b>



# Resultados del 3T 2016



En la siguiente tabla se analizan las unidades vendidas por segmento:

Segmento de vivienda	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Porcentaje relativo	Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Porcentaje relativo
Vivienda de interés social	274	48.5%	161	55.5%
Vivienda media baja	204	36.1	90	31.0
Vivienda media alta y residencial	87	15.4	39	13.5
<b>Unidades Totales</b>	<b>565</b>	<b>100.0%</b>	<b>290</b>	<b>100.0%</b>

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2016:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	VIS <sup>(1)</sup>	VMB <sup>(2)</sup>	VMA <sup>(3)</sup>	Tierra <sup>(4)</sup>	Servicios <sup>(5)</sup>	Total
Ventas	33,586	12,880	900	30,943	24,788	<b>103,097</b>
Utilidad bruta	22,518	6,057	692	7,993	14,299	<b>51,469</b>
Depreciación	1,309	508	20	1,135	( 598)	<b>2,374</b>
Utilidad de operación	<u>361,392</u>	<u>135,801</u>	<u>10,273</u>	<u>322,938</u>	<u>324,314</u>	<b>1,154,718</b>

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

La utilidad bruta y la utilidad de operación descritas en el cuadro anterior no incluyen los efectos de la estimación para cuentas incobrables y otras partidas excepcionales, los cuales a dicha fecha ascendieron a \$176.3 millones.

## Gastos generales y de administración

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016	Seis meses terminados al 30 de junio de 2016	Variación	
			Importe	%
Gastos generales y de administración	\$ 1,423,524	\$ 970,019	453,505	47%

Los gastos generales y de administración muestran un incremento de \$453.5 millones (equivalentes al 47%) respecto al trimestre anterior, de los cuales \$176.3 millones corresponden a partidas excepcionales asociadas con la reestructura financiera de la Empresa. El incremento en el gasto fue resultado principalmente de un aumento en provisiones



# Resultados del 3T 2016



asociadas con obra por realizar por \$65.1 millones, contingencias legales por \$68.9 millones, honorarios asociados a la salida del proceso de reestructura \$114.3 millones y sueldos y otras prestaciones por \$88.5 millones. Para mayor detalle véase las Notas 18 y 21 a los Estados Financieros.

## Costo integral de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Nueve meses		Seis meses		Variación	
	terminados el 30 de septiembre de 2016	terminados el 30 de junio de 2016	terminados el 30 de junio de 2016	Importe	%	
Gastos financieros	\$ ( 332,367)	\$ ( 331,846)	\$ ( 521)	0.2%		
Productos financieros	10,245	2,804	7,441	265.4%		
Utilidad cambiaria	8,182	5,228	2,954	56.5%		
<b>Costo integral de financiamiento</b>	<b>\$ ( 313,940)</b>	<b>\$ ( 323,814)</b>	<b>\$ 9,875</b>	<b>( 3.0)%</b>		

El costo integral de financiamiento presentó una disminución de \$9.9 millones (equivalente a 3.0%) debido principalmente al reconocimiento de los intereses ganados por la inversión de los recursos provenientes del nuevo dinero aportado por los nuevos accionistas de la Empresa.

## Posición Financiera a Septiembre de 2016

### Activos Totales

Al 30 de septiembre de 2016, los activos totales de la Compañía incrementaron en \$587.5 millones (equivalentes al 9%) en comparación con el trimestre anterior, debido principalmente al incremento que sufrió el rubro de inventarios, el cual se explica con mayor detalle en la siguiente sección.

A continuación se explican las variaciones de los principales rubros del Balance General, respecto del segundo trimestre:

### Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2016 el saldo de esta partida ascendía a \$444.7 millones, el cual representa una disminución de \$358.7 millones (equivalente a 45%) respecto del trimestre anterior. Dicha disminución fue consecuencia del pago de obligaciones no cubiertas con anterioridad debido a problemas de liquidez y una serie de inversiones realizadas durante el periodo tales como: Honorarios a Asesores Financieros y Legales relacionados con concurso mercantil (CM), Nóminas y finiquitos no cubiertos durante la etapa de CM, inversiones realizadas para la adquisición de lotes y viviendas con avance de obra significativo e impuestos federales no cubiertos durante la etapa de CM.



## *Cuentas por cobrar a clientes*

El saldo de este rubro es de \$257.9 millones que representa un incremento de \$15.6 millones (equivalente a 6%) en relación al trimestre anterior. La principal razón para este aumento fue la venta de terrenos a clientes minoristas, en especial la venta de dos terrenos ubicados en Ciudad Juárez, estos aumentos fueron neteados por un incremento en la estimación para cuentas de cobro dudoso a fin de cubrir saldos por recuperar con antigüedad superior a noventa días.

## *Inventarios*

El rubro de inventarios concluyó el tercer trimestre con un saldo de \$5,551.4 millones, lo cual representa un incremento de \$838.4 millones (equivalente 18%) respecto del trimestre anterior. El aumento en este rubro fue consecuencia de la incorporación de ciertos terrenos que, según acuerdo concertado entre la Compañía y Prudential Real Estate Investors (PREI) en octubre de 2014, una vez que la Compañía realizara el pago de las deudas que tenía con PREI, esta entregaría la posesión de ciertas tierras que, en convenios realizados años atrás, serían transferidas a la Compañía a cambio de una serie de servicios y actividades a desarrollar. El valor de los terrenos incorporados en el inventario por este concepto ascendió a \$1,334.8 millones, estos terrenos se incorporan en varios estados de la república tales como Jalisco, Chihuahua, Baja California Sur, Nuevo León, Baja California, Sonora y el Estado de México. En adición a lo anterior este rubro reconoció un incremento por la compra de viviendas con avance de obra significativo por \$17.6 millones y costos incurridos relacionados con las obras en proceso de desarrollo por \$74.7 millones. Los aumentos anteriores fueron neteados por el impacto de la dación en pago a HSBC México, a través de la cual se entregaron en dación en pago los terrenos que garantizaban el pago de la deuda cuyo valor contable ascendía a \$536.9 millones. Otra disminución en esta partida fue el costo de ventas de las viviendas y terrenos comercializados durante el trimestre por \$51.4 millones.

Durante el trimestre la política de clasificación de inventario no sufrió cambios, por lo cual la Compañía continua clasificando sus inventarios como de naturaleza circulante cuando espera realizarlos o venderlos en el ciclo normal de operaciones, cuando se mantienen con fines de negociación o cuando se espera realizarlos dentro de los siguientes doce meses. La Compañía considera su ciclo normal de operaciones como el periodo comprendido desde el momento en que comienzan las obras de infraestructura y edificación, contempladas en un proyecto de inversión el cual a su vez forma parte del plan de negocio a 5 años, hasta el momento en que las viviendas terminadas son comercializadas y realizadas en efectivo.

La Compañía considera inventario no circulante a aquellos terrenos que no cumplen las características de los terrenos clasificados como circulantes.

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía mantenía \$1,014.7 millones de inventario en el activo circulante y \$4,536.7 millones de inventario no circulante para desarrollos a largo plazo.



# Resultados del 3T 2016



La empresa tiene inventarios que fueron otorgados en garantía del pago de ciertas deudas financieras, de impuestos y comerciales, que forman parte de los pasivos al cierre del tercer trimestre, cuyo monto asciende a \$529.9 millones y que, por sus características de disponibilidad, son clasificadas como partidas no circulantes.

## *Reserva territorial*

Al 30 de septiembre de 2016, la empresa tenía una reserva territorial de 3,920 hectáreas (ha.), que en adición a la reserva de 2,300 ha. de sus socios inmobiliarios y clientes corporativos alcanza un total de 6,220 ha. de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con el plan de negocio de la empresa de los próximos cinco años.

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 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 dar en dación en pago a ciertos acreedores financieros, y como colateral, para garantizar ciertas transacciones y nuevas líneas de crédito. El remanente podrá ser utilizado para generar nuevas oportunidades de negocio no reflejadas en el plan de negocio, tales como lotes con servicios, alianzas, rentas, etc.

A continuación se muestra la reserva territorial propia en función a su uso futuro:

Concepto	HAS Total
Reserva en garantía a darse en pago	585.9
Reserva para PDN 5 años - Vivienda	458.5
Reserva para PDN 5 años - Línea B	1,163.0
Reserva a darse en garantía crédito BNT	72.9
Reserva a darse en garantía crédito INFO	313.8
Reserva remanente	1,325.8
<b>Reserva total Urbi</b>	<b>3,919.8</b>

La reserva territorial a utilizarse en el plan de negocio califica para subsidios.



# Resultados del 3T 2016



La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 30 de septiembre de 2016:

Plaza	Superficie Has	Porcentaje relativo
Aguascalientes	1	0.03%
Chihuahua	8	0.21%
Ciudad Juárez	785	20.03%
Ciudad Obregón	18	0.46%
Cuautitlán	2	0.04%
Culiacán	4	0.11%
Ensenada	2	0.04%
Guadalajara	660	16.85%
Hermosillo	68	1.73%
Huehuetoca	23	0.58%
Los Cabos	61	1.55%
Los Mochis	1	0.03%
Mazatlán	26	0.68%
Mexicali	483	12.33%
Monterrey	57	1.45%
Puerto Peñasco	171	4.37%
Tecámac	13	0.33%
Tijuana	1,536	39.18%
<b>Total</b>	<b>3,920</b>	<b>100%</b>

Del total de hectáreas mostradas en el cuadro anterior, 650 son garantía de créditos hipotecarios que tiene la Compañía con Ge Capital Cef México, S. de R.L. de C.V. (GE), Banco Santander y Banco Mercantil del Norte (Banorte), de las cuales 586 corresponden a GE mismas que se tiene planeado utilizar como dación en pago para liquidar créditos que se tienen con esta entidad. La liquidación de esta deuda se hará de acuerdo a lo indicado en la sentencia de Aprobación del Convenio Concursal.

### *Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar*

Al cierre del trimestre estas partidas tenían un saldo de \$453.4 millones que representa un incremento de \$92.7 millones (equivalentes a 26%) comparado con el trimestre anterior. Este incremento se debe a las inversiones efectuadas por la empresa durante el trimestre para adquirir inventarios con alto grado de avance de obra por \$35 millones reconocidos como anticipos, inversiones en obra asociada con viviendas por \$19.1 millones cuya administración de la construcción está a su cargo, el incremento del impuesto al valor agregado del periodo en \$30.6 millones derivado principalmente de los gastos efectuados y pagados en el trimestre y anticipos de \$4.8 millones pagados a contratistas.



## **Pasivos Totales**

El total de pasivos de la empresa al 30 de septiembre de 2016 muestra una disminución de \$1,602.8 millones (equivalentes a 21%) respecto del trimestre anterior y que es consecuencia del pago de la deuda a HSBC México, principalmente, según se explica en la siguiente sección.

### *Pasivos financieros*

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía tenía pasivos financieros por \$460.6 millones, los cuales comparados con el trimestre anterior reflejan una disminución de \$1,095.4 millones (equivalentes 75%) debido al reconocimiento de la dación en pago a HSBC México por \$1,086.3 millones, cuya deuda fue cubierta con los inventarios que estaban en garantía a dicha fecha y cuyo valor de avalúo ascendió a \$424.4 millones, cubriéndose el diferencial entre el monto de la deuda y el valor de avalúo por \$661.9 millones con acciones de la Compañía. Adicionalmente fueron pagados \$6.1 millones de un crédito puente adeudado a Santander y se cancelaron partidas por \$3 millones derivadas de conciliaciones con acreedores financieros.

El saldo remanente de \$460.6 millones está integrado por las deudas con Banco Mercantil del Norte por créditos puente de \$203.7 millones, Banco Santander por créditos puente de \$160 millones y GE por arrendamientos financieros por \$96.9 millones.

La deuda financiera al cierre de trimestre está garantizada con inventarios, los cuales en el caso de la deuda con GE se esperan entregar en dación en el próximo trimestre, mientras que los créditos puente continuarán bajo las condiciones contractuales concertadas al momento de su contratación.

### *Pasivos no financieros*

Al cierre del trimestre, los pasivos no financieros de la Compañía ascienden a \$3,390.6 millones, importe que representa un incremento de \$32.7 millones (equivalentes a 1%) en comparación con el trimestre anterior, dicho incremento representa el efecto neto entre un aumento en cuentas por pagar de \$72.1 millones debido principalmente al incremento de provisiones asociadas con obra por realizar y contingencias legales, así como una disminución de \$39.4 millones en el rubro de impuestos por pagar debido esencialmente al pago de contribuciones de ISR e IVA no cubiertas en su fecha de vencimiento.



# Resultados del 3T 2016



El análisis del rubro de cuentas e impuestos por pagar al cierre del trimestre se muestra a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de septiembre de 2016	Al 30 de junio de 2016
Proveedores para la construcción	\$ 13,478	\$ 6,685
Líneas de crédito	152,606	152,606
Acreedores diversos y gastos provisionados	3,103,123	3,038,127
Impuestos por pagar	117,869	157,305
	<b>\$ 3,387,076</b>	<b>\$ 3,354,723</b>

La partida de acreedores diversos y gastos provisionados así como la de impuestos por pagar se analiza a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de septiembre de 2016	Al 30 de junio de 2016
<b>Acreedores diversos y gastos provisionados:</b>		
Provisión de infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 717,275	\$ 573,442
Provisión de honorarios	690,997	745,201
Provisión de contingencias	614,640	527,688
Provisión de partidas fiscales inciertas	250,388	247,523
Servicios públicos (agua, luz, teléfono, derechos, comunicación)	224,987	295,743
Acreedores diversos	173,720	186,273
Beneficios a empleados	136,386	188,625
Provisión arrendamiento financiero	135,096	112,532
Provisión de garantías	84,609	88,898
Impuesto al valor agregado no cobrado	75,025	72,202
<b>Total acreedores diversos y gastos provisionados</b>	<b>\$ 3,103,123</b>	<b>\$ 3,038,127</b>
<b>Impuestos por pagar:</b>		
Contribuciones de seguridad social	\$ 88,656	\$ 81,411
Impuesto a la utilidad por pagar	478	478
Otros impuestos federales y estatales	28,735	75,416
<b>Total Impuestos por pagar</b>	<b>\$ 117,869</b>	<b>\$ 157,305</b>

### Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos no muestran ningún cambio de un trimestre a otro, debido al nivel de pérdidas fiscales que tiene disponibles para aplicar contra los resultados fiscales futuros que pudieran generarse como consecuencia de la operación del plan de negocio.



## Capital Contable

Al 30 de septiembre de 2016, el capital contable muestra un incremento de \$1,650.2 millones (equivalentes a 137%) debido a dos efectos: 1) el incremento del capital social en \$661.9 millones debido a la capitalización de la diferencia entre el valor de avalúo del inventario entregado a HSBC México de \$424.4 millones para cubrir la deuda que tenía con esta institución, y el monto de la deuda a esa fecha el cual ascendía a \$1,086.3 millones. De acuerdo a lo indicado en la sentencia de Aprobación de Convenio Concursal los créditos con garantía real sobre activos deben cubrirse con la garantía hasta el valor de la misma y el remanente será cubierto con acciones de la entidad, como si se tratara de un acreedor común; y 2) el incremento de \$988.4 millones correspondiente a la utilidad del trimestre.

## Fuentes de Capital y Liquidez

Históricamente la Compañía ha fondeado su operación con flujos provenientes de la 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 Total Activos y Pasivos).

En adición a lo anterior, en los últimos años la Empresa 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.

Al 30 de septiembre y 30 de junio de 2016 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Seis meses terminados el 30 de junio de 2016
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	\$ ( 819,795)	\$ ( 497,764)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	9,580	2,122
Flujo neto de efectivo proveído por actividades de Financiamiento	1,248,791	1,292,883
<b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 438,576</b>	<b>\$ 797,241</b>



# Resultados del 3T 2016



## Flujo Libre de Efectivo

Como parte de su reporte trimestral 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, si no 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 cumplir con ciertos requisitos de inversiones de capital. En consideración a lo indicado anteriormente, el flujo libre de efectivo reportado por la Compañía no puede ser comparable con el de otras entidades.

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 30 de septiembre y 30 de junio de 2016:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Seis meses terminados el 30 de junio de 2016
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	\$ ( 819,795)	\$ ( 497,764)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	9,580	2,122
<b>Flujo libre de efectivo</b>	<b>\$ ( 810,215)</b>	<b>\$ ( 495,642)</b>

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

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 contra otras entidades de la industria, debido a que presenta sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital.



# Resultados del 3T 2016



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 los estados financieros de la Compañía. 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 muestra la conciliación entre la utilidad neta del periodo y la UAFIDA:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Seis meses terminados el 30 de junio de 2016
Utilidad neta	\$ 1,452,114	\$ 463,143
Estimación para cuentas incobrables	471,852	457,812
Depreciación y amortización	9,279	6,905
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo	( 541)	( 95)
Provisiones de pasivos	283,710	106,631
Liberación y cancelación de provisiones	( 1,857,376)	( 1,513,752)
Deterioro de inventario en el costo de ventas	1,419	1,419
Utilidad cambiaria, neta	( 8,182)	( 5,228)
Intereses devengados a favor	( 10,245)	( 2,804)
Intereses devengados a cargo	332,367	331,846
Ingresos y otras partidas que no implicaron flujos de efectivo	( 1,185,822)	( 45,877)
Impuestos a la utilidad	635	621
<b>UAFIDA</b>	<b>\$ ( 510,790)</b>	<b>\$ ( 199,379)</b>

## Eventos relevantes del trimestre.

- 1) El 27 de septiembre de 2016 Urbi informó de la instrumentación de la concentración accionaria (split inverso) que había sido previamente aprobada en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 21 de junio. A partir del 5 de octubre de 2016, los accionistas de Urbi iniciaron el canje de acciones de la Compañía que estaban en circulación hasta el 21 de junio de este mismo año, por títulos de nueva emisión, a razón de 1 nueva acción por cada 1,000 acciones anteriores.
- 2) El 28 de septiembre de 2016 Urbi publicó una carta dirigida a sus accionistas en donde se dan a conocer puntos generales de su Plan de Negocio 2017-2021, los elementos para darle viabilidad al mismo, así como acciones realizadas y por hacer del plan de reestructura.



- 3) El 11 de octubre de 2016 la Empresa dio a conocer la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de las acciones de la Empresa y el levantamiento de la suspensión de la cotización de las mismas en la BMV, mismo que tuvo lugar el 19 de octubre pasado.

## 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:

**Adalberto Ramírez Hernández**

Director de Relación con Inversionistas

Tel: + (52 686) 523-8660 ext. 10304

[adalberto.ramirez@urbi.com](mailto:adalberto.ramirez@urbi.com)

### Conferencia Telefónica 3T2016:

Viernes 28 de octubre, 2016 a las 11:00 AM Tiempo del Este (Nueva York)

### Números de marcación:

Desde México	+52 (55) 6722 5257
Desde México sin costo	001 866 779 0965
Desde EUA	1 (847) 585 4405
Desde EUA sin costo	1 (888) 771 4371
Número de confirmación	43679250



# Resultados del 3T 2016



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

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
<b>Activos</b>		
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 441,728	\$ 3,200
Cuentas por cobrar, neto (Nota 7)	42,335	494,976
Inventarios (Nota 8)	1,014,708	1,354,311
Otras cuentas por cobrar, neto	350,467	320,973
Pagos anticipados	102,967	65,348
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,952,205</b>	<b>2,238,808</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Efectivo restringido (Nota 6)	2,965	2,918
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 7)	215,537	-
Inventario para desarrollos a largo plazo (Nota 8)	4,536,694	3,266,476
Propiedades, planta y equipo, neto (Nota 9)	36,272	45,445
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos	53,306	53,306
Otros activos	9,215	6,458
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>4,853,989</b>	<b>3,374,603</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 6,806,194</b>	<b>\$ 5,613,411</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>		
<b>Pasivo a corto plazo:</b>		
Deuda y pasivos bancarios (Nota 10)	\$ 363,677	\$ 29,333,767
Arrendamientos financieros (Nota 11)	96,925	809,913
Cuentas por pagar (Nota 12)	3,269,207	12,274,862
Impuestos por pagar (Nota 13)	117,869	113,438
<b>Total del pasivo a corto plazo</b>	<b>3,847,678</b>	<b>42,531,980</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Impuestos diferidos (Nota 16)	100,608	101,243
Obligaciones laborales	3,572	3,572
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>104,180</b>	<b>104,815</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>3,951,858</b>	<b>42,636,795</b>
<b>Capital contable (deficiencia en el capital contable) (Nota 15)</b>		
Capital social	38,541,150	115,544
Prima en suscripción de acciones	4,903,722	4,903,722
Utilidad (déficit) acumulado:		
De años anteriores	( 42,039,882)	( 40,104,188)
Del año	1,452,114	( 1,935,694)
Otras partidas de resultado integral	( 2,768)	( 2,768)
<b>Total capital contable (deficiencia en el capital contable)</b>	<b>2,854,336</b>	<b>( 37,023,384)</b>
<b>Total del pasivo y capital contable (deficiencia en el capital contable)</b>	<b>\$ 6,806,194</b>	<b>\$ 5,613,411</b>

Las 21 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados.



# Resultados del 3T 2016



**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)

	Por los periodos de tres meses que terminaron el 30 de septiembre de		Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de	
	2016	2015	2016	2015
Venta de viviendas	\$ 47,367	\$ 4,298	\$ 56,207	\$ 48,835
Ventas de tierra para proyectos inmobiliarios	30,943	55,679	40,709	74,548
Servicios de construcción y comercialización	9,332	-	26,758	-
Servicios de gestión	15,455	-	98,133	-
<b>Total ventas (Nota 20)</b>	<b>103,097</b>	<b>59,977</b>	<b>221,807</b>	<b>123,383</b>
Costo de venta viviendas	( 18,190)	( 2,937)	( 25,257)	( 25,796)
Costo de venta de tierra para proyectos inmobiliarios	( 22,949)	( 14,867)	( 26,096)	( 19,048)
Costo de venta de servicios de construcción y comercialización	( 5,824)	-	( 15,104)	-
Costo de venta de servicios de gestión	( 4,665)	-	( 13,506)	-
Costo de venta de partidas excepcionales	-	( 4,209)	( 1,419)	( 6,720)
<b>Total costo de venta (Notas 17 y 21)</b>	<b>( 51,628)</b>	<b>( 22,013)</b>	<b>( 81,382)</b>	<b>( 51,564)</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>51,469</b>	<b>37,964</b>	<b>140,425</b>	<b>71,819</b>
Gastos generales y de administración (Notas 18 y 21)	( 453,505)	( 387,369)	( 1,423,524)	( 690,527)
Otros ingresos (gastos), neto (Nota 19)	1,380,498	( 49,807)	3,048,518	( 54,936)
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>	<b>978,462</b>	<b>( 399,212)</b>	<b>1,765,419</b>	<b>( 673,644)</b>
Gastos financieros	( 521)	( 160,090)	( 332,367)	( 490,247)
Productos financieros	7,441	165,714	10,245	267,246
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	2,954	7,468	8,182	26,608
	<b>9,874</b>	<b>13,092</b>	<b>( 313,940)</b>	<b>( 196,393)</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>988,336</b>	<b>( 386,120)</b>	<b>1,451,479</b>	<b>( 870,037)</b>
Impuestos a la utilidad (Nota 16)	14	4,167	635	162,836
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>\$ 988,350</b>	<b>\$ ( 381,953)</b>	<b>\$ 1,452,114</b>	<b>\$ ( 707,201)</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral del período</b>	<b>\$ 988,350</b>	<b>\$ ( 381,953)</b>	<b>\$ 1,452,114</b>	<b>\$ ( 707,201)</b>
Promedio ponderado de acciones en circulación	154,902,803	976,445	154,902,803	976,445
Utilidad (pérdida) por acción	\$ 6.38	\$ ( 391.17)	\$ 9.37	\$ ( 724.26)

Las 21 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados.



# Resultados del 3T 2016



**URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados condensados de cambios en el capital contable (deficiencia en el capital contable)**  
 Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015  
 (Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	(Déficit) utilidad acumulada	Otras partidas de resultado integral	Total capital contable (deficiencia en el capital contable)
Saldos al 1 de enero de 2015	976,445	\$ 115,544	\$ 4,903,722	\$ ( 40,104,188)	\$ ( 1,697)	\$ ( 35,086,619)
Pérdida neta	-	-	-	( 707,201)	-	( 707,201)
Saldos al 30 de septiembre de 2015	976,445	115,544	4,903,722	( 40,811,389)	( 1,697)	( 35,793,820)
Saldos al 1 de enero de 2016	976,445	115,544	4,903,722	( 42,039,882)	( 2,768)	( 37,023,384)
Emisión de acciones por capitalización de pasivo (Nota 15)	<b>38,778,436</b>	<b>37,132,723</b>	-	-	-	<b>37,132,723</b>
Aumento por nuevas inversiones de capital social (Nota 15)	<b>115,147,923</b>	<b>1,292,883</b>	-	-	-	<b>1,292,883</b>
Utilidad neta	-	-	-	1,452,114	-	1,452,114
Saldos al 30 de septiembre de 2016	<b>154,902,804</b>	<b>\$ 38,541,150</b>	<b>\$ 4,903,722</b>	<b>\$ ( 40,587,768)</b>	<b>\$ ( 2,768)</b>	<b>\$ 2,854,336</b>

Las 21 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados.



# Resultados del 3T 2016



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

	Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2016	2015
<b>Actividades de operación</b>		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,451,479	\$ ( 870,037)
<b>Partidas en resultados que no afectaron efectivo:</b>		
Estimación para cuentas incobrables	471,852	235,974
Depreciación	9,279	23,636
Provisiones de pasivos	283,710	22,098
Liberación y cancelación de provisiones	( 1,857,376)	127,084
Deterioro de inventario en el costo de ventas	1,419	6,720
Utilidad cambiaria, neta	( 8,182)	( 26,608)
Intereses devengados a favor	( 10,245)	( 267,246)
(Utilidad) pérdida en baja de propiedades, planta y equipo	( 541)	9,231
Intereses devengados a cargo	332,367	490,247
Ingresos y otras partidas que no implicaron flujo	( 1,185,822)	-
<b>Cambios en activos y pasivos de operación</b>		
Decremento (incremento) en:		
Cuentas por cobrar	( 225,466)	( 265,402)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	( 69,870)	( 8,204)
Inventarios	( 135,653)	227,473
(Decremento) incremento en:		
Cuentas por pagar	118,823	( 3,678)
Impuestos por pagar	4,431	22,314
<b>Flujo neto de efectivo utilizados por actividades de operación</b>	<b>( 819,795)</b>	<b>( 276,398)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Intereses cobrados	9,144	22
Adquisición de propiedades, planta y equipo	435	-
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>9,579</b>	<b>22</b>
<b>Efectivo a generar en actividades de financiamiento</b>	<b>( 810,216)</b>	<b>( 276,376)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Pago de préstamos	( 44,092)	-
Aumento por nuevas inversiones de capital	1,292,883	-
Intereses cobrados	-	267,224
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>1,248,791</b>	<b>267,224</b>
<b>Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>438,575</b>	<b>( 9,152)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	<b>6,118</b>	<b>19,213</b>
<b>Efectivo restringido</b>	<b>( 2,965)</b>	<b>( 2,870)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 441,728</b>	<b>\$ 7,191</b>

Las 21 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados.