

## Información Financiera Trimestral

|   |     |
|---|-----|
| [105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....                                  | 2   |
| [110000] Información general sobre estados financieros.....                                 | 20  |
| [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....                      | 21  |
| [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto .....            | 23  |
| [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos..... | 24  |
| [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....                                | 26  |
| [610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....               | 28  |
| [610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior .....            | 31  |
| [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....                        | 34  |
| [700002] Datos informativos del estado de resultados.....                                   | 35  |
| [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses .....                            | 36  |
| [800001] Anexo - Desglose de créditos .....   | 37  |
| [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....                              | 39  |
| [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto .....                                | 40  |
| [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....                                   | 41  |
| [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....             | 42  |
| [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos.....   | 46  |
| [800500] Notas - Lista de notas.....  | 47  |
| [800600] Notas - Lista de políticas contables .....   | 92  |
| [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....       | 109 |

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

#### 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 revolvencia 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).

## 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. 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 100 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 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.

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

ri.urbi.com

### Conferencia Telefónica 1T2018:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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/1/1663020-1/935FD79C7FD7B5E95FD988AA05C62CBD>

---

### Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

---

Urbi es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones se concentran principalmente en los segmentos de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media, aunque también se cubre, en menor medida, el segmento de Vivienda Residencial. Los ingresos provienen de dos líneas de negocio: 1) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B).

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 431,000 viviendas, manteniendo una historia de 36 años de operaciones ininterrumpidas.

---

### Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

---

La misión de la Empresa es ser el proveedor líder de productos y servicios para el desarrollo de comunidades sustentables, satisfaciendo plenamente las necesidades y deseos de sus clientes y generando valor para sus empleados, inversionistas y aliados. Derivado de su misión, la Empresa ha establecido los siguientes objetivos estratégicos:

1. Lograr una sólida estructura de capital que permita una operación gradualmente creciente.
  2. Maximizar la contribución marginal de flujo.
  3. Restablecer y fortalecer gradualmente su óptima capacidad operativa.
  4. Consolidar una estructura competitiva de capital humano y desarrollar una cultura organizacional orientada a resultados y a la efectividad operativa.
  5. Posicionar la Experiencia Urbi como la oferta de valor más competitiva del mercado, que cuente con la mejor evaluación y calificación de los clientes.
  6. Articular esquemas innovadores para el desarrollo de comunidades sustentables de alta plusvalía.
- Para alcanzar su misión, la Empresa ha establecido como estrategia general consolidar una cadena de valor compacta, sólida y flexible.

### Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

#### Recursos

##### Capital Humano

La Empresa cuenta con un comprometido y talentoso capital humano que le permitirá retomar su aportación al desarrollo urbano y sustentable del país. Todos ellos con un profundo conocimiento del mercado, con lo cual la Empresa tendrá una participación ágil y vigorosa en la nueva etapa de la industria de la vivienda. Al 31 de marzo de 2018, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 493 personas, de los cuales 125 ocupaban posiciones en el área de producción, 185 en el área comercial y 183 en administración y áreas de soporte.

##### Principales Activos

Las principales oficinas de la Empresa se ubican en un edificio de su propiedad en Mexicali, Baja California.

Además, la Empresa cuenta con maquinaria y equipo que utiliza en la realización de sus actividades, el cual no es significativo.

Al 31 de marzo de 2018, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$32.9 millones. Los terrenos para construcción, terrenos en desarrollo (excepto por unidades comprometidas), ciertos locales y viviendas para venta, materiales de obra y la construcción en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma.

Al 31 de marzo de 2018, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$5,186.4 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados como colateral para créditos puente, créditos simples y deudas.

Al 31 de marzo de 2018, el valor contable de las garantías constituidas era de \$768.0 millones.

### Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

- La capacidad de la Empresa para generar ingresos suficientes para asegurar su viabilidad depende del financiamiento hipotecario de los sectores público y privado.
- Las operaciones de la Empresa dependen de su capacidad de obtener financiamiento.
- Las futuras caídas de la economía mexicana o de la economía global podrían afectar negativamente la demanda de los productos de la Empresa y de sus resultados de operación.
- El negocio de la Empresa requiere de inversiones de capital y los cambios extremos en los requerimientos de capital podrían afectar su situación financiera.
- La rentabilidad de la Empresa podría verse afectada negativamente como consecuencia de la estimación imprecisa de sus costos.
- Una parte del negocio de la Empresa se realiza en el norte del país, lo cual expone a la Empresa a los riesgos relativos a dicha región.
- Debido a los ciclos de financiamiento de algunos proveedores de créditos hipotecarios, la Empresa presenta variaciones en sus resultados trimestrales.
- La Empresa podría no encontrar reservas territoriales adecuadas a precios razonables para sus proyectos de desarrollo de vivienda futuros.
- La competencia de otras compañías desarrolladoras de vivienda podría afectar adversamente la posición de mercado de la Empresa en la industria de la vivienda.
- La regulación en materia de construcción y uso de suelo, y la legislación ambiental podrían afectar adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.
- La capacidad de la Empresa de acumular y deducir pérdidas fiscales acumuladas podría verse limitada en el futuro.
- El aumento en el número de reclamaciones realizadas al amparo de las garantías de construcción otorgadas por la Empresa podría afectarla negativamente.
- El incremento de los costos y la escasez de los materiales de construcción o de la mano de obra podrían afectar adversamente los resultados de la Empresa.
- La pérdida de funcionarios clave de la Empresa podría provocar alteraciones en las operaciones de la Empresa.
- El mal funcionamiento de los sistemas de la plataforma de tecnología de información de la Empresa pudiera tener un efecto adverso en las operaciones de la Empresa.
- Una parte sustancial del negocio de la Empresa se subcontrata, lo cual la expone a riesgos relativos al negocio de los subcontratistas.
- El nivel de deuda de la Empresa podría afectar su situación financiera.
- La Empresa podría requerir cantidades significativas de efectivo. La capacidad de la Empresa de generar efectivo

depende de muchos factores y en periodos recientes la Empresa ha generado flujo de efectivo negativo.

- Urbi es una tenedora de acciones y depende de los flujos de efectivo provenientes de sus subsidiarias para financiar sus operaciones, cumplir con el servicio de sus deudas y, en su caso, pagar dividendos.

## Relaciones más significativas

### Clientes

Dada la naturaleza de la industria de la vivienda, en la cual principalmente se generan ventas individuales a los compradores de viviendas, la Empresa no tiene dependencia con alguno o varios clientes, cuya pérdida pudiera afectar en forma adversa los resultados de operación o la situación financiera de la Empresa.

Los clientes de la Empresa, en su mayoría, requieren de la obtención de un financiamiento hipotecario, a través de los organismos que tradicionalmente otorgan créditos hipotecarios (INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF), de la banca comercial, o de las Sofoles o Sofomes.

En años pasados, la oferta de inversión de capitales privados en el sector de la vivienda, le permitió a la Empresa incrementar sus ventas de manera masiva, ya que dichos capitales privados adquirieron viviendas por volúmenes significativos a efecto de comercializarlas posteriormente, independientemente de la Empresa. Asimismo, la Empresa vende tierra comercial y de Desarrollos Certificados, además de brindar servicios de construcción a desarrolladores e inversionistas. La Empresa monitorea constantemente su situación financiera y el añejamiento de sus saldos, actualiza sus reportes de crédito, analiza el comportamiento de los pagos efectuados y de ser necesario, crea estimaciones para cuentas de dudosa recuperación que cubren el riesgo de recuperación asociado con su cartera.

### Materiales y Proveedores

Como desarrollador de proyectos de vivienda económica y de interés social en procesos de construcción simultáneos, en un negocio donde un precio de venta competitivo es un factor crucial, el control de costos de los materiales, proveedores y subcontratistas es un aspecto de gran importancia en el negocio de la Empresa. Las políticas de control de costos de la Empresa se enfocan en la compra de volumen, y la selección de proveedores y la negociación a nivel corporativo respecto de ciertos materiales. La Empresa considera que su conocimiento de la industria y la posibilidad de realizar compras de volumen, le permiten negociar precios favorables. La Empresa generalmente contrata a proveedores y subcontratistas que se especializan en los diferentes materiales o servicios de construcción, con el objeto de beneficiarse de la estructura de costos y experiencia de dichos proveedores.

La Empresa generalmente compra los materiales básicos utilizados en la construcción de vivienda, incluyendo concreto, acero, tabique, ventanas, puertas y artículos de plomería, entre otros, de importantes proveedores y contratistas. Sin embargo, cuando es posible cada Plaza negocia contratos de suministro con diferentes proveedores en la zona geográfica respectiva, garantizando el suministro de los materiales de construcción de las fuentes más cercanas y minimizando los costos de transporte y los tiempos de entrega. Además, esta política facilita el uso de

materiales de construcción cuyo diseño y características estéticas se adapten a la arquitectura local. Esta integración ha permitido a la Empresa asegurar la provisión oportuna de materiales a precios competitivos.

Entre los principales proveedores de la Empresa, que la surten a través de distribuidores locales se cuentan, entre otros, a: Ventanas Cuprum S.A. de C.V., Eco Haus S. de R.L. de C.V., Kuroda Norte S.A. de C.V., Cemex S.A.B. de C.V., Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V., Masonite México S.A. de C.V., Home Depot México S. de R.L. de C.V., Assa Abloy S.A. de C.V., Capeco, S.A. de C.V., Block BCA, S.A. de C.V., CM Concretos, S.A. de C.V., Comex S.A. de C.V., Urbanización y Riego de Baja California, S.A. de C.V., Distribución Interceramic S.A. de C.V., Lamosa S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua S.A.B. de C.V. y Fanosa, S.A. de C.V.

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

### 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%)      |
| <b>Subtotal<sup>1</sup></b> |   | <b>\$151,679</b> | <b>84.2%</b>  | <b>\$139,301</b> | <b>100.0%</b> | <b>8.9%</b>  |
| Línea B                     | Otros ingresos por venta de subsidiarias                              | \$28,383         | 15.8%         | -                | 0.0%          | 100.0%       |
| <b>Total</b>                |   | <b>\$180,062</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$139,301</b> | <b>100.0%</b> | <b>29.3%</b> |

<sup>1</sup> 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 incremente 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:

(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%)      |
| <b>Ingresos Línea A</b>                    | <b>\$131,794</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$76,435</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$55,359</b> | <b>72.4%</b> |
| <b>Precio promedio - Proyectos propios</b> | <b>\$615</b>     |               | <b>\$433</b>    |               | <b>\$182</b>    | <b>42.1%</b> |

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              | VS <sup>(1)</sup> | VM <sup>(2)</sup> | VR <sup>(3)</sup> | Tierra <sup>(4)</sup> | SG <sup>(5)</sup> | Servicios <sup>(6)</sup> | 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)      |
| <b>Utilidad bruta</b> | <b>\$10,632</b>   | <b>\$33,012</b>   | <b>\$2,048</b>    | <b>\$24</b>           | <b>\$14,864</b>   | <b>\$1,776</b>           | <b>\$62,356</b> |

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.

### 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%)        |
| <b>Gastos ordinarios</b>                            | <b>\$78,559</b>  | <b>\$127,563</b> | <b>(\$49,004)</b> | <b>(38.4%)</b> |
| Provisiones y estimaciones                          | 52,687           | 9,451            | 43,236            | 457.5%         |
| Otras partidas excepcionales                        | 25,959           | -                | 25,959            | 100.0%         |
| <b>Provisiones y partidas excepcionales</b>         | <b>\$78,646</b>  | <b>\$9,451</b>   | <b>\$69,195</b>   | <b>732.1%</b>  |
| <b>Total - Gastos generales y de administración</b> | <b>\$157,205</b> | <b>\$137,014</b> | <b>\$20,191</b>   | <b>14.7%</b>   |

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.

### 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          |
| <b>UAFIDA</b>   | <b>(\$15,103)</b> | <b>(\$51,479)</b> |

## 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%)        |
| <b>Resultado de financiamiento</b> | <b>(\$3,679)</b> | <b>(\$7,410)</b> | <b>(\$3,731)</b> | <b>(50.4%)</b> |

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.

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

### 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 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:

| <b>Hectáreas</b>                          |            |              |              |               |  |
|---|------------|--------------|--------------|---------------|--|
| 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 <sup>1</sup>     | -          | 520          | 520          | 16.6%         |  |
| Garantía del crédito para infraestructura | -          | 234          | 234          | 7.5%          |  |
| Reserva                                   | -          | 1,237        | 1,237        | 39.4%         |  |
| <b>Total</b>                              | <b>115</b> | <b>3,023</b> | <b>3,138</b> | <b>100.0%</b> |  |

<sup>1</sup> 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%         |
| <b>Total</b>        | <b>3,137.5</b> | <b>100.00%</b> |

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                      |
| <b>Total</b>                     | <b>\$2,287,612</b>     | <b>\$2,361,598</b>         |

### 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.

### 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)         |
| <b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>                     | <b>(\$59,971)</b> | <b>(\$38,707)</b> |

### 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:

*(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)            |
| <b>Flujo libre de efectivo</b>                                  | <b>(\$64,688)</b> | <b>(\$29,443)</b> |

Control interno [bloque de texto]

NO APLICA

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

---

URBI

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

---

NO APLICA

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[ I I 0 0 0 0 ] Información general sobre estados financieros**

Clave de cotización: URBI

Periodo cubierto por los estados financieros: 2018-01-01 al 2018-03-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2018-03-31

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: URBI

Descripción de la moneda de presentación: MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: MILES DE PESOS

Consolidado: Si

Número De Trimestre: I

Tipo de emisora: ICS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

NO APLICA

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Urbi se encuentra inscrito al programa de Analista Independiente de la BMV, a través del cual le fue asignada la firma Consultora 414, S.A. de C.V. (414 Capital) para el seguimiento y cobertura de análisis.

## [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

| Concepto  | Cierre Periodo Actual<br>MXN<br>2018-03-31 | Cierre Año Anterior<br>MXN<br>2017-12-31 |
|---|--|--|
| <b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>  |  |  |
| <b>Activos [sinopsis]</b>   |  |  |
| <b>Activos circulantes[sinopsis]</b>  |  |  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo   | 34,144,000                                 | 94,115,000                               |
| Clientes y otras cuentas por cobrar   | 158,840,000                                | 172,621,000                              |
| Impuestos por recuperar   | 333,161,000                                | 340,675,000                              |
| Otros activos financieros   | 0  | 0  |
| Inventarios   | 848,562,000                                | 897,049,000                              |
| Activos biológicos  | 0  | 0  |
| Otros activos no financieros  | 0  | 0  |
| Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 1,374,707,000                              | 1,504,460,000                            |
| Activos mantenidos para la venta  | 0  | 0  |
| <b>Total de activos circulantes</b>   | <b>1,374,707,000</b>                       | <b>1,504,460,000</b>                     |
| <b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>  |  |  |
| Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes  | 161,653,000                                | 161,653,000                              |
| Impuestos por recuperar no circulantes  | 0  | 0  |
| Inventarios no circulantes  | 4,337,928,000                              | 4,273,550,000                            |
| Activos biológicos no circulantes   | 0  | 0  |
| Otros activos financieros no circulantes  | 0  | 0  |
| Inversiones registradas por método de participación   | 0  | 0  |
| Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas   | 53,305,000                                 | 53,305,000                               |
| Propiedades, planta y equipo  | 32,942,000                                 | 33,332,000                               |
| Propiedades de inversión  | 0  | 0  |
| Crédito mercantil   | 0  | 0  |
| Activos intangibles distintos al crédito mercantil  | 0  | 0  |
| Activos por impuestos diferidos   | 0  | 0  |
| Otros activos no financieros no circulantes   | 10,168,000                                 | 10,453,000                               |
| <b>Total de activos no circulantes</b>  | <b>4,595,996,000</b>                       | <b>4,532,293,000</b>                     |
| <b>Total de activos</b>   | <b>5,970,703,000</b>                       | <b>6,036,753,000</b>                     |
| <b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>  |  |  |
| <b>Pasivos [sinopsis]</b>   |  |  |
| <b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>   |  |  |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo   | 553,880,000                                | 585,369,000                              |
| Impuestos por pagar a corto plazo   | 0  | 0  |
| Otros pasivos financieros a corto plazo   | 180,189,000                                | 183,647,000                              |
| Otros pasivos no financieros a corto plazo  | 0  | 0  |
| <b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>   |  |  |
| Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo  | 0  | 0  |
| Otras provisiones a corto plazo   | 1,730,761,000                              | 1,772,946,000                            |
| <b>Total provisiones circulantes</b>  | <b>1,730,761,000</b>                       | <b>1,772,946,000</b>                     |
| <b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>                                   | <b>2,464,830,000</b>                       | <b>2,541,962,000</b>                     |
| Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta  | 0  | 0  |
| <b>Total de pasivos circulantes</b>   | <b>2,464,830,000</b>                       | <b>2,541,962,000</b>                     |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Concepto   | Cierre Periodo Actual<br>MXN<br>2018-03-31 | Cierre Año Anterior<br>MXN<br>2017-12-31 |
|--|--|--|
| <b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>                  |  |  |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo      | 0  | 0  |
| Impuestos por pagar a largo plazo                        | 0  | 0  |
| Otros pasivos financieros a largo plazo                  | 164,101,000                                | 160,127,000                              |
| Otros pasivos no financieros a largo plazo               | 0  | 0  |
| <b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>              |  |  |
| Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo | 2,971,000                                  | 3,283,000                                |
| Otras provisiones a largo plazo                          | 0  | 0  |
| Total provisiones a largo plazo                          | 2,971,000                                  | 3,283,000                                |
| Pasivo por impuestos diferidos                           | 0  | 0  |
| Total de pasivos a Largo plazo                           | 167,072,000                                | 163,410,000                              |
| Total pasivos  | 2,631,902,000                              | 2,705,372,000                            |
| <b>Capital Contable [sinopsis]</b>                       |  |  |
| Capital social   | 38,671,118,000                             | 38,671,118,000                           |
| Prima en emisión de acciones                             | 4,903,722,000                              | 4,903,722,000                            |
| Acciones en tesorería                                    | 0  | 0  |
| Utilidades acumuladas                                    | (40,233,157,000)                           | (40,240,577,000)                         |
| Otros resultados integrales acumulados                   | (2,882,000)                                | (2,882,000)                              |
| Total de la participación controladora                   | 3,338,801,000                              | 3,331,381,000                            |
| Participación no controladora                            | 0  | 0  |
| Total de capital contable                                | 3,338,801,000                              | 3,331,381,000                            |
| Total de capital contable y pasivos                      | 5,970,703,000                              | 6,036,753,000                            |

## [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

| Concepto   | Acumulado Año Actual<br>MXN<br>2018-01-01 - 2018-03-31 | Acumulado Año Anterior<br>MXN<br>2017-01-01 - 2017-03-31 |
|--|--|--|
| <b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>                                     |  |  |
| <b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>                                       |  |  |
| Ingresos   | 151,679,000  | 139,301,000  |
| Costo de ventas  | 89,323,000   | 72,020,000   |
| Utilidad bruta   | 62,356,000   | 67,281,000   |
| Gastos de venta  | 0  | 0  |
| Gastos de administración   | 157,205,000  | 137,014,000  |
| Otros ingresos   | 105,974,000  | 94,955,000   |
| Otros gastos   | 0  | 0  |
| Utilidad (pérdida) de operación  | 11,125,000   | 25,222,000   |
| Ingresos financieros   | 1,421,000  | 3,002,000  |
| Gastos financieros   | 5,100,000  | 10,412,000   |
| Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos   | 0  | 0  |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos                                      | 7,446,000  | 17,812,000   |
| Impuestos a la utilidad  | 0  | 1,214,000  |
| Utilidad (pérdida) de operaciones continuas                                | 7,446,000  | 16,598,000   |
| Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas                           | 0  | 0  |
| Utilidad (pérdida) neta  | 7,446,000  | 16,598,000   |
| <b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>                         |  |  |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora              | 7,446,000  | 16,598,000   |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora           | 0  | 0  |
| Utilidad por acción [bloque de texto]                                      | 0.05   | 0.11   |
| <b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>                               |  |  |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas              | 0.05   | 0.11   |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas         | 0.0  | 0.0  |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción                                 | 0.05   | 0.11   |
| <b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>                              |  |  |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas      | 0.05   | 0.11   |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas | 0.0  | 0.0  |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida                         | 0.05   | 0.11   |

## [41000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

| Concepto   | Acumulado Año Actual<br>MXN<br>2018-01-01 -<br>2018-03-31 | Acumulado Año Anterior<br>MXN<br>2017-01-01 -<br>2017-03-31 |
|--|---|---|
| <b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>  |   |   |
| Utilidad (pérdida) neta  | 7,446,000   | 16,598,000  |
| <b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>  |   |   |
| <b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>  |   |   |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital   | 0   | 0   |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación   | 0   | 0   |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos   | 0   | 0   |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo  | 0   | 0   |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital  | 0   | 0   |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos   | 0   | 0   |
| Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos  | 0   | 0   |
| <b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>   |   |   |
| <b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>  |   |   |
| Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos   | 0   | 0   |
| Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos  | 0   | 0   |
| Efecto por conversión, neto de impuestos   | 0   | 0   |
| <b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>  |   |   |
| Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos  | 0   | 0   |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos  | 0   | 0   |
| Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos   | 0   | 0   |
| <b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>   |   |   |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos   | 0   | 0   |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos   | 0   | 0   |
| Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos | 0   | 0   |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos  | 0   | 0   |
| <b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>   |   |   |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos   | 0   | 0   |
| Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos  | 0   | 0   |
| Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos  | 0   | 0   |
| <b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>   |   |   |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos   | 0   | 0   |
| Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos   | 0   | 0   |
| Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos  | 0   | 0   |
| <b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>  |   |   |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos  | 0   | 0   |
| Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos  | 0   | 0   |
| Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos   | 0   | 0   |
| <b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>  |   |   |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos  | 0   | 0   |
| Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos  | 0   | 0   |
| Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos   | 0   | 0   |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos  | 0   | 0   |
| Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos   | 0   | 0   |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Concepto   | Acumulado Año Actual<br>MXN<br>2018-01-01 -<br>2018-03-31 | Acumulado Año Anterior<br>MXN<br>2017-01-01 -<br>2017-03-31 |
|--|---|---|
| Total otro resultado integral                                    | 0   | 0   |
| Resultado integral total   | 7,446,000   | 16,598,000  |
| <b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>                |   |   |
| Resultado integral atribuible a la participación controladora    | 7,446,000   | 16,598,000  |
| Resultado integral atribuible a la participación no controladora | 0   | 0   |

## [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

| Concepto  | Acumulado Año Actual<br>MXN<br>2018-01-01 - 2018-03-31 | Acumulado Año Anterior<br>MXN<br>2017-01-01 - 2017-03-31 |
|---|--|--|
| <b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>  |  |  |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>                  |  |  |
| Utilidad (pérdida) neta   | 7,446,000  | 16,598,000   |
| <b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>  |  |  |
| Operaciones discontinuas  | 0  | 0  |
| Impuestos a la utilidad   | 0  | 1,214,000  |
| Ingresos y gastos financieros, neto   | 1,602,000  | 517,000  |
| Gastos de depreciación y amortización   | 497,000  | 720,000  |
| Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo   | 0  | 0  |
| Provisiones   | (24,373,000)   | (71,096,000)   |
| Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas   | 2,077,000  | 6,893,000  |
| Pagos basados en acciones   | 0  | 0  |
| Pérdida (utilidad) del valor razonable  | 0  | 0  |
| Utilidades no distribuidas de asociadas   | 0  | 0  |
| Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes   | (835,000)  | 26,000   |
| Participación en asociadas y negocios conjuntos   | (28,383,000)   | 1,838,000  |
| Disminuciones (incrementos) en los inventarios  | (15,891,000)   | 30,575,000   |
| Disminución (incremento) de clientes  | 16,366,000   | (1,734,000)  |
| Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación             | 4,906,000  | 6,414,000  |
| Incremento (disminución) de proveedores   | (50,598,000)   | (13,314,000)   |
| Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación              | (5,907,000)  | (10,776,000)   |
| Otras partidas distintas al efectivo  | 0  | 0  |
| Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento | 0  | 0  |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos  | 0  | 0  |
| Amortización de comisiones por arrendamiento  | 0  | 0  |
| Ajuste por valor de las propiedades   | 0  | 0  |
| Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)  | (312,000)  | 0  |
| Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)  | (100,851,000)  | (48,723,000)   |
| Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones  | (93,405,000)   | (32,125,000)   |
| Dividendos pagados  | 0  | 0  |
| Dividendos recibidos  | 0  | 0  |
| Intereses pagados   | 0  | 0  |
| Intereses recibidos   | 0  | 0  |
| Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)   | 0  | 0  |
| Otras entradas (salidas) de efectivo  | 0  | 0  |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación                                    | (93,405,000)   | (32,125,000)   |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>                  |  |  |
| Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios                      | 28,370,000   | 0  |
| Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios                        | 0  | 0  |
| Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades                               | 0  | 0  |
| Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades                                  | 0  | 0  |
| Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos  | 0  | 0  |
| Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos   | 0  | 0  |
| Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo  | (51,000)   | (46,000)   |
| Compras de propiedades, planta y equipo   | 0  | 0  |
| Importes procedentes de ventas de activos intangibles   | 0  | 0  |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Concepto   | Acumulado Año Actual           | Acumulado Año Anterior         |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
|  | MXN<br>2018-01-01 - 2018-03-31 | MXN<br>2017-01-01 - 2017-03-31 |
| Compras de activos intangibles   | 0                              | 0                              |
| Recursos por ventas de otros activos a largo plazo   | 0                              | 0                              |
| Compras de otros activos a largo plazo   | 0                              | 0                              |
| Importes procedentes de subvenciones del gobierno  | 0                              | 0                              |
| Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros  | 0                              | 0                              |
| Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros  | 0                              | 0                              |
| Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera   | 0                              | 0                              |
| Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera  | 0                              | 0                              |
| Dividendos recibidos   | 0                              | 0                              |
| Intereses pagados  | 0                              | 0                              |
| Intereses cobrados   | 398,000                        | 2,728,000                      |
| Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)   | 0                              | 0                              |
| Otras entradas (salidas) de efectivo   | 0                              | 0                              |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión   | 28,717,000                     | 2,682,000                      |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>                                 |                                |                                |
| Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control | 0                              | 0                              |
| Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control                | 0                              | 0                              |
| Importes procedentes de la emisión de acciones   | 0                              | 0                              |
| Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital  | 0                              | 0                              |
| Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad   | 0                              | 0                              |
| Pagos por otras aportaciones en el capital   | 0                              | 0                              |
| Importes procedentes de préstamos  | 22,243,000                     | 0                              |
| Reembolsos de préstamos  | 21,869,000                     | 9,264,000                      |
| Pagos de pasivos por arrendamientos financieros  | 0                              | 0                              |
| Importes procedentes de subvenciones del gobierno  | 0                              | 0                              |
| Dividendos pagados   | 0                              | 0                              |
| Intereses pagados  | 2,851,000                      | 0                              |
| Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)   | 0                              | 0                              |
| Otras entradas (salidas) de efectivo   | 7,194,000                      | 0                              |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento  | 4,717,000                      | (9,264,000)                    |
| Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio            | (59,971,000)                   | (38,707,000)                   |
| <b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>                      |                                |                                |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo  | 0                              | 0                              |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo   | (59,971,000)                   | (38,707,000)                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo   | 94,115,000                     | 257,222,000                    |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo   | 34,144,000                     | 218,515,000                    |

## [61000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

| Hoja 1 de 3   | Componentes del capital contable [eje] |  |                                 |                                 |                                    |                                 |  |   |  |
|---|--|--|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--|---|--|
|   | Capital social [miembro]               | Prima en emisión de acciones [miembro] | Acciones en tesorería [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Superávit de revaluación [miembro] | Efecto por conversión [miembro] | Coberturas de flujos de efectivo [miembro] | Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro] | Variación en el valor temporal de las opciones [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo  | 38,671,118,000                         | 4,903,722,000                          | 0                               | (40,240,577,000)                | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| <b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>  |  |  |                                 |                                 |                                    |                                 |  |   |  |
| <b>Resultado integral [sinopsis]</b>  |  |  |                                 |                                 |                                    |                                 |  |   |  |
| Utilidad (pérdida) neta   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 7,446,000                       | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Otro resultado integral   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Resultado integral total  | 0                                      | 0                                      | 0                               | 7,446,000                       | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Aumento de capital social   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Dividendos decretados   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios  | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias  | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control   | 0                                      | 0                                      | 0                               | (26,000)                        | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                              | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                  | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Total incremento (disminución) en el capital contable   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 7,420,000                       | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Capital contable al final del periodo   | 38,671,118,000                         | 4,903,722,000                          | 0                               | (40,233,157,000)                | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |

| Hoja 2 de 3   | Componentes del capital contable [eje]                |   |  |                                     |   |  |   |  |                                    |
|---|---|---|--|-------------------------------------|---|--|---|--|------------------------------------|
|   | Variación en el valor de contratos a futuro [miembro] | Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro] | Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro] | Pagos basados en acciones [miembro] | Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro] | Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro] | Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital | Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro] | Reserva para catástrofes [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo  | o   | o   | o  | o                                   | (2,882,000)   | o  | o   | o  | o                                  |
| <b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>  |   |   |  |                                     |   |  |   |  |                                    |
| <b>Resultado integral [sinopsis]</b>  |   |   |  |                                     |   |  |   |  |                                    |
| Utilidad (pérdida) neta   | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Otro resultado integral   | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Resultado integral total  | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Aumento de capital social   | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Dividendos decretados   | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios  | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios   | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios   | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias  | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control   | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones   | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                              | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                   | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                  | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Total incremento (disminución) en el capital contable   | o   | o   | o  | o                                   | o   | o  | o   | o  | o                                  |
| Capital contable al final del periodo   | o   | o   | o  | o                                   | (2,882,000)   | o  | o   | o  | o                                  |

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Hoja 3 de 3   | Componentes del capital contable [eje] |  |                                       |  |   |   |                            |
|---|--|--|---------------------------------------|--|---|---|----------------------------|
|   | Reserva para estabilización [miembro]  | Reserva de componentes de participación discrecional [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Capital contable de la participación controladora [miembro] | Participación no controladora [miembro] | Capital contable [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo  | 0                                      | 0  | 0                                     | (2,882,000)                                      | 3,331,381,000   | 0                                       | 3,331,381,000              |
| <b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>  |  |  |                                       |  |   |   |                            |
| <b>Resultado integral [sinopsis]</b>  |  |  |                                       |  |   |   |                            |
| Utilidad (pérdida) neta   | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 7,446,000   | 0                                       | 7,446,000                  |
| Otro resultado integral   | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | 0                                       | 0                          |
| Resultado integral total  | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 7,446,000   | 0                                       | 7,446,000                  |
| Aumento de capital social   | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | 0                                       | 0                          |
| Dividendos decretados   | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | 0                                       | 0                          |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios  | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | 0                                       | 0                          |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios   | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | 0                                       | 0                          |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios   | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | 0                                       | 0                          |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias  | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | 0                                       | 0                          |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control   | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | (26,000)                                | (26,000)                   |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones   | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | 0                                       | 0                          |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                              | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | 0                                       | 0                          |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                   | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | 0                                       | 0                          |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                  | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | 0                                       | 0                          |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 0   | 0                                       | 0                          |
| Total incremento (disminución) en el capital contable   | 0                                      | 0  | 0                                     | 0  | 7,420,000   | 0                                       | 7,420,000                  |
| Capital contable al final del periodo   | 0                                      | 0  | 0                                     | (2,882,000)                                      | 3,338,801,000   | 0                                       | 3,338,801,000              |

## [61000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

| Hoja 1 de 3   | Componentes del capital contable [eje] |  |                                 |                                 |                                    |                                 |  |   |  |
|---|--|--|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--|---|--|
|   | Capital social [miembro]               | Prima en emisión de acciones [miembro] | Acciones en tesorería [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Superávit de revaluación [miembro] | Efecto por conversión [miembro] | Coberturas de flujos de efectivo [miembro] | Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro] | Variación en el valor temporal de las opciones [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo  | 38,636,652,000                         | 4,903,722,000                          | 0                               | (40,421,194,000)                | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| <b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>  |  |  |                                 |                                 |                                    |                                 |  |   |  |
| <b>Resultado integral [sinopsis]</b>  |  |  |                                 |                                 |                                    |                                 |  |   |  |
| Utilidad (pérdida) neta   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 16,598,000                      | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Otro resultado integral   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Resultado integral total  | 0                                      | 0                                      | 0                               | 16,598,000                      | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Aumento de capital social   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Dividendos decretados   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios  | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias  | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                              | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                  | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0                                      | 0                                      | 0                               | 0                               | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Total incremento (disminución) en el capital contable   | 0                                      | 0                                      | 0                               | 16,598,000                      | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |
| Capital contable al final del periodo   | 38,636,652,000                         | 4,903,722,000                          | 0                               | (40,404,596,000)                | 0                                  | 0                               | 0  | 0   | 0  |

| Hoja 2 de 3   | Componentes del capital contable [eje]                |   |  |                                     |   |  |   |  |                                    |
|---|---|---|--|-------------------------------------|---|--|---|--|------------------------------------|
|   | Variación en el valor de contratos a futuro [miembro] | Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro] | Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro] | Pagos basados en acciones [miembro] | Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro] | Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro] | Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital | Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro] | Reserva para catástrofes [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo  | 0   | 0   | 0  | 0                                   | (2,319,000)   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| <b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>  |   |   |  |                                     |   |  |   |  |                                    |
| <b>Resultado integral [sinopsis]</b>  |   |   |  |                                     |   |  |   |  |                                    |
| Utilidad (pérdida) neta   | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Otro resultado integral   | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Resultado integral total  | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Aumento de capital social   | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Dividendos decretados   | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios  | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios   | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios   | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias  | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control   | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones   | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                              | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                   | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                  | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Total incremento (disminución) en el capital contable   | 0   | 0   | 0  | 0                                   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |
| Capital contable al final del periodo   | 0   | 0   | 0  | 0                                   | (2,319,000)   | 0  | 0   | 0  | 0                                  |

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Hoja 3 de 3   | Componentes del capital contable [eje] |  |                                       |  |   |   |                            |
|---|--|--|---------------------------------------|--|---|---|----------------------------|
|   | Reserva para estabilización [miembro]  | Reserva de componentes de participación discrecional [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Capital contable de la participación controladora [miembro] | Participación no controladora [miembro] | Capital contable [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo  | o                                      | o  | o                                     | (2,319,000)                                      | 3,116,861,000   | o                                       | 3,116,861,000              |
| <b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>  |  |  |                                       |  |   |   |                            |
| <b>Resultado integral [sinopsis]</b>  |  |  |                                       |  |   |   |                            |
| Utilidad (pérdida) neta   | o                                      | o  | o                                     | o  | 16,598,000  | o                                       | 16,598,000                 |
| Otro resultado integral   | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Resultado integral total  | o                                      | o  | o                                     | o  | 16,598,000  | o                                       | 16,598,000                 |
| Aumento de capital social   | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Dividendos decretados   | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios  | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios   | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios   | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias  | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control   | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones   | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                              | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                   | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable                  | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | o                                      | o  | o                                     | o  | o   | o                                       | o                          |
| Total incremento (disminución) en el capital contable   | o                                      | o  | o                                     | o  | 16,598,000  | o                                       | 16,598,000                 |
| Capital contable al final del periodo   | o                                      | o  | o                                     | (2,319,000)                                      | 3,133,459,000   | o                                       | 3,133,459,000              |

## [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

| Concepto  | Cierre Periodo Actual<br>MXN<br>2018-03-31 | Cierre Año Anterior<br>MXN<br>2017-12-31 |
|---|--|--|
| <b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b> |  |  |
| Capital social nominal  | 38,671,118,000                             | 38,671,118,000                           |
| Capital social por actualización  | 0  | 0  |
| Fondos para pensiones y prima de antigüedad                             | 0  | 0  |
| Numero de funcionarios  | 32   | 30                                       |
| Numero de empleados   | 461  | 484                                      |
| Numero de obreros   | 0  | 0  |
| Numero de acciones en circulación                                       | 155,003,381                                | 155,003,381                              |
| Numero de acciones recompradas  | 0  | 0  |
| Efectivo restringido  | 3,032,000                                  | 3,032,000                                |
| Deuda de asociadas garantizada  | 0  | 0  |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700002] Datos informativos del estado de resultados

| Concepto  | Acumulado Año Actual<br>MXN<br>2018-01-01 - 2018-03-31 | Acumulado Año Anterior<br>MXN<br>2017-01-01 - 2017-03-31 |
|---|--|--|
| <b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b> |  |  |
| Depreciación y amortización operativa                         | 497,000  | 720,000  |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

| Concepto  | Año Actual<br>MXN<br>2017-04-01 - 2018-03-31 | Año Anterior<br>MXN<br>2016-04-01 - 2017-03-31 |
|---|--|--|
| <b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b> |  |  |
| Ingresos  | 718,075,000                                  | 502,330,000                                    |
| Utilidad (pérdida) de operación                               | 66,426,000                                   | 1,730,604,000                                  |
| Utilidad (pérdida) neta                                       | 171,146,000                                  | 1,833,345,000                                  |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 171,146,000                                  | 1,833,345,000                                  |
| Depreciación y amortización operativa                         | 3,327,000                                    | 8,061,000                                      |

## [800001] Anexo - Desglose de créditos

| Institución [eje]  | Institución Extranjera (S/N) | Fecha de firma/contrato | Fecha de vencimiento | Tasa de interés y/o sobretasa | Denominación [eje]        |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
|--|------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  |                              |                         |                      |                               | Moneda nacional [miembro] |                       |                        |                        |                        | Moneda extranjera [miembro]  |                      |                       |                        |                        |                        |
|  |                              |                         |                      |                               | Intervalo de tiempo [eje] |                       |                        |                        |                        | Intervalo de tiempo [eje]    |                      |                       |                        |                        |                        |
|  |                              |                         |                      |                               | Año actual [miembro]      | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] | Hasta 5 años o más [miembro] | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] |
| <b>Bancarios [sinopsis]</b>  |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>Comercio exterior (bancarios)</b>                                   |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      | 0                            | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Con garantía (bancarios)</b>  |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| BANORTE CCGH 1   | NO                           | 2012-02-04              | 2018-11-17           | TIE 28 + 3.5                  |                           | 47,067,000            |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| SANTANDER CCGH 1   | NO                           | 2012-08-17              | 2018-06-13           | TIE 28 + 3.8                  |                           |                       | 68,027,000             |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| BANORTE CCGH 2   | NO                           | 2012-02-04              | 2018-11-30           | TIE 28 + 3.5                  |                           | 58,768,000            |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| BANORTE CCGH 3   | NO                           | 2012-02-04              | 2018-01-12           | TIE 28 + 3.5                  |                           | 74,354,000            |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 180,189,000           | 68,027,000             | 0                      | 0                      | 0                            | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Banca comercial</b>   |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      | 0                            | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Otros bancarios</b>   |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      | 0                            | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Total bancarios</b>   |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 180,189,000           | 68,027,000             | 0                      | 0                      | 0                            | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>                   |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>Bursátiles listadas en bolsa (quiropgrafarios)</b>                  |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      | 0                            | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>                     |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      | 0                            | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Colocaciones privadas (quiropgrafarios)</b>                         |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      | 0                            | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>                            |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      | 0                            | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Total bursátiles listadas en bolsa y colocaciones privadas</b>      |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      | 0                            | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b> |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>            |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| FIDEICOMISO F/10943  | NO                           | 2016-05-10              | 2021-12-26           |                               |                           |                       |                        |                        |                        | 96,074,000                   |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      | 96,074,000                   | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>      |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      | 96,074,000                   | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Proveedores [sinopsis]</b>  |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>Proveedores</b>   |                              |                         |                      |                               |                           |                       |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| VARIOS PROVEEDORES   | NO                           | 2017-01-31              | 2017-12-31           |                               |                           | 53,423,000            |                        |                        |                        |                              |                      |                       |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>   |                              |                         |                      |                               | 0                         | 53,423,000            | 0                      | 0                      | 0                      | 0                            | 0                    | 0                     | 0                      | 0                      | 0                      |



## [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

## Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

|   | Monedas [eje]     |                                     |   |   |                          |
|---|-------------------|-------------------------------------|---|---|--------------------------|
|   | Dólares [miembro] | Dólares contravalor pesos [miembro] | Otras monedas contravalor dólares [miembro] | Otras monedas contravalor pesos [miembro] | Total de pesos [miembro] |
| <b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b> |                   |                                     |   |   |                          |
| <b>Activo monetario [sinopsis]</b>              |                   |                                     |   |   |                          |
| Activo monetario circulante                     | 5,171,000         | 94,851,000                          | 0   | 0   | 94,851,000               |
| Activo monetario no circulante                  | 0                 | 0                                   | 0   | 0   | 0                        |
| Total activo monetario                          | 5,171,000         | 94,851,000                          | 0   | 0   | 94,851,000               |
| <b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>              |                   |                                     |   |   |                          |
| Pasivo monetario circulante                     | 1,366,000         | 25,060,000                          | 0   | 0   | 25,060,000               |
| Pasivo monetario no circulante                  | 0                 | 0                                   | 0   | 0   | 0                        |
| Total pasivo monetario                          | 1,366,000         | 25,060,000                          | 0   | 0   | 25,060,000               |
| Monetario activo (pasivo) neto                  | 3,805,000         | 69,791,000                          | 0   | 0   | 69,791,000               |

## [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

| Principales productos o línea de productos [partidas] |  | Tipo de ingresos [eje]        |                                    |   |                            |
|---|--|-------------------------------|------------------------------------|---|----------------------------|
| Principales marcas [eje]                              | Principales productos o línea de productos [eje] | Ingresos nacionales [miembro] | Ingresos por exportación [miembro] | Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro] | Ingresos totales [miembro] |
| URBI  | Servicios de gestión                             | 19,775,000                    | 0                                  | 0   | 19,775,000                 |
| URBI  | Vivienda media                                   | 102,279,000                   | 0                                  | 0   | 102,279,000                |
| URBI  | Servicios de construcción y comercialización     | 4,541,000                     | 0                                  | 0   | 4,541,000                  |
| URBI  | Venta de tierra para proyectos inmobiliarios     | 110,000                       | 0                                  | 0   | 110,000                    |
| URBI  | Vivienda residencial                             | 4,326,000                     | 0                                  | 0   | 4,326,000                  |
| URBI  | Vivienda de interés social                       | 20,648,000                    | 0                                  | 0   | 20,648,000                 |
| TODAS   | TODOS  | 151,679,000                   | 0                                  | 0   | 151,679,000                |

**[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados**

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2018 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

NO APLICA

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

| Concepto   | Cierre Periodo Actual<br>MXN<br>2018-03-31 | Cierre Año Anterior<br>MXN<br>2017-12-31 |
|--|--|--|
| <b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>  |  |  |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>  |  |  |
| <b>Efectivo [sinopsis]</b>   |  |  |
| Efectivo en caja   | 0  | 0  |
| Saldos en bancos   | 18,890,000                                 | 7,742,000                                |
| Total efectivo   | 18,890,000                                 | 7,742,000                                |
| <b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>   |  |  |
| Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo  | 0  | 0  |
| Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo  | 15,254,000                                 | 86,373,000                               |
| Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo   | 0  | 0  |
| Total equivalentes de efectivo   | 15,254,000                                 | 86,373,000                               |
| Otro efectivo y equivalentes de efectivo   | 0  | 0  |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo   | 34,144,000                                 | 94,115,000                               |
| <b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>  |  |  |
| Clientes   | 40,216,000                                 | 56,582,000                               |
| Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas   | 0  | 0  |
| <b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>  |  |  |
| Anticipos circulantes a proveedores  | 80,935,000                                 | 64,605,000                               |
| Gastos anticipados circulantes   | 9,667,000                                  | 10,111,000                               |
| Total anticipos circulantes  | 90,602,000                                 | 74,716,000                               |
| Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias                              | 0  | 0  |
| Impuesto al valor agregado por cobrar circulante   | 0  | 0  |
| Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades  | 0  | 0  |
| Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades   | 0  | 0  |
| Otras cuentas por cobrar circulantes   | 28,022,000                                 | 41,323,000                               |
| Total de clientes y otras cuentas por cobrar   | 158,840,000                                | 172,621,000                              |
| <b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>  |  |  |
| <b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>  |  |  |
| Materias primas  | 57,000                                     | 674,000                                  |
| Suministros de producción circulantes  | 0  | 0  |
| Total de las materias primas y suministros de producción   | 57,000                                     | 674,000                                  |
| Mercancía circulante   | 0  | 0  |
| Trabajo en curso circulante  | 837,811,000                                | 886,585,000                              |
| Productos terminados circulantes   | 10,694,000                                 | 9,790,000                                |
| Piezas de repuesto circulantes   | 0  | 0  |
| Propiedad para venta en curso ordinario de negocio   | 0  | 0  |
| Otros inventarios circulantes  | 0  | 0  |
| Total inventarios circulantes  | 848,562,000                                | 897,049,000                              |
| <b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>   |  |  |
| Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta                      | 0  | 0  |
| Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios | 0  | 0  |
| Total de activos mantenidos para la venta  | 0  | 0  |
| <b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>   |  |  |
| Clientes no circulantes  | 161,653,000                                | 161,653,000                              |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Concepto   | Cierre Período Actual<br>MXN<br>2018-03-31 | Cierre Año Anterior<br>MXN<br>2017-12-31 |
|--|--|--|
| Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas  | 0  | 0  |
| Anticipos de pagos no circulantes  | 0  | 0  |
| Anticipos de arrendamientos no circulantes   | 0  | 0  |
| Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias                     | 0  | 0  |
| Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante  | 0  | 0  |
| Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades   | 0  | 0  |
| Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades  | 0  | 0  |
| Rentas por facturar  | 0  | 0  |
| Otras cuentas por cobrar no circulantes  | 0  | 0  |
| Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes   | 161,653,000                                | 161,653,000                              |
| <b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>  |  |  |
| Inversiones en subsidiarias  | 0  | 0  |
| Inversiones en negocios conjuntos  | 53,305,000                                 | 53,305,000                               |
| Inversiones en asociadas   | 0  | 0  |
| Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas   | 53,305,000                                 | 53,305,000                               |
| <b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>   |  |  |
| <b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>  |  |  |
| Terrenos   | 20,538,000                                 | 20,538,000                               |
| Edificios  | 11,529,000                                 | 11,529,000                               |
| Total terrenos y edificios   | 32,067,000                                 | 32,067,000                               |
| Maquinaria   | 0  | 0  |
| <b>Vehículos [sinopsis]</b>  |  |  |
| Buques   | 0  | 0  |
| Aeronave   | 0  | 0  |
| Equipos de Transporte  | 0  | 0  |
| Total vehículos  | 0  | 0  |
| Enseres y accesorios   | 0  | 0  |
| Equipo de oficina  | 875,000                                    | 1,265,000                                |
| Activos tangibles para exploración y evaluación  | 0  | 0  |
| Activos de minería   | 0  | 0  |
| Activos de petróleo y gas  | 0  | 0  |
| Construcciones en proceso  | 0  | 0  |
| Anticipos para construcciones  | 0  | 0  |
| Otras propiedades, planta y equipo   | 0  | 0  |
| Total de propiedades, planta y equipo  | 32,942,000                                 | 33,332,000                               |
| <b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>   |  |  |
| Propiedades de inversión   | 0  | 0  |
| Propiedades de inversión en construcción o desarrollo  | 0  | 0  |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión  | 0  | 0  |
| Total de Propiedades de inversión  | 0  | 0  |
| <b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>  |  |  |
| <b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>   |  |  |
| Marcas comerciales   | 0  | 0  |
| Activos intangibles para exploración y evaluación  | 0  | 0  |
| Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones  | 0  | 0  |
| Programas de computador  | 0  | 0  |
| Licencias y franquicias  | 0  | 0  |
| Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación | 0  | 0  |
| Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos   | 0  | 0  |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Concepto  | Cierre Periodo Actual<br>MXN<br>2018-03-31 | Cierre Año Anterior<br>MXN<br>2017-12-31 |
|---|--|--|
| Activos intangibles en desarrollo   | 0  | 0  |
| Otros activos intangibles   | 0  | 0  |
| Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil   | 0  | 0  |
| Crédito mercantil   | 0  | 0  |
| Total activos intangibles y crédito mercantil   | 0  | 0  |
| <b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>   |  |  |
| Proveedores circulantes   | 53,423,000                                 | 33,045,000                               |
| Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas   | 0  | 0  |
| <b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>          |  |  |
| Ingresos diferidos clasificados como circulantes  | 0  | 0  |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante   | 0  | 0  |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes   | 0  | 0  |
| Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)  | 0  | 0  |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes                   | 0  | 0  |
| Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias   | 36,245,000                                 | 40,499,000                               |
| Impuesto al valor agregado por pagar circulante   | 0  | 0  |
| Retenciones por pagar circulantes   | 66,399,000                                 | 68,052,000                               |
| Otras cuentas por pagar circulantes   | 397,813,000                                | 443,773,000                              |
| Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo   | 553,880,000                                | 585,369,000                              |
| <b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>   |  |  |
| Créditos Bancarios a corto plazo  | 180,189,000                                | 183,647,000                              |
| Créditos Bursátiles a corto plazo   | 0  | 0  |
| Otros créditos con costo a corto plazo  | 0  | 0  |
| Otros créditos sin costo a corto plazo  | 0  | 0  |
| Otros pasivos financieros a corto plazo   | 0  | 0  |
| Total de otros pasivos financieros a corto plazo  | 180,189,000                                | 183,647,000                              |
| <b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>   |  |  |
| Proveedores no circulantes  | 0  | 0  |
| Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas  | 0  | 0  |
| <b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>       |  |  |
| Ingresos diferidos clasificados como no circulantes   | 0  | 0  |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante  | 0  | 0  |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes   | 0  | 0  |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes                | 0  | 0  |
| Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | 0  | 0  |
| Impuesto al valor agregado por pagar no circulante  | 0  | 0  |
| Retenciones por pagar no circulantes  | 0  | 0  |
| Otras cuentas por pagar no circulantes  | 0  | 0  |
| Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo  | 0  | 0  |
| <b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>   |  |  |
| Créditos Bancarios a largo plazo  | 68,027,000                                 | 86,577,000                               |
| Créditos Bursátiles a largo plazo   | 0  | 0  |
| Otros créditos con costo a largo plazo  | 96,074,000                                 | 73,550,000                               |
| Otros créditos sin costo a largo plazo  | 0  | 0  |
| Otros pasivos financieros a largo plazo   | 0  | 0  |
| Total de otros pasivos financieros a largo plazo  | 164,101,000                                | 160,127,000                              |
| <b>Otras provisiones [sinopsis]</b>   |  |  |
| Otras provisiones a largo plazo   | 0  | 0  |
| Otras provisiones a corto plazo   | 1,730,761,000                              | 1,772,946,000                            |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

| Concepto   | Cierre Período Actual<br>MXN<br>2018-03-31 | Cierre Año Anterior<br>MXN<br>2017-12-31 |
|--|--|--|
| Total de otras provisiones   | 1,730,761,000                              | 1,772,946,000                            |
| <b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>   |  |  |
| Superávit de revaluación   | 0  | 0  |
| Reserva de diferencias de cambio por conversión  | 0  | 0  |
| Reserva de coberturas del flujo de efectivo  | 0  | 0  |
| Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta   | 0  | 0  |
| Reserva de la variación del valor temporal de las opciones   | 0  | 0  |
| Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro  | 0  | 0  |
| Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera  | 0  | 0  |
| Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta  | 0  | 0  |
| Reserva de pagos basados en acciones   | 0  | 0  |
| Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos   | (2,882,000)                                | (2,882,000)                              |
| Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta | 0  | 0  |
| Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital   | 0  | 0  |
| Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo   | 0  | 0  |
| Reserva para catástrofes   | 0  | 0  |
| Reserva para estabilización  | 0  | 0  |
| Reserva de componentes de participación discrecional   | 0  | 0  |
| Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles   | 0  | 0  |
| Reservas para reembolsos de capital  | 0  | 0  |
| Reserva de fusiones  | 0  | 0  |
| Reserva legal  | 0  | 0  |
| Otros resultados integrales  | 0  | 0  |
| Total otros resultados integrales acumulados   | (2,882,000)                                | (2,882,000)                              |
| <b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>  |  |  |
| Activos  | 5,970,703,000                              | 6,036,753,000                            |
| Pasivos  | 2,631,902,000                              | 2,705,372,000                            |
| Activos (pasivos) netos  | 3,338,801,000                              | 3,331,381,000                            |
| <b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>  |  |  |
| Activos circulantes  | 1,374,707,000                              | 1,504,460,000                            |
| Pasivos circulantes  | 2,464,830,000                              | 2,541,962,000                            |
| Activos (pasivos) circulantes netos  | (1,090,123,000)                            | (1,037,502,000)                          |

## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

| Concepto  | Acumulado Año Actual<br>MXN<br>2018-01-01 - 2018-03-31 | Acumulado Año Anterior<br>MXN<br>2017-01-01 - 2017-03-31 |
|---|--|--|
| <b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>                     |  |  |
| <b>Ingresos [sinopsis]</b>  |  |  |
| Servicios   | 24,315,000   | 60,239,000   |
| Venta de bienes   | 127,364,000  | 79,062,000   |
| Intereses   | 0  | 0  |
| Regalías  | 0  | 0  |
| Dividendos  | 0  | 0  |
| Arrendamiento   | 0  | 0  |
| Construcción  | 0  | 0  |
| Otros ingresos  | 0  | 0  |
| Total de ingresos   | 151,679,000  | 139,301,000  |
| <b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>                              |  |  |
| Intereses ganados   | 1,421,000  | 3,002,000  |
| Utilidad por fluctuación cambiaria                                  | 0  | 0  |
| Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados             | 0  | 0  |
| Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0  | 0  |
| Otros ingresos financieros  | 0  | 0  |
| Total de ingresos financieros                                       | 1,421,000  | 3,002,000  |
| <b>Gastos financieros [sinopsis]</b>                                |  |  |
| Intereses devengados a cargo  | 3,023,000  | 3,519,000  |
| Pérdida por fluctuación cambiaria                                   | 2,077,000  | 6,893,000  |
| Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados              | 0  | 0  |
| Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros  | 0  | 0  |
| Otros gastos financieros  | 0  | 0  |
| Total de gastos financieros   | 5,100,000  | 10,412,000   |
| <b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>                           |  |  |
| Impuesto causado  | 0  | 0  |
| Impuesto diferido   | 0  | 1,214,000  |
| Total de Impuestos a la utilidad                                    | 0  | 1,214,000  |

## [800500] Notas - Lista de notas

### Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

En virtud de que los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34: "Información Financiera a Fechas Intermedias", la Compañía presenta las notas a sus estados financieros en la sección "[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34]" del presente reporte.

### Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

En la aplicación de las políticas contables descritas en la Nota 5, la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados condensados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones debido a cambios en el mercado y circunstancias que están fuera del control de la Compañía.

Las estimaciones y supuestos utilizados en la preparación de los estados financieros se revisan de forma regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados condensados. El siguiente análisis aborda sólo aquellas estimaciones que se consideran más importantes con base en el grado de incertidumbre y la probabilidad de un impacto sustancial que si se utilizara una estimación diferente. Los estados financieros consolidados condensados incluyen otras estimaciones sobre asuntos inciertos pero en los cuales el efecto razonablemente probable de usar estimaciones diferentes no es sustancial respecto de la presentación financiera.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados condensados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. Las estimaciones sobre la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 7).

- Inventarios.

- a. Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones los próximos meses. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción.

- b. Valor contable. Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para valorar sus inventarios a valor neto de realización, comúnmente denominados análisis de deterioro, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios en valuación. En la verificación de la valuación de sus inventarios de terrenos y obra en proceso, la Compañía estima los precios de venta, costos y márgenes de utilidad esperados en sus proyectos, demanda que tendrán sus productos, el acceso a subsidios gubernamentales y disponibilidad de financiamiento para los desarrollos habitacionales, determinando en función a ello las cancelaciones o reversiones necesarias para asegurar que los inventarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización, lo cual requiere de juicio profesional significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios macroeconómicos del país y de las comunidades donde se ubican los desarrollos habitacionales en construcción. Los anteriores supuestos dependen de las condiciones del mercado y de factores competitivos para cada proyecto o desarrollo habitacional, los cuales pueden diferir de forma significativa entre ellos.

Adicionalmente las pruebas de deterioro efectuadas incluyen una estimación de los costos necesarios para completar las obras y los ingresos futuros que recibirá la empresa al comercializar las obras actualmente en proceso. Las estimaciones de la Compañía fueron hechas considerando la información disponible a la fecha de la estimación o prueba; sin embargo, estos hechos y circunstancias pueden cambiar en el futuro, así como los supuestos de recuperabilidad de los proyectos o desarrollos habitacionales, por lo cual es probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.

- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que han sido reservadas para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos.

- Vida útil estimada de propiedades, planta y equipo. La Compañía deprecia sus propiedades, planta y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la

Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si debe cambiarse o no respecto de determinados activos (ver Nota 11).

- Impuestos. Referirse a la Nota 17.
- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados.
- Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, las entidades están obligadas a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente para calcular el valor en uso de los activos de larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, se determina si se necesita hacer un cargo por deterioro patrimonial para reducir el valor neto en libros de dicho activo como aparece en el estado situación financiera. Los cálculos y estimaciones sobre los valores futuros y la vida útil restante son complejos y a menudo subjetivos. Pueden resultar afectados por una gran variedad de factores, incluso por factores externos como las tendencias económicas y de la industria, y por factores internos, como los cambios en las estrategias de negocios y los pronósticos internos. Las diversas hipótesis y estimaciones pueden afectar sustancialmente los resultados financieros informados. Los cálculos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro del valor de los activos, que reduciría los márgenes de utilidad y disminuiría los valores de los activos del estado de situación financiera. Por el contrario, los cálculos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, generando mayores márgenes de utilidad y mayor valor de los activos.
- Costos por incurrir. La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir a cada unidad y se determina

el costo. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.

- **Costos de infraestructura por realizar y donaciones.** La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como escuelas, parques, semaforización, vialidades, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales al momento de obtener las licencias para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.
- **Provisiones.** Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de, entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto a los desembolsos que requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados condensados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados condensados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 15.

- Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 3 para mayor comprensión.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de marzo de 2018, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados condensados.

---

**Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]**

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

---

NO APLICA

---

---

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

---

---

**Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]**


---

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como sigue:

|                          | Al 31 de marzo<br>de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Efectivo                 | \$<br>18,890                 | \$ 7,742                         |
| Equivalentes de efectivo | 15,254                       | 86,373                           |
| Efectivo restringido     | 34,144<br>( 3,032)           | 94,115<br>( 3,032)               |
|                          | \$<br>31,112                 | \$ 91,083                        |

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el efectivo restringido por \$ 3,032 y \$ 3,032, respectivamente, se compone de depósitos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

---

**Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]**


---

---

**Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]**

---

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantías asociadas a las viviendas adquiridas hasta por un año para cubrir defectos de construcción, tales como daños estructurales o defectos asociados a los materiales utilizados en las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas. De igual forma, se obtiene por parte de los contratistas un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de los clientes, el cual se reembolsa una vez que el período de garantía concluye.

b) La Compañía por las actividades que desarrolla, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta a revisiones y auditorías de tipo ambiental.

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas considerando el monto de los reclamos efectuados, la etapa del proceso legal y la experiencia de la entidad en situaciones similares. Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$573,414 y \$622,843, respectivamente.

d) A partir de marzo de 2013, la Compañía fue objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de diversos acreedores financieros, nacionales y extranjeros debido a la falta de cumplimiento de sus obligaciones financieras. Dichas demandas y requerimientos fueron atendidas, en su momento, antes de la entrada al procedimiento concursal. Las deudas asociadas con estos litigios fueron capitalizadas de acuerdo a los términos del convenio concursal, sin embargo, algunos de los acreedores que demandaron a la Compañía han continuado con sus procesos legales, los cuales la administración de la Compañía estima no tendrán ningún impacto material en la situación financiera de la Empresa.

---

**Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]**


---

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

|  | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|--|---------------------------|----------------------------------|
| Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos con una tasa de interés pactada de THIE a 28 días más 3.5 puntos.  | \$ 180,189                | \$ 183,647                       |
| Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos. Este crédito genera intereses a la tasa THIE a 28 días más 2.5 puntos. El monto de intereses ordinarios pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 es de \$ 266.  | 68,027                    | 86,577                           |
| Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses a la tasa THIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de diciembre de 2017 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$1,425. | 96,074                    | 73,550                           |
|  | \$ 344,290                | \$ 343,774                       |
| Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo  | ( 180,189)                | ( 183,647)                       |
| Pasivos bancarios a largo plazo  | \$ 164,101                | \$ 160,127                       |

## Avales

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y estas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

A continuación se muestra la deuda y pasivos bancarios en la cual las diversas subsidiarias de la Compañía han otorgado su aval y aquellas en las cuales la controladora otorgó su aval a deudas contraídas por sus subsidiarias:

| Deuda  | Deudor | Aval  |
|--|--------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos. <sup>(2)</sup></li> </ul>  |        | (1), (3), (4), (5), (8), (9)                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 148,070. <sup>(2),(3),(4)</sup></li> </ul>  |        | (1)   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones <sup>(2)</sup> tiene el carácter de fiduciario en primer lugar por \$ 3,727.</li> </ul> |        | (1),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12),<br>(13), (14),(15),(16),(17) |

Las entidades consolidadas y la nomenclatura utilizada para efectos de identificación de deudor y aval, es como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- |   |  |
|---|--|
| (1) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.                 | (11) Fideicomiso AAA Urbi                                      |
| (2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.                     | (12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.                 |
| (3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.                          | (13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. |
| (4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.                | (14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.                |
| (5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.                    | (15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.                   |
| (6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.                     | (16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V.              |
| (7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. | (17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V.         |
| (8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.             | (18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V.                        |
| (9) Urbi Construcciones del Pacifico, S.A. de C.V.            | (19) Finsete, S.A. de C.V.                                     |
| (10) Financiera Urbi, S.A. de C.V.                            |  |

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado, algunas de estas obligaciones son: dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés y entrega de información financiera. Al 31 de marzo de 2018, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

---

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

---

---

## Segmentos

La NIIF 8, Segmentos de operación, requiere que la información financiera sea presentada en las notas a los estados financieros considerando las mismas bases sobre la que es revisada internamente. La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones estratégicas considerando cinco segmentos de operación: (i) vivienda de interés social, (ii) vivienda media, (iii) vivienda residencial, (iv) venta de tierra para proyectos inmobiliarios, (v) servicios de construcción y comercialización y (vi) servicios de gestión.

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía no genera reportes individuales por cada uno de estos segmentos, la siguiente información por segmentos se presenta acorde con la información que utiliza la administración para efectos de toma de decisiones.

Los segmentos de vivienda utilizados por la Compañía coinciden con los niveles en los que la mayoría de las instituciones financieras categorizan sus financiamientos y en general con la agrupación efectuada por la industria de la vivienda.

### Características de los segmentos

La industria de la vivienda en general ofrece tres tipos de vivienda, las cuales son clasificadas en función al costo de construcción: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial, la Compañía edifica y comercializa los tres tipos de vivienda. Las viviendas de interés social desarrolladas por la Compañía típicamente incluyen cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño. La vivienda tipo media baja incluye cocina, comedor, sala, de dos a tres recámaras y dos baños. La vivienda media y residencial incluye como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recámaras y de dos a tres baños.

El número de viviendas construidas en los fraccionamientos desarrollados por la Compañía varían considerablemente dependiendo de su ubicación y el tipo de vivienda a construir. Los precios de las viviendas vendidas por la Compañía varían dependiendo de diversos factores muchos de ellos fuera del alcance de la Compañía. El precio de la vivienda de interés social se considera que fluctúa en un rango de \$ 1 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 401 a \$ 1,350 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 1,350.

El segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios incluye los ingresos derivados de la venta de terrenos, lotes comerciales, lotes para edificación de vivienda y terrenos para construcción de centros comerciales.

El segmento de servicios de construcción y comercialización agrupa principalmente los ingresos derivados de administración de la construcción de viviendas y la comercialización de vivienda propiedad de terceros.

El segmento de servicios de gestión agrupa los ingresos derivados de los servicios de intermediación en la venta de terrenos propiedad de terceros

A continuación se muestra la información más relevante por segmento de operación sin incluir los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 21:

|   | Al 31 de marzo de 2018        |                   |                         |  |  |                         |            |
|---|-------------------------------|-------------------|-------------------------|--|--|-------------------------|------------|
|   | Vivienda de<br>interés social | Vivienda<br>media | Vivienda<br>residencial | Venta de tierra<br>para proyectos<br>inmobiliarios | Servicios de<br>construcción y<br>comercialización | Servicios<br>de gestión | Total      |
| Unidades vendidas                               | 65                            | 139               | 3                       |  |  |                         |            |
| Precio promedio<br>de venta                     | \$ 318                        | \$ 736            | \$ 1,442                |  |  |                         |            |
| Ventas  | \$ 20,648                     | \$ 102,279        | \$ 4,326                | \$ 110   | \$ 4,541   | \$ 19,775               | \$ 151,679 |
| Costo de ventas                                 | ( 10,016)                     | ( 69,267)         | ( 2,278)                | ( 86)  | ( 2,765)   | ( 4,911)                | ( 89,323)  |
| Utilidad bruta                                  | 10,632                        | 33,012            | 2,048                   | 24   | 1,776  | 14,864                  | 62,356     |
| Gastos generales y<br>de administración         | (26,405)                      | (130,800)         | -                       | -  | -  | -                       | ( 157,205) |
| Otros ingresos, neto                            | 17,801                        | 88,173            | -                       | -  | -  | -                       | 105,974    |
| Utilidad de<br>operación                        | 2,028                         | (9,615)           | 2,048                   | 24   | 1,776  | 14,864                  | 11,125     |
| Resultado integral<br>de financiamiento         | (618)                         | (3,061)           | -                       | -  | -  | -                       | ( 3,679)   |
| Utilidad antes de<br>impuestos a la<br>utilidad | 1,410                         | (12,676)          | 2,048                   | 24   | 1,776  | 14,864                  | 7,446      |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|   | Al 31 de diciembre de 2017    |                   |                         |  |  |                         |            |       |
|---|-------------------------------|-------------------|-------------------------|--|--|-------------------------|------------|-------|
|   | Vivienda de<br>interés social | Vivienda<br>media | Vivienda<br>residencial | Venta de tierra<br>para proyectos<br>inmobiliarios | Servicios de<br>construcción y<br>comercialización | Servicios<br>de gestión |            | Total |
| Unidades vendidas                               | 574                           | 408               | 5                       |  |  |                         |            |       |
| Precio promedio<br>de venta                     | \$ 351                        | \$ 658            | \$ 1,828                |  |  |                         |            |       |
| Ventas  | \$ 201,335                    | \$ 268,351        | \$ 9,140                | \$ 98,296  | \$ 21,645  | \$ 106,930              | \$ 705,697 |       |
| Costo de ventas                                 | ( 133,725)                    | ( 157,999)        | ( 3,546)                | ( 75,911)  | ( 12,293)  | ( 19,672)               | ( 403,146) |       |
| Utilidad bruta                                  | 67,610                        | 110,352           | 5,594                   | 22,385   | 9,352  | 87,258                  | 302,551    |       |
| Gastos generales y<br>de administración         | (323,574)                     | (431,278)         | -                       | -  | -  | -                       | ( 754,852) |       |
| Otros ingresos, neto                            | 236,259                       | 314,901           | -                       | -  | -  | -                       | 551,160    |       |
| Utilidad de<br>operación                        | (19,705)                      | (6,025)           | 5,594                   | 22,385   | 9,352  | 87,258                  | 98,859     |       |
| Resultado integral<br>de financiamiento         | (1,379)                       | (1,838)           | -                       | -  | -  | -                       | ( 3,217)   |       |
| Utilidad antes de<br>impuestos a la<br>utilidad | (21,084)                      | (7,863)           | 5,594                   | 22,385   | 9,352  | 87,258                  | 95,642     |       |

\* Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto por depreciación, resultado bruto y de operación fue asignado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

## Al 31 de marzo de 2017

|   | Vivienda de<br>interés social | Vivienda<br>media | Vivienda<br>residencial | Venta de tierra<br>para proyectos<br>inmobiliarios | Servicios de<br>construcción y<br>comercialización | Servicios<br>de gestión | Total      |
|---|-------------------------------|-------------------|-------------------------|--|--|-------------------------|------------|
| Unidades vendidas                               | 100                           | 60                | 1                       |  |  |                         |            |
| Precio promedio<br>de venta                     | \$ 330                        | \$ 586            | \$ 1,520                |  |  |                         |            |
| Ventas  | \$ 32,970                     | \$ 35,171         | \$ 1,520                | \$ 9,401   | \$ 6,774   | \$ 53,465               | \$ 139,301 |
| Costo de ventas                                 | ( 24,575)                     | ( 26,760)         | ( 802)                  | ( 6,090)   | ( 3,624)   | ( 10,169)               | ( 72,020)  |
| Utilidad bruta                                  | 8,395                         | 8,411             | 718                     | 3,311  | 3,150  | 43,296                  | 67,281     |
| Gastos generales y<br>de administración         | ( 30,724)                     | (32,775)          | (1,416)                 | (8,760)  | ( 6,313)   | (49,823)                | (129,811)  |
| Otros ingresos, neto                            | 22,474                        | 23,975            | 1,036                   | 6,408  | 4,618  | 36,444                  | 94,955     |
| Utilidad de<br>operación                        | 145                           | ( 389)            | 338                     | 959  | 1,455  | 29,917                  | 32,425     |
| Resultado integral<br>de financiamiento         | ( 1,754)                      | ( 1,871)          | (81)                    | (500)  | (360)  | ( 2,844)                | ( 7,410)   |
| Utilidad antes de<br>impuestos a la<br>utilidad | ( 1,609)                      | ( 2,260)          | 257                     | 459  | 1,095  | 27,073                  | 25,015     |

\* Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto por depreciación, resultado bruto y de operación fue asignado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

La utilidad bruta y la (pérdida) utilidad de operación no incluyen los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 21, tales como deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otros gastos indicados en dicha nota.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo.

A continuación se muestra la conciliación de la utilidad de operación por segmentos y la utilidad de operación mostrada en el estado de resultados:

|  | Al 31 de marzo de |           |
|--|-------------------|-----------|
|  | 2018              | 2017      |
| Utilidad de operación según nota de segmentos              | \$ 11,125         | \$ 32,425 |
| Partidas excepcionales:                                    | -                 | -         |
| Gastos generales y de administración                       | -                 | ( 7,203)  |
| Utilidad (pérdida) de operación según estado de resultados | \$ 11,125         | \$ 25,222 |

---

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]**


---

Las principales partidas que se incluyen en los gastos generales y de operación son las siguientes:

|   | Al 31 de marzo de |            |
|---|-------------------|------------|
|   | 2018              | 2017       |
| Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas | \$ 65,182         | \$ 61,370  |
| Provisiones y estimaciones                      | 44,216            | 9,451      |
| Otros impuestos y derechos                      | 15,086            | 5,362      |
| Honorarios                                      | 11,534            | 26,699     |
| Mantenimiento a fraccionamientos y edificios    | 7,688             | 19,425     |
| Servicios públicos                              | 3,921             | 4,782      |
| Seguros y fianzas                               | 3,403             | 1,575      |
| Arrendamiento de equipo y oficinas              | 1,059             | 1,543      |
| Depreciación y amortización                     | 498               | 717        |
| Otros gastos                                    | 4,618             | 6,090      |
|   | \$ 157,205        | \$ 137,014 |

---

**Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]**


---

NO APLICA

---

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

---

---

---

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

---

### Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, están sujetas al pago de impuesto sobre la renta (ISR). Este impuesto no se determina con base en las cifras consolidadas de la Compañía, sino que se calcula individualmente a nivel de cada una de las empresas y cada una de estas presenta por separado su declaración de impuestos.

b) El impuesto sobre la renta se calcula sobre la base del principio de devengado. La Ley del impuesto sobre la renta (LISR) establece que la utilidad fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, aplicando al resultado de esta operación las pérdidas fiscales de años anteriores a las que tenga derecho la Compañía, multiplicando el resultado que se obtenga por la tasa del 30% que corresponde a la tasa corporativa para este impuesto.

De acuerdo a la Ley del impuesto sobre la renta, los ingresos se consideran gravados cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: i) se cobre el ingreso, ii) se proporcione el servicio iii) se emita la factura o, iv) se escriture. Los gastos son deducibles para fines fiscales generalmente en forma devengada, con algunas excepciones, y siempre que se cumplan todos los requisitos establecidos en la LISR.

c) Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

|  | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|--|---------------------------|----------------------------------|
| <b>Impuesto diferido activo:</b>               |                           |                                  |
|  | \$                        | \$                               |
| Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores     | 5,259,128                 | 5,259,127                        |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso        | 393,502                   | 398,268                          |
| Provisiones, anticipos de clientes e ingresos  | 12,166                    | 61,800                           |
| diferidos                                      |                           |                                  |
| Efecto diferido en otras partidas de resultado |                           |                                  |
| integral por obligaciones laborales            | 891                       | 985                              |
|  | 5,665,687                 | 5,720,180                        |
| <b>Impuesto diferido pasivo:</b>               |                           |                                  |
| Pagos anticipados                              | ( 1,094)                  | ( 1,224)                         |
|  | ( 1,094)                  | ( 1,224)                         |
| Estimación para impuestos a la utilidad        | ( 5,664,593)              | ( 5,718,956)                     |
| diferidos activos                              |                           |                                  |
| Pasivo por impuesto diferido, neto             | \$ -                      | \$ -                             |

d) Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el movimiento en el pasivo por impuestos diferidos se analiza como sigue:

|                         | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|-------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Saldo al inicio del año | \$ -                      | \$ 103,233                       |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|   |      |            |
|---|------|------------|
| Efecto reconocido en resultados                   | -    | ( 102,992) |
| Efecto reconocido en otras partidas del resultado | -    | ( 241)     |
| integral  |      |            |
| Saldo al final del año                            | \$ - | \$ -       |

e) El impuesto reconocido en el estado de resultados integral por los períodos terminados al 31 de marzo de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como sigue:

|                          | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre de<br>2017 | Al 31 de diciembre de<br>2016 |
|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ingreso por impuestos    |                           |                               |                               |
| a la utilidad, diferidos | \$ -                      | \$ ( 102,992)                 | \$ ( 1,798)                   |

f) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2018 son:

| Año de<br>vencimiento | Importe por<br>amortizar |
|-----------------------|--------------------------|
| 2018                  | \$ 1,372                 |
| 2019                  | 137,727                  |
| 2020                  | 1,915,485                |
| 2021                  | 225,461                  |
| 2022                  | 1,709,412                |
| 2023                  | 4,776,350                |
| 2024                  | 4,933,089                |
| 2025                  | 1,261,997                |
| 2026                  | 1,468,970                |
| 2027                  | 1,100,562                |
|                       | \$ 17,530,425            |

La Compañía sólo reconoce un activo por impuesto diferido por las pérdidas fiscales en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras contra las cuales se puedan amortizar.

g) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2013 están sujetos a posibles revisiones.

h) La Compañía adoptó ciertas posiciones en declaraciones de impuesto presentadas en años anteriores, las cuales se reconocen para efectos de información financiera como posturas fiscales inciertas, las cuales son reservadas completamente e integradas al rubro de provisión para posturas fiscales inciertas. Las posturas fiscales inciertas adoptadas por la Compañía se refieren a interpretaciones de la Ley del ISR, con respecto a ciertos gastos relacionados a operaciones efectuadas por la Compañía en años anteriores. La provisión para posturas fiscales inciertas es considerada un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible en cualquier fecha, el saldo de esta provisión al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es de \$ 228,679, respectivamente.

---

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

---

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

### Inventarios inmobiliarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

|   | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de 2017 |
|---|---------------------------|-------------------------------|
| Terrenos en proceso de desarrollo       | \$ 4,902,961              | \$ 4,263,760                  |
| Obras en proceso                        | 272,778                   | 896,375                       |
| Materiales para construcción            | 57                        | 674                           |
| Casas para venta                        | 10,694                    | 9,790                         |
|   | 5,186,490                 | 5,170,599                     |
| Terrenos para desarrollos a largo plazo | ( 4,337,928)              | ( 4,273,550)                  |
|   | \$ 848,562                | \$ 897,049                    |

b) Durante el primer trimestre de 2018 y el ejercicio 2017, la Compañía con base en la NIC 2, *Inventarios*, realizó una revisión del valor neto realizable de sus inventarios, concluyendo que este valor en algunos de sus inventarios era menor que el costo al cual estaban registrados, por lo cual fue necesario disminuir el valor en libros de sus inventarios hasta su valor neto realizable, reconociendo un deterioro de \$38,258 al 31 de diciembre de 2017.

c) La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Nota 12 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, asciende a \$ 768,013, en ambos

periodos. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 asciende a \$ 696,543.

---

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

---

## Capital contable

### Capital social

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$ 115,544, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,521,108. El capital social está representado por 155,003,381 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

### Transacciones asociadas a reestructura financiera y concurso mercantil

El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200 acciones de las 54,719'086 emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando por las mismas \$ 190, y (b) en adición a lo anterior suscribieron y pagaron 2,434'929 acciones de las

182,525'426 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando por estas acciones \$ 25,915, las acciones remanentes de ambos tramos fueron conservadas en la tesorería de la Compañía.

Las acciones remanentes que permanecieron en custodia a esa fecha eran: (i) 54,718'886 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497 representativas del segundo tramo del aumento de capital.

El 26 de mayo de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas por \$ 886,778. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 79,209 millones de acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital.

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil acciones existentes y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes a esa fecha, libres de pago.

Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección, decidió participar en la capitalización de la Compañía, por lo cual suscribieron y pagaron 3,548,756 acciones, las cuales fueron pagadas al mismo precio al cual fueron adquiridas por los nuevos inversionistas. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social contable de la Compañía, considerando el valor de sus acciones al momento de su suscripción y pago, es equivalente al 2%, respectivamente.

El 29 de junio de 2016 se recibieron aportaciones adicionales por \$ 380,000 equivalentes a 33,504 millones de acciones correspondientes al segundo tramo del aumento de capital, de esta forma el total de aportaciones de capital recibidas por la Compañía ascendió a \$1,266,778.

#### Instrumentos de capital propios

a) El 27 de septiembre de 2017 la Compañía confirió a cierto grupo de empleados de nivel directivo y gerencial un plan de acciones opcionales que le da el derecho a cada participante de suscribir acciones de la entidad a un precio de \$ 10.643 durante un plazo de diez años contados a partir del momento en que le sean otorgadas. Las acciones opcionales serán otorgadas en cuatro tramos, cada uno de los cuales corresponde al ejercicio de un año de calendario. El plan establece condiciones de servicio y desempeño que deben cumplir los empleados para poder tener derecho a recibir las acciones opcionales sin embargo estas no podrán ser ejercidas si el valor promedio de las acciones

representativas del capital social de la Compañía en las últimas veinte jornadas, respecto de la fecha en que se pretenda ejercer la opción, no alcanza un determinado precio, que dependiendo del tramo puede ser de \$ 24.36 a \$ 213.90.

A la fecha de emisión de los estados financieros el número de acciones opciones consideradas en este plan es de 37'423,780 y su valuación a esa fecha es de \$ 9,804.

b) La Compañía estableció un programa de incentivo a acreedores por 13,320,115 acciones opcionales para ser otorgadas a los acreedores que aprobaron su convenio concursal. Las acciones opcionales podrán ser ejercidas en un plazo máximo de diez años a un precio de \$ 10.643 por acción. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha suscrito con diversos acreedores convenios por 11,413,588 acciones opcionales, a través de los cuales ha otorgado el derecho y la opción de suscribir acciones de acuerdo a los plazos y precios previamente indicados. La valuación de estas opciones al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es de \$ 24,662, respectivamente.

#### Saldos y cambios en estructura de capital

Al 31 de marzo de 2018 y diciembre de 2017, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

|   | Acciones en<br>circulación | Importe              | Acciones en<br>tesorería |
|---|----------------------------|----------------------|--------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2015                                  | 976,445                    | \$ 115,544           | -                        |
| Capitalización de pasivos (1)                                     | 38,081,366                 | 36,470,836           | 15,840,072               |
| Derecho de preferencia (suscripción de acciones)                  | 2,435,129                  | 26,105               | -                        |
| Daciones en pago efectuadas a acreedores con garantía hipotecaria | 797,648                    | 757,389              | -                        |
| Nuevas inversiones de capital                                     | 112,712,793                | 1,266,778            | 67,377,504               |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016                                  | 155,003,381                | \$ 38,636,652        | 83,217,576               |
| <b>Incremento por instrumentos de capital propios</b>             | -                          | <b>34,466</b>        |                          |
| <b>Saldo 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017</b>        | <b>155,003,381</b>         | <b>\$ 38,671,118</b> | <b>83,217,576</b>        |

1. La capitalización de pasivos se integra como sigue:

|  | <b>Importe</b>       |
|--|----------------------|
| Deuda y pasivos bancarios                  | \$ 28,083,354        |
| Arrendamientos financieros                 | 719,507              |
| Proveedores de tierra                      | 794,356              |
| Proveedores para la construcción           | 771,420              |
| Programa de cadenas productivas            | 2,435,044            |
| Líneas de crédito                          | 281,314              |
| Acreedores diversos y gastos provisionados | 3,385,841            |
| <b>Total capitalización de pasivos</b>     | <b>\$ 36,470,836</b> |

## 16.5 Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

Hasta el 31 de diciembre de 2015, la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las pérdidas acumuladas incrementaran, absorbiendo en su totalidad las utilidades acumuladas, de tal forma que al 31 de diciembre de 2015 existía un déficit en el capital contable de \$37,023,384 el cual representaba más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, podría causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores. Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la capitalización de pasivos, suscripción de acciones y aportaciones de capital de los nuevos inversionistas permitieron que el déficit en el capital contable fuera absorbido por estos efectos generando un capital contable de \$ 3,392,686 y \$ 3,385,265, respectivamente.

---

### Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

---

#### Otras inversiones y participación en negocios conjuntos

Las otras inversiones y participación en negocios conjuntos se integran como sigue:

|   | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de<br>diciembre<br>de 2017 |
|---|---------------------------|----------------------------------|
| Fideicomiso Irrevocable de Administración<br>F/741723<br>HITO, S.A.P.I. de C.V. | \$ 1,105,752              | \$ 1,105,752                     |
|   | -                         | -                                |
|   | 1,105,752                 | 1,105,752                        |
| Deterioro de otras inversiones  | ( 1,052,447)              | ( 1,052,447)                     |
|   | \$ 53,305                 | \$ 53,305                        |

De acuerdo a lo indicado en la NIC 36, *Deterioro del valor de los activos*, durante los periodos terminados el 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Compañía realizó pruebas de deterioro sobre sus inversiones en negocio conjunto a raíz de la pérdida de control conjunto en las mismas y sus características específicas, determinando la necesidad de reconocer un deterioro en estas inversiones hasta por el monto indicado en esta nota.

---

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---



---

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

---



---



---



---

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

---



---



---



---

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

---



---

La partida de otros ingresos, netos se analiza como sigue:

|  | Al 31 de marzo de |           |
|--|-------------------|-----------|
|  | 2018              | 2017      |
| Liberación y cancelación de provisiones  | \$ 68,589         | \$ 80,189 |
| Utilidad (pérdida) en venta y baja de propiedades,                               | 835               | ( 26)     |
| planta y equipo  |                   |           |
| Utilidad por venta de entidades escindidas                                       | 28,383            | -         |
| Recuperación por anticipo otorgado por compra de tierra en ejercicios anteriores | 7,194             | -         |
| Otros gastos, netos  | 973               | 14,792    |
|  | \$ 105,974        | \$ 94,955 |

---



---

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

---



---



---



---

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

---



---



---



---

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

---



---

---

**Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]**


---

a) El rubro de inmuebles, maquinaria y equipo se integra como sigue:

|                        | Al 31 de marzo de<br>2017 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Terrenos y edificios   | \$ 69,345                 | \$ 73,693                        |
| Maquinaria y equipo    | 52,297                    | 56,705                           |
| Equipo de cómputo      | 81,981                    | 86,802                           |
|                        | <b>203,623</b>            | <b>217,200</b>                   |
| Menos:                 |                           |                                  |
| Depreciación acumulada | ( 159,938)                | ( 169,037)                       |
| Deterioro              | ( 10,743)                 | ( 14,831)                        |
|                        | <b>\$ 32,942</b>          | <b>\$ 33,332</b>                 |

b) El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 fue de \$ 497 y \$ 3,550, respectivamente.

---

**Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]**


---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable  
[bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

---

---

## Resumen de las principales políticas contables

### 1 Bases de consolidación

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

De acuerdo con lo indicado en la NIIF 10, *Consolidación de estados financieros*, el control se logra cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre ésta. En concreto, la empresa controla una entidad participada si, y solo si, la Compañía tiene:

- Poder sobre la entidad participada (ejemplo: derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la entidad participada);
- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada; y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la entidad participada para influir en el importe de los rendimientos.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría del voto o derechos similares de una entidad participada, la Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes en la evaluación de si tiene poder sobre una entidad participada, incluyendo:

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad participada.
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Los derechos de voto de la Compañía y derechos de voto potenciales.

La Compañía evaluará si controla una entidad participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y termina cuando la Compañía lo pierde. Los activos, pasivos,

ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida (o enajenada) durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados y de utilidad integral a partir de (o hasta) la fecha en que la Compañía comience a (deje de) controlar a la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adecuar sus políticas contables con las políticas contables de la Compañía. Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladoras y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

#### Entidades estructuradas

La Compañía ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar algunos de sus proyectos inmobiliarios, por sus características de constitución y de operación, según lo indicado en la NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades*, estas entidades son consideradas entidades estructuradas. La Compañía ejerce control y posee participación variable sobre estas entidades, por lo que son consolidadas como parte de sus estados financieros.

La tenencia accionaria de la Compañía en el capital social de sus subsidiarias al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se muestra a continuación:

| Subsidiaria                                    | Al 31 de marzo de | Al 31 de diciembre de |
|--|-------------------|-----------------------|
|  | 2018              | 2017                  |
| CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)      | 99.99%            | 99.99%                |
| Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)           | 99.99%            | 99.99%                |
| Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1) | 99.99%            | 99.99%                |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|   |         |         |  |                             |
|---|---------|---------|--|-----------------------------|
| Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)                    | 99.99%  | 99.99%  |  |                             |
| Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)                     | 99.99%  | 99.99%  |  |                             |
| Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1) | 99.99%  | 99.99%  |  |                             |
| Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)             | 99.99%  | 99.99%  | (1) Las principales actividades de estas subsidiarias son el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial. |                             |
| Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)            | 99.99%  | 99.99%  |  |                             |
| Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)                             | 99.99%  | 99.99%  |  |                             |
| Fideicomiso AAA Urbi (4)                                      | 100.00% | 100.00% |  |                             |
| Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)                 | 99.99%  | 99.99%  |  |                             |
| Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1) | 99.99%  | 99.99%  |  |                             |
| Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)                | 99.99%  | 99.99%  |  |                             |
| Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)                   | 99.99%  | 99.99%  |  |                             |
| Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)              | 99.99%  | 99.99%  |  |                             |
| Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)         | 99.99%  | 99.99%  |  |                             |
| Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)                        | 99.99%  | 99.99%  |  | (2) Subsidiaria dedicada al |
| Finsete, S.A. de C.V. (5)                                     | 99.99%  | 99.99%  |  |                             |

diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.

(3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.

(4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores la Compañía.

(5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.

La Compañía posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de los fideicomisos que a continuación se indican, los cuales fueron creados para desarrollar proyectos inmobiliarios y obtener financiamientos.

| Número de fideicomiso | Ciudad        | Proyecto            | Subsidiaria controladora                       |
|-----------------------|---------------|---------------------|--|
| F/582                 | Guadalajara   | Paseos de Santiago  | URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.      |
| F/583                 | Tijuana       | Valle de las Palmas | Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.         |
| F/599                 | Hermosillo    | Villa del Cedro     | Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. |
| F/600                 | Monterrey     | Villa del Real      | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/632                 | Guadalajara   | Valle de Santiago   | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/633                 | Ciudad Juárez | Villa del Campo     | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|       |             |                     |  |
|-------|-------------|---------------------|--|
| F/776 | Guadalajara | Paseos de Santiago  | URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.  |
| F/798 | Tecámac     | Valle de San Pedro  | CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.      |
| F/865 | Los Cabos   | Los Cabos           | URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.  |
| F/260 | Monterrey   | Villas del Rey      | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.           |
| F/301 | Culiacán    | Villas del Prado II | Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. |

#### Nuevos pronunciamientos contables

Una serie de nuevas normas, cuya aplicación anticipada está permitida, serán aplicables a los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2017.

La naturaleza e impacto de las nuevas normas o modificaciones a las mismas se describen a continuación:

#### NIIF 9, Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituirá a la NIC 39 a partir del 1 de enero de 2018. Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros. La Compañía aplicará de forma proscriptiva la NIIF 9 sin reestructura de la información financiera comparativa por lo que el impacto de la primera aplicación sobre los activos y pasivos financieros será reconocido en el ejercicio 2018.

A partir del análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de marzo de 2018, realizado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, los impactos por la aplicación por primera vez de la NIIF 9, fueron como sigue:

#### a) Clasificación y medición de activos financieros

La NIIF 9 establece un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

La Compañía no tuvo ningún cambio o impacto significativo en sus estados financieros como consecuencia de la aplicación de los nuevos criterios de clasificación y medición.

#### b) Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida crediticia esperada (PCE), frente al modelo de NIC 39, estructurado sobre la base de pérdida incurrida. Bajo el nuevo modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación de la información financiera, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. Es decir, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.

Los activos financieros medidos a costo amortizado y los importes pendientes de cobro a clientes estarán sujetos a lo dispuesto en la NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- i) Pérdidas crediticias esperadas de doce meses: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de su presentación; y
- ii) Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

La Compañía aplicará el enfoque simplificado para reconocer la pérdida de crédito esperada durante toda la vida de sus cuentas por cobrar asociadas a operaciones comerciales. La Compañía está desarrollando un modelo propio de valoración del riesgo de sus clientes y de estimación de la pérdida esperada a partir de la probabilidad de impago, del saldo expuesto y de la severidad estimada, teniendo en cuenta la información disponible de cada cliente (sector de actividad, comportamiento histórico de pagos, información financiera, etc.).

El impacto esperado por la adopción de la NIIF 9 en el ejercicio 2018 asciende a \$ 150,670, sobre patrimonio neto, fundamentalmente por los activos financieros vinculados a clientes corporativos. El riesgo de no recuperación medido con la metodología establecida por la NIIF 9, ha llevado a utilizar diversos escenarios de severidad para cuantificar posibles pérdidas adicionales a las ya reconocidas al cierre del ejercicio 2017.

### c) Clasificación de pasivos financieros

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la Norma NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

– el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y

– el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCR y no tiene intención de hacerlo. La evaluación efectuada indicó que no existía ningún impacto material respecto de la clasificación de los pasivos financieros al 31 de marzo de 2018.

#### NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes

Esta NIIF es una norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes que sustituirá a la NIC 18, Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11, Contratos de construcción, CNIIF 13, Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15, Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18, Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31, Ingresos-permutas de servicios de publicidad. Esta nueva norma requiere que los ingresos sean reconocidos de forma que la transferencia de control de los bienes o servicios prometidos a los clientes se muestren por el importe que refleje la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La Compañía ha revisado el impacto que pudiera tener la aplicación de esta nueva norma en sus operaciones y no ha identificado impactos significativos en sus estados financieros en lo relativo a: (i) la identificación de “obligaciones de desempeño” (obligaciones de transferencia de bienes o servicios en contratos con clientes) distintas a las actualmente conocidas o identificadas, que supusiesen la separación de las mismas a efectos de reconocimiento y medición de los ingresos; y (ii) el devengamiento contable y el momento del reconocimiento de los ingresos. La Compañía aplicará la opción de reconocer el efecto acumulado de aplicación de la NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial y no reexpresará los periodos comparativos presentados.

#### NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

Esta norma es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

La Norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambiará ya que la Norma NIIF 16 reemplaza el gasto por arrendamiento operativo lineal por un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor.

La Compañía ha terminado una evaluación inicial del posible impacto sobre sus estados financieros consolidados pero aún no ha finalizado su evaluación detallada. El impacto real de la aplicación de la Norma NIIF 16 sobre los estados financieros del período de aplicación inicial dependerá de las condiciones económicas futuras, incluyendo la tasa de los préstamos de la Compañía al 1 de enero de 2019, la composición de la cartera de arrendamientos a esa fecha, la última evaluación de la Compañía con respecto a si ejercerá alguna opción de renovación de arrendamiento y la medida en que la Compañía escoja usar las soluciones prácticas y las exenciones de reconocimiento establecidas en la NIIF.

A la fecha, los efectos estimados por la Compañía de la aplicación de la NIIF 16 están relacionados con aquellos contratos de arrendamiento en los que la Compañía mantiene la posición de arrendatario y que con los criterios de la NIC 17, Arrendamientos, actualmente en vigor, están clasificados como arrendamientos operativos, y que a partir de la aplicación de la NIIF 16 podrían ser registrados con criterios similares a los de los actuales arrendamientos financieros.

#### Otras Normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Compañía.

- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016.
- Modificaciones a la NIIF 1 y NIC 28.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIC 40).
- Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22, Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas.
- CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamientos de impuesto a las ganancias.

#### Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2018.

### Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

|                                       | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre de<br>2017 |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Contribuciones de seguridad social    | \$ 66,399                 | \$ 68,052                     |
| Otros impuestos federales y estatales | 36,245                    | 40,499                        |
|                                       | \$ 102,644                | \$ 108,551                    |

Las contribuciones de seguridad social pendientes de pago incluyen el saldo de un convenio de pago efectuado con el seguro social para cubrir cuotas vencidas que se generaron durante la etapa de reestructura financiera de la Compañía y asciende a \$ 64,235. Este pasivo está garantizado con terrenos con valores superiores al adeudo hasta en una proporción de 1 a 1.5 veces.

### Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

a. Los proveedores, cuentas por pagar y provisiones se integran como sigue:

|                                  | Al 31 de marzo de<br>2017 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Proveedores para la construcción | \$ 53,423                 | \$ 33,045                        |
| Cuentas por pagar                | 350,867                   | 411,850                          |
| Provisiones                      | 1,777,707                 | 1,804,869                        |
|                                  | \$ 2,181,997              | \$ 2,249,764                     |

b. Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las cuentas por pagar se integran como sigue:

|                         | Al 31 de marzo de<br>2017 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|-------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Honorarios              | \$ 120,799                | \$ 129,953                       |
| Acreedores diversos     | 104,370                   | 148,228                          |
| Otras cuentas por pagar | 125,698                   | 133,669                          |
|                         | \$ 350,867                | \$ 411,850                       |

c. Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las provisiones se integran como sigue:

|   | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|---|---------------------------|----------------------------------|
| Infraestructura pendiente de realizar y gastos de | \$ 658,935                | \$ 647,762                       |
| regularización de tierras                         |                           |                                  |
| Contingencias legales                             | 573,414                   | 622,843                          |
| Partidas fiscales inciertas                       | 228,679                   | 228,679                          |
| Gobiernos, ayuntamientos y organismos de agua     | 103,565                   | 103,565                          |
| Garantías   | 91,155                    | 95,770                           |
| Impuesto al valor agregado no cobrado             | 43,284                    | 42,598                           |
| Honorarios  | 43,421                    | 28,395                           |
| Arrendamiento financiero                          | 18,175                    | 18,175                           |
| Intereses por pagar Banorte                       | 13,554                    | 13,554                           |
| Otras provisiones                                 | 3,525                     | 3,528                            |
|   | \$ 1,777,707              | \$ 1,804,869                     |

---

**Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]**


---

a) Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

|  | Al 31 de marzo<br>de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|--|------------------------------|----------------------------------|
| Clientes corporativos                      | \$ 161,653                   | \$ 161,653                       |
| Otros clientes                             | 288,197                      | 323,695                          |
|  | 449,850                      | 485,348                          |
| Estimación para cuentas de cobro<br>dudoso | ( 247,981)                   | ( 267,113)                       |
|  | 201,869                      | 218,235                          |
| Cuenta por cobrar a largo plazo            | ( 161,653)                   | ( 161,653)                       |
|  | \$ 40,216                    | \$ 56,582                        |

A la fecha de los estados financieros consolidados la Compañía mantiene negociaciones con sus clientes corporativos para recuperar su cartera a través de diversas estrategias que beneficien su plan de negocio.

Las cuentas por cobrar a otros clientes representan derechos derivados de ventas de terrenos habitacionales, lotes comerciales y prestación de servicios las cuales se presentan netas de descuentos y estimación para cuentas de cobro dudoso.

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el valor de las cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por los años terminados al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, son como siguen:

|                               | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Saldo al inicio del año       | \$ 267,113                | \$ 1,640,700                     |
| Incremento con cargo a gastos | -                         | 61,026                           |
| Aplicaciones a la estimación  | ( 19,132)                 | ( 1,434,613)                     |
| Saldo al final del año        | \$ 247,981                | \$ 267,113                       |

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

#### Resumen de las principales políticas contables

##### 1 Bases de consolidación

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

De acuerdo con lo indicado en la NIIF 10, *Consolidación de estados financieros*, el control se logra cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre ésta. En concreto, la empresa controla una entidad participada si, y solo si, la Compañía tiene:

- Poder sobre la entidad participada (ejemplo: derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la entidad participada);
- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada; y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la entidad participada para influir en el importe de los rendimientos.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría del voto o derechos similares de una entidad participada, la Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes en la evaluación de si tiene poder sobre una entidad participada, incluyendo:

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad participada.
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Los derechos de voto de la Compañía y derechos de voto potenciales.

La Compañía evaluará si controla una entidad participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y termina cuando la Compañía lo pierde. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida (o enajenada) durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados y de utilidad integral a partir de (o hasta) la fecha en que la Compañía comience a (deje de) controlar a la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adecuar sus políticas contables con las políticas contables de la Compañía. Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladoras y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

#### Entidades estructuradas

La Compañía ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar algunos de sus proyectos inmobiliarios, por sus características de constitución y de operación, según lo indicado en la NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades*, estas entidades son consideradas entidades estructuradas. La Compañía ejerce control y posee participación variable sobre estas entidades, por lo que son consolidadas como parte de sus estados financieros.

La tenencia accionaria de la Compañía en el capital social de sus subsidiarias al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se muestra a continuación:

| Subsidiaria   | Al 31 de marzo de | Al 31 de diciembre de |  |  |
|---|-------------------|-----------------------|--|--|
|   | 2018              | 2017                  |  |  |
| CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)                     | 99.99%            | 99.99%                | (1) Las principales actividades de estas subsidiarias son el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial. |  |
| Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)                          | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)                | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)                    | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)                     | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1) | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)             | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)            | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)                             | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Fideicomiso AAA Urbi (4)                                      | 100.00%           | 100.00%               |  |  |
| Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)                 | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1) | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)                | 99.99%            | 99.99%                |  | (2) Subsidiaria dedicada al diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la |
| Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)                   | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)              | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)         | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)                        | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Finsete, S.A. de C.V. (5)                                     | 99.99%            | 99.99%                |  |  |

prestación de servicios administrativos.

(3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.

(4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores la Compañía.

(5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.

La Compañía posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de los fideicomisos que a continuación se indican, los cuales fueron creados para desarrollar proyectos inmobiliarios y obtener financiamientos.

| Número de fideicomiso | Ciudad      | Proyecto            | Subsidiaria controladora                  |
|-----------------------|-------------|---------------------|---|
| F/582                 | Guadalajara | Paseos de Santiago  | URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. |
| F/583                 | Tijuana     | Valle de las Palmas | Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.    |

|       |               |                     |  |
|-------|---------------|---------------------|--|
| F/599 | Hermosillo    | Villa del Cedro     | Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. |
| F/600 | Monterrey     | Villa del Real      | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/632 | Guadalajara   | Valle de Santiago   | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/633 | Ciudad Juárez | Villa del Campo     | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/776 | Guadalajara   | Paseos de Santiago  | URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.      |
| F/798 | Tecámac       | Valle de San Pedro  | CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.          |
| F/865 | Los Cabos     | Los Cabos           | URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.      |
| F/260 | Monterrey     | Villas del Rey      | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/301 | Culiacán      | Villas del Prado II | Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.     |

### Nuevos pronunciamientos contables

Una serie de nuevas normas, cuya aplicación anticipada está permitida, serán aplicables a los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2017.

La naturaleza e impacto de las nuevas normas o modificaciones a las mismas se describen a continuación:

### NIIF 9, Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituirá a la NIC 39 a partir del 1 de enero de 2018. Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros. La Compañía aplicará de forma proscriptiva la NIIF 9 sin reestructura de la información financiera comparativa por lo que el impacto de la primera aplicación sobre los activos y pasivos financieros será reconocido en el ejercicio 2018.

A partir del análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de marzo de 2018, realizado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, los impactos por la aplicación por primera vez de la NIIF 9, fueron como sigue:

#### a) Clasificación y medición de activos financieros

La NIIF 9 establece un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

La Compañía no tuvo ningún cambio o impacto significativo en sus estados financieros como consecuencia de la aplicación de los nuevos criterios de clasificación y medición.

#### b) Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida crediticia esperada (PCE), frente al modelo de NIC 39, estructurado sobre la base de pérdida incurrida. Bajo el nuevo modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación de la información financiera, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. Es decir, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.

Los activos financieros medidos a costo amortizado y los importes pendientes de cobro a clientes estarán sujetos a lo dispuesto en la NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- i) Pérdidas crediticias esperadas de doce meses: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de su presentación; y
- ii) Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

La Compañía aplicará el enfoque simplificado para reconocer la pérdida de crédito esperada durante toda la vida de sus cuentas por cobrar asociadas a operaciones comerciales. La Compañía está desarrollando un modelo propio de valoración del riesgo de sus clientes y de estimación de la pérdida esperada a partir de la probabilidad de impago, del saldo expuesto y de la severidad estimada, teniendo en cuenta la información disponible de cada cliente (sector de actividad, comportamiento histórico de pagos, información financiera, etc.).

El impacto esperado por la adopción de la NIIF 9 en el ejercicio 2018 asciende a \$ 150,670, sobre patrimonio neto, fundamentalmente por los activos financieros vinculados a clientes corporativos. El riesgo de no recuperación medido con la metodología establecida por la NIIF 9, ha llevado a utilizar diversos escenarios de severidad para cuantificar posibles pérdidas adicionales a las ya reconocidas al cierre del ejercicio 2017.

### c) Clasificación de pasivos financieros

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la Norma NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

– el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y

– el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCR y no tiene intención de hacerlo. La evaluación efectuada indicó que no existía ningún impacto material respecto de la clasificación de los pasivos financieros al 31 de marzo de 2018.

#### NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes

Esta NIIF es una norma comprehensiva de reconocimiento de ingresos con clientes que sustituirá a la NIC 18, Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11, Contratos de construcción, CNIIF 13, Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15, Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18, Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31, Ingresos-permutas de servicios de publicidad. Esta nueva norma requiere que los ingresos sean reconocidos de forma que la transferencia de control de los bienes o servicios prometidos a los clientes se muestren por el importe que refleje la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La Compañía ha revisado el impacto que pudiera tener la aplicación de esta nueva norma en sus operaciones y no ha identificado impactos significativos en sus estados financieros en lo relativo a: (i) la identificación de “obligaciones de desempeño” (obligaciones de transferencia de bienes o servicios en contratos con clientes) distintas a las actualmente conocidas o identificadas, que supusiesen la separación de las mismas a efectos de reconocimiento y medición de los ingresos; y (ii) el devengamiento contable y el momento del reconocimiento de los ingresos. La Compañía aplicará la opción de reconocer el efecto acumulado de aplicación de la NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial y no reexpresará los periodos comparativos presentados.

#### NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

Esta norma es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

La Norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambiará ya que la Norma NIIF 16 reemplaza el gasto por arrendamiento operativo lineal por un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor.

La Compañía ha terminado una evaluación inicial del posible impacto sobre sus estados financieros consolidados pero aún no ha finalizado su evaluación detallada. El impacto real de la aplicación de la Norma NIIF 16 sobre los estados financieros del período de aplicación inicial dependerá de las condiciones económicas futuras, incluyendo la tasa de los préstamos de la Compañía al 1 de enero de 2019, la composición de la cartera de arrendamientos a esa fecha, la última evaluación de la Compañía con respecto a si ejercerá alguna opción de renovación de arrendamiento y la medida en que la Compañía escoja usar las soluciones prácticas y las exenciones de reconocimiento establecidas en la NIIF.

A la fecha, los efectos estimados por la Compañía de la aplicación de la NIIF 16 están relacionados con aquellos contratos de arrendamiento en los que la Compañía mantiene la posición de arrendatario y que con los criterios de la NIC 17, Arrendamientos, actualmente en vigor, están clasificados como arrendamientos operativos, y que a partir de la aplicación de la NIIF 16 podrían ser registrados con criterios similares a los de los actuales arrendamientos financieros.

## Otras Normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Compañía.

- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016.
- Modificaciones a la NIIF 1 y NIC 28.
- Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIC 40).
- Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22, Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas.
- CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamientos de impuesto a las ganancias.

#### Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2018.

---

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación  
[bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro  
[bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

---

---

---

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

---

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

---

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

---

---

---

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

---

---

---

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

---

---

---

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

---

---

---

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

---

---

---

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

---

---

---

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

---

---

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

---

---

---

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

---

---

---

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

---

---

---

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

---

---

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

---

URBI

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

---

---

**[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34****Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]****URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos [\$],  
excepto que se indique otra denominación)

**1. Información corporativa y eventos relevantes****1.1 Información corporativa**

URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo la “Compañía”) fue constituida el 24 de noviembre de 1981. La Compañía se dedica al diseño, desarrollo, promoción y comercialización de conjuntos habitacionales de interés social, medio y residencial. Sus actividades también incluyen la venta de terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, servicios de gestión, servicios de administración de construcción y comercialización de vivienda a terceros.

Las principales actividades realizadas por la Compañía en sus desarrollos habitacionales incluyen, entre otras, la compra de terrenos, la obtención de los permisos y licencias necesarias para la construcción de conjuntos habitacionales, el desarrollo de la infraestructura necesaria para la edificación de fraccionamientos, condominios o unidades habitacionales, el diseño, construcción y comercialización de viviendas y la asistencia a sus clientes para la obtención de sus créditos hipotecarios

La Compañía emplea subcontratistas para la construcción de sus desarrollos habitacionales, a través de contratos de obra. Estos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas por la Compañía.

La Compañía vende vivienda a través del principal fondo de vivienda del país, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), cuyo financiamiento proviene de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Asimismo, participa en el mercado financiado por la banca comercial y esporádicamente efectúa ventas de contado.

Las oficinas corporativas de la Compañía se ubican en avenida Álvaro Obregón 1137, colonia Nueva, Mexicali, Baja California, código postal 21100.

El período de operaciones de la Compañía y su ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos fueron aprobados para su emisión por la Dirección de la Compañía el 17 de abril de 2018 y los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esa fecha. Estos estados financieros serán presentados para aprobación de la asamblea de accionistas de la Compañía en próximas reuniones. Esta asamblea tiene la facultad de aprobar o modificar los estados financieros consolidados emitidos.

## 1.2 Eventos relevantes

Durante el año 2017, la Compañía escindió a seis de sus subsidiarias operativas creando 16 nuevas subsidiarias, las cuales fueron vendidas en el mismo periodo. El patrimonio de las nuevas subsidiarias estaba integrado por activos no estratégicos los cuales fueron reasignados a estas entidades para tener un mejor control, aprovechamiento y uso eficiente de los mismos.

Durante el primer trimestre de 2018 y de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18, *Ingresos de Actividades Ordinarias* y NIIF 9, *Instrumentos Financieros*, la Compañía reconoció la venta contable de una de sus entidades escindidas Desarrollos Dasisto, S.A. de C.V., por \$ 28,370 (ver Nota 22).

## 2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

### 2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2017.

### 2.2 Bases de medición y presentación

La preparación de los presentes estados financieros consolidados condensados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos así como de ciertos ingresos y gastos. También requiere a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Los resultados reales podrían variar a estas estimaciones y supuestos.

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico excepto por algunas cuentas de los estados financieros que han sido valuadas a valor razonable, como se explica en las políticas contables más adelante.

Costo histórico – El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

### 3. Negocio en marcha

#### 3.1 Antecedentes

La posición financiera de la Compañía, sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas, en las cuales se incluyen los objetivos y políticas de administración de riesgos financieros, así como una descripción de los riesgos de mercado, crédito y liquidez a los cuales está expuesta la Compañía. La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, préstamos bancarios, emisión de deuda y créditos comerciales.

En los últimos años, la Compañía logró administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le permitieron reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, fue seriamente afectada por los cambios en el modelo de negocio y la publicación en julio de 2013 de la nueva política de vivienda que (i) fomentaba la edificación vertical, la cual por sus características requiere de mayores recursos y tiempo para su desarrollo, (ii) definió los subsidios a otorgar mediante categorías de vivienda en función de

su ubicación y disponibilidad de servicios, entre más cerca esté la vivienda a las zonas intraurbanas de las ciudades, mayor es el subsidio que pueden recibir, (iii) incentivó la remodelación de viviendas usadas, ampliando la alternativa para otorgar créditos para ampliaciones y la modalidad de autoconstrucción y (iv) impulsó el mercado de arrendamiento de viviendas mediante el uso de la subcuenta de vivienda como garantía de pago de viviendas que no fueran propiedad de INFONAVIT. Tal como se mencionó anteriormente, estos cambios tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria de la vivienda y en particular en la Compañía, lo cual la afectó de forma significativa ya que su capacidad para operar, efectuar transacciones de capital o realizar venta de activos, fue limitándose gradualmente. Esta situación provocó que la liquidez de la Compañía y su rendimiento financiero fueran afectados, provocando flujos de efectivo negativos, incumplimiento de obligaciones financieras y la reducción sustancial de operaciones.

La Compañía incurrió en pérdidas significativas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, las cuales fueron atribuibles principalmente a los resultados de sus operaciones comerciales, al reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a costos relacionados con la reorganización del negocio.

### 3.2 Reestructura financiera

A partir de 2013 la Compañía comenzó un proceso de reestructura financiera como consecuencia de los impactos negativos que tuvieron en su liquidez los cambios en el modelo de negocio de la industria de la construcción. En consideración a lo anterior la Compañía desarrolló un plan de reestructura que asegurara la viabilidad del negocio y que estuviera acorde a las nuevas condiciones de la industria. La Compañía y la mayoría de sus acreedores decidieron que la reestructura financiera se realizara a través de un concurso mercantil.

#### Concurso Mercantil y Plan de Negocios

El 1 de diciembre de 2014, la Compañía presentó en el juzgado quinto de distrito del estado de Baja California solicitud de concurso mercantil con plan de reestructura. La solicitud de concurso mercantil fue suscrita por la mayoría simple de los acreedores de la Compañía.

El 21 de enero de 2015, el juez concursal dictó sentencia de concurso mercantil según la cual declaró en estado de concurso mercantil a la Compañía y consideró abierta la etapa de conciliación designando a un conciliador. Durante este proceso se suspendió el pago de los adeudos contraídos con anterioridad a la fecha en que comenzó a surtir efectos la sentencia.

El conciliador presentó al juez concursal, en los tiempos establecidos para tal propósito, la lista provisional y definitiva de acreedores, de tal forma que el 7 de septiembre de 2015 el juez concursal dictó sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos.

El 28 de diciembre de 2015, se celebró asamblea general ordinaria anual de accionistas en la cual se aprobó que la Compañía suscribiera convenio concursal con los acreedores reconocidos en la lista de acreedores proveída por el conciliador.

El 4 de febrero de 2016, el juez concursal dictó sentencia de aprobación de convenio concursal. El convenio concursal estableció las condiciones bajo las cuales se pagarían y reestructurarían los créditos reconocidos durante el proceso de concurso mercantil, dando por concluido el estado de concurso mercantil.

#### Aumento de capital social y capitalización de pasivos

En asamblea general ordinaria anual de accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015, se aprobó aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad de \$ 53,900,132 mediante la emisión de 237,244,512 acciones nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de serie única, en dos tramos diferenciados:

- a. El primer tramo del aumento fue por la cantidad de \$ 51,957,346 equivalentes a la emisión de 54,719,086 acciones, a ser entregadas a los acreedores comunes reconocidos en los procedimientos de concurso mercantil por la capitalización de sus créditos. Lo anterior, sujeto al derecho de preferencia de los accionistas de la Compañía.
- b. El segundo tramo del aumento fue por \$ 1,942,786 equivalentes a la emisión de 182,525,426 acciones a ser destinadas a su colocación privada entre inversionistas a cambio de la aportación en efectivo de recursos monetarios para viabilidad a la Compañía y adicionalmente para el establecimiento de planes de opciones y/o incentivos a ser implementados por el Consejo de Administración.

En adición a lo anterior, la Compañía decidió mantener 16,637,720 acciones representativas del primer tramo de aumento de capital para capitalizar, en su caso, el remanente de cualquier crédito garantizado cuyo valor de garantía resulte inferior al monto del crédito correspondiente, así como para el pago de diferencias que pudieran resultar de las diversas impugnaciones pendientes de resolver del procedimiento concursal.

La capitalización de pasivos efectuada por la Compañía se integra como sigue:

| <b>Partida del estado financiero</b> | <b>Importe</b>       |
|--------------------------------------|----------------------|
| Deuda y pasivos bancarios            | \$ 28,083,354        |
| Programa de cadenas productivas      | 2,435,044            |
| Acreedores por negocios conjuntos    | 1,875,888            |
| Acreedores diversos                  | 1,509,953            |
| Proveedores de tierra                | 794,356              |
| Proveedores para la construcción     | 771,420              |
| Arrendamientos financieros           | 719,507              |
| Líneas de crédito                    | 281,314              |
|                                      | <b>\$ 36,470,836</b> |

El 8 de enero de 2016, el consejo de administración resolvió otorgar un paquete de opciones de suscripción por 13,320,115 acciones a favor de los acreedores que suscribieron el convenio concursal de la Compañía.

El 21 de junio de 2016, la asamblea general extraordinaria de accionistas resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) por el total de las acciones representativas del capital social de la Compañía, con la consecuente emisión de nuevas acciones, a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil existentes. Estas acciones gozan de los mismos derechos y características de las acciones existentes hasta esa fecha.

### Nuevas aportaciones de capital

Durante los meses de mayo y junio de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas hasta por un monto de \$1,266,778 con lo cual concluyó su reestructura financiera. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 112,712,794 acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado por la asamblea general de accionistas del 28 de diciembre de 2015, con estas aportaciones de capital surtió plenos efectos el convenio concursal.

### 3.3 Situación financiera actual

La posición financiera de la Compañía, sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas, en las cuales se incluyen los objetivos y políticas de administración de riesgos financieros, así como una descripción de los riesgos de mercado, crédito y liquidez a los cuales está expuesta la Compañía.

La entidad tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, créditos puente y operaciones comerciales, lo cual sigue ocurriendo a esta fecha.

Con base en el análisis de sus resultados financieros, operaciones comerciales, planes de negocio futuro y requerimientos futuros de efectivo, la Compañía concluyó que a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados adjuntos existe una expectativa razonable de que la entidad podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro, razón por la cual adoptó el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos.

## 4. Resumen de las principales políticas contables

### 4.1 Bases de consolidación

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

De acuerdo con lo indicado en la NIIF 10, *Consolidación de estados financieros*, el control se logra cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre ésta. En concreto, la empresa controla una entidad participada si, y solo si, la Compañía tiene:

- Poder sobre la entidad participada (ejemplo: derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la entidad participada);
- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada; y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la entidad participada para influir en el importe de los rendimientos.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría del voto o derechos similares de una entidad participada, la Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes en la evaluación de si tiene poder sobre una entidad participada, incluyendo:

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad participada.
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Los derechos de voto de la Compañía y derechos de voto potenciales.

La Compañía evaluará si controla una entidad participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y termina cuando la Compañía lo pierde. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida (o enajenada) durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados y de utilidad integral a partir de (o hasta) la fecha en que la Compañía comience a (deje de) controlar a la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adecuar sus políticas contables con las políticas contables de la Compañía. Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladoras y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

#### Entidades estructuradas

La Compañía ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar algunos de sus proyectos inmobiliarios, por sus características de constitución y de operación, según lo indicado en la NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades*, estas entidades son consideradas entidades estructuradas. La Compañía ejerce control y posee participación variable sobre estas entidades, por lo que son consolidadas como parte de sus estados financieros.

La tenencia accionaria de la Compañía en el capital social de sus subsidiarias al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se muestra a continuación:

| Subsidiaria   | Al 31 de marzo de | Al 31 de diciembre de |  |  |
|---|-------------------|-----------------------|--|--|
|   | 2018              | 2017                  |  |  |
| CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)                     | 99.99%            | 99.99%                | (1) Las principales actividades de estas subsidiarias son el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial. |  |
| Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)                          | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)                | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)                    | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)                     | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1) | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)             | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)            | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)                             | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Fideicomiso AAA Urbi (4)                                      | 100.00%           | 100.00%               |  |  |
| Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)                 | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1) | 99.99%            | 99.99%                |  |  |
| Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)                | 99.99%            | 99.99%                |  | (2) Subsidiaria dedicada al diseño y     |
| Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)                   | 99.99%            | 99.99%                |  | administración de                        |
| Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)              | 99.99%            | 99.99%                |  | desarrollos                              |
| Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)         | 99.99%            | 99.99%                |  | habitacionales, así                      |
| Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)                        | 99.99%            | 99.99%                |  | como a la                                |
| Finsete, S.A. de C.V. (5)                                     | 99.99%            | 99.99%                |  | prestación de servicios administrativos. |

(3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.

(4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores la Compañía.

(5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.

La Compañía posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de los fideicomisos que a continuación se indican, los cuales fueron creados para desarrollar proyectos inmobiliarios y obtener financiamientos.

| Número de fideicomiso | Ciudad        | Proyecto            | Subsidiaria controladora                       |
|-----------------------|---------------|---------------------|--|
| F/582                 | Guadalajara   | Paseos de Santiago  | URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.      |
| F/583                 | Tijuana       | Valle de las Palmas | Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.         |
| F/599                 | Hermosillo    | Villa del Cedro     | Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. |
| F/600                 | Monterrey     | Villa del Real      | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/632                 | Guadalajara   | Valle de Santiago   | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/633                 | Ciudad Juárez | Villa del Campo     | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/776                 | Guadalajara   | Paseos de Santiago  | URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.      |
| F/798                 | Tecámac       | Valle de San Pedro  | CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.          |
| F/865                 | Los Cabos     | Los Cabos           | URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.      |
| F/260                 | Monterrey     | Villas del Rey      | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/301                 | Culiacán      | Villas del Prado II | Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.     |

Una serie de nuevas normas, cuya aplicación anticipada está permitida, serán aplicables a los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2017.

La naturaleza e impacto de las nuevas normas o modificaciones a las mismas se describen a continuación:

#### NIIF 9, Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituirá a la NIC 39 a partir del 1 de enero de 2018. Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros. La Compañía aplicará de forma prospectiva la NIIF 9 sin reestructura de la información financiera comparativa por lo que el impacto de la primera aplicación sobre los activos y pasivos financieros será reconocido en el ejercicio 2018.

A partir del análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de marzo de 2018, realizado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, los impactos por la aplicación por primera vez de la NIIF 9, fueron como sigue:

##### a) Clasificación y medición de activos financieros

La NIIF 9 establece un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

La Compañía no tuvo ningún cambio o impacto significativo en sus estados financieros como consecuencia de la aplicación de los nuevos criterios de clasificación y medición.

#### b) Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida crediticia esperada (PCE), frente al modelo de NIC 39, estructurado sobre la base de pérdida incurrida. Bajo el nuevo modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación de la información financiera, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. Es decir, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.

Los activos financieros medidos a costo amortizado y los importes pendientes de cobro a clientes estarán sujetos a lo dispuesto en la NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- i) Pérdidas crediticias esperadas de doce meses: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de su presentación; y
- ii) Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

La Compañía aplicará el enfoque simplificado para reconocer la pérdida de crédito esperada durante toda la vida de sus cuentas por cobrar asociadas a operaciones comerciales. La Compañía está desarrollando un modelo propio de valoración del riesgo de sus clientes y de estimación de la pérdida esperada a partir de la probabilidad de impago, del saldo expuesto y de la severidad estimada, teniendo en cuenta la información disponible de cada cliente (sector de actividad, comportamiento histórico de pagos, información financiera, etc.).

El impacto esperado por la adopción de la NIIF 9 en el ejercicio 2018 asciende a \$ 150,670, sobre patrimonio neto, fundamentalmente por los activos financieros vinculados a clientes corporativos. El riesgo de no recuperación medido con la metodología establecida por la NIIF 9, ha llevado a utilizar diversos escenarios de severidad para cuantificar posibles pérdidas adicionales a las ya reconocidas al cierre del ejercicio 2017.

### c) Clasificación de pasivos financieros

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la Norma NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

– el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y

– el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCCR y no tiene intención de hacerlo. La evaluación efectuada indicó que no existía ningún impacto material respecto de la clasificación de los pasivos financieros al 31 de marzo de 2018.

#### NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes

Esta NIIF es una norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes que sustituirá a la NIC 18, Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11, Contratos de construcción, CNIIF 13, Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15, Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18, Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31, Ingresos-permutas de servicios de publicidad. Esta nueva norma requiere que los ingresos sean reconocidos de forma que la transferencia de control de los bienes o servicios prometidos a los clientes se muestren por el importe que refleje la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La Compañía ha revisado el impacto que pudiera tener la aplicación de esta nueva norma en sus operaciones y no ha identificado impactos significativos en sus estados financieros en lo relativo a: (i) la identificación de “obligaciones de desempeño” (obligaciones de transferencia de bienes o servicios en contratos con clientes) distintas a las actualmente conocidas o identificadas, que supusiesen la separación de las mismas a efectos de reconocimiento y medición de los ingresos; y (ii) el devengamiento contable y el momento del reconocimiento de los ingresos. La Compañía aplicará la opción de reconocer el efecto acumulado de aplicación de la NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial y no reexpresará los periodos comparativos presentados.

## NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

Esta norma es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

La Norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambiará ya que la Norma NIIF 16 reemplaza el gasto por arrendamiento operativo lineal por un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor.

La Compañía ha terminado una evaluación inicial del posible impacto sobre sus estados financieros consolidados pero aún no ha finalizado su evaluación detallada. El impacto real de la aplicación de la Norma NIIF 16 sobre los estados financieros del período de aplicación inicial dependerá de las condiciones económicas futuras, incluyendo la tasa de los préstamos de la Compañía al 1 de enero de 2019, la composición de la cartera de arrendamientos a esa fecha, la última evaluación de la Compañía con respecto a si ejercerá alguna opción de renovación de arrendamiento y la medida en que la Compañía escoja usar las soluciones prácticas y las exenciones de reconocimiento establecidas en la NIIF.

A la fecha, los efectos estimados por la Compañía de la aplicación de la NIIF 16 están relacionados con aquellos contratos de arrendamiento en los que la Compañía mantiene la posición de arrendatario y que con los criterios de la NIC 17, Arrendamientos, actualmente en vigor, están clasificados como arrendamientos operativos, y que a partir de

la aplicación de la NIIF 16 podrían ser registrados con criterios similares a los de los actuales arrendamientos financieros.

## Otras Normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Compañía.

- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016.
- Modificaciones a la NIIF 1 y NIC 28.
- Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIC 40).
- Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22, Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas.
- CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamientos de impuesto a las ganancias.

## 4.25 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2018.

## 5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

En la aplicación de las políticas contables descritas en la Nota 4, la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones debido a cambios en el mercado y circunstancias que están fuera del control de la Compañía.

Las estimaciones y supuestos utilizados en la preparación de los estados financieros se revisan de forma regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados. El siguiente análisis aborda sólo aquellas estimaciones que se consideran más importantes con base en el grado de incertidumbre y la probabilidad de un impacto sustancial que si se utilizara una estimación diferente. Los estados financieros consolidados incluyen otras estimaciones sobre asuntos inciertos pero en los cuales el efecto razonablemente probable de usar estimaciones diferentes no es sustancial respecto de la presentación financiera.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. Las estimaciones sobre la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 7).
  
- Inventarios.
  - a. Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones los próximos meses. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción.
  
  - b. Valor contable. Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para valuar sus inventarios a valor neto de realización, comúnmente denominados análisis de deterioro, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios en valuación. En la verificación de la valuación de sus inventarios de terrenos y obra en proceso, la Compañía estima los precios de venta, costos y márgenes de utilidad esperados en sus proyectos, demanda que tendrán sus productos, el acceso a subsidios gubernamentales y disponibilidad de financiamiento para los desarrollos habitacionales, determinando en función a ello las cancelaciones o reversiones necesarias para asegurar que los inventarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización, lo cual requiere de juicio profesional significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios macroeconómicos del país y de las comunidades donde se ubican los desarrollos habitacionales en construcción. Los anteriores supuestos dependen de las condiciones del mercado y de factores competitivos para cada proyecto o desarrollo habitacional, los cuales pueden diferir de forma significativa entre ellos. Adicionalmente las pruebas de deterioro efectuadas incluyen una estimación de los costos necesarios para completar las obras y los ingresos futuros que recibirá la empresa al comercializar las obras actualmente en proceso. Las estimaciones de la Compañía fueron hechas considerando la información disponible a la fecha de la estimación o prueba; sin embargo, estos hechos y circunstancias pueden cambiar en el futuro, así como los supuestos de recuperabilidad de los proyectos o desarrollos habitacionales, por lo cual es probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.

- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. Con base en la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que han sido reservadas para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos.
- Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo. La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si debe cambiarse o no respecto de determinados activos (ver Nota 11).
- Impuestos. Referirse a la Nota 17.
- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados.
- Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, las entidades están obligadas a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente para calcular el valor en uso de los activos de larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de

deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, se determina si se necesita hacer un cargo por deterioro patrimonial para reducir el valor neto en libros de dicho activo como aparece en el estado situación financiera. Los cálculos y estimaciones sobre los valores futuros y la vida útil restante son complejos y a menudo subjetivos. Pueden resultar afectados por una gran variedad de factores, incluso por factores externos como las tendencias económicas y de la industria, y por factores internos, como los cambios en las estrategias de negocios y los pronósticos internos. Las diversas hipótesis y estimaciones pueden afectar sustancialmente los resultados financieros informados. Los cálculos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro del valor de los activos, que reduciría los márgenes de utilidad y disminuiría los valores de los activos del estado de situación financiera. Por el contrario, los cálculos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, generando mayores márgenes de utilidad y mayor valor de los activos.

- Costos por incurrir. La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir a cada unidad y se determina el costo. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.

- Costos de infraestructura por realizar y donaciones. La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como escuelas, parques, semaforización, vialidades, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales al momento de obtener las licencias para construcción; estos costos forman parte de los

presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.

- **Provisiones.** Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de, entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto a los desembolsos que requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 15.

- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 3 para mayor comprensión.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de marzo de 2018, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados condensados.

## 6. efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como sigue:

|                          | Al 31 de marzo<br>de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Efectivo                 | \$<br>18,890                 | \$ 7,742                         |
| Equivalentes de efectivo | 15,254                       | 86,373                           |
| Efectivo restringido     | 34,144<br>( 3,032)           | 94,115<br>( 3,032)               |
|                          | \$<br>31,112                 | \$ 91,083                        |

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el efectivo restringido por \$ 3,032 y \$ 3,032, respectivamente, se compone de depósitos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

## 7. Cuentas por cobrar, neto

a) Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

|  | Al 31 de marzo<br>de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|--|------------------------------|----------------------------------|
| Clientes corporativos                      | \$ 161,653                   | \$ 161,653                       |
| Otros clientes                             | 288,197                      | 323,695                          |
|  | 449,850                      | 485,348                          |
| Estimación para cuentas de cobro<br>dudoso | ( 247,981)                   | ( 267,113)                       |
|  | 201,869                      | 218,235                          |
| Cuenta por cobrar a largo plazo            | ( 161,653)                   | ( 161,653)                       |
|  | \$ 40,216                    | \$ 56,582                        |

A la fecha de los estados financieros consolidados la Compañía mantiene negociaciones con sus clientes corporativos para recuperar su cartera a través de diversas estrategias que beneficien su plan de negocio.

Las cuentas por cobrar a otros clientes representan derechos derivados de ventas de terrenos habitacionales, lotes comerciales y prestación de servicios las cuales se presentan netas de descuentos y estimación para cuentas de cobro dudoso.

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el valor de las cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por los años terminados al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, son como siguen:

|                               | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Saldo al inicio del año       | \$ 267,113                | \$ 1,640,700                     |
| Incremento con cargo a gastos | -                         | 61,026                           |
| Aplicaciones a la estimación  | ( 19,132)                 | ( 1,434,613)                     |

|                        |    |         |    |         |
|------------------------|----|---------|----|---------|
| Saldo al final del año | \$ | 247,981 | \$ | 267,113 |
|------------------------|----|---------|----|---------|

## 8. Inventarios inmobiliarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

|   | Al 31 de marzo de |            | Al 31 de diciembre |            |
|---|-------------------|------------|--------------------|------------|
|   | 2018              |            | de 2017            |            |
| Terrenos en proceso de desarrollo       | \$                | 4,902,961  | \$                 | 4,263,760  |
| Obras en proceso                        |                   | 272,778    |                    | 896,375    |
| Materiales para construcción            |                   | 57         |                    | 674        |
| Casas para venta                        |                   | 10,694     |                    | 9,790      |
|   |                   | 5,186,490  |                    | 5,170,599  |
| Terrenos para desarrollos a largo plazo | (                 | 4,337,928) | (                  | 4,273,550) |
|   | \$                | 848,562    | \$                 | 897,049    |

b) Durante el primer trimestre de 2018 y el ejercicio 2017, la Compañía con base en la NIC 2, *Inventarios*, realizó una revisión del valor neto realizable de sus inventarios, concluyendo que este valor en algunos de sus inventarios era menor que el costo al cual estaban registrados, por lo cual fue necesario disminuir el valor en libros de sus inventarios hasta su valor neto realizable, reconociendo un deterioro de \$38,258 al 31 de diciembre de 2017.

c) La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Nota 12 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, asciende a \$ 768,013, en ambos periodos. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma

precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 asciende a \$ 696,543.

## 9. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

|                                      | Al 31 de marzo de<br>2017 | Al 31 de diciembre de<br>2017 |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Impuestos por recuperar, neto        | \$ 333,161                | \$ 340,675                    |
| Deudores diversos, neto              | 23,952                    | 38,124                        |
| Otras cuentas por cobrar a empleados | 4,070                     | 3,199                         |
|                                      | \$ 361,183                | \$ 381,998                    |

Al 31 de marzo de 2018, la estimación para cuentas de cobro dudoso incluye saldos relacionados con el rubro de impuestos por recuperar por \$ 841,876 y deudores diversos por \$ 71,139 (\$ 841,887 y \$ 70,830, respectivamente al 31 de diciembre de 2017).

El saldo de Impuestos por recuperar, neto de \$ 333,161 incluye importes relacionados con saldos a favor de impuesto sobre la renta de \$ 291,081 e impuesto al valor agregado de \$ 42,080. El impuesto sobre la renta a favor está en proceso de recuperación.

## 10. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

|                                     | Al 31 de marzo de | Al 31 de diciembre de |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|
|                                     | 2017              | 2017                  |
| Seguros pagados por anticipado      | \$ 3,646          | \$ 4,079              |
| Anticipo a proveedores y acreedores | 47,835            | 28,919                |
| Anticipos para compra de terrenos   | 39,121            | 41,718                |
|                                     | \$ 90,602         | \$ 74,716             |

## 11. Inmuebles, maquinaria y equipo

a) El rubro de inmuebles, maquinaria y equipo se integra como sigue:

|                        | Al 31 de marzo de | Al 31 de diciembre de |
|------------------------|-------------------|-----------------------|
|                        | 2017              | 2017                  |
| Terrenos y edificios   | \$ 69,345         | \$ 73,693             |
| Maquinaria y equipo    | 52,297            | 56,705                |
| Equipo de cómputo      | 81,981            | 86,802                |
|                        | 203,623           | 217,200               |
| Menos:                 |                   |                       |
| Depreciación acumulada | ( 159,938)        | ( 169,037)            |
| Deterioro              | ( 10,743)         | ( 14,831)             |
|                        | \$ 32,942         | \$ 33,332             |

b) El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 fue de \$ 497 y \$ 3,550, respectivamente.

## 12. Pasivos bancarios

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

|  | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|--|---------------------------|----------------------------------|
| Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos con una tasa de interés pactada de TIIE a 28 días más 3.5 puntos.  | \$ 180,189                | \$ 183,647                       |
| Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos. El monto de intereses ordinarios pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 es de \$ 266.  | 68,027                    | 86,577                           |
| Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de diciembre de 2017 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$1,425. | 96,074                    | 73,550                           |
|  | \$ 344,290                | \$ 343,774                       |
| Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo  | ( 180,189)                | ( 183,647)                       |
| Pasivos bancarios a largo plazo  | \$ 164,101                | \$ 160,127                       |

## Avales

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y estas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

A continuación se muestra la deuda y pasivos bancarios en la cual las diversas subsidiarias de la Compañía han otorgado su aval y aquellas en las cuales la controladora otorgó su aval a deudas contraídas por sus subsidiarias:

| Deuda  | Deudor | Aval  |
|--|--------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos. <sup>(2)</sup></li> </ul>  |        | (1), (3), (4), (5), (8), (9)                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 148,070. <sup>(2),(3),(4)</sup></li> </ul>  |        | (1)   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones <sup>(2)</sup> tiene el carácter de fiduciario en primer lugar por \$ 3,727.</li> </ul> |        | (1),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12),<br>(13), (14),(15),(16),(17) |

Las entidades consolidadas y la nomenclatura utilizada para efectos de identificación de deudor y aval, es como sigue:

|   |  |
|---|--|
| (1) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.                 | (11) Fideicomiso AAA Urbi                                      |
| (2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.                     | (12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.                 |
| (3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.                          | (13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. |
| (4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.                | (14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.                |
| (5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.                    | (15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.                   |
| (6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.                     | (16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V.              |
| (7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. | (17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V.         |
| (8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.             | (18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V.                        |
| (9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.            | (19) Finsete, S.A. de C.V.                                     |
| (10) Financiera Urbi, S.A. de C.V.                            |  |

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado, algunas de estas obligaciones son: dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés y entrega de información financiera. Al 31 de marzo de 2018, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

### 13. Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

a. Los proveedores, cuentas por pagar y provisiones se integran como sigue:

|                                  | Al 31 de marzo de<br>2017 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Proveedores para la construcción | \$ 53,423                 | \$ 33,045                        |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|                   |              |              |
|-------------------|--------------|--------------|
| Cuentas por pagar | 350,867      | 411,850      |
| Provisiones       | 1,777,707    | 1,804,869    |
|                   | \$ 2,181,997 | \$ 2,249,764 |

b. Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las cuentas por pagar se integran como sigue:

|                         | Al 31 de marzo de<br>2017 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|-------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Honorarios              | \$ 120,799                | \$ 129,953                       |
| Acreedores diversos     | 104,370                   | 148,228                          |
| Otras cuentas por pagar | 125,698                   | 133,669                          |
|                         | \$ 350,867                | \$ 411,850                       |

c. Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las provisiones se integran como sigue:

|   | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|---|---------------------------|----------------------------------|
| Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras | \$ 658,935                | \$ 647,762                       |
| Contingencias legales   | 573,414                   | 622,843                          |
| Partidas fiscales inciertas   | 228,679                   | 228,679                          |
| Gobiernos, ayuntamientos y organismos de agua                               | 103,565                   | 103,565                          |
| Garantías   | 91,155                    | 95,770                           |
| Impuesto al valor agregado no cobrado                                       | 43,284                    | 42,598                           |
| Honorarios  | 43,421                    | 28,395                           |
| Arrendamiento financiero  | 18,175                    | 18,175                           |
| Intereses por pagar Banorte   | 13,554                    | 13,554                           |
| Otras provisiones   | 3,525                     | 3,528                            |
|   | \$ 1,777,707              | \$ 1,804,869                     |

#### 14. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

|                                       | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre de<br>2017 |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Contribuciones de seguridad social    | \$ 66,399                 | \$ 68,052                     |
| Otros impuestos federales y estatales | 36,245                    | 40,499                        |
|                                       | \$ 102,644                | \$ 108,551                    |

Las contribuciones de seguridad social pendientes de pago incluyen el saldo de un convenio de pago efectuado con el seguro social para cubrir cuotas vencidas que se generaron durante la etapa de reestructura financiera de la Compañía y asciende a \$ 64,235. Este pasivo está garantizado con terrenos con valores superiores al adeudo hasta en una proporción de 1 a 1.5 veces.

## 15. Contingencias y compromisos

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantías asociadas a las viviendas adquiridas hasta por un año para cubrir defectos de construcción, tales como daños estructurales o defectos asociados a los materiales utilizados en las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas. De igual forma, se obtiene por parte de los contratistas un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de los clientes, el cual se reembolsa una vez que el período de garantía concluye.

b) La Compañía por las actividades que desarrolla, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta a revisiones y auditorías de tipo ambiental.

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas considerando el monto de los reclamos efectuados, la etapa del proceso legal y la experiencia de la entidad en situaciones similares. Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$573,414,y \$622,843, respectivamente.

d) A partir de marzo de 2013, la Compañía fue objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de diversos acreedores financieros, nacionales y extranjeros debido a la falta de cumplimiento de sus obligaciones financieras. Dichas demandas y requerimientos fueron atendidas, en su momento, antes de la entrada al procedimiento concursal. Las deudas asociadas con estos litigios fueron capitalizadas de acuerdo a los términos del convenio concursal, sin embargo, algunos de los acreedores que demandaron a la Compañía han continuado con sus procesos legales, los cuales la administración de la Compañía estima no tendrán ningún impacto material en la situación financiera de la Empresa.

## 16. Capital contable

### 16.1 Capital social

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$ 115,544, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,521,108. El capital social está representado por 155,003,381 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

### 16.2 Transacciones asociadas a reestructura financiera y concurso mercantil

El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200 acciones de las 54,719'086 emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando por las mismas \$ 190, y (b) en adición a lo anterior suscribieron y pagaron 2,434'929 acciones de las 182,525'426 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando por estas acciones \$ 25,915, las acciones remanentes de ambos tramos fueron conservadas en la tesorería de la Compañía.

Las acciones remanentes que permanecieron en custodia a esa fecha eran: (i) 54,718'886 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497 representativas del segundo tramo del aumento de capital.

El 26 de mayo de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas por \$ 886,778. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 79,209 millones de acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital.

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil acciones existentes y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes a esa fecha, libres de pago.

Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección, decidió participar en la capitalización de la Compañía, por lo cual suscribieron y pagaron 3,548,756 acciones, las cuales fueron pagadas al mismo precio al cual fueron adquiridas por los nuevos inversionistas. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social contable de la Compañía, considerando el valor de sus acciones al momento de su suscripción y pago, es equivalente al 2%, respectivamente.

El 29 de junio de 2016 se recibieron aportaciones adicionales por \$ 380,000 equivalentes a 33,504 millones de acciones correspondientes al segundo tramo del aumento de capital, de esta forma el total de aportaciones de capital recibidas por la Compañía ascendió a \$1,266,778.

### 16.3 Instrumentos de capital propios

a) El 27 de septiembre de 2017 la Compañía confirió a cierto grupo de empleados de nivel directivo y gerencial un plan de acciones opcionales que le da el derecho a cada participante de suscribir acciones de la entidad a un precio de \$ 10.643 durante un plazo de diez años contados a partir del momento en que le sean otorgadas. Las acciones opcionales serán otorgadas en cuatro tramos, cada uno de los cuales corresponde al ejercicio de un año de calendario. El plan establece condiciones de servicio y desempeño que deben cumplir los empleados para poder tener derecho a recibir las acciones opcionales sin embargo estas no podrán ser ejercidas si el valor promedio de las acciones representativas del capital social de la Compañía en las últimas veinte jornadas, respecto de la fecha en que se pretenda ejercer la opción, no alcanza un determinado precio, que dependiendo del tramo puede ser de \$ 24.36 a \$ 213.90.

A la fecha de emisión de los estados financieros el número de acciones opciones consideradas en este plan es de 37'423,780 y su valuación a esa fecha es de \$ 9,804.

b) La Compañía estableció un programa de incentivo a acreedores por 13,320,115 acciones opcionales para ser otorgadas a los acreedores que aprobaron su convenio concursal. Las acciones opcionales podrán ser ejercidas en un plazo máximo de diez años a un precio de \$ 10.643 por acción. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha suscrito con diversos acreedores convenios por 11,413,588 acciones opcionales, a través de los cuales ha otorgado el derecho y la opción de suscribir acciones de acuerdo a los plazos y precios previamente indicados. La valuación de estas opciones al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es de \$ 24,662, respectivamente.

### 16.4 Saldos y cambios en estructura de capital

Al 31 de marzo de 2018 y diciembre de 2017, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

|   | Acciones en<br>circulación | Importe              | Acciones en<br>tesorería |
|---|----------------------------|----------------------|--------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2015                                  | 976,445                    | \$ 115,544           | -                        |
| Capitalización de pasivos (1)                                     | 38,081,366                 | 36,470,836           | 15,840,072               |
| Derecho de preferencia (suscripción de acciones)                  | 2,435,129                  | 26,105               | -                        |
| Daciones en pago efectuadas a acreedores con garantía hipotecaria | 797,648                    | 757,389              | -                        |
| Nuevas inversiones de capital                                     | 112,712,793                | 1,266,778            | 67,377,504               |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016                                  | 155,003,381                | \$ 38,636,652        | 83,217,576               |
| <b>Incremento por instrumentos de capital propios</b>             | -                          | <b>34,466</b>        |                          |
| <b>Saldo 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017</b>        | <b>155,003,381</b>         | <b>\$ 38,671,118</b> | <b>83,217,576</b>        |

1. La capitalización de pasivos se integra como sigue:

|  | Importe              |
|--|----------------------|
| Deuda y pasivos bancarios                  | \$ 28,083,354        |
| Arrendamientos financieros                 | 719,507              |
| Proveedores de tierra                      | 794,356              |
| Proveedores para la construcción           | 771,420              |
| Programa de cadenas productivas            | 2,435,044            |
| Líneas de crédito                          | 281,314              |
| Acreedores diversos y gastos provisionados | 3,385,841            |
| <b>Total capitalización de pasivos</b>     | <b>\$ 36,470,836</b> |

16.5 Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

Hasta el 31 de diciembre de 2015, la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las pérdidas acumuladas incrementaran, absorbiendo en su totalidad las utilidades acumuladas, de tal forma que al 31 de diciembre de 2015 existía un déficit en el capital contable de \$ 37,023,384 el cual representaba más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, podría causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores. Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la capitalización de pasivos, suscripción de acciones y aportaciones de capital de los nuevos inversionistas permitieron que el déficit en el capital contable fuera absorbido por estos efectos generando un capital contable de \$ 3,392,686 y \$ 3,385,265, respectivamente.

## 17. Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, están sujetas al pago de impuesto sobre la renta (ISR). Este impuesto no se determina con base en las cifras consolidadas de la Compañía, sino que se calcula individualmente a nivel de cada una de las empresas y cada una de estas presenta por separado su declaración de impuestos.

b) El impuesto sobre la renta se calcula sobre la base del principio de devengado. La Ley del impuesto sobre la renta (LISR) establece que la utilidad fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, aplicando al resultado de esta operación las pérdidas fiscales de años anteriores a las que tenga derecho la Compañía, multiplicando el resultado que se obtenga por la tasa del 30% que corresponde a la tasa corporativa para este impuesto.

De acuerdo a la Ley del impuesto sobre la renta, los ingresos se consideran gravados cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: i) se cobre el ingreso, ii) se proporcione el servicio iii) se emita la factura o, iv) se escriture. Los gastos son deducibles para fines fiscales generalmente en forma devengada, con algunas excepciones, y siempre que se cumplan todos los requisitos establecidos en la LISR.

c) Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

|   | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|---|---------------------------|----------------------------------|
| <b>Impuesto diferido activo:</b>  |                           |                                  |
| Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores  | \$<br>5,259,128           | \$<br>5,259,127                  |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso   | 393,502                   | 398,268                          |
| Provisiones, anticipos de clientes e ingresos<br>diferidos                            | 12,166                    | 61,800                           |
| Efecto diferido en otras partidas de resultado<br>integral por obligaciones laborales | 891<br>5,665,687          | 985<br>5,720,180                 |
| <b>Impuesto diferido pasivo:</b>  |                           |                                  |
| Pagos anticipados   | ( 1,094)                  | ( 1,224)                         |
| Estimación para impuestos a la utilidad<br>diferidos activos                          | ( 1,094)<br>( 5,664,593)  | ( 1,224)<br>( 5,718,956)         |
| Pasivo por impuesto diferido, neto  | \$ -                      | \$ -                             |

d) Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el movimiento en el pasivo por impuestos diferidos se analiza como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|  | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre<br>de<br>2017 |
|--|---------------------------|----------------------------------|
| Saldo al inicio del año                              | \$ -                      | \$ 103,233                       |
| Efecto reconocido en resultados                      | -                         | ( 102,992)                       |
| Efecto reconocido en otras partidas del<br>resultado | -                         | ( 241)                           |
| integral   |                           |                                  |
| Saldo al final del año                               | \$ -                      | \$ -                             |

e) El impuesto reconocido en el estado de resultados integral por los períodos terminados al 31 de marzo de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como sigue:

|                          | Al 31 de marzo de<br>2018 | Al 31 de diciembre de<br>2017 | Al 31 de diciembre de<br>2016 |
|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ingreso por impuestos    |                           |                               |                               |
| a la utilidad, diferidos | \$ -                      | \$ ( 102,992)                 | \$ ( 1,798)                   |

f) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2018 son:

| Año de<br>vencimiento | Importe por<br>amortizar |
|-----------------------|--------------------------|
| 2018                  | \$ 1,372                 |
| 2019                  | 137,727                  |
| 2020                  | 1,915,485                |
| 2021                  | 225,461                  |
| 2022                  | 1,709,412                |
| 2023                  | 4,776,350                |
| 2024                  | 4,933,089                |

|      |                      |
|------|----------------------|
| 2025 | 1,261,997            |
| 2026 | 1,468,970            |
| 2027 | 1,100,562            |
|      | <b>\$ 17,530,425</b> |

La Compañía sólo reconoce un activo por impuesto diferido por las pérdidas fiscales en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras contra las cuales se puedan amortizar.

g) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2013 están sujetos a posibles revisiones.

h) La Compañía adoptó ciertas posiciones en declaraciones de impuesto presentadas en años anteriores, las cuales se reconocen para efectos de información financiera como posturas fiscales inciertas, las cuales son reservadas completamente e integradas al rubro de provisión para posturas fiscales inciertas. Las posturas fiscales inciertas adoptadas por la Compañía se refieren a interpretaciones de la Ley del ISR, con respecto a ciertos gastos relacionados a operaciones efectuadas por la Compañía en años anteriores. La provisión para posturas fiscales inciertas es considerada un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible en cualquier fecha, el saldo de esta provisión al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es de \$ 228,679, respectivamente.

## 18. Gastos generales y de administración

Las principales partidas que se incluyen en los gastos generales y de operación son las siguientes:

|   | Al 31 de marzo de |           |
|---|-------------------|-----------|
|   | 2018              | 2017      |
| Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas | \$ 65,182         | \$ 61,370 |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Provisiones y estimaciones                   | 44,216     | 9,451      |
| Otros impuestos y derechos                   | 15,086     | 5,362      |
| Honorarios                                   | 11,534     | 26,699     |
| Mantenimiento a fraccionamientos y edificios | 7,688      | 19,425     |
| Servicios públicos                           | 3,921      | 4,782      |
| Seguros y fianzas                            | 3,403      | 1,575      |
| Arrendamiento de equipo y oficinas           | 1,059      | 1,543      |
| Depreciación y amortización                  | 498        | 717        |
| Otros gastos                                 | 4,618      | 6,090      |
|  | \$ 157,205 | \$ 137,014 |

## 19. Otros ingresos

La partida de otros ingresos, netos se analiza como sigue:

|  | Al 31 de marzo de |           |
|--|-------------------|-----------|
|  | 2018              | 2017      |
| Liberación y cancelación de provisiones  | \$ 68,589         | \$ 80,189 |
| Utilidad (pérdida) en venta y baja de propiedades,                               | 835               | ( 26)     |
| planta y equipo  |                   |           |
| Utilidad por venta de entidades escindidas                                       | 28,383            | -         |
| Recuperación por anticipo otorgado por compra de tierra en ejercicios anteriores | 7,194             | -         |
| Otros gastos, netos  | 973               | 14,792    |
|  | \$ 105,974        | \$ 94,955 |

## 20. Información por segmentos

## 20.1 Segmentos

La NIIF 8, Segmentos de operación, requiere que la información financiera sea presentada en las notas a los estados financieros considerando las mismas bases sobre la que es revisada internamente. La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones estratégicas considerando cinco segmentos de operación: (i) vivienda de interés social, (ii) vivienda media, (iii) vivienda residencial, (iv) venta de tierra para proyectos inmobiliarios, (v) servicios de construcción y comercialización y (vi) servicios de gestión.

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía no genera reportes individuales por cada uno de estos segmentos, la siguiente información por segmentos se presenta acorde con la información que utiliza la administración para efectos de toma de decisiones.

Los segmentos de vivienda utilizados por la Compañía coinciden con los niveles en los que la mayoría de las instituciones financieras categorizan sus financiamientos y en general con la agrupación efectuada por la industria de la vivienda.

## 20.2 Características de los segmentos

La industria de la vivienda en general ofrece tres tipos de vivienda, las cuales son clasificadas en función al costo de construcción: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial, la Compañía edifica y comercializa los tres tipos de vivienda. Las viviendas de interés social desarrolladas por la Compañía típicamente incluyen cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño. La vivienda tipo media baja incluye cocina, comedor, sala, de dos a tres recámaras y dos baños. La vivienda media y residencial incluye como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recámaras y de dos a tres baños.

El número de viviendas construidas en los fraccionamientos desarrollados por la Compañía varían considerablemente dependiendo de su ubicación y el tipo de vivienda a construir. Los precios de las viviendas vendidas por la Compañía varían dependiendo de diversos factores muchos de ellos fuera del alcance de la Compañía. El precio de la vivienda de interés social se considera que fluctúa en un rango de \$ 1 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 401 a \$ 1,350 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 1,350.

El segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios incluye los ingresos derivados de la venta de terrenos, lotes comerciales, lotes para edificación de vivienda y terrenos para construcción de centros comerciales.

El segmento de servicios de construcción y comercialización agrupa principalmente los ingresos derivados de administración de la construcción de viviendas y la comercialización de vivienda propiedad de terceros.

El segmento de servicios de gestión agrupa los ingresos derivados de los servicios de intermediación en la venta de terrenos propiedad de terceros

A continuación se muestra la información más relevante por segmento de operación sin incluir los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 21:

|                             | Al 31 de marzo de 2018        |                   |                         |  |  |                         |            |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------|--|--|-------------------------|------------|
|                             | Vivienda de<br>interés social | Vivienda<br>media | Vivienda<br>residencial | Venta de tierra<br>para proyectos<br>inmobiliarios | Servicios de<br>construcción y<br>comercialización | Servicios<br>de gestión | Total      |
| Unidades vendidas           | 65                            | 139               | 3                       |  |  |                         |            |
| Precio promedio<br>de venta | \$ 318                        | \$ 736            | \$ 1,442                |  |  |                         |            |
| Ventas                      | \$ 20,648                     | \$ 102,279        | \$ 4,326                | \$ 110   | \$ 4,541   | \$ 19,775               | \$ 151,679 |
| Costo de ventas             | ( 10,016)                     | ( 69,267)         | ( 2,278)                | ( 86)  | ( 2,765)   | ( 4,911)                | ( 89,323)  |
| Utilidad bruta              | 10,632                        | 33,012            | 2,048                   | 24   | 1,776  | 14,864                  | 62,356     |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Gastos generales y

|                                  |          |           |       |    |       |        |   |            |
|----------------------------------|----------|-----------|-------|----|-------|--------|---|------------|
|                                  |          | (130,800) |       |    |       |        |   |            |
| de administración                | (26,405) |           | -     | -  | -     | -      | - | ( 157,205) |
| Otros ingresos, neto             | 17,801   | 88,173    | -     | -  | -     | -      | - | 105,974    |
| Utilidad de operación            | 2,028    | (9,615)   | 2,048 | 24 | 1,776 | 14,864 |   | 11,125     |
| Resultado integral               |          |           |       |    |       |        |   |            |
| de financiamiento                | (618)    | (3,061)   | -     | -  | -     | -      | - | ( 3,679)   |
| Utilidad antes de impuestos a la |          |           |       |    |       |        |   |            |
| utilidad                         | 1,410    | (12,676)  | 2,048 | 24 | 1,776 | 14,864 |   | 7,446      |

## Al 31 de diciembre de 2017

|                          | Vivienda de interés social | Vivienda media | Vivienda residencial | Venta de tierra para proyectos inmobiliarios | Servicios de construcción y comercialización | Servicios de gestión | Total      |
|--------------------------|----------------------------|----------------|----------------------|--|--|----------------------|------------|
| Unidades vendidas        | 574                        | 408            | 5                    |  |  |                      |            |
| Precio promedio de venta | \$ 351                     | \$ 658         | \$ 1,828             |  |  |                      |            |
| Ventas                   | \$ 201,335                 | \$ 268,351     | \$ 9,140             | \$ 98,296                                    | \$ 21,645                                    | \$ 106,930           | \$ 705,697 |
| Costo de ventas          | ( 133,725)                 | ( 157,999)     | ( 3,546)             | ( 75,911)                                    | ( 12,293)                                    | ( 19,672)            | ( 403,146) |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|                                  |           |           |       |        |       |        |            |
|----------------------------------|-----------|-----------|-------|--------|-------|--------|------------|
| Utilidad bruta                   | 67,610    | 110,352   | 5,594 | 22,385 | 9,352 | 87,258 | 302,551    |
| Gastos generales y               |           | (431,278) |       |        |       |        |            |
| de administración                | (323,574) |           | -     | -      | -     | -      | ( 754,852) |
| Otros ingresos, neto             | 236,259   | 314,901   | -     | -      | -     | -      | 551,160    |
| Utilidad de operación            | (19,705)  | (6,025)   | 5,594 | 22,385 | 9,352 | 87,258 | 98,859     |
| Resultado integral               |           | (1,379)   |       |        |       |        |            |
| de financiamiento                |           | (1,838)   | -     | -      | -     | -      | ( 3,217)   |
| Utilidad antes de impuestos a la |           |           |       |        |       |        |            |
| utilidad                         | (21,084)  | (7,863)   | 5,594 | 22,385 | 9,352 | 87,258 | 95,642     |

\* Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto por depreciación, resultado bruto y de operación fue asignado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

## Al 31 de marzo de 2017

|                          | Vivienda de interés social | Vivienda media | Vivienda residencial | Venta de tierra para proyectos inmobiliarios | Servicios de construcción y comercialización | Servicios de gestión | Total      |
|--------------------------|----------------------------|----------------|----------------------|--|--|----------------------|------------|
| Unidades vendidas        | 100                        | 60             | 1                    |  |  |                      |            |
| Precio promedio de venta | \$ 330                     | \$ 586         | \$ 1,520             |  |  |                      |            |
| Ventas                   | \$ 32,970                  | \$ 35,171      | \$ 1,520             | \$ 9,401                                     | \$ 6,774                                     | \$ 53,465            | \$ 139,301 |
| Costo de ventas          | ( 24,575)                  | ( 26,760)      | ( 802)               | ( 6,090)                                     | ( 3,624)                                     | ( 10,169)            | ( 72,020)  |
| Utilidad bruta           | 8,395                      | 8,411          | 718                  | 3,311  | 3,150  | 43,296               | 67,281     |
| Gastos generales y       | ( 30,724)                  | (32,775)       |                      |  |  |                      |            |

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|   |         |         |         |         |         |          |           |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| de administración                         |         |         | (1,416) | (8,760) | (6,313) | (49,823) | (129,811) |
| Otros ingresos, neto                      | 22,474  | 23,975  | 1,036   | 6,408   | 4,618   | 36,444   | 94,955    |
| Utilidad de operación                     | 145     | (389)   | 338     | 959     | 1,455   | 29,917   | 32,425    |
| Resultado integral de financiamiento      | (1,754) | (1,871) | (81)    | (500)   | (360)   | (2,844)  | (7,410)   |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | (1,609) | (2,260) | 257     | 459     | 1,095   | 27,073   | 25,015    |

\* Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto por depreciación, resultado bruto y de operación fue asignado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

La utilidad bruta y la (pérdida) utilidad de operación no incluyen los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 21, tales como deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otros gastos indicados en dicha nota.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo.

A continuación se muestra la conciliación de la utilidad de operación por segmentos y la utilidad de operación mostrada en el estado de resultados:

Al 31 de marzo de  
2018                      2017

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

|  |    |        |    |          |
|--|----|--------|----|----------|
| Utilidad de operación según nota de segmentos              | \$ | 11,125 | \$ | 32,425   |
| Partidas excepcionales:                                    |    |        | -  |          |
| Gastos generales y de administración                       |    |        | -  | ( 7,203) |
| Utilidad (pérdida) de operación según estado de resultados | \$ | 11,125 | \$ | 25,222   |

## 21. Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales incluye gastos que, a juicio de la administración, deben revelarse por separado debido a que son partidas materiales, tanto por su monto como por su naturaleza, que requieren dicho tratamiento a fin de permitir el entendimiento del rendimiento financiero de la entidad y evitar la distorsión de la comparabilidad de la información financiera entre periodos. Las partidas de gastos considerados por la administración como partidas excepcionales incluyen los gastos relacionados con la disminución del valor de sus inventarios y ciertos gastos que por sus características se consideran partidas asociadas a la reorganización de sus operaciones.

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

|                                       | Al 31 de marzo de |       |
|---------------------------------------|-------------------|-------|
|                                       | 2018              | 2017  |
| Gastos generales y de administración: | \$                |       |
| Liquidaciones                         | -                 | 435   |
| Honorarios                            | -                 | 6,768 |

(i) De acuerdo a lo indicado en la NIC 2, Inventarios, la Compañía realizó una revisión del valor neto realizable de sus inventarios. De acuerdo a los resultados de dicha revisión el valor neto realizable resulto ser menor al costo al cual estaban registrados los inventarios, por lo cual fue reconocido un deterioro en el valor de los inventarios con un cargo al costo de ventas.

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

---

URBI

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

El 10 de julio de 2017 se celebró contrato de compra venta de las acciones de 16 subsidiarias a Queiron Empresas, S.A. de C.V., transmitiendo la totalidad de sus acciones de serie única, con un precio de venta que fluctuó entre \$ 0.06 y \$0.52. A continuación se detallan los nombres de las subsidiarias cuyas acciones fueron vendidas:

| <u>Subsidiaria</u>                                | Precio de venta<br>por acción |
|---|-------------------------------|
| Desarrollos Gradeo, S.A. de C.V.                  | \$ 0.10                       |
| Desarrolladora Aror, S.A. de C.V.                 | 0.42                          |
| Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V.        | 0.34                          |
| Constructora y Desarrolladora Loame, S.A. de C.V. | 0.06                          |
| Desarrollos Constructivos Larg, S.A. de C.V.      | 0.32                          |
| Constructora Cinarly, S.A. de C.V.                | 0.41                          |
| Construcciones Rolema, S.A. de C.V.               | 0.12                          |
| Constructora Gilnes del Noroeste, S.A. de C.V.    | 0.16                          |
| Desarrollos Lialecor, S.A. de C.V.                | 0.11                          |
| Construcciones Juyasa, S.A. de C.V.               | 0.52                          |
| Desarrollos Areflo, S.A. de C.V.                  | 0.12                          |
| Desarrollos Dasisto, S.A. de C.V.                 | 0.28                          |
| Alche Desarrollos, S.A. de C.V.                   | 0.15                          |
| Desarrollos Glicam, S.A. de C.V.                  | 0.10                          |
| Constructora Mofru, S.A. de C.V.                  | 0.26                          |
| Floliva Construcciones, S.A. de C.V.              | 0.29                          |

Las subsidiarias incluidas en el cuadro anterior eran de reciente creación y no tenían operaciones. El patrimonio de estas entidades se integraba de activos no estratégicos los cuales fueron reasignados a estas entidades a través de una serie de escisiones con el objeto de tener un mejor control sobre los mismos.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 18, *Ingresos de Actividades Ordinarias* y la NIIF 9, *Instrumentos Financieros*, las características de la venta de las acciones de las subsidiarias implican una gestión continuada de la Compañía sobre el futuro de las subsidiarias vendidas por lo que no pudieron ser reconocidas como ventas financieras. Con posterioridad en febrero de 2018 y septiembre y diciembre de 2017 cinco de las subsidiarias cuyas acciones fueron

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

vendidas cumplieron los requisitos exigidos por las NIIF para ser consideradas ventas para efectos financieros, de esta forma la Compañía reconoció ingresos por \$28,383 y \$80,160 derivado de estas operaciones a; 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 respectivamente. Las subsidiarias vendidas que cumplieron los requisitos exigidos por las NIIF fueron Desarrollos Glicam, S.A. de C.V., Alche Desarrollos, S.A. de C.V., Constructora Mofru, S.A. de C.V., Floliva Construcciones, S.A. de C.V. y Desarrollos Dasisto, S.A. de C.V.

La Compañía tiene pendiente de reconocer ingresos por \$ 267,778, los cuales serán reconocidos conforme se cumplan los requisitos exigidos por las NIIF y se obtengan los flujos de efectivo respectivos por cada operación.

A continuación se muestra un análisis de los activos y pasivos cuyo control se perdió con las operaciones indicadas anteriormente:

|                              | <b>Glicam</b> | <b>Alche</b> | <b>Mofru</b> | <b>Floлива</b> | <b>Dasisto</b> |
|------------------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| Activos totales              | \$ 2          | \$ 315       | \$ 190       | \$ 308         | \$ 307         |
| Pasivos totales              | 6             | 300          | 200          | 320            | 320            |
| Activo (pasivo) neto vendido | \$( 4)        | \$ 15        | \$( 10)      | \$( 12)        | \$( 13)        |

El análisis de la ganancia por la venta de cada una de las subsidiarias fue como sigue:

|                                   | <b>Glicam</b> | <b>Alche</b> | <b>Mofru</b> | <b>Floлива</b> | <b>Dasisto</b> |
|-----------------------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| Contraprestación recibida         | \$ 10,300     | \$ 15,000    | \$ 26,310    | \$ 28,550      | \$ 28,370      |
| Menos (más) activo (pasivo), neto | ( 4)          | 15           | ( 10)        | ( 12)          | ( 13)          |
| Ganancia en venta                 | \$ 10,304     | \$ 14,985    | \$ 26,320    | \$ 28,562      | \$ 28,383      |

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 los flujos de efectivo recibidos por la venta de las subsidiarias indicadas fueron de \$28,370 y \$ 80,160, respectivamente.

### 23. Partes relacionadas

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- a) Por los períodos terminados el 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no se realizaron transacciones comerciales con partes relacionadas
- b) La Compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección en 2018 y 2017 fue de aproximadamente \$ 42,442 y \$ 30,980, respectivamente. La Compañía no proporciona una pensión, jubilación o similares a sus directores en su calidad de directivos. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.
- c) Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección y directivos, suscribieron 3,548,756 acciones pagando por cada una de ellas el mismo precio que fue pagado por los nuevos inversionistas de la Compañía. Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social es menor al 2% en ambos años. A partir de que estos empleados adquirieron títulos representativos del capital social de la Compañía fueron considerados partes relacionadas de la empresa.

Las 23 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados que se acompañan.

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

Durante el año 2017, la Compañía escindió a seis de sus subsidiarias operativas creando 16 nuevas subsidiarias, las cuales fueron vendidas en el mismo periodo. El patrimonio de las nuevas subsidiarias estaba integrado por activos no estratégicos los cuales fueron reasignados a estas entidades para tener un mejor control, aprovechamiento y uso eficiente de los mismos. Durante el primer trimestre de 2018 y de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18, Ingresos de Actividades Ordinarias y NIIF 9, Instrumentos Financieros, la Compañía reconoció la venta contable de una de sus entidades escindidas Desarrollos Dasisto, S.A. de C.V., por \$ 28,370 (ver Nota 22).

## Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

### 1.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2017.

### 1.2 Bases de medición y presentación

La preparación de los presentes estados financieros consolidados condensados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos así como de ciertos ingresos y gastos. También requiere a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Los resultados reales podrían variar a estas estimaciones y supuestos.

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico excepto por algunas cuentas de los estados financieros que han sido valuadas a valor razonable, como se explica en las políticas contables más adelante.

Costo histórico – El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

## 2. Negocio en marcha

### 2.1 Antecedentes

La posición financiera de la Compañía, sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas, en las cuales se incluyen los objetivos y políticas de administración de riesgos financieros, así como una descripción de los riesgos de mercado, crédito y liquidez a los cuales está expuesta la Compañía. La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, préstamos bancarios, emisión de deuda y créditos comerciales.

En los últimos años, la Compañía logró administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le permitieron reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, fue seriamente afectada por los cambios en el modelo de negocio y la publicación en julio de 2013 de la nueva política de vivienda que (i) fomentaba la edificación vertical, la cual por sus características requiere de mayores recursos y tiempo para su desarrollo, (ii) definió los subsidios a otorgar mediante categorías de vivienda en función de su ubicación y disponibilidad de servicios, entre más cerca esté la vivienda a las zonas intraurbanas de las ciudades, mayor es el subsidio que pueden recibir, (iii) incentivó la remodelación de viviendas usadas, ampliando la alternativa para otorgar créditos para ampliaciones y la modalidad de autoconstrucción y (iv) impulsó el mercado de arrendamiento de viviendas mediante el uso de la subcuenta de vivienda como garantía de pago de viviendas que no fueran propiedad de INFONAVIT. Tal como se mencionó anteriormente, estos cambios tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria de la vivienda y en particular en la Compañía, lo cual la afectó de forma significativa ya que su capacidad para operar, efectuar transacciones de capital o realizar venta de activos, fue limitándose gradualmente. Esta situación provocó que la liquidez de la Compañía y su rendimiento financiero fueran afectados, provocando flujos de efectivo negativos, incumplimiento de obligaciones financieras y la reducción sustancial de operaciones.

La Compañía incurrió en pérdidas significativas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, las cuales fueron atribuibles principalmente a los resultados de sus operaciones comerciales, al reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a costos relacionados con la reorganización del negocio.

## 2.2 Reestructura financiera

A partir de 2013 la Compañía comenzó un proceso de reestructura financiera como consecuencia de los impactos negativos que tuvieron en su liquidez los cambios en el modelo de negocio de la industria de la construcción. En consideración a lo anterior la Compañía desarrolló un plan de reestructura que asegurara la viabilidad del negocio y que estuviera acorde a las nuevas condiciones de la industria. La Compañía y la mayoría de sus acreedores decidieron que la reestructura financiera se realizara a través de un concurso mercantil.

### Concurso Mercantil y Plan de Negocios

El 1 de diciembre de 2014, la Compañía presentó en el juzgado quinto de distrito del estado de Baja California solicitud de concurso mercantil con plan de reestructura. La solicitud de concurso mercantil fue suscrita por la mayoría simple de los acreedores de la Compañía.

El 21 de enero de 2015, el juez concursal dictó sentencia de concurso mercantil según la cual declaró en estado de concurso mercantil a la Compañía y consideró abierta la etapa de conciliación designando a un conciliador. Durante este proceso se suspendió el pago de los adeudos contraídos con anterioridad a la fecha en que comenzó a surtir efectos la sentencia.

El conciliador presentó al juez concursal, en los tiempos establecidos para tal propósito, la lista provisional y definitiva de acreedores, de tal forma que el 7 de septiembre de 2015 el juez concursal dictó sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos.

El 28 de diciembre de 2015, se celebró asamblea general ordinaria anual de accionistas en la cual se aprobó que la Compañía suscribiera convenio concursal con los acreedores reconocidos en la lista de acreedores proveída por el conciliador.

El 4 de febrero de 2016, el juez concursal dictó sentencia de aprobación de convenio concursal. El convenio concursal estableció las condiciones bajo las cuales se pagarían y reestructurarían los créditos reconocidos durante el proceso de concurso mercantil, dando por concluido el estado de concurso mercantil.

### Aumento de capital social y capitalización de pasivos

En asamblea general ordinaria anual de accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015, se aprobó aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad de \$ 53,900,132 mediante la emisión de 237,244,512 acciones nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de serie única, en dos tramos diferenciados:

- a. El primer tramo del aumento fue por la cantidad de \$ 51,957,346 equivalentes a la emisión de 54,719,086 acciones, a ser entregadas a los acreedores comunes reconocidos en los procedimientos de concurso mercantil por la capitalización de sus créditos. Lo anterior, sujeto al derecho de preferencia de los accionistas de la Compañía.
- b. El segundo tramo del aumento fue por \$ 1,942,786 equivalentes a la emisión de 182,525,426 acciones a ser destinadas a su colocación privada entre inversionistas a cambio de la aportación en efectivo de recursos monetarios para viabilidad a la Compañía y adicionalmente para el establecimiento de planes de opciones y/o incentivos a ser implementados por el Consejo de Administración.

En adición a lo anterior, la Compañía decidió mantener 16,637,720 acciones representativas del primer tramo de aumento de capital para capitalizar, en su caso, el remanente de cualquier crédito garantizado cuyo valor de garantía resulte inferior al monto del crédito correspondiente, así como para el pago de diferencias que pudieran resultar de las diversas impugnaciones pendientes de resolver del procedimiento concursal.

La capitalización de pasivos efectuada por la Compañía se integra como sigue:

| <b>Partida del estado financiero</b> | <b>Importe</b> |
|--------------------------------------|----------------|
| Deuda y pasivos bancarios            | \$ 28,083,354  |
| Programa de cadenas productivas      | 2,435,044      |
| Acreedores por negocios conjuntos    | 1,875,888      |
| Acreedores diversos                  | 1,509,953      |
| Proveedores de tierra                | 794,356        |
| Proveedores para la construcción     | 771,420        |
| Arrendamientos financieros           | 719,507        |

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Líneas de crédito | 281,314       |
|                   | \$ 36,470,836 |

El 8 de enero de 2016, el consejo de administración resolvió otorgar un paquete de opciones de suscripción por 13,320,115 acciones a favor de los acreedores que suscribieron el convenio concursal de la Compañía.

El 21 de junio de 2016, la asamblea general extraordinaria de accionistas resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) por el total de las acciones representativas del capital social de la Compañía, con la consecuente emisión de nuevas acciones, a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil existentes. Estas acciones gozan de los mismos derechos y características de las acciones existentes hasta esa fecha.

#### Nuevas aportaciones de capital

Durante los meses de mayo y junio de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas hasta por un monto de \$1,266,778 con lo cual concluyó su reestructura financiera. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 112,712,794 acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado por la asamblea general de accionistas del 28 de diciembre de 2015, con estas aportaciones de capital surtió plenos efectos el convenio concursal.

### 2.3 Situación financiera actual

La posición financiera de la Compañía, sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas, en las cuales se incluyen los objetivos y políticas de administración de riesgos financieros, así como una descripción de los riesgos de mercado, crédito y liquidez a los cuales está expuesta la Compañía.

La entidad tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, créditos puente y operaciones comerciales, lo cual sigue ocurriendo a esta fecha.

Con base en el análisis de sus resultados financieros, operaciones comerciales, planes de negocio futuro y requerimientos futuros de efectivo, la Compañía concluyó que a la fecha de aprobación de los estados financieros

consolidados adjuntos existe una expectativa razonable de que la entidad podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro, razón por la cual adoptó el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos.

### 3. Resumen de las principales políticas contables

#### 3.1 Bases de consolidación

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

De acuerdo con lo indicado en la NIIF 10, *Consolidación de estados financieros*, el control se logra cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre ésta. En concreto, la empresa controla una entidad participada si, y solo si, la Compañía tiene:

- Poder sobre la entidad participada (ejemplo: derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la entidad participada);
- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada; y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la entidad participada para influir en el importe de los rendimientos.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría del voto o derechos similares de una entidad participada, la Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes en la evaluación de si tiene poder sobre una entidad participada, incluyendo:

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad participada.
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Los derechos de voto de la Compañía y derechos de voto potenciales.

La Compañía evaluará si controla una entidad participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y termina cuando la Compañía lo pierde. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida (o enajenada) durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados y de utilidad integral a partir de (o hasta) la fecha en que la Compañía comience a (deje de) controlar a la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adecuar sus políticas contables con las políticas contables de la Compañía. Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladoras y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

#### Entidades estructuradas

La Compañía ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar algunos de sus proyectos inmobiliarios, por sus características de constitución y de operación, según lo indicado en la NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades*, estas entidades son consideradas entidades estructuradas. La Compañía ejerce control y posee participación variable sobre estas entidades, por lo que son consolidadas como parte de sus estados financieros.

La tenencia accionaria de la Compañía en el capital social de sus subsidiarias al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se muestra a continuación:

| Subsidiaria   | Al 31 de marzo de | Al 31 de diciembre de |  |                             |
|---|-------------------|-----------------------|--|-----------------------------|
|   | 2018              | 2017                  |  |                             |
| CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)                     | 99.99%            | 99.99%                | (1) Las principales actividades de estas subsidiarias son el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial. |                             |
| Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)                          | 99.99%            | 99.99%                |  |                             |
| Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)                | 99.99%            | 99.99%                |  |                             |
| Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)                    | 99.99%            | 99.99%                |  |                             |
| Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)                     | 99.99%            | 99.99%                |  |                             |
| Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1) | 99.99%            | 99.99%                |  |                             |
| Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)             | 99.99%            | 99.99%                |  |                             |
| Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)            | 99.99%            | 99.99%                |  |                             |
| Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)                             | 99.99%            | 99.99%                |  |                             |
| Fideicomiso AAA Urbi (4)                                      | 100.00%           | 100.00%               |  |                             |
| Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)                 | 99.99%            | 99.99%                |  |                             |
| Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1) | 99.99%            | 99.99%                |  |                             |
| Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)                | 99.99%            | 99.99%                |  | (2) Subsidiaria dedicada al |
| Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)                   | 99.99%            | 99.99%                |  | diseño y                    |
| Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)              | 99.99%            | 99.99%                |  | administración de           |
| Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)         | 99.99%            | 99.99%                |  | desarrollos                 |
| Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)                        | 99.99%            | 99.99%                |  | habitacionales, así         |
| Finsete, S.A. de C.V. (5)                                     | 99.99%            | 99.99%                | como a la  |                             |

prestación de servicios administrativos.

(3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.

(4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores la Compañía.

(5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.

La Compañía posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de los fideicomisos que a continuación se indican, los cuales fueron creados para desarrollar proyectos inmobiliarios y obtener financiamientos.

| Número de fideicomiso | Ciudad        | Proyecto            | Subsidiaria controladora                       |
|-----------------------|---------------|---------------------|--|
| F/582                 | Guadalajara   | Paseos de Santiago  | URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.      |
| F/583                 | Tijuana       | Valle de las Palmas | Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.         |
| F/599                 | Hermosillo    | Villa del Cedro     | Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. |
| F/600                 | Monterrey     | Villa del Real      | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/632                 | Guadalajara   | Valle de Santiago   | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/633                 | Ciudad Juárez | Villa del Campo     | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/776                 | Guadalajara   | Paseos de Santiago  | URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.      |
| F/798                 | Tecámac       | Valle de San Pedro  | CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.          |
| F/865                 | Los Cabos     | Los Cabos           | URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.      |
| F/260                 | Monterrey     | Villas del Rey      | Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.               |
| F/301                 | Culiacán      | Villas del Prado II | Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.     |

### Nuevos pronunciamientos contables

Una serie de nuevas normas, cuya aplicación anticipada está permitida, serán aplicables a los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2017.

La naturaleza e impacto de las nuevas normas o modificaciones a las mismas se describen a continuación:

### NIIF 9, Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituirá a la NIC 39 a partir del 1 de enero de 2018. Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros. La Compañía aplicará de forma prospectiva la NIIF 9 sin reestructura de la información financiera comparativa por lo que el impacto de la primera aplicación sobre los activos y pasivos financieros será reconocido en el ejercicio 2018.

A partir del análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de marzo de 2018, realizado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, los impactos por la aplicación por primera vez de la NIIF 9, fueron como sigue:

#### a) Clasificación y medición de activos financieros

La NIIF 9 establece un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

La Compañía no tuvo ningún cambio o impacto significativo en sus estados financieros como consecuencia de la aplicación de los nuevos criterios de clasificación y medición.

#### b) Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida crediticia esperada (PCE), frente al modelo de NIC 39, estructurado sobre la base de pérdida incurrida. Bajo el nuevo modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación de la información financiera, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. Es decir, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.

Los activos financieros medidos a costo amortizado y los importes pendientes de cobro a clientes estarán sujetos a lo dispuesto en la NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- i) Pérdidas crediticias esperadas de doce meses: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de su presentación; y
- ii) Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

La Compañía aplicará el enfoque simplificado para reconocer la pérdida de crédito esperada durante toda la vida de sus cuentas por cobrar asociadas a operaciones comerciales. La Compañía está desarrollando un modelo propio de valoración del riesgo de sus clientes y de estimación de la pérdida esperada a partir de la probabilidad de impago, del saldo expuesto y de la severidad estimada, teniendo en cuenta la información disponible de cada cliente (sector de actividad, comportamiento histórico de pagos, información financiera, etc.).

El impacto esperado por la adopción de la NIIF 9 en el ejercicio 2018 asciende a \$ 150,670, sobre patrimonio neto, fundamentalmente por los activos financieros vinculados a clientes corporativos. El riesgo de no recuperación medido con la metodología establecida por la NIIF 9, ha llevado a utilizar diversos escenarios de severidad para cuantificar posibles pérdidas adicionales a las ya reconocidas al cierre del ejercicio 2017.

### c) Clasificación de pasivos financieros

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la Norma NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCCR y no tiene intención de hacerlo. La evaluación efectuada indicó que no existía ningún impacto material respecto de la clasificación de los pasivos financieros al 31 de marzo de 2018.

#### NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes

Esta NIIF es una norma comprehensiva de reconocimiento de ingresos con clientes que sustituirá a la NIC 18, Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11, Contratos de construcción, CNIIF 13, Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15, Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18, Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31, Ingresos-permutas de servicios de publicidad. Esta nueva norma requiere que los ingresos sean reconocidos de forma que la transferencia de control de los bienes o servicios prometidos a los clientes se muestren por el importe que refleje la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La Compañía ha revisado el impacto que pudiera tener la aplicación de esta nueva norma en sus operaciones y no ha identificado impactos significativos en sus estados financieros en lo relativo a: (i) la identificación de “obligaciones de desempeño” (obligaciones de transferencia de bienes o servicios en contratos con clientes) distintas a las actualmente conocidas o identificadas, que supusiesen la separación de las mismas a efectos de reconocimiento y medición de los ingresos; y (ii) el devengamiento contable y el momento del reconocimiento de los ingresos. La Compañía aplicará la opción de reconocer el efecto acumulado de aplicación de la NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial y no reexpresará los periodos comparativos presentados.

#### NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

Esta norma es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

La Norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambiará ya que la Norma NIIF 16 reemplaza el gasto por arrendamiento operativo lineal por un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor.

La Compañía ha terminado una evaluación inicial del posible impacto sobre sus estados financieros consolidados pero aún no ha finalizado su evaluación detallada. El impacto real de la aplicación de la Norma NIIF 16 sobre los estados financieros del período de aplicación inicial dependerá de las condiciones económicas futuras, incluyendo la tasa de los préstamos de la Compañía al 1 de enero de 2019, la composición de la cartera de arrendamientos a esa fecha, la última evaluación de la Compañía con respecto a si ejercerá alguna opción de renovación de arrendamiento y la medida en que la Compañía escoja usar las soluciones prácticas y las exenciones de reconocimiento establecidas en la NIIF.

A la fecha, los efectos estimados por la Compañía de la aplicación de la NIIF 16 están relacionados con aquellos contratos de arrendamiento en los que la Compañía mantiene la posición de arrendatario y que con los criterios de la NIC 17, Arrendamientos, actualmente en vigor, están clasificados como arrendamientos operativos, y que a partir de la aplicación de la NIIF 16 podrían ser registrados con criterios similares a los de los actuales arrendamientos financieros.

#### Otras Normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Compañía.

- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016.

- Modificaciones a la NIIF 1 y NIC 28.
- Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIC 40).
- Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22, Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas.
- CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamientos de impuesto a las ganancias.

### 3.25 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2018.

---

#### Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

---

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

---

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

---

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

---

Dividendos pagados, acciones ordinarias

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

o

---

### Dividendos pagados, otras acciones

---

o

---

### Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

---

o.o

---

### Dividendos pagados, otras acciones por acción

---

o.o

---

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

---



---

### Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

---



---

### Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

---

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en ingles). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en ingles), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en ingles).

---



---

### Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

---