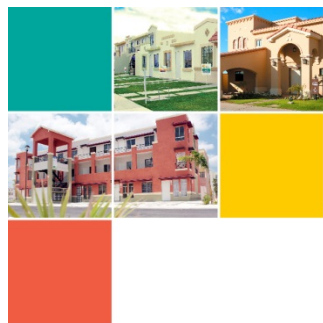




INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Informe del Director al I Trimestre de 2017

(Todas las cifras están expresadas en pesos mexicanos a menos que se indique otra unidad de medida o divisa).

Notas de la Dirección General

Período del 1 de enero al 31 de marzo de 2017.

Durante el 1T17 Urbi alcanzó ingresos dentro de lo proyectado, obteniendo un total de \$139.3 millones, \$102.7 millones más que en el 1T16, manteniendo su estrategia de crecimiento gradual y ordenado con lo cual se ubica en la trayectoria correcta para cumplir con su guía del 2017.

En el 1T17 la principal línea de negocio de la Empresa (Línea A) continuó fortaleciéndose, generando \$76.4 millones equivalentes al 54.9% de los ingresos totales, mientras que la Línea B (venta de tierra para proyectos inmobiliarios) representó el resto, brindando liquidez adicional a la Compañía. En el 1T16 la Línea A representó el 21.2% de los ingresos totales.

Asimismo, en línea con su estrategia de priorizar la generación de flujo de efectivo sobre el volumen de vivienda, Urbi reafirma su enfoque comercial en los ingresos que le generan mayores márgenes, como son la venta de vivienda en proyectos propios, los cuales en el 1T17 representaron el 91.1% de los ingresos de la Línea A, en comparación con el 9.6% en el 1T16. El precio promedio de las viviendas en proyectos propios fue de \$433 mil en el 1T17, en comparación con \$373 mil en el 1T16. Además, en el 1T17 los ingresos del segmento Medio representaron el 50.5% de los ingresos de vivienda, en línea con el objetivo de 50% para el cierre del 2017. Como resultado de lo anterior, en el 1T17 el margen bruto de la venta de vivienda (Línea A) fue del 27.0% en comparación con una pérdida bruta de 5.4% en el 1T16.

A partir del mes de noviembre de 2016 y como parte de su línea de negocio que comprende la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B), la Compañía ha venido reasignando activos no estratégicos para su mejor control, y su aprovechamiento y utilización más eficientes. Al efecto, se llevó a cabo la escisión de 6 de las subsidiarias de Urbi, lo que resultó en la creación de 16 nuevas subsidiarias, mismas que la Compañía contempla vender durante el 2017.

Al cierre del trimestre Urbi mantiene un balance sólido, con un inventario de corto plazo de \$788.9 millones que da soporte a su plan de negocio del 2017 que sumados a los \$215.5 millones en caja le permitió alcanzar una relación respecto de su deuda financiera de 2.9x, la cual se mantiene estable en comparación con la relación de 3.0x observada en el 4T16.

Asimismo, la Empresa continuó disponiendo de su línea de crédito para la conclusión de infraestructura a través de la cual al 31 de marzo de 2017 ha dispuesto un total de \$7.5 millones, los cuales han sido destinados a un proyecto ubicado en la ciudad de Tecámac. No obstante lo



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

 **urbi**
VidaResidencial[®]

anterior, al cierre del 1T17 el indicador Deuda/Capital se mantuvo en 0.11x, mismo nivel que en el 4T16.

Esta solidez de su balance le ha permitido a Urbi seguir avanzando en las gestiones de nuevas líneas de crédito, logrando al cierre del trimestre la autorización de la primer línea de crédito puente tras su proceso de reestructura financiera, por un monto de hasta \$13 millones, mismos que serán utilizados para la construcción de 98 viviendas en Monterrey a partir del segundo trimestre, lo que pone de manifiesto la confianza que las instituciones financieras han comenzado a depositar en la Compañía. Al cierre del 2017 Urbi estima la obtención de nuevas líneas de crédito, principalmente créditos puente, hasta por un monto de \$120 millones, mismas que utilizará para la terminación de viviendas en proyectos propios.

Durante el primer trimestre del año, Urbi llevó a cabo acciones encaminadas a incrementar la productividad de su capital humano. En este periodo y dentro de un proceso institucional de evaluación de desempeño con base en resultados, la Empresa otorgó \$5.5 millones en bonos a 177 empleados de mandos medios y directivos por su desempeño logrado durante el 2016. Esta medida contribuye en orientar y motivar los esfuerzos de su capital humano al logro de resultados, mismos que a su vez estarán alineados a los paquetes de opciones que se destinarán como parte de los incentivos para la administración acordados en su plan de reestructura.

Asimismo, a través de su programa “Levanta la mano”, Urbi cubrió con su propio capital humano 3 posiciones clave para la Empresa, entre ellos 2 directores de plaza y su tesorero corporativo, todo esto sin necesidad de llevar a cabo ninguna contratación adicional.

También durante el 1T17, la Empresa implementó su sistema de medición en función de indicadores clave de desempeño (KPI's, por sus siglas en inglés). Actualmente se han establecido acuerdos de desempeño a nivel directivo y gerencial para lo que resta del 2017.

Finalmente, durante el 1T17 se llevó a cabo el levantamiento de la encuesta de clima laboral con resultados favorables, que permiten concluir que los esfuerzos realizados por la Compañía para honrar los compromisos establecidos con su capital humano durante el proceso de reestructura, están siendo valorados y se reflejan en el restablecimiento de la confianza y el fortalecimiento de sus expectativas en el cumplimiento de los objetivos trazados.

Lo anterior permitió que la productividad por empleado se incrementara a \$235 mil ingreso por empleado en comparación con \$64 mil ingreso por empleado en el 1T16.

En el 1T17 la Empresa continúa implementando iniciativas que contribuyan a incrementar la calidad y competitividad de su oferta al mercado. De esta manera, Urbi inició una estrategia para actualizar y transformar algunos de sus proyectos a segmentos de mayor valor que le permitan capturar la plusvalía generada en el entorno y mejorar sus márgenes operativos.

Urbi continúa fortaleciéndose, manteniendo su oferta de viviendas de alta calidad a precios accesibles para familias mexicanas de bajos y medianos ingresos de la mano de su capital humano



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

 **urbi**
VidaResidencial[®]

experimentado y motivado y un Consejo de Administración renovado. Al cierre de 2017 la Empresa estima alcanzar un EBITDA neutro en comparación con el EBITDA negativo de \$846.6 millones en 2015 y el EBITDA negativo de \$316.3 millones en 2016. De la misma manera, la Empresa espera cerrar el 2017 con un flujo libre de efectivo neutral en comparación con el flujo negativo de \$1,004.9 millones en 2016 así como un ROIC neutro al cierre de 2017, en comparación con el ROIC negativo de 11.5% en 2016, lo que hace evidente la tendencia positiva de los principales indicadores financieros de la Compañía, de acuerdo a lo proyectado en su plan de negocio 2017-2021.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

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 (Sistema Urbi) en el 1T17 fueron de \$234.4 millones, de los cuales la Línea A generó \$171.5 millones por la venta de 294 viviendas con un valor promedio de \$583 mil, y la Línea B generó \$62.9 millones por la venta de tierra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	1T17		1T16		Variación	
		\$	%	\$	%	\$	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$69,661	50.0%	\$746	2.0%	\$68,915	9238%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$6,774	4.9	\$7,028	19.2	(\$254)	-4%
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$9,401	6.7	\$1,155	3.2	\$8,246	714%
	Servicios de gestión	\$53,465	38.4	\$27,658	75.6	\$25,807	93%
Total		\$139,301	100.0%	\$36,587	100.0%	\$102,714	281%

Durante el primer trimestre de 2017, la Compañía obtuvo ingresos provenientes de su línea A por \$76.4 millones y \$62.9 millones de su línea B, lo que significó un ingreso total en el trimestre de \$139.3 millones de pesos, 281% mayor a los ingresos del 1T16, manteniendo su estrategia de crecimiento gradual y ordenado.

La Compañía continúa su estrategia de enfocarse en los ingresos que le generan mayores márgenes, esto es: i) en la venta de vivienda en proyectos propios y ii) en la venta de vivienda del segmento Medio las cuales tienen un mayor precio promedio.

Proyectos Línea A - (\$)	1T16	1T17
Proyectos propios	\$746	\$69,661
Proyectos propiedad de terceros	7,028	6,774
Ingresos Línea A	\$7,774	\$76,435

Proyectos Línea A - (%)	1T16	1T17
Proyectos propios	9.6%	91.1%
Proyectos propiedad de terceros	90.4	8.9
Ingresos Línea A	100.0%	100.0%

Precio promedio - Proyectos propios	\$373	\$433
--	--------------	--------------

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017:

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	32,970	35,171	1,520	9,401	53,465	6,774	139,301
Utilidad bruta	8,395	8,411	719	3,311	43,295	3,150	67,281
Depreciación	170	182	8	49	276	35	720
Utilidad de operación	145	(389)	338	958	29,918	1,455	32,425

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

La utilidad bruta y la utilidad (pérdida) de operación descritas en el cuadro anterior no incluyen los efectos de las otras partidas excepcionales, los cuales ascendieron a \$7.2 millones.

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T17	1T16	Variación	
			\$	%
Gastos generales y de administración	\$137,014	\$157,561	(20,547)	(13%)

Durante el primer trimestre, la Empresa efectuó gastos relacionados con sueldos, salarios y prestaciones a empleados por un monto de \$59.5 millones, se efectuaron pagos a asesores por un monto de \$24.2 millones y otros gastos generales y de administración tales como mantenimiento, infraestructura, servicios públicos y depreciación por un monto de \$53.3 millones. Estas erogaciones representaron una disminución de \$20.5 millones (13%) respecto al 1T16. Para mayor detalle véase la Nota 16 a los Estados Financieros.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T17	1T16	Variación	
			\$	%
Otros ingresos	\$94,955	\$360,919	(265,964)	(74%)

El rubro de otros ingresos en el 1T17 muestra una disminución respecto al 1T16 de \$266.0 millones (73.7%) debido a que durante el 1T17 la liberación y cancelación de provisiones fue significativamente menor comparada con el 1T16. Para mayor detalle véase la Nota 17 a los Estados Financieros.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

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

Al cierre del primer trimestre la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de la Compañía fue de \$51.5 millones negativos, en comparación con \$846.6 millones negativos en 2015 y con \$316.3 millones negativos en 2016, lo cual la sitúa en la trayectoria correcta para cerrar con un margen UAFIDA neutro al término del 2017.

La UAFIDA no es una partida regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada por la Compañía en este reporte debido a que algunos inversionistas consideran que puede ser de utilidad para comparar el desempeño operativo de la empresa a distintas fechas y contra otras entidades de la industria, debido a que presenta sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital.

La Compañía recomienda que la UAFIDA debe ser analizada tomando en consideración el resultado del año y los flujos de efectivo generados o usados en el periodo, de acuerdo con lo indicado en los estados financieros de la Compañía. Cabe indicar que la forma en que se calcula esta partida puede diferir de otras empresas, ya que cada una puede tomar en consideración diferentes elementos al momento de efectuar su cálculo.

Costo integral de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T17	1T16	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$3,519)	(\$425,633)	\$422,114	(99.2%)
Productos financieros	3,002	425	2,577	606.4%
(Pérdida) utilidad cambiaria	(\$6,893)	941	(7,834)	(832.5%)
Costo integral de financiamiento	(\$7,410)	(\$424,267)	\$416,857	(98.3%)

En el primer trimestre, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$7.4 millones, derivado principalmente del reconocimiento de intereses por la reactivación de créditos puente y el efecto de la pérdida cambiaria del periodo, lo cual fue compensado parcialmente por intereses ganados derivados de inversiones efectuadas por la Compañía.

Utilidad neta

El periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 muestra una utilidad neta de \$16.6 millones derivada principalmente de los efectos positivos asociados con liberación de reservas que complementaron la utilidad bruta obtenida en el periodo.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017



urbi
VidaResidencial®

Posición Financiera a Marzo de 2017

Activos Totales

Al 31 de marzo de 2017, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$6,343.1 millones, el cual representa una disminución de \$88.9 millones (1.4%) respecto del 31 de diciembre de 2016, tal como se explica a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2017 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a \$218.5 millones (incluyendo \$3.0 millones de efectivo restringido), lo cual represento una disminución de \$38.7 millones (15.0%) respecto al cierre del 2016 debido principalmente a: (i) las inversiones realizadas en obras para proyectos inmobiliarios y, (ii) gastos por nóminas, honorarios y otros gastos de operación. Dichos gastos fueron compensados parcialmente por ingresos derivados de la operación de la Compañía.

Inventarios

Al cierre del 1T17 el importe del rubro de inventarios fue de \$5,353.7 millones, lo cual representó una disminución de \$30.6 millones (0.6%) respecto a diciembre 2016, derivado principalmente al costo de las ventas realizadas durante el periodo, lo cual fue compensado parcialmente por la capitalización de costos incurridos por \$34.1 millones.

Reserva territorial

Al 31 de marzo de 2017, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,299 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con el plan de negocio 2017-2021.

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 nuevas líneas de crédito. El remanente podrá ser utilizado para generar nuevas oportunidades de negocio no reflejadas en el plan de negocio, tales como lotes con servicios, alianzas y renta, entre otras.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

Clasificación de la reserva territorial propia (ha.):

Hectáreas					
Clase	CP	LP	Total	%	
PDN Línea A	108	346	454	13.8%	
PDN Línea B	-	574	574	17.4%	
Daciones en pago futuras ¹	-	511	511	15.5%	
Garantía	-	381	381	11.5%	
Reserva	-	1,379	1,379	41.8%	
Total	108	3,191	3,299	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 31 de marzo de 2017:

RESERVA TERRITORIAL		
Plaza	Superficie	
	(Ha.)	(%)
Aguascalientes	1.2	0.04%
Chihuahua	8.2	0.25%
Ciudad Juárez	198.5	6.02%
Ciudad Obregón	17.8	0.54%
Cuautitlán	1.7	0.05%
Culiacán	4.4	0.13%
Ensenada	1.4	0.04%
Guadalajara	660.4	20.02%
Hermosillo	67.6	2.05%
Huehuetoca	22.8	0.69%
Los Cabos	60.6	1.84%
Los Mochis	0.6	0.02%
Mazatlán	0.1	0.00%
Mexicali	483.1	14.64%
Monterrey	57.2	1.73%
Puerto Peñasco	171.3	5.19%
Tecámac	12.6	0.38%
Tijuana	1,529.8	46.37%
Total	3,299.3	100%

Del total de hectáreas mostradas en el cuadro anterior, la Compañía ha otorgado 197 ha. en garantía de créditos puentes, deudas y préstamos.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

 urbi
VidaResidencial[®]

Pasivos Totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$3,209.7 millones al 31 de marzo de 2017, una disminución de \$105.5 millones (3.2%) respecto a diciembre de 2016, según se explica a continuación.

Deuda y Pasivos financieros

La Compañía cerró el 1T17 con \$344.2 millones de deuda financiera, compuesta en su mayoría por créditos puente. Durante el trimestre, se amortizaron créditos puente por \$9.1 millones, se efectuó una segunda disposición del crédito para infraestructura por \$3.7 millones y se pagaron intereses por \$1.6 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del trimestre, los pasivos no financieros de la Compañía, sin incluir impuestos diferidos, ascendieron a \$2,761.0 millones, importe que representa una disminución de \$101.2 millones (3.5%) en comparación con el trimestre anterior. Lo anterior debido principalmente a la amortización de ingresos por diferir por \$53.4 millones y pagos efectuados a asesores fiscales, financieros y legales e impuestos, netos de incrementos de provisiones por \$36.8 millones.

El análisis del rubro de los pasivos no financieros al cierre del trimestre se muestra a continuación:

Concepto	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Proveedores para la construcción	\$ 18,133	\$ 13,663
Acreedores diversos y gastos provisionados	2,627,675	2,722,493
Impuestos por pagar	111,907	122,683
Obligaciones laborales	3,333	3,416
Total	\$ 2,761,048	\$ 2,862,255

Capital Contable

Al 31 de marzo de 2017, el Capital Contable era de \$3,133.5 millones, un incremento de \$16.6 millones (0.5%), debido a la utilidad generada en el ejercicio.

Fuentes de Capital y Liquidez

Históricamente la Compañía se ha fondeado con flujos provenientes de su operación, créditos hipotecarios (puente), créditos quirografarios y emisión de deuda. El actual nivel de efectivo, la capacidad de endeudamiento y el nivel actual de apalancamiento le brinda a la Compañía la flexibilidad operativa necesaria para ajustarse a los cambios que pudieran darse en la industria,

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

urbi
VidaResidencial[®]

permitiéndole al mismo tiempo incrementar sus inversiones en viviendas, lotes y terrenos para la construcción de futuros desarrollos (ver sección de Total Activos y Pasivos).

Al 31 de marzo de 2017 y 2016 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de marzo de 2016
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$32,125)	(\$10,444)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	2,682	31
Flujo neto de efectivo proveído por actividades de Financiamiento	(\$9,264)	26,105
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$38,707)	\$15,692

Flujo Libre de Efectivo

Como parte de su reporte trimestral la Compañía incluye la revelación del flujo libre de efectivo, que se define como el efectivo neto utilizado y/o generado por actividades de operación y el efectivo neto utilizado y/o generado en actividades de inversión, ambos flujos derivados de operaciones continuas. Lo anterior no significa que el flujo libre de efectivo, calculado según se indicó previamente, es una partida disponible para pagar dividendos, deuda o inversiones. El flujo libre de efectivo no debe considerarse como un sustituto o indicador de rendimiento superior, 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 cumplir con ciertos requisitos de inversiones de capital. En consideración a lo indicado anteriormente, el flujo libre de efectivo reportado por la Compañía no puede ser comparable con el de otras entidades.

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de marzo de 2017 y 2016:



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de marzo de 2016
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$32,125)	(\$10,444)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	2,682	31
Flujo libre de efectivo	(\$29,443)	(\$10,413)

Nota de protección legal:

Este documento contiene declaraciones sobre el futuro de la Empresa, incluyendo declaraciones sobre su situación financiera y resultados de operación futuros de la Empresa; su estrategia, planes, objetivos y metas; y otros datos que no constituyen información histórica. Tales declaraciones a futuro se basan en supuestos, planes, intenciones y expectativas de la administración de la Empresa y conllevan riesgos, incertidumbres y otros factores, conocidos o no, algunos de los cuales están fuera del control de la Empresa. Dichas declaraciones no deben interpretarse en base a tendencias y actividades pasadas, como si las mismas fueran a continuar en el futuro. Las declaraciones a futuro aquí contenidas son válidas a la fecha de este documento. El uso de marcas registradas, marcas comerciales, logotipos o material fotográfico en este documento tiene exclusivamente fines ilustrativos y no pretende ser una trasgresión a los derechos de autor y/o a la legislación de propiedad intelectual aplicable.

Contacto:

Adalberto Ramírez Hernández

Director de Relación con Inversionistas

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

adalberto.ramirez@urbi.com

Conferencia Telefónica 1T2017:

Jueves 4 de mayo, 2017 a las 11:00 AM Tiempo del Este (Nueva York)

Números de marcación:

Desde México +52 (55) 6722 5257

Desde México sin costo 001 866 779 0965

Desde EUA 1 (847) 585 4405

Desde EUA sin costo 1 (888) 771 4371

Número de confirmación 44780572

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

urbi
VidaResidencial®

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

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Activos		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 215,496	\$ 254,225
Cuentas por cobrar, neto (Nota 7)	48,427	59,130
Inventarios (Nota 8)	788,916	799,527
Otras cuentas por cobrar, neto	349,918	349,004
Pagos anticipados	61,167	68,495
Total del activo circulante	1,463,924	1,530,381
Activo no circulante:		
Efectivo restringido (Nota 6)	3,019	2,997
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 7)	215,537	215,537
Inventarios para desarrollos a largo plazo (Nota 8)	4,564,767	4,584,731
Propiedades, planta y equipo, neto (Nota 9)	34,995	35,695
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos	53,305	55,143
Otros activos	7,613	7,613
Total del activo no circulante	4,879,236	4,901,716
Total del activo	\$ 6,343,160	\$ 6,432,097
Pasivos y capital contable		
Pasivo a corto plazo:		
Deuda y pasivos bancarios (Nota 10)	\$ 336,725	\$ 346,021
Cuentas por pagar (Nota 11)	2,645,808	2,736,156
Impuestos por pagar (Nota 12)	111,907	122,683
Total del pasivo a corto plazo	3,094,440	3,204,860
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo (Nota 10)	7,481	3,727
Impuestos diferidos (Nota 15)	104,447	103,233
Obligaciones laborales	3,333	3,416
Total del pasivo a largo plazo	115,261	110,376
Total del pasivo	3,209,701	3,315,236
Capital contable (Nota 14)		
Capital social	38,636,652	38,636,652
Prima en suscripción de acciones	4,903,722	4,903,722
Utilidad (déficit) acumulados:		
De años anteriores	(40,421,194)	(42,039,882)
Del año	16,598	1,618,688
Otras partidas de resultado integral	(2,319)	(2,319)
Total del capital contable	3,133,459	3,116,861
Total del pasivo y capital contable	\$ 6,343,160	\$ 6,432,097

Las 19 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

urbi
VidaResidencial®

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

	Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de	
	2017	2016
Venta de viviendas	\$ 69,661	\$ 746
Ventas de tierra para proyectos inmobiliarios	9,401	1,155
Servicios de construcción y comercialización	6,774	7,028
Servicios de gestión	53,465	27,658
Total ventas (Nota 18)	139,301	36,587
Costo de venta viviendas	(52,136)	(330)
Costo de venta de tierra para proyectos inmobiliarios	(6,090)	(689)
Costo de venta de servicios de construcción y comercialización	(3,624)	(7,861)
Costo de venta de servicios de gestión	(10,170)	(5,200)
Total costo de ventas	(72,020)	(14,080)
Utilidad bruta	67,281	22,507
Gastos generales y de administración (Nota 16)	(137,014)	(157,561)
Otros ingresos, neto (Nota 17)	94,955	360,919
Utilidad de operación	25,222	225,865
Resultado de financiamiento:		
Gastos financieros	(3,519)	(425,633)
Productos financieros	3,002	425
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(6,893)	941
	(7,410)	(424,267)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	17,812	(198,402)
Impuestos a la utilidad (Nota 15)	(1,214)	343
Utilidad (pérdida) neta	\$ 16,598	\$ (198,059)
Utilidad (pérdida) integral del período	\$ 16,598	\$ (198,059)
Promedio ponderado de acciones en circulación	155,003,382	3,411,575
Utilidad (pérdida) por acción	\$ 0.11	\$ (58.06)

Las 19 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 Estados consolidados condensados de cambios en el capital contable (deficiencia en el capital contable)
 Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016
 (Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	(Déficit) utilidad acumulada	Otras partidas de resultado integral	Total del capital contable (deficiencia en el capital contable)
Saldos al 1 de enero de 2016	976,445	\$ 115,544	\$ 4,903,722	\$ (42,039,882)	\$ (2,768)	\$ (37,023,384)
Aumento de capital	2,435,130	26,105	-	-	-	26,105
Pérdida neta	-	-	-	(198,059)	-	(198,059)
Saldos al 31 de marzo de 2016	3,411,575	\$ 141,649	\$ 4,903,722	\$ (42,237,941)	\$ (2,768)	\$ (37,195,338)
Saldos al 1 de enero de 2017	155,003,382	38,636,652	4,903,722	(40,421,194)	(2,319)	3,116,861
Utilidad neta	-	-	-	16,598	-	16,598
Saldos al 31 de marzo de 2017	155,003,382	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ (40,404,596)	\$ (2,319)	\$ 3,133,459

Las 19 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2017

urbi
VidaResidencial®

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2017	2016
Actividades de operación		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 17,812	\$ (198,402)
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Estimación para cuentas incobrables	5,818	14,052
Depreciación	720	3,511
Provisiones de pasivos	3,275	1,400
Liberación y cancelación de provisiones	(80,189)	(332,650)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	6,893	(941)
Intereses devengados a favor	(3,002)	(425)
Pérdida en venta y baja de propiedades, planta y equipo	26	-
Intereses devengados a cargo	3,519	425,633
Cambios en activos y pasivos de operación		
Decremento (incremento) en:		
Cuentas por cobrar	(1,734)	15,586
Otras cuentas por cobrar y otros activos	6,414	(5,389)
Inventarios	30,575	(4,578)
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos	1,838	-
(Decremento) incremento en:		
Cuentas por pagar	(13,314)	53,949
Impuestos por pagar	(10,776)	17,810
Flujo de efectivo utilizado en actividades de operación	(32,125)	(10,444)
Actividades de inversión		
Intereses cobrados	2,728	31
Adquisición de propiedades, planta y equipo, neto	(46)	-
Flujo neto de efectivo generado en actividades de inversión	2,682	31
Efectivo a generar en actividades de financiamiento	(29,443)	(10,413)
Actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	(9,264)	-
Aumento por nuevas inversiones de capital	-	26,105
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	(9,264)	26,105
Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(38,707)	15,692
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	257,222	6,118
Efectivo restringido	(3,019)	(2,848)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 215,496	\$ 18,962

Las 19 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.