



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

EN 2T18 URBI PRIORIZÓ LA INVERSIÓN DE RECURSOS EN PROYECTOS PRODUCTIVOS CON ENFOQUE EN GENERACIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO

Mexicali, B.C, a 26 de julio 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 segundo 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 segundo trimestre (2T18) los ingresos totales de la Compañía fueron de \$141.4 millones; \$121.6 millones (86%) provinieron de su línea principal de venta de vivienda (Línea A) y \$19.9 millones (14%) de su Línea B. En el periodo de seis meses (6M18) los ingresos totales fueron de \$321.5 millones, un incremento del 2% sobre el mismo periodo del año anterior o “AsA”.
- Urbi avanzó en su plan de inversión en proyectos de vivienda de alta revolvencia y rentabilidad, mediante acuerdos de adquisición por \$54.4 millones en proyectos ubicados en ciudades estratégicas donde ya tenía operación. Desde el segundo semestre de 2016, la inversión en la adquisición y desarrollo en este tipo de proyectos suma \$330 millones.
- El fondeo de las instituciones financieras ha tomado más tiempo del inicialmente previsto, por lo que la Compañía activó iniciativas de financiamiento privado de corto plazo que serán destinados a proyectos específicos con lo que generará revolvencia y potenciará su operación.
- La Empresa llevó a cabo acciones para mejorar su clima laboral, mediante el fortalecimiento de su desempeño normativo y cultura de ética, e impulsando la capacitación de sus colaboradores.
- Urbi realizó medidas para incrementar la bursatilidad de sus acciones en la BMV, a través de la contratación de un Formador de Mercado. Asimismo, en línea con las recomendaciones de mejores prácticas corporativas, llevó a cabo la contratación de KPMG como su nuevo auditor externo a partir del presente ejercicio social.



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

urbi
VidaResidencial®

Notas de la Dirección General

Durante el 2T18 continuamos invirtiendo recursos en la adquisición de proyectos de vivienda altamente rentables y revolventes en ciudades estratégicas y segmentos de mercado que fortalecen nuestro plan de negocio. Asimismo, priorizamos inversiones en inventario en proceso en proyectos que contribuirán a la generación de flujo de efectivo durante la segunda mitad del año. Cabe mencionar que el entorno macroeconómico derivado del proceso electoral en México, la renegociación del TLCAN y las medidas arancelarias anunciadas por los Estados Unidos, no ha tenido ninguna afectación directa en nuestro plan de negocio.

En el 2T18 Urbi generó ingresos totales de \$141.4 millones provenientes 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).

Con relación a la Línea A, la Compañía generó ingresos de \$121.6 millones, monto similar al ingreso generado en el 2T17, alcanzando \$253.4 millones (+28% AsA) en los 6M18. La contribución de la Línea A en los ingresos totales del 2T18 fue del 86% en comparación con el 69% en el 2T17. Durante el trimestre, la Compañía presentó retrasos en la ejecución de obras en 6 proyectos, debido principalmente a mayores tiempos a los inicialmente previstos en el fondeo de los desarrollos Paseo de los Leones (Chihuahua), Quinta del Cedro (Tijuana) y Villa del Cedro II (Hermosillo), así como al alargamiento de gestiones relacionadas con la obtención de permisos de venta y autorizaciones de fraccionamiento para nuestros proyectos Macro Manzana 16 (San Luis Potosí), Villa del Campo (Tecámac) y Buenos Aires III (Mexicali).

Por otra parte, al cierre del primer semestre el precio promedio de viviendas en proyectos propios fue de \$552 mil. Esta normalización en el precio obedece a una mayor contribución de la vivienda de interés social en la mezcla de ingresos de la Compañía de acuerdo a lo previsto, principalmente de nuestro proyecto en San Luis Potosí. A medida que servimos a este segmento de vivienda que no está siendo atendido veremos un incremento en el volumen de ventas de dicho proyecto, y una mayor participación de este segmento en nuestra mezcla de ingresos.

Respecto a nuestra Línea B, los ingresos recurrentes y no recurrentes en el 2T18 totalizaron \$19.9 millones (-64% AsA), equivalente al 14% de los ingresos totales del trimestre, monto que incluye \$10.9 millones provenientes de la venta de las subsidiarias no estratégicas anunciada en Jul'17 y que para efectos de presentación se muestra en el rubro de Otros Ingresos. Debido a la propia naturaleza de este tipo de ventas, la variabilidad de los ingresos intra año de éstas es grande, sin embargo, seguimos viendo que en el segundo semestre los ingresos de la Línea B aumentarán, y estimamos terminarán el año con una proporción de entre 24% y 32% de los ingresos totales.

Durante el 2T18, dimos continuidad a nuestra política de cuidado y control del gasto, lo cual se reflejó en una disminución del gasto ordinario en un 18% (AsA), contribuyendo a una reducción en los 6M18 del 30% (AsA).



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018



urbi
VidaResidencial®

Lo anterior nos permitió avanzar en nuestro plan de inversión en proyectos de vivienda de alta revolvencia y rentabilidad, mediante la formalización de acuerdos de adquisición que representan una inversión de \$54.4 millones, tal como se comunicó en mayo pasado. Los proyectos adquiridos se encuentran en ciudades estratégicas donde Urbi ya operaba, como son Mexicali, Chihuahua y Querétaro. Cabe mencionar que a pesar de que Urbi ya contaba con reservas territoriales particularmente en el caso de Mexicali, el proyecto adquirido será destinado al desarrollo de vivienda media residencial, reforzando así nuestra decisión estratégica de seguir posicionando la marca Urbi en un segmento donde hemos probado ser altamente competitivos.

Gracias a lo anterior, desde el segundo semestre de 2016 hemos invertido alrededor de \$330 millones en la adquisición y desarrollo de 11 proyectos de vivienda. En los 6M18 estos proyectos generaron ingresos por \$66 millones, que sumados a los ingresos por \$180 millones de periodos anteriores y los proyectados para este segundo semestre, totalizarán \$429 millones al cierre del año.

En relación a las actividades de financiamiento, la Compañía avanzó en la disposición de algunas de sus líneas de crédito, mientras que otras más presentaron retrasos debido principalmente a: i) la actualización de proyectos para incrementar su margen, y ii) demoras en la obtención de permisos de venta en nuestros desarrollos Villa del Campo, Buenos Aires III y Macro Manzana 16.

Durante el trimestre dispusimos \$10.8 millones de nuestra línea de crédito puente de \$83 millones con el Banco Inmobiliario Mexicano (BIM) para el desarrollo de vivienda en el fraccionamiento Villa del Prado II en Culiacán.

Asimismo, dispusimos \$14.6 millones de la línea de crédito por \$225 millones para la conclusión de infraestructura, cerrando el trimestre con un saldo de \$110.9 millones. Además, realizamos amortizaciones de créditos puente por \$8.5 millones y el pago puntual de intereses por \$3.6 millones.

Debido a que el tiempo para la obtención del fondeo de las instituciones financieras ha sido más largo de lo esperado, hemos activado iniciativas de financiamiento privado de corto plazo que nos permitirán destinar recursos a proyectos específicos con alta revolvencia y mayores márgenes a los inicialmente previstos, lo cual nos permitirá generar flujo y potenciar nuestra operación, liberando recursos de la Compañía destinados a establecer las bases para nuestro plan de negocio 2019.

Un ejemplo de ello fue el financiamiento anunciado durante el mes de junio por \$28 millones, el cual destinaremos a la construcción de 212 viviendas en nuestro fraccionamiento Villa del Real en Querétaro. Es importante destacar la confianza por parte de nuestro acreedor y el proceso sumamente ágil de fondeo, pues en un periodo muy corto de tiempo logramos acordar, formalizar y operar el crédito en condiciones de mercado. Prevemos que más iniciativas como estas serán anunciadas durante el siguiente trimestre.



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Por otra parte, en el 2T18 llevamos a cabo acciones encaminadas a mejorar nuestro clima laboral. Entre ellas, extendimos el alcance de nuestro sistema V.A.L.O.R. anunciado en el 2T17, a través de un canal de comunicación dedicado a nuestros contratistas y proveedores, a fin de fortalecer el desempeño normativo y la cultura de ética. Asimismo, impulsamos la capacitación de alrededor de 400 colaboradores en áreas de: Administración de la Construcción, Capacidades Comerciales vía Web, Productividad y Desarrollo Humano.

Adicionalmente, en el trimestre implementamos medidas orientadas a incrementar la bursatilidad de la acción y a la adopción de las mejores prácticas de gobierno corporativo. En este sentido, a finales de mayo inició operaciones nuestro formador de mercado, con la finalidad de promover una mayor transacción bursátil de las acciones de Urbi. A través de esta figura, esperamos que la liquidez de la acción mejore en línea con nuestro objetivo de este año de colocarnos como la segunda desarrolladora de vivienda en términos del Índice de Bursatilidad que publica la BMV.

Además, recientemente anunciamos la contratación de KPMG, una de las firmas conocidas como las “Big 4”, como nuestro nuevo auditor externo a partir del presente ejercicio social, en línea con las recomendaciones de mejores prácticas corporativas de que, al menos cada 5 años, se cambie al socio que dictamine los estados financieros de la sociedad, con lo cual reforzamos nuestros procesos de generación y emisión de información financiera, lo que contribuye a la transparencia de la Compañía hacia sus distintos stakeholders.

En resumen, el 2T18 presentó desafíos que pusieron a prueba nuestra flexibilidad, resiliencia y capacidad de reacción. Hemos priorizado la inversión de recursos en proyectos rentables con enfoque en la generación de flujo de efectivo en el corto plazo, y diseñamos e implementamos de forma muy ágil una estrategia temporal de financiamiento que prevemos replicar durante el segundo semestre. Asimismo, hemos implementando medidas orientadas a la creación de valor para nuestros distintos stakeholders, a través de la reducción del gasto ordinario, el fortalecimiento de nuestro clima laboral y la adopción de las mejores prácticas corporativas en la industria. Si bien prevemos que el segundo semestre seguirá siendo retador, sabemos también que la industria de la vivienda ofrece oportunidades de crecimiento que sabremos aprovechar, de la mano de la calidad de nuestra oferta de valor al mercado, nuestro sólido balance así como nuestro capital humano experimentado y motivado.

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

Ventas

Urbi cuenta con dos líneas de negocio que le brindan ingresos recurrentes: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Las ventas totales del Sistema Urbi en los 6M18 fueron de \$396.8 millones, de los cuales la Línea A generó \$328.7 millones por la venta de 521 viviendas con un valor promedio de \$631 mil, y la Línea B generó \$28.8 millones por la venta de tierra y servicios de gestión, así como \$39.3 millones por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía.

Lo anterior significó ingresos acumulados para la Compañía de \$253.4 millones provenientes de su Línea A y \$68.1 millones de su Línea B, totalizando \$321.5 millones, 1.8% mayor a los ingresos en el mismo periodo del 2017. Como se mencionó anteriormente, durante el 2T18 Urbi presentó retrasos en la ejecución de obras originadas principalmente por el alargamiento en el proceso de fondeo así como en la obtención de permisos de venta y autorizaciones de fraccionamiento en algunos de sus proyectos.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	2T18		2T17		Var.	6M18		6M17		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$118,956	84.1%	\$114,343	64.8%	4.0%	\$246,209	76.6%	\$184,004	58.3%	33.8%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$2,631	1.9%	\$7,759	4.4%	(66.1%)	\$7,172	2.2%	\$14,533	4.6%	(50.7%)
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$8,917	6.3%	\$3,968	2.2%	124.7%	\$9,027	2.8%	\$13,369	4.2%	(32.5%)
	Servicios de gestión	\$0	0.0%	\$50,465	28.6%	(100.0%)	\$19,775	6.2%	\$103,930	32.9%	(81.0%)
Subtotal¹		\$130,504	92.3%	\$176,535	100.0%	(26.1%)	\$282,183	87.8%	\$315,836	100.0%	(10.7%)
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$10,936	7.7%	-	0.0%	100.0%	\$39,319	12.2%	-	0.0%	100.0%
Total		\$141,440	100.0%	\$176,535	100.0%	-19.9%	\$321,502	100.0%	\$315,836	100.0%	1.8%

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

La Compañía continua su enfoque en actividades y segmentos que le generan mayores márgenes de utilidad, como es la venta de vivienda en proyectos propios con énfasis en el segmento medio, el cual por sus características tiene un mayor precio promedio lo que le permite generar un mayor margen. De acuerdo a lo previsto, durante el 2T18 el precio promedio de viviendas en proyectos propios tuvo una ligera disminución debido a una mayor contribución de vivienda de interés social en la mezcla de ingresos, principalmente de nuestro proyecto en San Luis Potosí. El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos de Línea A:

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A	2T18	2T17	Variación	6M18	6M17	Variación
	\$	\$	%	\$	\$	%
Propios	\$118,956	\$114,343	4.0%	\$246,209	\$184,004	33.8%
Propiedad de terceros	\$2,631	\$7,759	(66.1%)	\$7,172	\$14,533	(50.7%)
Ingresos Línea A	\$121,587	\$122,102	(0.4%)	\$253,381	\$198,537	27.6%
Precio promedio - Proyectos propios	\$498	\$506	(1.6%)	\$552	\$475	16.1%

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2018:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	59,635	175,127	11,447	9,027	7,172	19,775	\$282,183
Costo de ventas	(38,561)	(122,859)	(6,926)	(5,869)	(4,405)	(4,911)	(\$183,531)
Utilidad bruta	\$21,074	\$52,268	\$4,521	\$3,158	\$2,767	\$14,864	\$98,652

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

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2T18	2T17	Variación	6M18	6M17	Variación
			%			%
Sueldos, salarios y contribuciones	43,340	51,985	(16.6%)	93,173	113,355	(17.8%)
Honorarios	5,589	9,964	(43.9%)	12,854	36,663	(64.9%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	3,794	(2,761)	(237.4%)	7,389	16,664	(55.7%)
Servicios publicos	4,114	5,412	(24.0%)	8,035	10,194	(21.2%)
Otros impuestos y derechos	(3,316)	2,348	(241.2%)	3,098	7,710	(59.8%)
Seguros y fianzas	3,653	4,000	(8.7%)	7,056	5,575	26.6%
Arrendamientos de equipo y oficinas	857	1,223	(29.9%)	1,871	2,766	(32.4%)
Depreciación y amortización	395	-	100.0%	893	717	24.5%
Otros	15,389	18,014	(14.6%)	18,007	24,104	(25.3%)
Gastos ordinarios	73,815	90,185	(18.2%)	152,376	217,748	(30.0%)
Provisines y estimaciones	31,296	21,460	45.8%	87,362	30,911	182.6%
Otras partidas excepcionales	11,400	17,398	(34.5%)	33,978	17,398	95.3%
Provisiones y partidas excepcionales	42,696	38,858	9.9%	121,340	48,309	151.2%
Total - Gastos generales y de administracion	116,511	129,043	(9.7%)	273,716	266,057	2.9%

En los 6M18 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$152.4 millones que significó una disminución de \$65.4 millones respecto a los 6M17 (-30% AsA), debido principalmente a la reducción en sueldos y salarios, honorarios y costos asociados a mantenimiento de fraccionamientos y servicios públicos, en línea con las medidas orientadas al control y cuidado estricto de su gasto.

Asimismo, en los 6M18 la Compañía reconoció provisiones y partidas excepcionales por \$121.3 millones, principalmente asociadas con la provisión para infraestructura pendiente de realizar, la estimación para cuentas incobrables y la provisión de honorarios no recurrentes. Para mayor detalle véase la Nota 17 a los Estados Financieros.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2T18	2T17	Variación	6M18	6M17	Variación
			%			%
Otros ingresos, neto	\$83,638	\$112,398	(25.6%)	\$189,612	\$207,353	(8.6%)

En los 6M18, se reconocieron en este rubro partidas no recurrentes por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía por \$39.3 millones y liberaciones y cancelaciones de provisiones por \$144.1 millones. Los 6M18 muestran una disminución de \$17.7 millones (-8.6%),

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

urbi
VidaResidencial[®]

debido principalmente a que la liberación y cancelación de provisiones fue menor en comparación con los 6M17. Para mayor detalle véase la Nota 18 a los Estados Financieros.

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

La UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi para los 6M18 fue de \$42.2 millones negativos, en comparación con \$24.3 millones negativos en 6M17.

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 30 de junio de 2018 y 2017:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M18	6M17
Utilidad de operación	\$14,548	\$99,074
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	\$2,564	\$8,151
(+) Intereses capitalizados en el costo	\$604	\$2,483
(+) Depreciación y amortización	\$894	\$1,414
(+) Provisiones	\$94,727	\$53,842
(+) Partidas no recurrentes en el gasto	\$33,978	\$7,203
(-) Otros ingresos	\$189,612	\$196,502
UAFIDA	(\$42,297)	(\$24,335)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2T18	2T17	Variación	6M18	6M17	Variación
			%			%
Gastos financieros	(\$3,733)	(\$402)	828.6%	(\$6,756)	(\$3,921)	72.3%
Productos financieros	\$1,266	\$2,913	(56.5%)	\$2,687	\$5,915	(54.6%)
(Pérdida) utilidad cambiaria	\$70	\$1,411	(95.0%)	(\$2,007)	(\$5,482)	(63.4%)
Resultado de financiamiento	(\$2,397)	\$3,922	(161.1%)	(\$6,076)	(\$3,488)	74.2%



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

En los 6M18, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$6.0 millones, derivado del efecto de los intereses devengados 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

Como resultado de lo descrito anteriormente, en los 6M18 se muestra una utilidad neta de \$8.5 millones.

Posición financiera a junio de 2018

Activos totales

Al 30 de junio de 2018, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$5,790.7 millones, el cual representa una disminución de \$246.1 millones (-4.1%) 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 30 de junio de 2018 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$11.3 millones (incluyendo \$3.1 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$82.8 millones (-88.0%), debido principalmente a un menor ingreso al inicialmente previsto derivado del retraso en la ejecución de obras mencionadas con anterioridad, por lo que la Compañía priorizó la inversión de sus recursos destinándolos a su inventario en proceso y a la adquisición de proyectos de vivienda de alta revolvencia y rentabilidad.

Cuentas por cobrar

Al cierre del 2T18 el saldo del rubro de cuentas por cobrar disminuyó principalmente derivado del reconocimiento de la nueva NIIF 9 Instrumentos Financieros, en vigor a partir de este ejercicio, la cual requiere, para la evaluación el deterioro de cuentas por cobrar, la aplicación de un modelo denominado "Perdida crediticia esperada", el cual dio lugar al reconocimiento de un deterioro por \$166.1 millones en este rubro.

Otras inversiones y participación en negocios conjuntos

Al cierre del primer semestre del 2018 el saldo de este rubro disminuyó en \$53.3 millones, derivado del cálculo de deterioro adicional de esta partida con base en el modelo de deterioro establecido por la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la cual es de aplicación obligatoria a partir del ejercicio 2018.

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

Inventarios

Al cierre del 2T18 el saldo del rubro de inventarios fue de \$5,197.5 millones, lo cual representó un incremento de \$26.9 millones (+0.5%), 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 \$191.8, compensados parcialmente por el reconocimiento del costo de las ventas realizadas durante el periodo por \$162.6 millones y el reconocimiento de una reserva de valuación relacionada con las viviendas invadidas reportadas en el periodo por \$2.4 millones.

Reserva territorial

Al 30 de junio de 2018, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,135 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:

Hectáreas					
Clase	CP	LP	Total	%	
Plan de negocio Línea A	72	262	333	10.6%	
Plan de negocio Línea B	-	812	812	25.9%	
Daciones en pago futuras ¹	-	529	529	16.9%	
Garantía del crédito para infraestructura	-	234	234	7.5%	
Reserva	-	1,227	1,227	39.1%	
Total	72	3,063	3,135	100.0%	

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

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 30 de junio de 2018:

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

Reserva territorial

Plaza	Superficie Ha.	%
Aguascalientes	1.2	0.04%
Chihuahua	8.4	0.27%
Ciudad Juárez	182.7	5.83%
Ciudad Obregón	18.9	0.60%
Cuautitlán	1.2	0.04%
Culiacán	6.9	0.22%
Ensenada	1.9	0.06%
Guadalajara	628.5	20.05%
Hermosillo	64.5	2.06%
Huehuetoca	13.8	0.44%
Los Cabos	60.6	1.93%
Los Mochis	0.0	0.00%
Mexicali	506.9	16.17%
Monterrey	54.4	1.74%
Puerto Peñasco	171.3	5.47%
Querétaro	2.9	0.09%
Tecámac	15.1	0.48%
Tijuana	1,395.8	44.52%
Total	3,135.1	100.00%

Del total de hectáreas mostradas en el cuadro anterior y, en adición a la garantía del crédito para infraestructura, la Compañía ha otorgado 132 ha. en garantía de créditos puente, deudas y préstamos.

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,670.4 millones al 30 de junio de 2018, una disminución de \$35.0 millones (-1.3%) en comparación al 31 de diciembre de 2017, según se explica a continuación:

Deuda y pasivos financieros

La Compañía cerró el 2T18 con \$361.6 millones de deuda financiera, compuesta en su mayoría por créditos puente. Durante el semestre se realizaron disposiciones por \$10.7 y se amortizaron créditos puente y préstamos por \$30.4 millones, así también, se efectuaron disposiciones del crédito para infraestructura por un total de \$36.9 millones, además, se pagaron intereses por \$6.3 millones.

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

Pasivos no financieros

Al cierre del 2T18, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$2,308.8 millones, importe que representa una disminución de \$52.8 millones (-2.2%). Lo anterior debido principalmente a pagos efectuados a acreedores, asesores fiscales, financieros y legales, pago de beneficios labores e impuestos por un total de \$75.5 millones, netos de incrementos de provisiones por \$22.7 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 30 de Junio de 2018	Al 31 de Diciembre de 2017
Proveedores para la construcción	\$54,105	\$33,045
Cuentas por pagar	377,405	399,032
Provisiones	1,773,663	1,817,687
Impuestos por pagar	100,931	108,551
Obligaciones laborales	2,708	3,283
Total	\$2,308,812	\$2,361,598

Capital contable

Al 30 de junio de 2018, el capital contable fue de \$3,120.3 millones, una disminución de \$211.1 millones (-6.3%), debido a la utilidad generada en el ejercicio, así como a la adopción de la NIIF 9 en el valor contable de los activos financieros, específicamente en cuentas por cobrar y participación en negocios conjuntos, el cual impactó directamente los resultados acumulados por un importe total de \$219.4 millones.

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. Los niveles actuales de efectivo y apalancamiento, así como su capacidad de endeudamiento le brindan 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 30 de junio de 2018 y 2017 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M18	6M17
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$140,228)	(\$18,774)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	\$39,186	(\$120)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	\$18,195	(\$16,048)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$82,847)	(\$34,942)

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 30 de junio de 2018 y 2017:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M18	6M17
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$140,228)	(\$18,774)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	39,186	(\$120)
Flujo libre de efectivo	(\$101,042)	(\$18,894)



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Nota de protección legal:

Este documento contiene declaraciones sobre el futuro de la Empresa, incluyendo declaraciones sobre su situación financiera y resultados de operación futuros de la Empresa; su estrategia, planes, objetivos y metas; y otros datos que no constituyen información histórica. Tales declaraciones a futuro se basan en supuestos, planes, intenciones y expectativas de la administración de la Empresa y conllevan riesgos, incertidumbres y otros factores, conocidos o no, algunos de los cuales están fuera del control de la Empresa. Dichas declaraciones no deben interpretarse con base en tendencias y actividades pasadas, como si las mismas fueran a continuar en el futuro. Las declaraciones a futuro aquí contenidas son válidas a la fecha de este documento.

El uso de marcas registradas, marcas comerciales, logotipos o material fotográfico en este documento tiene exclusivamente fines ilustrativos y no pretende ser una trasgresión a los derechos de autor y/o a la legislación de propiedad intelectual aplicable.

Contacto:

Adalberto Ramírez Hernández

Director de Relación con Inversionistas

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

adalberto.ramirez@urbi.com

ri.urbi.com

Conferencia Telefónica 2T2018:

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

Números de marcación:

México: +52 (55) 6722 5257

EUA: +1 (847) 585 4405

Número de confirmación 47253838

Presentación webcast:

<https://event.on24.com/wcc/r/1793892/7A2A435EBEDDEAF4361A3543089C554B>



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

urbi
VidaResidencial®

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

	Notas	Al 30 de junio de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 8,155	\$ 91,083
Cuentas por cobrar, neto	6	22,278	56,582
Inventarios inmobiliarios	7	742,332	897,049
Otras cuentas por cobrar, neto	8	432,891	381,998
Pagos anticipados	9	84,324	74,716
Total del activo circulante		1,289,980	1,501,428
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	5	3,113	3,032
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	-	161,653
Inventarios inmobiliarios	7	4,455,172	4,273,550
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	10	32,503	33,332
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos		-	53,305
Otros activos		9,924	10,453
Total del activo no circulante		4,500,712	4,535,325
Total del activo		\$ 5,790,692	\$ 6,036,753
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	11	\$ 239,737	\$ 183,647
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	12	2,205,173	2,249,764
Impuestos por pagar	13	100,931	108,551
Total del pasivo circulante		2,545,841	2,541,962
Pasivo no circulante:			
Pasivos bancarios a largo plazo	11	121,837	160,127
Obligaciones laborales		2,708	3,283
Total del pasivo no circulante		124,545	163,410
Total del pasivo		2,670,386	2,705,372
Capital contable			
Capital social	15	38,636,652	38,636,652
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios		34,466	34,466
Utilidad (déficit) acumulados:			
De años anteriores		(40,460,124)	(40,420,875)
Del año		8,472	180,298
Otras partidas de resultado integral		(2,882)	(2,882)
Total del capital contable		3,120,306	3,331,381
Total del pasivo y capital contable		\$ 5,790,692	\$ 6,036,753

Las 22 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018



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

Notas	Por los periodos de tres meses que terminaron el 30 de junio de		Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de		
	2018	2017	2018	2017	
Ingresos	19	\$ 130,504	\$ 176,535	\$ 282,183	\$ 315,836
Costo de ventas	19	(94,208)	(86,038)	(183,531)	(158,058)
Utilidad bruta		36,296	90,497	98,652	157,778
Gastos generales y de administración	17	(116,511)	(118,192)	(273,716)	(266,057)
Otros ingresos, neto	18	83,638	101,547	189,612	207,353
Utilidad de operación		3,423	73,852	14,548	99,074
Gasto por intereses		(3,733)	(402)	(6,756)	(3,921)
Ingresos por intereses		1,266	2,913	2,687	5,915
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		70	1,411	(2,007)	(5,482)
		(2,397)	3,922	(6,076)	(3,488)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,026	77,774	8,472	95,586
Impuestos a la utilidad	16	-	8,379	-	7,165
Utilidad neta		\$ 1,026	\$86,153	\$ 8,472	\$ 102,751
Utilidad integral del período		\$ 1,026	\$86,153	\$ 8,472	\$ 102,751
Promedio ponderado de acciones en circulación		155,003,381	155,003,381	155,003,381	155,003,381
Utilidad por acción		\$ 0.01	\$0.56	\$ 0.05	\$0.66

Las 22 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 Estados consolidados de cambios en el capital contable
 Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2018 y 2017
 (Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Instrumentos de capital propios	(Déficit) utilidad acumulada	Otras partidas de resultado integral	Total del capital contable (deficiencia en el capital contable)
Saldos al 1 de enero de 2017	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ -	\$ (40,421,194)	\$ (2,319)	\$ 3,116,861
Utilidad neta	-	-	-	-	102,751	-	102,751
Saldos al 30 de junio de 2017	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ -	\$ (40,318,443)	\$ (2,319)	\$ 3,219,612
Saldos al 1 de enero de 2018	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,240,577)	\$ (2,882)	\$ 3,331,381
Efecto por venta de entidades escindidas	-	-	-	-	(114)	-	(114)
Reconocimiento retrospectivo de los efectos acumulados de NIIF 9	-	-	-	-	(219,433)	-	(219,433)
Utilidad neta	-	-	-	-	8,472	-	8,472
Saldos al 30 de junio de 2018	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,451,652)	\$ (2,882)	\$ 3,120,306

Las 22 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2018

urbi
VidaResidencial

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de	
		2018	2017
Actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 8,472	\$ 95,586
Ajustes por:			
Estimación para cuentas de cobro dudoso	6 y 8	11,769	7,063
Depreciación	10	894	1,414
Deterioro y reserva de valuación de inventarios		2,564	8,151
Provisiones de pasivos	12	61,018	46,750
Liberación y cancelación de provisiones	18	(144,072)	(64,106)
Liberación de estimación para cuentas incobrables		-	(136,137)
Beneficios a los empleados		(575)	
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta		(2,007)	5,482
Ingresos por intereses		(2,687)	(5,915)
(Utilidad) pérdida en venta y desincorporación de activos	18	64	(2,621)
Gasto por intereses		6,799	3,921
Utilidad por venta de entidades escindidas	18	(39,319)	-
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar		195,501	99,596
Otras cuentas por cobrar y otros activos		(59,972)	8,341
Inventarios inmobiliarios		(29,469)	(194,515)
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos		-	(1,838)
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar		(143,506)	121,198
Impuestos por pagar		(7,620)	(15,907)
Intereses cobrados		1,918	4,763
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(140,228)	(18,774)
Actividades de inversión			
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo		(129)	(120)
Flujos de efectivo generados por venta de subsidiarias		39,315	-
Flujos netos de efectivo generado en actividades de inversión		39,186	(120)
Actividades de financiamiento			
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos		47,660	25,864
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		(30,381)	(38,838)
Intereses pagados		(6,278)	(3,074)
Recuperación de anticipo de compra de tierras		7,194	-
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados por actividades de financiamiento		18,195	(16,048)
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(82,847)	(34,942)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		94,115	257,222
Efectivo restringido	5	(3,113)	(12,066)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	\$ 8,155	\$ 210,214

Las 22 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.