



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2018



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

EN EL 3T18 URBI CONSOLIDÓ LA OPERACIÓN DE SU LÍNEA DE NEGOCIO DE VENTA DE VIVIENDA, LA CUAL GENERÓ EL 98% DE SUS INGRESOS

Mexicali, B.C, a 25 de octubre 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 tercer 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 tercer trimestre (3T18) el 98.0% de los ingresos provinieron de la línea de negocio de venta de vivienda (Línea A), lo que significó un 82.6% de los ingresos totales en el acumulado de nueve meses (9M18).
- Ejercimos nuestra primera línea de crédito alternativa al financiamiento bancario otorgada por un acreedor privado y recientemente convenimos 3 nuevas líneas de fondeo en las mismas condiciones.
- Demostramos nuestra capacidad de ejecución, dando cumplimiento a nuestras obligaciones financieras y honrando los compromisos pactados con nuestros clientes.
- Hemos iniciado el proceso de definición de nuestro plan de negocio 2019, el cual se enfocará en proyectos y plazas que nos sitúen de nuevo en la ruta de crecimiento y generación de valor para nuestros accionistas. Prevemos tener autorizado dicho plan por nuestro Consejo de Administración en diciembre próximo.

Notas de la Dirección General

En el 3T18 incrementamos la proporción de nuestra principal línea de negocio (Línea A) en los ingresos totales. Asimismo, continuamos ejerciendo nuestras líneas de crédito autorizadas y detonamos nuestra primera fuente de fondeo alternativa al sistema bancario, generada por un acreedor privado. Adicionalmente, obtuvimos la aprobación judicial del convenio celebrado con la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO), cerrando con esto un ciclo muy relevante y reforzando el valor de nuestra marca Urbi.

En los 9M18, Urbi acumuló ingresos totales de \$399.8 millones provenientes de sus dos líneas de negocio: i) la venta de vivienda (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B).

En lo que va del año, hemos venido consolidando la operación de nuestra principal línea de negocio. En el 3T18, el 98.0% de nuestros ingresos provinieron de la Línea A mientras que en los 9M18 esta generó el 82.6% de los ingresos totales, que se comparan con el 60.9% en 9M17. Asimismo, al cierre de los 9M18, el precio promedio de viviendas en proyectos propios fue de \$549 mil, en comparación con \$552 mil a junio 2018, en línea con la normalización prevista debido a una mayor participación de vivienda de interés social en nuestra mezcla de ingresos.

En relación a nuestras actividades de financiamiento, en el 3T18 avanzamos en la disposición de nuestras líneas de crédito aprobadas y fuentes de fondeo alternativas por un monto de \$27.8 millones, cumpliendo además de forma cabal con amortizaciones de capital por \$2.1 millones y pago de intereses de nuestra deuda por un monto de \$4.4 millones.

Por un lado, dispusimos \$12.5 millones de nuestra línea de crédito con Banco Interacciones para la conclusión de infraestructura, acumulando en el año \$49.4 millones, que hemos destinado a la sustitución de obras provisionales de infraestructura, beneficiando a 26,440 familias y generando ahorros en lo que va del año de \$4.7 millones relacionados con gastos de fraccionamientos. Cabe destacar que las condiciones de esta línea de crédito son muy flexibles, esto es, un monto de principal de hasta \$225 millones con vencimiento en diciembre 2021, pago trimestral de intereses de TIIE + 6.67% y amortizaciones de capital de \$1,000 (mil pesos) cada trimestre, con un último pago por el saldo insoluto del capital en la fecha de vencimiento.

También obtuvimos ministraciones por \$4.3 millones de nuestro crédito puente de \$83 millones con el Banco Inmobiliario Mexicano (BIM) para nuestro desarrollo Villa del Prado II en Culiacán, el cual prevemos comenzar a comercializar en este cuarto trimestre.

Adicionalmente, ejercimos \$11.0 millones de la línea de crédito de \$28 millones otorgada por un acreedor privado para nuestro desarrollo Villa del Real en Querétaro, lo cual confiamos en que servirá como punta de lanza para la generación de nuevas fuentes de fondeo en condiciones de mercado, ágiles en ejecución, originación estandarizable y con un riesgo acotado por proyecto.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2018

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Como parte de este esfuerzo, recientemente acordamos 3 nuevas líneas de fondeo para 6 proyectos adicionales, mismas que estimamos formalizar y comenzar a disponer en noviembre próximo.

Por otra parte, el 28 de agosto del presente, obtuvimos la aprobación judicial del convenio suscrito con PROFECO, por medio del cual se dio constancia formal de la atención brindada a más de 300 clientes que interpusieron una queja, permitiéndonos resolver favorablemente los litigios así como un elemento pendiente muy relevante de nuestra reestructura financiera, con lo cual fortalecimos el valor de nuestra marca Urbi.

A pesar de lo anterior, el ritmo de crecimiento en nuestras operaciones para este 2018 ha sido menor al estimado inicialmente, debido principalmente al alargamiento en los procesos de obtención de fondeo de parte del sistema financiero, mayores tiempos en la obtención de permisos de ventas, licencias de construcción y autorizaciones de fraccionamiento en algunos de nuestros proyectos así como una menor cobranza y desinversión de activos no estratégicos a la prevista originalmente.

En consecuencia, la Compañía ha ajustado su guía de resultados para el cierre de este 2018, estimando ingresos de Línea A aproximadamente 10% menores al año pasado, ingresos totales alrededor de 30% menores a 2017 e indicadores financieros de EBITDA, FCF y ROIC en terreno negativo.

Debido a ello, hemos iniciado un proceso para definir nuestro plan de negocio 2019 de manera tal que sea ambicioso pero realista, concentrado en plazas y proyectos de mayor productividad, el cual prevemos tener autorizado por nuestro Consejo de Administración en diciembre próximo. Asimismo, la Empresa prevé continuar con su política estricta de cuidado y control del gasto, misma que al cierre de los 9M18 le ha permitido la reducción de su gasto ordinario en un 26% en comparación con el mismo periodo de 2017.

En resumen, durante el 3T18 la Compañía continuó robusteciendo la operación de su principal línea de negocio; puso en marcha su primer fuente alternativa de fondeo y convino otras 3 en las mismas condiciones, a la par que siguió demostrando su capacidad de ejecución a través de la disposición y re-pago de sus líneas de crédito y del cumplimiento de los compromisos pactados con sus clientes. Como resultado del crecimiento menor a lo esperado en nuestras operaciones este año, nuestro plan de negocio 2019 contempla enfocarse a proyectos y plazas que nos vuelvan a situar en la ruta de crecimiento y generación de valor para nuestros accionistas.

Confiamos en que las condiciones están dadas para la ejecución de este plan, pues Urbi cuenta con fundamentales cada vez más sólidos, un capital humano experimentado y motivado, así como un modelo de negocio compatible con una política de vivienda con visión social.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 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 9M18 fueron de \$489.1 millones, de los cuales la Línea A generó \$419.4 millones por la venta de 675 viviendas con un valor promedio de \$621 mil, y la Línea B generó \$30.3 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 \$330.1 millones provenientes de su Línea A y \$69.7 millones de su Línea B, totalizando \$399.8 millones, 26.6% menor a los ingresos en el mismo periodo del 2017. Como se mencionó anteriormente, el menor ritmo de crecimiento en nuestras operaciones se debió principalmente al alargamiento en el proceso de fondeo así como en los procesos para la obtención de permisos de venta, licencias de construcción y autorizaciones de fraccionamiento en algunos de nuestros proyectos, así como a una menor cobranza y desinversión de activos no estratégicos a la inicialmente planeada.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	3T18		3T17		Var.	9M18		9M17		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$75,255	96.1%	\$131,342	57.3%	(42.7%)	\$321,464	80.4%	\$315,346	57.9%	1.9%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$1,504	1.9%	\$2,217	1.0%	(32.2%)	\$8,676	2.2%	\$16,750	3.1%	(48.2%)
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$210	0.3%	\$41,763	18.2%	(99.5%)	\$9,237	2.3%	\$55,132	10.1%	(83.2%)
	Servicios de gestión	\$1,321	1.7%	\$0	0.0%	100.0%	\$21,096	5.3%	\$103,930	19.1%	(79.7%)
Subtotal¹		\$78,290	100.0%	\$175,322	76.5%	(55.3%)	\$360,473	90.2%	\$491,158	90.1%	(26.6%)
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$0	0.0%	\$3,850	23.5%	100.0%	\$39,319	9.8%	\$3,850	9.9%	100.0%
Total		\$78,290	100.0%	\$229,172	100.0%	(65.8%)	\$399,792	100.0%	\$545,008	100.0%	(26.6%)

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

La Compañía ha seguido robusteciendo la operación de su principal línea de negocio con enfoque a la venta de vivienda en proyectos propios. Durante el 3T18 el precio promedio de viviendas en proyectos propios continuó con la normalización esperada, debido a una mayor contribución de vivienda de interés social en la mezcla de ingresos. El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos de la Línea A:

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2018

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A	3T18	3T17	Variación	9M18	9M17	Variación
	\$	\$	%	\$	\$	%
Propios	\$75,255	\$131,342	(42.7%)	\$321,464	\$315,346	1.9%
Propiedad de terceros	\$1,504	\$2,217	(32.2%)	\$8,676	\$16,750	(48.2%)
Ingresos Línea A	\$76,759	\$133,559	(42.5%)	\$330,140	\$332,096	(0.6%)
Precio promedio - Proyectos propios	\$538	\$481	11.7%	\$549	\$478	14.8%

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	76,820	231,297	13,347	9,237	21,096	8,676	\$360,473
Costo de ventas	(61,334)	(159,519)	(7,878)	(7,911)	(6,084)	(8,654)	(\$251,380)
Utilidad bruta	\$15,486	\$71,778	\$5,469	\$1,326	\$15,012	\$22	\$109,093

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

3T 2018

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3T18	3T17	Variación	9M18	9M17	Variación
			%			%
Sueldos, salarios y contribuciones	44,657	50,453	(11.5%)	137,830	163,808	(15.9%)
Honorarios	4,200	7,751	(45.8%)	17,054	44,414	(61.6%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	3,051	3,327	(8.3%)	10,440	29,449	(64.5%)
Servicios públicos	4,930	5,308	(7.1%)	12,965	15,502	(16.4%)
Seguros y fianzas	3,096	3,113	(0.5%)	10,152	8,688	16.9%
Gastos de viaje y traslados	1,755	3,895	(54.9%)	7,158	8,550	(16.3%)
Promoción comercial	1,295	2,187	(40.8%)	6,112	7,064	(13.5%)
Otros impuestos y derechos	2,018	-	100%	5,116	7,706	(33.6%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	875	1,260	(30.6%)	2,746	4,026	(31.8%)
Depreciación y amortización	393	1,186	(66.9%)	1,286	1,903	(32.4%)
Otros	182	-	100.0%	7,969	5,118	55.7%
Gastos ordinarios	66,452	78,480	(15.3%)	218,828	296,228	(26.1%)
Provisiones y estimaciones	14,319	104,575	(86.3%)	101,681	135,486	(25.0%)
Otras partidas excepcionales	21,251	56,913	(62.7%)	55,229	74,311	(25.7%)
Provisiones y partidas excepcionales	35,570	161,488	(78.0%)	156,910	209,797	(25.2%)
Total - Gastos generales y de administración	102,022	239,968	(57.5%)	375,738	506,025	(25.7%)

En los 9M18 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$218.7 millones que significó una disminución de \$77.5 millones respecto a los 9M17 (-26% 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 9M18 la Compañía reconoció provisiones y partidas excepcionales por \$157.0 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 18 a los Estados Financieros.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3T18	3T17	Variación	9M18	9M17	Variación
			%			%
Otros ingresos, neto	\$109,061	\$199,224	(45.3%)	\$298,673	\$406,577	(26.5%)

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2018

urbi
VidaResidencial[®]

En los 9M18, 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 \$209.3 millones. Los 9M18 muestran una disminución de \$107.9 millones (-26.5%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones fue menor en comparación con los 9M17. Para mayor detalle véase la Nota 19 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 9M18 fue de \$104.5 millones negativos, en comparación con \$76.1 millones negativos en 9M17.

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 septiembre de 2018 y 2017:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M18	9M17
Utilidad de operación	\$32,028	\$131,093
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	\$2,564	\$8,151
(+) Intereses capitalizados en el costo	\$1,368	\$3,614
(+) Depreciación y amortización	\$1,284	\$1,903
(+) Provisiones	\$101,681	\$178,552
(+) Partidas no recurrentes en el gasto	\$55,229	\$7,203
(-) Otros ingresos	\$298,673	\$406,577
UAFIDA	(\$104,519)	(\$76,061)

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2018

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3T18	3T17	Variación	9M18	9M17	Variación
			%			%
Gastos financieros	(\$4,412)	(\$5,517)	(20.0%)	(\$11,168)	(\$9,438)	18.3%
Productos financieros	\$594	\$3,007	(80.2%)	\$3,281	\$8,922	(63.2%)
(Pérdida) utilidad cambiaria	(\$1,969)	(\$1,308)	50.5%	(\$3,976)	(\$6,790)	(41.4%)
Resultado de financiamiento	(\$5,787)	(\$3,818)	51.6%	(\$11,863)	(\$7,306)	62.4%

En los 9M18, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$11.9 millones, derivado principalmente del efecto de los intereses devengados por los créditos en vigor durante dicho periodo.

Utilidad neta

Como resultado de lo descrito anteriormente, en los 9M18 se alcanzó una utilidad neta de \$20.2 millones.

Posición financiera a septiembre de 2018

Activos totales

Al 30 de septiembre de 2018, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$5,674.2 millones, el cual representa una disminución de \$362.5 millones (-6.0%) 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 septiembre de 2018 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$10.0 millones (incluyendo \$2.7 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$84.2 millones (-89.4%), debido principalmente a menores ingresos a lo inicialmente estimado y a las inversiones realizadas en la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda de alta revolvencia y rentabilidad.

Cuentas por cobrar

Al cierre del 3T18 el saldo del rubro de cuentas por cobrar disminuyó en \$205.0 millones, debido al reconocimiento de estimaciones para cuentas de cobro dudoso en línea a lo indicado en la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, en vigor a partir de este ejercicio, la cual requiere, para la evaluación del

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2018

deterioro de cuentas por cobrar, la aplicación de un modelo denominado “Pérdida crediticia esperada”.

Inventarios

Al cierre del 3T18 el saldo del rubro de inventarios fue de \$5,132.4 millones, lo cual representó una disminución de \$38.2 millones (-0.7%), derivado principalmente del costo de las ventas realizadas durante el periodo por \$236.6 efecto que fue compensado prácticamente en su totalidad por los costos incurridos y las adquisiciones de terrenos realizadas en el periodo.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2018 ascendió a \$868.8 millones.

Reserva territorial

Al 30 de septiembre de 2018, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,062 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	32	266	297	9.7%	
Plan de negocio Línea B	-	761	761	24.9%	
Daciones en pago futuras ¹	-	456	456	14.9%	
Garantía del crédito para infraestructura	-	234	234	7.6%	
Reserva	-	1,313	1,313	42.9%	
Total	32	3,030	3,062	100.0%	

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

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2018

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

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Ha.	%
Aguascalientes	1.2	0.04%
Chihuahua	8.3	0.27%
Ciudad Juárez	107.9	4%
Ciudad Obregón	19.0	0.62%
Cuautitlán	1.2	0.04%
Culiacán	6.9	0.22%
Ensenada	1.9	0.06%
Guadalajara	628.6	21%
Hermosillo	65.1	2.13%
Huehuetoca	13.8	0.45%
Los Cabos	60.6	1.98%
Los Mochis	0.0	0.00%
Mexicali	508.1	17%
Monterrey	54.5	1.78%
Puerto Peñasco	171.3	5.60%
Querétaro	2.7	0.09%
Tecámac	15.2	0.50%
Tijuana	1,395.8	46%
Total	3,061.9	100.00%

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,542.3 millones al 30 de septiembre de 2018 lo cual representa una disminución de \$163.1 millones (-6.0%) en comparación al 31 de diciembre de 2017, según se explica a continuación:

Pasivos bancarios

La Compañía cerró el 3T18 con \$376.8 millones de pasivos bancarios, compuestos por créditos puente y créditos para desarrollo de infraestructura pendiente de realizar. Durante los nueve meses del periodo se realizaron disposiciones por \$64.5 millones, se amortizaron créditos puente y de infraestructura por \$32.4 millones y se pagaron intereses por \$10.7 millones.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2018

Documentos por pagar

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 la Compañía celebró contrato de crédito simple revolvente hasta por la cantidad de \$28.0 millones para la construcción de viviendas en la ciudad de Querétaro. Las disposiciones efectuadas durante el periodo fueron de \$11.0 millones y se generaron intereses pendientes de pago de \$151 mil.

Pasivos no financieros

Al cierre del 3T18, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$2,154.3 millones, importe que representa una disminución de \$207.3 millones (-8.8%). Lo anterior debido principalmente a la reducción del rubro de provisiones y al pago de obligaciones de seguridad social por un total de \$219.6 millones compensados parcialmente por incrementos en proveedores para la construcción de \$16.1 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 septiembre de 2018	Al 31 de Diciembre de 2017
Proveedores para la construcción	\$49,119	\$33,045
Cuentas por pagar	396,257	399,032
Provisiones	1,674,338	1,817,687
Impuestos por pagar	32,255	108,551
Obligaciones laborales	2,295	3,283
Total	\$2,154,264	\$2,361,598

Capital contable

Al 30 de septiembre de 2018, el capital contable fue de \$3,132.0 millones, una disminución de \$199.4 millones (-6.0%), 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

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 ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos no estratégicos para la operación.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2018

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M18	9M17
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$155,713)	(\$185,279)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	\$39,186	\$53,977
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	\$32,363	(\$15,872)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$84,164)	(\$147,174)

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 septiembre de 2018 y 2017:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M18	9M17
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$155,713)	(\$185,279)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	39,186	\$53,977
Flujo libre de efectivo	(\$116,527)	(\$131,302)



INFORME DEL DIRECTOR

3T 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 3T2018:

Viernes 26 de octubre, 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 47697780

Presentación webcast:

<https://event.on24.com/wcc/r/1855822/692A4E6D83E79A1A764E554603754232>



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2018



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 septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 7,271	\$ 91,083
Cuentas por cobrar, neto	6	13,240	56,582
Inventarios inmobiliarios	7	464,026	897,049
Otras cuentas por cobrar, neto	8	396,419	381,998
Pagos anticipados	9	80,189	74,716
Total del activo circulante		961,145	1,501,428
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	5	2,680	3,032
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	-	161,653
Inventarios inmobiliarios	7	4,668,409	4,273,550
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	10	32,112	33,332
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos		-	53,305
Otros activos		9,903	10,453
Total del activo no circulante		4,713,104	4,535,325
Total del activo		\$ 5,674,249	\$ 6,036,753
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	11	\$ 237,723	\$ 183,647
Documentos por pagar	12	11,198	-
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	13	2,119,714	2,249,764
Impuestos por pagar	14	32,255	108,551
Total del pasivo circulante		2,400,890	2,541,962
Pasivo no circulante:			
Pasivos bancarios a largo plazo	11	139,065	160,127
Obligaciones laborales		2,295	3,283
Total del pasivo no circulante		141,360	163,410
Total del pasivo		2,542,250	2,705,372
Capital contable			
Capital social	16	38,636,652	38,636,652
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios		34,466	34,466
Utilidad (déficit) acumulados:			
De años anteriores		(40,460,124)	(40,420,875)
Del año		20,165	180,298
Otras partidas de resultado integral		(2,882)	(2,882)
Total del capital contable		3,131,999	3,331,381
Total del pasivo y capital contable		\$ 5,674,249	\$ 6,036,753

Las 23 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 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 septiembre de		Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de	
		2018	2017	2018	2017
Ingresos	20	\$ 78,290	\$ 175,322	\$ 360,473	\$ 491,158
Costo de ventas	20	(67,849)	(102,559)	(251,380)	(260,617)
Utilidad bruta		10,441	72,763	109,093	230,541
Gastos generales y de administración	18	(102,022)	(250,819)	(375,738)	(506,025)
Otros ingresos, neto	19	109,061	210,075	298,673	406,577
Utilidad de operación		17,480	32,019	32,028	131,093
Gasto por intereses		(4,412)	(5,517)	(11,168)	(9,438)
Ingresos por intereses		594	3,007	3,281	8,922
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(1,969)	(1,308)	(3,976)	(6,790)
		(5,787)	(3,818)	(11,863)	(7,306)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		11,693	28,201	20,165	123,787
Impuestos a la utilidad	17	-	226	-	7,391
Utilidad neta		\$ 11,693	\$ 28,427	\$ 20,165	\$ 131,178
Utilidad integral del período		\$ 11,693	\$ 28,427	\$ 20,165	\$ 131,178
Promedio ponderado de acciones en circulación		155,003,381	155,003,381	155,003,381	155,003,381
Utilidad por acción		\$ 0.08	\$ 0.18	\$ 0.13	\$ 0.85

Las 23 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2018



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 Estados consolidados de cambios en el capital contable
 Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre 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
Aumento por instrumentos de capital propios	-	-	-	28,147	-	-	28,147
Efecto por venta de entidades escindidas	-	-	-	-	1,333	-	1,333
Utilidad neta	-	-	-	-	131,178	-	131,178
Saldos al 30 de septiembre de 2017	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 28,147	\$ (40,288,683)	\$ (2,319)	\$ 3,277,519
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	-	-	-	-	20,165	-	20,165
Saldos al 30 de septiembre de 2018	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,439,959)	\$ (2,882)	\$ 3,131,999

Las 23 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2018	2017
Actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 20,165	\$ 123,787
Ajustes por:			
Estimación para cuentas de cobro dudoso	6 y 8	12,394	7,237
Depreciación	10	1,284	1,903
Deterioro y reserva de valuación de inventarios		-	8,151
Provisiones de pasivos	13	74,582	230,637
Liberación y cancelación de provisiones	19	(209,357)	(367,639)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta		3,976	6,790
Ingresos por intereses		(3,281)	(8,922)
(Utilidad) pérdida en venta y desincorporación de activos	19	(319)	(3,012)
Gasto por intereses		11,168	6,665
Utilidad por venta de entidades escindidas	19	(39,319)	(53,850)
Utilidad por pagos en especie	19	(44,662)	-
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar		23,860	(21,439)
Otras cuentas por cobrar y otros activos		(19,344)	31,019
Inventarios inmobiliarios		(14,197)	(153,417)
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos		-	(1,838)
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar		37,480	(17,679)
Impuestos por pagar		(12,061)	23,704
Intereses cobrados		1,918	2,624
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(155,713)	(185,279)
Actividades de inversión			
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo		(129)	127
Flujos de efectivo generados por venta de subsidiarias		39,315	53,850
Flujos netos de efectivo generado en actividades de inversión		39,186	53,977
Actividades de financiamiento			
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos		64,459	54,836
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		(32,433)	(62,917)
Disposiciones de crédito revolvente		11,047	-
Intereses pagados		(10,710)	(7,791)
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados por actividades de financiamiento		32,363	(15,872)
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(84,164)	(147,174)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		94,115	257,222
Efectivo restringido	5	(2,680)	(11,772)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	\$ 7,271	\$ 98,276

Las 23 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.