

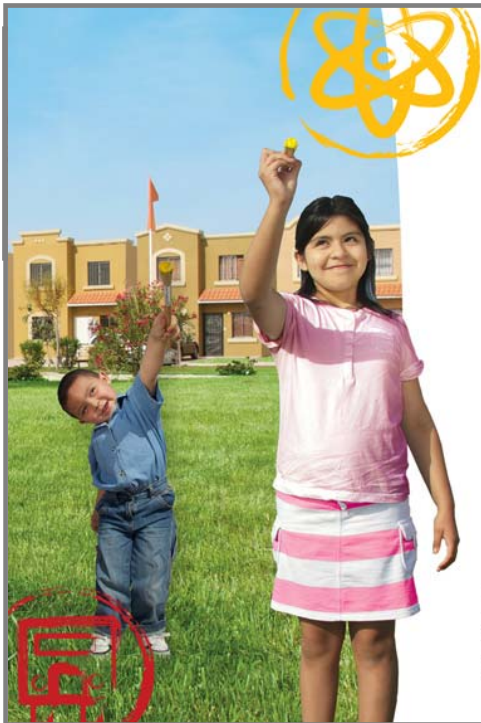


**urbi**  
VidaResidencial®

## Resultados del 3T11



URBI



# Resultados 3T11

“Sólidos resultados operativos y nuevos incentivos del sector respaldan inversiones para fortalecer nuestro liderazgo en la industria”.



## 3T11 Urbi: sólidos resultados operativos y nuevos incentivos del sector respaldan la decisión de anticipar inversiones para fortalecer su posición de liderazgo en la industria

- ***La empresa presenta crecimiento en ingresos y utilidad neta, su flujo libre de efectivo refleja las inversiones estratégicas realizadas.***

**Mexicali B.C. Octubre 24, 2011.-** Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. anunció sus resultados operativos del tercer trimestre del 2011, sus avances en el alcance de las metas de 2011 y su decisión de realizar inversiones para fortalecer su posición de liderazgo en la industria de la vivienda en México.

La empresa reportó en el 3T:

- Ingresos por MX\$4,533.6 millones, 8.0% superior al 3T10, 81.2% correspondió a la línea de negocio de vivienda y 18.8% a la línea de actividades relacionadas a la vivienda.
- EBITDA de MX\$1,182.1 millones con un margen de 26.1%
- La utilidad neta fue de MX\$869.3 millones con un margen de 19.2%
- El FCFE fue (MX\$1,122.3) millones, y sin inversiones PVM hubiera sido (MX\$420.7) millones.

Al respecto Cuauhtémoc Pérez, Director General de Urbi comentó: “Decidimos anticipar el uso de flujo operativo en el fortalecimiento de nuestro marco estratégico, considerando los sólidos resultados de la empresa y las nuevas oportunidades e incentivos anunciados por el sector; lo cual fortalece nuestra habilidad para incrementar la participación de mercado de Urbi en vivienda vertical, así como nuestra experiencia en el desarrollo de comunidades sustentables rentables, entre otras iniciativas que hemos estado implementando en los últimos años y que hoy nos ponen en una posición única para capturar las oportunidades del entorno”.

Por su parte Selene Ávalos, Directora de Planeación y Finanzas precisó: “La inversión en la integración de proyectos de vivienda en marcha y en la re-densificación en tierra para vivienda vertical, además de mejorar el retorno sobre capital, nos permitirá vender un 20% adicional de nuestra reserva territorial, reducir costos de edificación, de infraestructura y urbanización, disminuir futuras compras de tierra, y con ello una vez concluido este periodo de transición, entrar a un ciclo de negocio de generación creciente y sostenida de flujo libre de efectivo en los próximos 5 años”.

# Resultados 3T11



(Salvo que se indique lo contrario, las comparaciones están hechas con respecto al mismo periodo del año anterior. Las cifras pueden variar por redondeo. PB representa puntos base y son calculados en base a las cifras reportadas en las tablas financieras).

## RESUMEN EJECUTIVO

(Cifras en millones de pesos)

	Jul - Sep 3T11	Jul - Sep 3T10	Variación 3T11/3T10	Ene - Sep 11	Ene - Sep 10	Variación 2011/2010
Unidades Vendidas	10,028	8,693	15.4%	25,934	23,599	9.9%
Ventas	\$4,533.6	\$4,199.1	8.0%	\$11,235.8	\$9,967.1	12.7%
Utilidad Bruta	\$1,269.4	\$1,186.5	7.0%	\$3,154.0	\$2,838.2	11.1%
Margen Bruto	28.0%	28.3%	-26 pb	28.1%	28.5%	-41 pb
Utilidadde Operación	\$877.4	\$876.1	0.2%	\$2,174.1	\$1,952.9	11.3%
Margen de Operación	19.4%	20.9%	-151 pb	19.3%	19.6%	-24 pb
EBITDA <sup>(1)</sup>	\$1,182.1	\$1,203.5	-1.8%	\$2,974.4	\$2,786.3	6.7%
Margen EBITDA	26.1%	28.7%	-259 pb	26.5%	28.0%	-149 pb
Utilidad Neta	\$869.3	\$504.8	72.2%	\$1,765.8	\$1,150.8	53.4%
Margen Neto	19.2%	12.0%	715 pb	15.7%	11.5%	417 pb
Utilidad Netasin efecto Swap	\$720.6	\$549.7	31.1%	\$1,626.1	\$1,259.9	29.1%
Margen Neto sin efecto Swap	15.9%	13.1%	281 pb	14.5%	12.6%	183 pb
<b>FCFE considerando inversión estratégica en PVM<sup>(2)</sup></b>	-\$1,122.3	-\$460.5	143.7%	-\$2,047.0	-\$1,267.9	61.4%
<b>FCFE sin considerar inversión estratégicaen PVM<sup>(2)</sup></b>	-\$420.7	-\$460.5	-8.6%	-\$755.1	-\$1,267.9	-40.4%

(1) EBITDA se define como la Utilidad de Operación más la Depreciación, Amortización e Intereses Capitalizables.

(2) PVM se define como Proyectos de Vivienda en Marcha.

# Resultados 3T11



## POSICION FINANCIERA A SEPTIEMBRE DE 2011

(Cifras en millones de pesos)

	Sep-11	Mar-11	Sep-10	Variación Sep11/Jun11	Variación Sep11/Sep10
<b>Cuentas por Cobrar a Clientes <sup>(1)</sup></b>	\$7,691.2	\$7,247.6	\$3,839.3	6.1%	100.3%
<b>Inventarios <sup>(2)</sup></b>	\$23,859.9	\$22,229.2	\$21,122.4	7.3%	13.0%
<b>Deuda Financiera Total <sup>(3)</sup></b>	\$13,549.5	\$13,789.1	\$10,689.0	-1.7%	26.8%
<i>Corto Plazo</i>	\$6,865.8	\$6,354.1	\$1,663.6	8.1%	312.7%
<i>Largo Plazo</i>	\$6,683.7	\$7,435.0	\$8,522.1	-10.1%	-21.6%
<i>Fondeo Alternativa Urbi</i>	\$0.0	\$0.0	\$503.3	0.0%	-100.0%
<b>Efectivo y Equivalentes</b>	\$6,931.3	\$7,607.4	\$5,658.0	-8.9%	22.5%
<b>Tipo de moneda de la deuda</b>					
Pesos Mexicanos	\$3,801.2	\$3,344.7	\$4,154.5	13.6%	-8.5%
Dólares USA	\$9,748.3	\$10,444.4	\$6,534.4	-6.7%	49.2%
<b>Tasa de deuda</b>					
Promedio	7.28%	7.14%	8.86%	14 pb	-158 pb

(1) Ver página 9.

(2) Ver página 10.

(3) El monto de la deuda incluye la posición activa de los instrumentos de cobertura cambiaria por MX\$689.9 millones y la posición pasiva por MX\$193.0 millones en Septiembre 2011; la posición pasiva por MX\$1,328.5 millones en Junio 2011; y la posición pasiva del instrumento de cobertura cambiaria por MX\$596.4 millones en Septiembre 2010.

# Resultados 3T11



## TERCER TRIMESTRE 2011 (3T11)

### Ventas

Durante el tercer trimestre, las ventas fueron de MX\$4,533.6 millones, un aumento del 8% en comparación con el 3T10, debido al fuerte incremento en vivienda de interés social y en la vivienda media alta y residencial.

Los resultados también reflejan MX\$850.6 millones o el 18.8% de ingresos provenientes de las actividades relacionadas con vivienda, tales como casa capital plus, muebles y equipamiento de vivienda, venta de tierra comercial y de macro-proyectos.

Las ventas de vivienda de interés social (VIS) aumentaron 36.5% alcanzando MX\$2,605.2 millones, las ventas de la vivienda media baja (VMb) decrecieron en un 28% tocando los MX\$728.2 millones, mientras que los ingresos de vivienda media alta y residencial (VMa y VR) aumentaron 51.5%.

### Ventas por Tipo de Producto (Cifras en millones de pesos)

	3T11	%	3T10	%	Variación 3T11/3T10	Ene - Sep 11	%	Ene - Sep 10	%	Variación 2011/2010
VIS	\$2,605.2	70.7%	\$1,908.0	60.6%	36.5%	\$6,274.9	66.5%	\$5,140.7	60.1%	22.1%
VMb	\$728.2	19.8%	\$1,011.7	32.1%	-28.0%	\$2,091.5	22.2%	\$2,361.8	27.6%	-11.4%
Vma y VR	\$349.6	9.5%	\$230.7	7.3%	51.5%	\$1,068.3	11.3%	\$1,048.4	12.3%	1.9%
<b>Ingresos Desarrollos de Vivienda</b>	<b>\$3,683.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$3,150.4</b>	<b>100.0%</b>	<b>16.9%</b>	<b>\$9,434.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$8,550.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>10.3%</b>
Ingresos de Actividades Relacionadas con Vivienda	\$850.6	18.8%	\$1,048.7	25.0%	-18.9%	\$1,801.0	16.0%	\$1,416.2	14.2%	27.2%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$4,533.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$4,199.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>8.0%</b>	<b>\$11,235.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$9,967.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>12.7%</b>

La mezcla de *ingresos de desarrollo de vivienda* para el trimestre fue de 90.5% proveniente de la vivienda de interés social y media baja, y 9.5% proveniente de la vivienda media alta y residencial.

# Resultados 3T11



## Precios Promedio

Los rangos de precios por tipo de vivienda son:

- Vivienda de interés social (VIS): Vivienda con precio de hasta MX\$400,000
- Vivienda media baja (VMb): Vivienda con precio entre MX\$ 400,000 y MX\$720,000.
- Vivienda media alta (VMa): Vivienda con precio entre MX\$720,000 y MX\$1,350,000.
- Vivienda residencial (VR): Vivienda con precio superior a MX\$1,350,000.

El precio promedio del trimestre se situó en MX\$367,274 un incremento de 1.3%, lo cual subraya la capacidad de la Empresa para mantener su plan de negocio enfocado en VIS y VMb de la forma más rentable.

## Precios Promedio por Tipo de Producto (Cifras en pesos)

	3T11	3T10	Variación 3T11/3T10	Ene - Sep 11	Ene - Sep 10	Variación 2011/2010
VIS	\$302,754	\$275,242	10.0%	\$288,437	\$271,333	6.3%
VMb	\$625,104	\$656,113	-4.7%	\$620,249	\$635,922	-2.5%
Vma y VR	\$1,354,947	\$1,053,288	28.6%	\$1,323,787	\$1,116,498	18.6%
<b>Precio Promedio</b>	<b>\$367,274</b>	<b>\$362,404</b>	<b>1.3%</b>	<b>\$363,797</b>	<b>\$362,341</b>	<b>0.4%</b>

## Unidades Vendidas

Las unidades vendidas aumentaron un 15.4% alcanzando la cantidad de 10,028 viviendas en el 3T11 en comparación con 8,693 viviendas en el 3T10. Las unidades vendidas de vivienda de interés social (VIS) aumentaron 24.1% alcanzando 8,605 viviendas. Las unidades vendidas de vivienda media baja (VMb) decrecieron 24.4%, pasando de 1,542 viviendas en el 3T10 a 1,165 viviendas en el 3T11. Las unidades vendidas de vivienda media alta y vivienda residencial (VMa y VR) aumentaron en 17.8%.

## Unidades Vendidas por Tipo de Producto

	3T11	%	3T10	%	Variación 3T11/3T10	Ene - Sep 11	%	Ene - Sep 10	%	Variación 2011/2010
VIS	8,605	85.8%	6,932	79.8%	24.1%	21,755	83.9%	18,946	80.3%	14.8%
VMb	1,165	11.6%	1,542	17.7%	-24.4%	3,372	13.0%	3,714	15.7%	-9.2%
Vma y VR	258	2.6%	219	2.5%	17.8%	807	3.1%	939	4.0%	-14.1%
<b>Viviendas Totales</b>	<b>10,028</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,693</b>	<b>100.0%</b>	<b>15.4%</b>	<b>25,934</b>	<b>100.0%</b>	<b>23,599</b>	<b>100.0%</b>	<b>9.9%</b>

# Resultados 3T11



## Utilidad Bruta

La utilidad bruta aumentó un 7% al pasar de MX\$1,186.5 millones en el 3T10 a MX\$1,269.4 millones en el 3T11. El margen bruto fue de 28.0% para este período, un decremento de 26 PB en comparación con el 3T10, lo cual refleja la habilidad de la empresa de mantener altos márgenes en el desarrollo de vivienda de interés social y vivienda media baja.

## Gastos Generales y de Administración

Los gastos generales y de administración representaron el 8.6% de los ingresos, un incremento de 126 PB comparados con el 3T10 debido a la anticipación de costos relacionados de mercadotecnia para apuntalar las ventas del 4T11. El nivel de gastos generales y de administración se estima alcanzaran alrededor de 8.5% de los ingresos del año.

## Utilidad de Operación

La utilidad de operación aumentó en 0.2% al pasar de MX\$876.1 millones en el 3T10 a MX\$877.4 millones en el 3T11. El margen de operación se ubicó en 19.4% en el 3T11.

## EBITDA

El EBITDA disminuyó 1.8% a MX\$1,182.1 millones en el 3T11, en comparación con MX\$1,203.5 millones en el 3T10. El margen de EBITDA se ubicó en 26.1% en comparación con 28.7% en el 3T10, lo cual refleja un menor nivel de amortización de costos pre-operativos resultado de la aplicación de las NIIFs, los cuales están registrados desde 2010 en los gastos generales y de administración.

### Integración del EBITDA (Cifras en millones de pesos)

	3T11	3T10	Variación 3T11/3T10	Ene - Sep 11	Ene - Sep 10	Variación 2011/2010
Utilidad de Operación	\$877.4	\$876.1	0.2%	\$2,174.1	\$1,952.9	11.3%
Depreciación y Amortización	\$29.0	\$70.0	-58.6%	\$97.1	\$206.2	-52.9%
Intereses Capitalizables	\$275.8	\$257.5	7.1%	\$703.2	\$627.2	12.1%
<b>EBITDA</b>	<b>\$1,182.1</b>	<b>\$1,203.6</b>	<b>-1.8%</b>	<b>\$2,974.4</b>	<b>\$2,786.3</b>	<b>6.7%</b>

# Resultados 3T11



## Resultado Integral de Financiamiento

El costo integral de financiamiento fue positivo por MX\$424.2 millones, debido principalmente al incremento en los productos financieros netos por MX\$235.5 millones, como resultado de un mayor producto financiero y a menor gasto financiero no calificable bajo D6, una ganancia cambiaria de MX\$25.5 millones y una ganancia no monetaria por MX\$222.8 millones relacionada con los instrumentos de cobertura cambiaria de la deuda denominada en US\$ de la Empresa.

## Impuestos a la Utilidad

Los impuestos a la utilidad se incrementaron en 98.1%; reflejando un incremento en la utilidad antes de impuestos y el incremento esperado en la tasa de impuestos debido a la reducción gradual de los impuestos diferidos del balance de la Empresa.

## Utilidad Neta

Como resultado de lo anterior, la utilidad neta aumentó en 72.2%, al pasar de MX\$504.8 millones en el 3T10, a MX\$869.3 millones en el 3T11. El margen neto aumentó en 715 PB al pasar de 12.0% en el 3T10 a 19.2% en el 3T11.

Sin tomar en consideración, el efecto del costo virtual, el margen neto de la compañía hubiera sido de 15.9%.

Debido a la integración de la reserva territorial bajo el esquema de SCDP y SIDT en el balance de la empresa, la utilidad neta se distribuye en MX\$864.5 millones de la participación controladora y MX\$4.8 millones de la participación no controladora.

## Datos por Acción

Con base en el número de acciones total de la empresa, 976,445,286 a continuación se presentan algunos datos relevantes por acción:

### Datos por Acción (Cifras en pesos)

	3T11	3T10	Ene - Sep 11	Ene - Sep 10
Utilidad por Acción	\$0.89	\$0.52	\$1.81	\$1.18
EBITDA por Acción	\$1.21	\$1.23	\$3.05	\$2.85
Valor en libros por Acción	\$18.18	\$14.89	\$18.18	\$14.89



## POSICION FINANCIERA A SEPTIEMBRE 2011

### Activo

El activo total aumentó 25.7% a MX\$42,807.5 millones a Septiembre 2011 con respecto a MX\$34,049.7 millones a Septiembre 2010.

#### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Al 30 de Septiembre 2011, la compañía registró efectivo y equivalentes de efectivo por MX\$6,931.3 millones, un aumento de 22.5% comparado con Septiembre 2010.

Esta sólida posición de liquidez, que sigue siendo uno de los pilares de la estrategia de la compañía para 2011, proporciona a la compañía la flexibilidad para capitalizar las oportunidades disponibles en las condiciones de mercado actuales.

#### *Cuentas por cobrar a clientes*

Como resultado del desarrollo de nuevos esquemas de ventas y la creciente participación de las líneas de negocio de actividades relacionadas con vivienda en la mezcla de ingresos, en la estructura de cuentas por cobrar la empresa reconoce 3 tipos diferentes de operaciones en línea con su naturaleza:

- Tipo 1: la cuenta por cobrar típica relacionada con viviendas vendidas y escrituradas, pero no cobradas, que incluye cobranza pendiente de Infonavit, Fovissste y otros.
- El saldo para el trimestre fue MX\$3,466.5 millones un decremento de MX\$164.4 millones con respecto a 2T11, debido a un pequeño incremento en las cuentas por cobrar de Fovissste, lo cual ha sido una constante durante la mayor parte del 2011.
- Tipo 2: la cual considera cobranza derivada de casas vendidas y escrituradas bajo el nuevo programa de Alternativa Urbi la cual disminuyó en MX\$144.4 millones con respecto al 2T11.

El saldo para el trimestre fue MX\$2,715.1 millones.

- Tipo 3: el cual considera cobros pendientes de la línea de negocios de actividades relacionadas con vivienda, principalmente de ventas de tierra en macro-proyectos que debido a su tamaño y costos son usualmente pagadas en plazos.

El saldo para el trimestre fue MX\$1,509.6 millones, un incremento de MX\$423.6 millones como resultado principalmente del incremento en las cuentas por cobrar relacionadas con ventas de tierras que no fueron cobradas durante el trimestre.

Así, las cuentas por cobrar fueron MX\$7,691.2 millones.

# Resultados 3T11



## *Inventarios*

El inventario de la empresa incluye los terrenos para construcción, los terrenos en desarrollo, la construcción en proceso, los materiales de obra y algunas otras partidas.

El valor de los inventarios se incrementó a MX\$23,859.9 millones al 30 de Septiembre de 2011, un aumento de 7.3% con respecto a MX\$22,229.2 millones al 30 de Junio de 2011.

En la estructura de los inventarios, la compañía reconoce 3 diferentes tipos de operaciones de acuerdo a su naturaleza:

- Inventarios Tipo 1: reflejan el inventario de viviendas terminadas y vendidas a través del esquema Alternativa Urbi, el cual requiere un periodo de incubación en el cual el cliente puede probar su capacidad financiera, a través de pagos mensuales a tiempo. Una vez que el cliente califica para una hipoteca, la vivienda será titulada y los ingresos reconocidos.

El saldo del inventario Tipo 1 fue de MX\$1,604.9 millones, un incremento de MX\$97.1 millones comparado con el 2T11.

- Inventarios Tipo 2: refleja las obras en proceso, materiales de construcción, y la tierra urbanizada. El balance fue MX\$8,593.9 millones, un incremento de MX\$511.2 millones contra 2T11, al incrementar el nivel de construcción en proceso en preparación para el 4T11.
- Inventarios Tipo 3: refleja la reserva de la tierra que incluye permisos y licencias, infraestructura, urbanización y los anticipos a proveedores de tierra. Como parte de los inventarios tipo 3, se incluye los pagos anticipados a proveedores de tierra, lo cual bajo la nueva INIF C-4 debieran registrarse en la cuenta de pagos anticipados. El saldo fue de MX\$13,526.3 millones, un incremento de MX\$1,171.5 millones, como resultado de la adquisición de tierra adicional para vivienda vertical en zonas metropolitanas y a inversiones realizadas en infraestructura, urbanización y a las obras de re-densificación de tierras para vivienda vertical.

Durante el trimestre, la compañía decidió completar la compra de lotes de tierra que estaban aseguradas bajo esquemas de opciones. Al prepararse la empresa para obtener los permisos y autorizaciones para la re-densificación de la tierra con las autoridades locales para el plan de negocios de 2012, es un requisito que la compañía tenga la propiedad total de la tierra.

El incremento de este tipo de inventarios también refleja la adquisición de tierra en la ciudad de México y otras áreas metropolitanas para el desarrollo de vivienda vertical de bajo ingresos de hasta 7 pisos.

Los otros elementos en el inventario tienen un saldo de MX\$134.8 millones.

# Resultados 3T11



## Reserva Territorial

La compañía mantiene una reserva territorial de 5,751 hectáreas, lo cual representa un incremento de 603 hectáreas en comparación con Septiembre 2010.

Esta reserva permite el desarrollo de aproximadamente 306,102 viviendas, bajo una densidad media. La política y estrategia operativa de la compañía es mantener reservas de terrenos de aproximadamente de 2.5 a 3 años de operaciones futuras en ciudades medias y, de entre 5 y 7 años de operaciones en zonas metropolitanas.

De esta reserva territorial aproximadamente 5,331 hectáreas presentan vocación para el desarrollo de vivienda de interés social y vivienda media baja, con capacidad para la construcción de 287,540 unidades. Así mismo 420 hectáreas están clasificadas para el desarrollo de vivienda media alta y vivienda residencial, con una capacidad para la construcción de 18,562 unidades.

A continuación se presenta el detalle de la reserva territorial por región:

Región	Hectáreas Totales	Número Potencial de Unidades		
		Totales	VIS y VMb	VMa y VR
Baja California	2,622	153,737	146,022	7,715
Sonora	447	22,854	22,220	634
Sinaloa	160	7,892	7,818	74
Chihuahua	440	22,590	20,962	1,628
Zona Metropolitana de México DF	42	2,846	2,693	153
Zona Metropolitana de Guadalajara	1,229	56,536	48,342	8,194
Zona Metropolitana de Monterrey	122	5,855	5,691	164
Aguascalientes	62	2,101	2,101	0
Quintana Roo	75	4,509	4,509	0
San Luis Potosi	107	5,258	5,258	0
Tamaulipas	72	3,507	3,507	0
Guanajuato	92	4,541	4,541	0
Coahuila	62	3,076	3,076	0
Durango	28	1,390	1,390	0
Queretaro	168	8,294	8,294	0
Veracruz	23	1,116	1,116	0
<b>Total</b>	<b>5,751</b>	<b>306,102</b>	<b>287,540</b>	<b>18,562</b>

Además, la empresa tiene 1,027 hectáreas de tierra estratégica en macro-proyectos. Esta tierra incluye diversos usos como vivienda, comercial e industrial. El área correspondiente a vivienda

# Resultados 3T11



será incorporada a la reserva territorial de la empresa cuando se cumplan los requerimientos necesarios para su aprobación como parte de un Plan Maestro Comunitario.

Desde el 4T10, se integro la reserva territorial bajo el esquema de Socio Concesionario y Socio Inmobiliario Dueño de Tierra a la reserva en el balance de la empresa; se encuentran en proceso de incorporación 65 hectáreas bajo este esquema.

Adicionalmente, la empresa mantiene una reserva de más de 397 hectáreas de tierra en los Proyectos de Vivienda en Marcha integrados al 3T11, suficiente para el desarrollo de alrededor de 28,400 viviendas.

El *backlog* de compromisos de asignación de créditos hipotecarios se ubicó en 33,474 unidades.

## **Pasivo**

### *Pasivos no financieros*

El pasivo no financiero aumentó 84.2%, a MX\$8,729.9 millones a Septiembre 2011, de MX\$4,738.5 millones a Septiembre 2010, sin incluir impuestos diferidos.

El saldo de cuentas por pagar fue MX\$4,662.7 millones. El aumento del 60.6%, se debe al incremento del nivel de construcción en proceso conforme a lo requerido para el plan de negocios 2011 de la empresa.

### *Pasivos financieros*

Al 30 de Septiembre 2011 y de 2010, se mantiene un nivel de endeudamiento de MX\$13,549.5 millones y de MX\$10,689.0 millones, respectivamente, de deuda total:

- MX\$5,707.3 millones correspondientes al bono URBI 2016 y al bono URBI 2020 en dólares (la cantidad total considera MX\$332.5 millones registrados como activos provenientes de la posición de la cobertura cambiaria)
- MX\$3,862.1 millones créditos puente estratégicos (la cantidad total considera MX\$164.4 millones registrados como activos provenientes de la posición de la cobertura cambiaria) y;
- MX\$3,980.2 millones en créditos operativos

Este nivel de deuda refleja un incremento de MX\$398.7 millones de nueva deuda, y un incremento de MX\$1,187.1 millones de la fluctuación relacionada con los instrumentos de cobertura cambiaria de la deuda denominada en US\$ de la Empresa.

Este nivel actual de deuda es transitorio, ya que refleja un incremento temporal resultado de un ejercicio de pre-fondeo para la administración de los pasivos de la Empresa.

La meta de la Empresa es mantener una proporción de Deuda/Ebitda de 2.5x / 2.7x para Diciembre 2011, sin considerar el incremento en el valor de la de deuda denominada en US\$

# Resultados 3T11



derivada de las fluctuaciones en el tipo de cambio, ya que la deuda en US\$ está cubierta por instrumentos de cobertura.

La Deuda Total a Ebitda fue de 3.19x y la Deuda Neta a Ebitda fue de 1.56x; sin tomar en cuenta la deuda relacionada con los cambios en la variación de los instrumentos de cobertura de la Empresa para la deuda denominada en US\$, la Deuda Total a Ebitda fue de 3.31x y la Deuda Neta a Ebitda fue de 1.67x.

De los MX\$13,549.5 millones de endeudamiento, la empresa tiene MX\$3,801.2 millones (28.1%) de deuda denominada en pesos y MX\$9,748.3 millones (71.9%) de deuda denominada en dólares.

Al 30 de Septiembre, la deuda de largo plazo de la compañía tiene un vencimiento promedio de 6.4 años y representa el 49.3% del total.

La empresa seguirá evaluando opciones para optimizar su estructura de deuda en costos y plazos.

## *Impuesto sobre la Renta Diferido*

Como resultado de la aplicación del boletín D-4 y los impuestos causados reportados, el impuesto sobre la renta diferido disminuyó 48.8% a MX\$2,090.2 millones a Septiembre 2011 con respecto a MX\$4,085.1 millones a Septiembre 2010.

## **Capital Contable**

El capital contable se incrementó en 22.1% a MX\$17,747.9 millones a Septiembre 2011 con respecto a MX\$14,537.1 millones a Septiembre 2010.

Debido a la integración de la reserva territorial bajo el esquema de SCDP y SIDT en el balance de la empresa, el capital contable se distribuye en MX\$17,007.5 millones de participación controladora y MX\$740.4 millones de participación no controladora.

## **Liquidez y Recursos de Capital**

El ingreso neto y partidas aplicadas a resultados que no requirieron el uso de recursos, generaron MX\$665.4 millones durante el 3T11. Adicionalmente se generaron MX\$1,759.1 millones en capital de trabajo. Los recursos generados en la operación fueron de MX\$1,093.7 millones.

Además, se generaron MX\$446.2 millones en actividades de financiamiento y se usaron MX\$28.6 millones en actividades de inversión.

Durante el 3T11 el Equipo de Dirección tomó la decisión estratégica de incrementar su nivel de inversión en PVMs, tierra, urbanización y otros activos para tomar ventaja de la disponibilidad de incentivos y políticas de la industria y así fortalecer el marco estratégico 2011-2015 de la Empresa.

# Resultados 3T11



Como resultado de estas decisiones, durante el trimestre la Empresa generó un FCFE negativo de MX\$1,122.3 millones. Este flujo de efectivo refleja las inversiones de MX\$701.6 millones en PVMs; MX\$1,034.1 millones de inversiones en tierra para vivienda vertical, urbanización y otros trabajos pre-operativos y construcción en proceso como anticipación al Plan de Negocios del 2012.

Sin considerar estas inversiones en PVMs, el flujo de efectivo para el trimestre hubiera sido de MX\$420.7 millones negativo.

## Estado de Cambios en la Situación Financiera Consolidado (Cifras en millones de pesos)

	2011	Jul-Sep 2011	Abr - Jun 2011	Ene - Mar 2011
<b>Operación:</b>				
Recursos Procedentes de las Utilidades	1,765.8	869.3	679.9	216.6
Partidas aplicadas a resultados que no requirieron recursos	(561.2)	(203.9)	(488.8)	131.4
Recursos Utilizados en Capital de Trabajo	(3,103.6)	(1,759.1)	213.5	(1,558.0)
Cuentas por cobrar	(1,849.9)	(443.6)	68.0	(1,474.2)
Inventarios	(2,032.1)	(1,735.7)	(555.2)	258.7
Cuentas por pagar	347.8	44.5	292.8	10.4
Otros**	430.7	375.7	407.9	(352.9)
Recursos (utilizados en) generados en la Operación	(1,899.0)	(1,093.7)	404.7	(1,210.0)
<b>Financiamiento:</b>				
Créditos bancarios y deuda a largo plazo	2,826.9	390.5	1,263.2	1,173.2
Créditos bancarios y deuda a largo plazo	3,810.7	1,585.8	1,431.9	793.0
Variación en derivados	(983.8)	(1,195.3)	(168.7)	380.2
Participación controladora	(3.3)	55.7	(43.3)	(15.7)
<b>Inversión:</b>				
Recursos (utilizados en) generados Actividades de Inversión	(148.0)	(28.6)	(49.8)	(69.5)
(Disminución) Aumento de Efectivo en el periodo	776.7	(676.1)	1,574.8	(122.0)
Efectivo al Inicio del Ejercicio	6,154.6	7,607.4	6,032.6	6,154.6
Efectivo al Final del Ejercicio	6,931.3	6,931.3	7,607.4	6,032.6
FCFE = Saldo final - Saldo inicial - Incremento de deuda*	(2,047.0)	(1,122.3)	354.9	(1,279.5)
Inversión en PVMs	(1,291.9)	(701.6)	(590.3)	
FCFE descontando inversión en PVMs	(755.1)	(420.7)	945.1	(1,279.5)

\*Excluye efecto de revaluación por tipo de cambio

\*\*Incluye reagrupación de efectos de derivados hacia los financiamientos

## Capital de Trabajo

El capital de trabajo, incluyendo inventarios por MX\$17,875.1 millones, fue de MX\$19,440.8 millones al 30 de Septiembre del 2011.

# Resultados 3T11



## Eventos Recientes

- El anuncio de una propuesta de incremento por más del 70% en el presupuesto federal para subsidios, ratifica la estrategia defensiva de Urbi y su atención a la población no Afiliada.
- Urbi integró 2 proyectos de vivienda en marcha en Nuevo León e Hidalgo, ampliando su presencia nacional a 39 ciudades y municipios y 22 estados.
- Urbi es miembro fundador de Vivienda y Entorno Sustentable AC, cuyo objetivo es crear la *Huella Ecológica* de la Vivienda en México.
- Urbi caso de éxito en la Convención Internacional de Microsoft en Miami 2011: 1era Empresa mexicana en utilizar Microsoft Azure Platform.
- Urbi participó en el Foro Hipotecas para no afiliados: "Mito o Realidad", de CANADEVI Nuevo León, donde se expuso el esquema de Alternativa Urbi.



# Resultados 3T11



## Respecto a URBI

Urbi Desarrollos Urbanos S.A.B. de C.V. (BMV: URBI\*) es líder en el desarrollo de vivienda en México. Actualmente cuenta con una presencia en 39 ciudades, cubriendo así las principales zonas metropolitanas y las ciudades medias más dinámicas del país. En más de 30 años de operaciones ha desarrollado más de 370,000 viviendas, siempre llevando a cabo sus procesos de negocio con un desempeño financiero sobresaliente, ubicándose como una de las empresas más rentables del sector.

## Nota de Protección Legal

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

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

Contacto:

### **Antonio Jorge**

Gerente de Relación con Inversionistas

Tel: + (52 55) 11020390 ext. 10724

[antonio.jorge@urbi.com](mailto:antonio.jorge@urbi.com)

### **Conferencia Telefónica 2T2011:**

Martes 25 de Octubre, 2011 a las 11:00 AM Tiempo del Este (Nueva York)

### **Números de marcación:**

Teléfono	<b>800.591.6942</b>
Teléfono Internacional	<b>617.614.4909</b>
Código de acceso	<b>42668454</b>

# Resultados 3T11



**Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.**  
**Estados de Resultados Consolidados**  
 (Cifras en miles de pesos)

	3T11		3T10		Variación 2011/2010
<b>Ventas</b>	<b>\$4,533,643</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$4,199,115</b>	<b>100.0%</b>	<b>8.0%</b>
Costo de ventas	-\$3,264,225	-72.0%	-\$3,012,597	-71.7%	8.4%
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$1,269,418</b>	<b>28.0%</b>	<b>\$1,186,518</b>	<b>28.3%</b>	<b>7.0%</b>
Gastos generales y de administración	-\$392,030	-8.6%	-\$310,468	-7.4%	26.3%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>\$877,388</b>	<b>19.4%</b>	<b>\$876,050</b>	<b>20.9%</b>	<b>0.2%</b>
<i>Depreciación y amortización</i>	\$28,961	0.6%	\$69,954	1.7%	-58.6%
<i>Intereses capitalizables</i>	\$275,798	6.1%	\$257,464	6.1%	7.1%
<b>EBITDA</b>	<b>\$1,182,147</b>	<b>26.1%</b>	<b>\$1,203,468</b>	<b>28.7%</b>	<b>-1.8%</b>
Otros ingresos (gastos), neto	\$945	0.0%	\$1,170	0.0%	-19.2%
<b>Resultado integral de financiamiento</b>	<b>\$424,180</b>	<b>9.4%</b>	<b>-\$153,706</b>	<b>-3.7%</b>	<b>-376.0%</b>
Gastos financieros	\$56,862	1.3%	-\$83,234	-2.0%	-168.3%
Productos financieros	\$119,060	2.6%	\$23,701	0.6%	402.3%
Resultado cambiario, neto	\$25,489	0.6%	-\$29,826	-0.7%	-185.5%
Efecto de derivados	\$222,769	4.9%	-\$64,347	-1.5%	-446.2%
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$1,302,513</b>	<b>28.7%</b>	<b>\$723,514</b>	<b>17.2%</b>	<b>80.0%</b>
Impuesto a la utilidad	-\$666,084	-14.7%	-\$7,670	-0.2%	8584.3%
Impuesto sobre la renta diferido	\$232,883	5.1%	-\$211,029	-5.0%	-210.4%
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$869,312</b>	<b>19.2%</b>	<b>\$504,815</b>	<b>12.0%</b>	<b>72.2%</b>
<b>Distribución de la utilidad neta:</b>					
Participación controladora	\$864,510	19.1%	\$504,815	12.0%	71.3%
Participación no controladora	\$4,802	0.1%	\$0	0.0%	100.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$869,312</b>	<b>19.2%</b>	<b>\$504,815</b>	<b>12.0%</b>	<b>72.2%</b>

# Resultados 3T11



**Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.**  
**Estados de Resultados Consolidados**  
 (Cifras en miles de pesos)

	Ene - Sep 11		Ene - Sep 10		Variación 2011/2010
<b>Ventas</b>	<b>\$11,235,755</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$9,967,096</b>	<b>100.0%</b>	<b>12.7%</b>
Costo de ventas	-\$8,081,733	-71.9%	-\$7,128,878	-71.5%	13.4%
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$3,154,022</b>	<b>28.1%</b>	<b>\$2,838,218</b>	<b>28.5%</b>	<b>11.1%</b>
Gastos generales y de administración	-\$979,921	-8.7%	-\$885,367	-8.9%	10.7%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>\$2,174,101</b>	<b>19.3%</b>	<b>\$1,952,851</b>	<b>19.6%</b>	<b>11.3%</b>
<i>Depreciación y amortización</i>	\$97,101	0.9%	\$206,229	2.1%	-52.9%
<i>Intereses capitalizables</i>	\$703,193	6.3%	\$627,242	6.3%	12.1%
<b>EBITDA</b>	<b>\$2,974,395</b>	<b>26.5%</b>	<b>\$2,786,322</b>	<b>28.0%</b>	<b>6.7%</b>
Otros ingresos (gastos), neto	\$2,262	0.0%	\$1,584	0.0%	42.8%
<b>Resultado integral de financiamiento</b>	<b>\$422,559</b>	<b>3.8%</b>	<b>-\$305,690</b>	<b>-3.1%</b>	<b>-238.2%</b>
Gastos financieros	-\$121,433	-1.1%	-\$246,936	-2.5%	-50.8%
Productos financieros	\$354,103	3.2%	\$113,071	1.1%	213.2%
Resultado cambiario, neto	-\$15,672	-0.1%	-\$15,480	-0.2%	1.2%
Efecto de derivados	\$205,561	1.8%	-\$156,345	-1.6%	-231.5%
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$2,598,922</b>	<b>23.1%</b>	<b>\$1,648,745</b>	<b>16.5%</b>	<b>57.6%</b>
Impuesto a la utilidad	-\$1,491,472	-13.3%	-\$7,670	-0.1%	19345.5%
Impuesto sobre la renta diferido	\$658,350	5.9%	-\$490,263	-4.9%	-234.3%
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$1,765,800</b>	<b>15.7%</b>	<b>\$1,150,812</b>	<b>11.5%</b>	<b>53.4%</b>
<b>Distribución de la utilidad neta:</b>					
Participación controladora	\$1,738,763	15.5%	\$1,150,812	11.5%	51.1%
Participación no controladora	\$27,037	0.2%	\$0	0.0%	100.0%
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$1,765,800</b>	<b>15.7%</b>	<b>\$1,150,812</b>	<b>11.5%</b>	<b>53.4%</b>



# Resultados 3T11



## Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. Balances Generales Consolidados (Cifras en miles de pesos)

	Sep 2011	Sep 2010	Variación 2011/2010
<b>Activo</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$6,931,281	\$5,657,970	22.5%
Cuentas por cobrar	\$7,080,569	\$3,637,611	94.6%
Instrumentos derivados	\$164,438	\$0	100.0%
Inventarios	\$17,875,130	\$17,274,885	3.5%
Otras cuentas por cobrar	\$1,600,369	\$1,366,561	17.1%
Pagos anticipados	\$1,347,481	\$1,396,888	-3.5%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$34,999,268</b>	<b>\$29,333,915</b>	<b>19.3%</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Cuentas por cobrar	\$610,645	\$201,715	202.7%
Inventario de terrenos para construcción	\$5,984,744	\$3,847,516	55.5%
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	\$553,348	\$511,967	8.1%
Instrumentos derivados	\$525,498	\$0	100.0%
Otros activos	\$133,993	\$154,569	-13.3%
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>\$7,808,228</b>	<b>\$4,715,767</b>	<b>65.6%</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>\$42,807,496</b>	<b>\$34,049,682</b>	<b>25.7%</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos a corto plazo</b>			
Créditos bancarios	\$6,940,726	\$1,663,603	317.2%
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$89,478	\$0	100.0%
Anticipo de clientes	\$655,391	\$552,921	18.5%
Cuentas por pagar	\$4,662,651	\$2,903,590	60.6%
Impuestos y otras cuentas por pagar	\$3,210,242	\$676,116	374.8%
<b>Total del pasivo a corto plazo</b>	<b>\$15,558,488</b>	<b>\$5,796,230</b>	<b>168.4%</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>			
Deuda a largo plazo	\$7,016,221	\$8,428,943	-16.8%
Cuentas por pagar	\$198,131	\$602,525	-67.1%
Instrumentos derivados	\$192,985	\$596,415	-67.6%
Obligaciones laborales	\$3,531	\$3,386	4.3%
Impuesto sobre la renta diferido	\$2,090,235	\$4,085,051	-48.8%
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>\$9,501,103</b>	<b>\$13,716,320</b>	<b>-30.7%</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>\$25,059,591</b>	<b>\$19,512,550</b>	<b>28.4%</b>
<b>Capital Contable</b>			
Capital social	\$191,193	\$191,193	0.0%
Prima en suscripción de acciones	\$5,133,062	\$5,133,062	0.0%
Resultados acumulados	\$11,879,844	\$9,632,594	23.3%
Instrumentos derivados	-\$196,554	-\$419,717	-53.2%
Participación controladora	\$17,007,545	\$14,537,132	17.0%
Participación no controladora	\$740,360	\$0	100.0%
<b>Total del Capital Contable</b>	<b>\$17,747,905</b>	<b>\$14,537,132</b>	<b>22.1%</b>
<b>Total del Pasivo y Capital Contable</b>	<b>\$42,807,496</b>	<b>\$34,049,682</b>	<b>25.7%</b>

# Resultados 3T11



## Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. Estado de Flujo de Efectivo Consolidado (Cifras en miles de pesos)

	Ene - Sep 11	Ene - Sep 10
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad antes de impuesto a la utilidad</b>	<b>\$2,598,922</b>	<b>\$1,648,745</b>
<b>Partidas relacionadas con actividades de inversión</b>		
Depreciación	\$97,101	\$121,327
Amortización	\$0	\$84,902
Intereses a favor	-\$354,103	-\$113,071
Utilidad neta por venta de inmuebles, maquinaria y equipo	-\$1,046	-\$1,142
<b>Partidas relacionadas con actividades de financiamiento</b>		
Intereses a cargo	\$121,433	\$246,936
<b>Suma</b>	<b>\$2,462,307</b>	<b>\$1,987,697</b>
Variación en derivados	-\$504,768	\$313,473
(Incremento) en cuentas por cobrar	-\$2,312,920	-\$3,017,117
(Incremento) en otras cuentas por cobrar y otros activos	-\$339,247	-\$1,189,771
Decremento en inventarios	-\$733,191	\$3,401,930
Incremento (Decremento) de proveedores	\$347,754	-\$1,197,006
(Decremento) Incremento en impuestos y otras cuentas por pagar	-\$745,052	-\$349,229
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>-\$1,825,117</b>	<b>-\$50,023</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Intereses cobrados	\$38,599	\$113,071
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	-\$150,773	-\$99,287
Cobro por venta de inmuebles, maquinaria y equipo	\$3,867	\$2,059
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>-\$108,307</b>	<b>\$15,843</b>
<b>Efectivo (faltante a generar) excedente a aplicar en actividades de financiamiento</b>	<b>-\$1,933,424</b>	<b>-\$34,180</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Obtención de préstamos	\$3,478,246	\$2,251,494
Intereses cobrados	\$315,504	\$0
Intereses pagados	-\$1,056,603	-\$952,466
Reembolso a laparticipación no controladora	-\$27,037	\$0
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>\$2,710,110</b>	<b>\$1,299,028</b>
Incremento neto de efectivo y demás equivalentes de efectivo	\$776,686	\$1,264,848
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	\$6,154,595	\$4,393,122
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$6,931,281</b>	<b>\$5,657,970</b>