



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2017



# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2017

**urbi**  
VidaResidencial®

### Informe del Director al II 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 abril al 30 de junio de 2017.

Durante el segundo trimestre (2T17), Urbi continuó fortaleciendo su capacidad operativa lo que le ha permitido seguir disponiendo de sus líneas de crédito pero al mismo tiempo, realizar amortizaciones de principal y pago de intereses de acuerdo a lo programado. De esta manera, la Compañía continúa recobrando gradualmente la confianza de las instituciones bancarias, lo que se tradujo en la autorización de su segunda línea de crédito puente post-reestructura, misma que espera comenzar a disponer durante el 3T17. Asimismo, en días recientes, recibió los términos y condiciones de un nuevo crédito que será destinado a la adquisición y desarrollo de tierra en San Luis Potosí.

Al cierre de los primeros seis meses (6M17) Urbi generó ingresos totales de \$315.8 millones, provenientes de sus dos líneas de negocio con 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).

De acuerdo a su estrategia de crecimiento gradual y ordenado, en 6M17 la Línea A alcanzó ingresos por \$198.5 millones, más de 7 veces el ingreso de la Línea A en 6M16, y monto prácticamente similar al logrado en todo el 2016. Por su parte, los ingresos de la Línea B en 6M17 alcanzaron un monto de \$117.3 millones, equivalente al 37% de los ingresos totales en este periodo.

En línea con la estrategia comercial de enfoque en ingresos que generan mayores márgenes, en el acumulado de seis meses los ingresos de Vivienda Media representaron cerca del 50% de los ingresos de vivienda, mientras que el precio promedio de las viviendas vendidas en proyectos propios fue de \$475 mil, en comparación con el precio promedio de \$327 mil en el mismo periodo de 2016. Con ello, Urbi disminuyó la participación de la Vivienda de Interés Social en su mezcla de producto, lo que le permite fortalecer su posición ante el ajuste en el programa de subsidios.

Durante el 2T17 Urbi siguió haciendo uso de sus nuevas líneas de crédito aprobadas. Al cierre del trimestre había dispuesto \$23.9 millones de los \$154 millones autorizados de su línea de crédito para infraestructura que benefician a 4 proyectos ubicados en las ciudades de Tecámac, Mexicali, Ensenada y Tijuana. Estas obras le han permitido mejorar la experiencia de sus clientes y al mismo tiempo, reducir los costos por servicios provisionales. Un ejemplo de ello es su proyecto Urbi Villa del Campo en Tecámac, en el cual el servicio provisional de electricidad impactaba a poco más de 4,200 viviendas, generándole a Urbi un costo mensual de aproximadamente \$1 millón. Al día de hoy, gracias a los trabajos de infraestructura realizados, el 40% de estas viviendas han sido



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2017

 **urbi**  
VidaResidencial<sup>®</sup>

conectadas a la red de electricidad, mejorando la calidad y los servicios brindados a sus clientes y al mismo tiempo, generando un ahorro mensual a la Empresa. Urbi estima concluir el 100% de los trabajos de conexión en Oct'17, con lo que prevé eliminar por completo el costo de su servicio provisional en Tecámac.

Vale la pena resaltar que al día de hoy, la Empresa ya arrancó obras de infraestructura en otros cuatro proyectos, a través de disposiciones adicionales por aproximadamente \$20 millones, que sumados a las disposiciones efectuadas al 2T17, totalizan aproximadamente \$44 millones de esta línea de crédito.

Asimismo, al 2T17 Urbi ha ejercido con el Banco Ve por Más, el 43% de su primer línea de crédito puente post-reestructura, la cual se encuentra empleando para la construcción de 59 viviendas en su desarrollo Urbi Villa del Real en MTY.

En adición al uso de esta nueva línea de crédito, la Compañía continúa avanzando en la regularización de su operación bancaria, utilizando y pagando sus antiguas líneas de crédito, contratando nuevas líneas y renovando los créditos acordados en el concurso mercantil. Por ejemplo, en el 2T17 se realizaron amortizaciones a los créditos puente con Santander, por un monto total de \$29.3 millones, con lo cual acumula un total de \$35.3 millones en el semestre. De tal manera que, hace unos días, una de las cuatro líneas de crédito que se tenían con Santander ya fue totalmente liquidada.

Además, en 6M17 Urbi ha pagado un total de \$3.1 millones de intereses en tiempo y forma, derivado de los compromisos financieros adquiridos, demostrando con ello su capacidad operativa así como el manejo prudente y ordenado de sus recursos.

Gracias a lo anterior y como parte de su objetivo de fondeo de hasta \$120 millones, la Compañía obtuvo por parte de una nueva institución financiera, la autorización de su segunda línea de crédito puente post-reestructura por un monto de hasta \$82 millones, la cual prevé comenzar a disponer durante el 3T17. Adicionalmente, en días recientes, Urbi recibió de parte de otra institución financiera los términos y condiciones de un nuevo crédito por \$57 millones, que serán destinados a la adquisición de tierra y desarrollo de un proyecto de 2,000 viviendas en San Luis Potosí.

Por otra parte, mantener sus resultados en línea con los objetivos trazados le ha permitido a la Compañía continuar fortaleciendo su balance. Durante el 2T17 Urbi redujo sus cuentas por cobrar así como sus cuentas por pagar en \$19.9 millones y \$223.7 millones, respectivamente, pero al mismo tiempo incrementó ligeramente su saldo de caja, finalizando el trimestre con un saldo de \$222.3 millones, monto mayor al registrado en el 1T17 y 10% mayor al nivel mínimo establecido por la Empresa, lo cual es reflejo de una adecuada administración y programación de sus recursos, al tiempo que le brinda mayor capacidad para el desempeño de su operación en el 3T17.

Este manejo eficiente de su caja le permitió invertir en un nuevo proyecto en Chihuahua, consistente en 56 lotes semi-urbanizados con vocación para desarrollar vivienda media-alta, con



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2017

 **urbi**  
VidaResidencial<sup>®</sup>

un precio promedio del orden de los \$740 mil. Debido a su alto grado de avance de obra, Urbi prevé una realización rápida de las viviendas, lo cual contribuirá a la generación de flujo de efectivo en el corto plazo y le permitirá a la plaza generar la oportunidad de estar presente en diferentes segmentos de mercado con gran potencial de crecimiento.

Debido a lo anterior, Urbi finalizó el 2T17 con \$814.3 millones en inventario de corto plazo, que, sumado al saldo de caja no restringida a esa misma fecha, le da una razón de 3.0x respecto a su deuda financiera.

Al cierre del 2T17, la deuda financiera disminuyó \$6.9 millones respecto del 1T17, ubicándose en \$337.3 millones, la deuda más baja entre las desarrolladoras de vivienda públicas, aún tras haber incrementado la disposición de sus líneas de crédito. Debido a esto, el indicador Deuda a Capital fue de 0.10x, mejorando ligeramente su nivel respecto del 1T17. No obstante, gracias al creciente dinamismo en su actividad bancaria, la Compañía prevé un incremento paulatino en su deuda financiera durante el segundo semestre, por lo que estima cerrar este 2017 en niveles cercanos a la guía establecida al arranque del año, de entre \$350 a \$500 millones.

Al término de este primer semestre, Urbi no sólo se ha enfocado en incrementar sus ingresos, fortalecer su balance y acceder a nuevas líneas de crédito, sino que además, llevó a cabo medidas estratégicas para reforzar su operación y hacerla más eficiente, con el fin de garantizar un crecimiento gradual y ordenado.

Al cierre de junio llevó a cabo una reestructura organizacional, con la cual robusteció la estructura de su área de Desarrollo de Negocio, encargada de diseñar proyectos inmobiliarios más compactos pero con mayor revolvencia y rentabilidad, y además, optimizó sus costos al consolidar su operación pasando de 3 a 2 direcciones regionales.

Asimismo, la Empresa estableció indicadores de desempeño (KPI's por sus siglas en inglés) orientados a garantizar la consecución de su plan de negocio, a tener un mejor control de sus recursos así como al cuidado y disminución del gasto. Por ejemplo, para el 2017 la Compañía ha establecido un KPI incentivando el ahorro de hasta un 10% del gasto presupuestado en cada una de sus áreas.

Además, Urbi realizó acciones para mejorar su clima laboral e incrementar la productividad y la confianza de su capital humano en el logro de sus metas. En el trimestre, implementó el sistema V.A.L.O.R. (acrónimo de Verdad, Aprendizaje, Liderazgo, Orden y Reglas), un sistema integral cuyo objetivo es garantizar que las acciones de su capital humano se realicen en un ambiente de confianza bajo el marco de su filosofía y valores empresariales. La puesta en marcha de este sistema implicó la revisión y actualización de sus políticas y procedimientos, educación y capacitación de su capital humano y la creación de canales de comunicación.

En resumen, tras un año de su capitalización y conclusión de su reestructura financiera, Urbi continúa fortaleciendo su balance, disminuyendo los saldos de sus cuentas por cobrar y por pagar pero manteniendo estable e inclusive incrementando marginalmente su saldo de caja.



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2017

 **urbi**  
VidaResidencial<sup>®</sup>

Implementó medidas para reforzar su estructura, optimizar sus costos de operación y reducir su gasto. Asimismo, durante el trimestre Urbi incrementó su operación bancaria, recibiendo ministraciones de sus nuevas líneas de crédito de forma regular, amortizando en poco más del 20% sus créditos puente reactivados y avanzando en la gestión y autorización de nuevas líneas de crédito que fortalecen su plan de negocio. Gracias a lo anterior, Urbi reafirma su fortaleza y flexibilidad para el cumplimiento de sus objetivos fundamentales en este 2017, consistentes en una meta estimada de ingresos de más de \$1,000 millones, así como indicadores neutros de EBITDA, ROIC y flujo libre de efectivo.

### 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 primer semestre del año fueron de \$511.6 millones, de los cuales la Línea A generó \$394.3 millones por la venta de 644 viviendas con un valor promedio de \$612 mil, y la Línea B generó \$117.3 millones por la venta de tierra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Lo anterior significó ingresos para la Compañía de \$198.5 millones provenientes de su Línea A y \$117.3 millones de su Línea B, totalizando \$315.8 millones, 166% mayor a los ingresos en el mismo periodo del 2016, en línea con su estrategia de crecimiento gradual y ordenado.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	6M17		6M16		Variación	
		\$	%	\$	%	\$	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$184,004	58.3%	\$8,840	7.4%	\$175,164	1981.5%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$14,533	4.6%	\$17,426	14.7%	(\$2,893)	-16.6%
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$13,369	4.2%	\$9,766	8.2%	\$3,603	36.9%
	Servicios de gestión	\$103,930	32.9%	\$82,678	69.6%	\$21,252	25.7%
<b>Total</b>		<b>\$315,836</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$118,710</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$197,126</b>	<b>166.1%</b>

En el siguiente cuadro se muestra la composición de los ingresos de Urbi, por cada una de sus líneas de negocio y para cada uno de los trimestres del año.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	2T17		1T17		Acumulado 2017	
		\$	%	\$	%	\$	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$114,343	64.8%	\$69,661	50.0%	\$184,004	58.3%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$7,759	4.4%	\$6,774	4.9%	\$14,533	4.6%
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$3,968	2.2%	\$9,401	6.7%	\$13,369	4.2%
	Servicios de gestión	\$50,465	28.6%	\$53,465	38.4%	\$103,930	32.9%
<b>Total</b>		<b>\$176,535</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$139,301</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$315,836</b>	<b>100.0%</b>

Asimismo, la Compañía ha continuado con su estrategia de enfocarse en las actividades y segmentos que le generan mayores márgenes, esto es la venta de vivienda en proyectos propios y una mayor proporción del segmento medio en su mezcla de vivienda, el cual por sus características tiene un mayor precio promedio. En el cuadro siguiente se muestra la composición de los ingresos de la Línea A:

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2017

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A - (\$)	6M17	6M16	VARIACION
Propios	\$184,004	\$ 8,840	\$ 175,164
Propiedad de terceros	\$ 14,533	\$ 17,426	-\$ 2,893
<b>Ingresos Línea A</b>	<b>\$198,537</b>	<b>\$ 26,266</b>	<b>\$ 172,271</b>

Tipo de proyectos Línea A - (%)	6M17	6M16	VARIACION
Propios	92.7%	33.7%	101.7%
Propiedad de terceros	7.3%	66.3%	-1.7%
<b>Ingresos Línea A</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

<b>Precio promedio - Proyectos propios</b>	<b>\$475.46</b>	<b>\$327.41</b>	<b>\$148.06</b>
--	-----------------	-----------------	-----------------

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2017:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS <sup>(1)</sup>	VM <sup>(2)</sup>	VR <sup>(3)</sup>	Tierra <sup>(4)</sup>	SG <sup>(5)</sup>	Servicios <sup>(6)</sup>	Total
Ventas	88,838	91,828	3,338	13,369	103,930	14,533	<b>315,836</b>
Utilidad bruta	16,826	36,386	1,590	5,822	86,179	10,975	<b>157,778</b>
Depreciación	398	411	15	60	465	65	1,414
Utilidad de operación	2,340	21,412	1,045	3,642	69,233	8,605	106,277

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 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	6M17	6M16	Variación	
			\$	%
Gastos generales y de administración	\$255,206	\$970,019	(714,813)	(74%)

Durante el primer semestre, la Empresa efectuó gastos relacionados con sueldos, salarios y prestaciones a empleados por un monto de \$117.3 millones, se efectuaron pagos a asesores por un monto de \$ 18.2 millones y otros gastos generales y de administración tales como mantenimientos, infraestructura y servicios públicos, los cuales con la depreciación del periodo

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2017

ascendieron a un monto de \$119.7 millones. Estas erogaciones representaron una disminución de \$714.8 millones (74%) respecto al mismo periodo del 2016. Para mayor detalle véase la Nota 16 a los Estados Financieros.

### Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M17	6M16	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$196,502	\$1,668,020	(\$1,471,518)	(88.2%)

Este rubro muestra una disminución de \$1,471.5 millones (88.2%) debido principalmente a que la liberación y cancelación de provisiones en este semestre fueron significativamente menores a las efectuadas en el primer semestre del año anterior. Para mayor detalle véase la Nota 17 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 el periodo de 6 meses al 30 de junio de 2017 fue de \$24.3 millones negativos, en comparación con una UAFIDA negativa en 2016 y 2015 de \$316.3 millones y \$846.6 millones, respectivamente, lo cual muestra la tendencia positiva de este indicador en línea con el objetivo de la Compañía de obtener un margen UAFIDA neutro al cierre de 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.

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2017

## Costo integral de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M17	6M16	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$3,921)	(\$331,846)	\$327,925	(98.8%)
Productos financieros	5,915	2,804	3,111	110.9%
(Pérdida) utilidad cambiaria	(\$5,482)	5,228	(10,710)	(204.9%)
<b>Costo integral de financiamiento</b>	<b>(\$3,488)</b>	<b>(\$323,814)</b>	<b>\$320,326</b>	<b>(98.9%)</b>

En el primer semestre, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$3.5 millones, derivado del reconocimiento de intereses en el periodo y el efecto de la pérdida cambiaria del periodo, ambos efectos compensados parcialmente por los intereses ganados derivados de las inversiones efectuadas por la Compañía.

## Utilidad neta

El periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 muestra una utilidad neta de \$102.8 millones derivada principalmente de los efectos positivos asociados con la liberación de reservas que complementaron la utilidad bruta obtenida en el periodo.

## Posición Financiera a Junio de 2017

### Activos Totales

Al 30 de junio de 2017, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$6,185.3 millones, el cual representa una disminución de \$246.8 millones (3.8%) respecto del 31 de diciembre de 2016, tal como se explica a continuación.

### Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de junio de 2017 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a \$222.3 millones (incluyendo \$12.0 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$34.9 millones (13.6%) 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 segundo trimestre el importe del rubro de inventarios fue de \$5,197.9 millones, lo cual representó una disminución de \$186.3 millones (3.4%) respecto a diciembre 2016, derivado

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2017

principalmente al costo de las ventas realizadas durante el periodo, lo cual fue compensado parcialmente por la capitalización de costos incurridos por \$101.9 millones.

### *Reserva territorial*

Al 30 de junio de 2017, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,174 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.

### Clasificación de la reserva territorial propia (ha.):

<b>Hectáreas</b>					
<b>Clase</b>	<b>CP</b>	<b>LP</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>	
Plan de negocio Línea A	115	357	473	14.9%	
Plan de negocio Línea B	-	709	709	22.3%	
Daciones en pago futuras <sup>1</sup>	-	520	520	16.4%	
Garantía del crédito para infraestructura	-	234	234	7.4%	
Reserva	-	1,239	1,239	39.0%	
<b>Total</b>	<b>115</b>	<b>3,059</b>	<b>3,174</b>	<b>100.0%</b>	

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

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 30 de junio de 2017:

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2017

 urbi  
VidaResidencial<sup>®</sup>

Reserva territorial		
Plaza	Superficie	
	(Ha.)	(%)
Aguascalientes	1.2	0.04%
Chihuahua	8.9	0.28%
Ciudad Juárez	198.3	6.25%
Ciudad Obregón	17.8	0.56%
Cuautitlán	1.7	0.05%
Culiacán	4.4	0.14%
Ensenada	1.3	0.04%
Guadalajara	660.4	20.80%
Hermosillo	67.4	2.12%
Huehuetoca	22.8	0.72%
Los Cabos	60.6	1.91%
Los Mochis	0.4	0.01%
Mazatlán	0.1	0.00%
Mexicali	483.1	15.22%
Monterrey	57.1	1.80%
Puerto Peñasco	171.3	5.40%
Tecámac	12.6	0.40%
Tijuana	1,405.1	44.26%
<b>Total</b>	<b>3,174.4</b>	<b>100.00%</b>

Del total de hectáreas mostradas en el cuadro anterior y, en adición a la garantía del crédito para infraestructura, la Compañía ha otorgado 138 ha. en garantía de créditos puentes, deudas y préstamos.

## Pasivos Totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,965.7 millones al 30 de junio de 2017, una disminución de \$349.5 millones (10.5%) respecto a diciembre de 2016, según se explica a continuación.

### *Deuda y Pasivos financieros*

La Compañía cerró el segundo trimestre con \$337.3 millones de deuda financiera, compuesta en su mayoría por créditos puente. Durante el semestre, se amortizaron créditos puente y préstamos por \$38.8 millones, se efectuaron dos disposiciones del crédito para infraestructura por un total de \$20.2 millones, se dispuso de la primer línea de crédito puente post-reestructura otorgada por Banco Ve por Más por \$5.6 millones y se pagaron intereses por \$3.0 millones.

### *Pasivos no financieros*

Al cierre del semestre, los pasivos no financieros de la Compañía, sin incluir impuestos diferidos, ascendieron a \$2,532.3 millones, importe que representa una disminución de \$329.9 millones (11.5%) en comparación con diciembre de 2016. Lo anterior debido principalmente a la

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2017

**urbi**  
VidaResidencial<sup>®</sup>

amortización de ingresos por diferir por \$103.9 millones y pagos efectuados a asesores fiscales, financieros y legales e impuestos, netos de incrementos de provisiones por \$27.0 millones.

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

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Al 30 de Junio de 2017	Al 31 de Diciembre de 2016
Proveedores para la construcción	\$23,446	\$13,663
Acreedores diversos y gastos provisionados	2,398,701	2,722,493
Impuestos por pagar	107,029	122,683
Obligaciones laborales	3,163	3,416
<b>Total</b>	<b>\$2,532,339</b>	<b>\$2,862,255</b>

### Capital Contable

Al 30 de junio de 2017, el Capital Contable era de \$3,219.6 millones, un incremento de \$102.8 millones (3.3%), 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, 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 30 de junio de 2017 y 2016 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Al 30 de junio de 2017	Al 30 de junio de 2016
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<b>(\$23,537)</b>	(\$497,764)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	<b>4,643</b>	2,122
Flujo neto de efectivo proveído por actividades de Financiamiento	<b>(\$16,048)</b>	1,292,883
<b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(\$34,942)</b>	<b>\$797,241</b>

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2017

 urbi  
VidaResidencial®

## Flujo Libre de Efectivo

Como parte de su reporte semestral 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 30 de junio de 2017 y 2016, el cual muestra la tendencia positiva de acuerdo con el objetivo de Urbi de alcanzar un flujo libre de efectivo neutro al cierre del 2017:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Al 30 de junio de 2017	Al 30 de junio de 2016
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	<b>(\$23,537)</b>	(\$497,764)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	<b>4,643</b>	2,122
<b>Flujo libre de efectivo</b>	<b>(\$18,894)</b>	<b>(\$495,642)</b>

## 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.



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2017

 **urbi**  
VidaResidencial<sup>®</sup>

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

## Contacto:

### **Adalberto Ramírez Hernández**

Director de Relación con Inversionistas

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

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

### **Conferencia Telefónica 2T2017:**

Viernes 28 de julio, 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 45213778

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2017

**urbi**  
VidaResidencial®

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
Estados de situación financiera consolidados condensados no auditados  
(Cifras en miles de pesos)

	Al 30 de junio de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
<b>Activos</b>		
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 210,214	\$ 254,225
Cuentas por cobrar, neto (Nota 7)	28,500	59,130
Inventarios (Nota 8)	814,334	799,527
Otras cuentas por cobrar, neto	355,442	349,004
Pagos anticipados	70,382	68,495
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,478,872</b>	<b>1,530,381</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Efectivo restringido (Nota 6)	12,066	2,997
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 7)	215,537	215,537
Inventarios para desarrollo a largo plazo (Nota 8)	4,383,560	4,584,731
Propiedades, planta y equipo, neto (Nota 9)	34,368	35,695
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos	53,305	55,143
Otros activos	7,629	7,613
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>4,706,465</b>	<b>4,901,716</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 6,185,337</b>	<b>\$ 6,432,097</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>		
<b>Pasivo a corto plazo:</b>		
Deuda y pasivos bancarios (Nota 10)	\$ 307,374	\$ 346,021
Cuentas por pagar (Nota 11)	2,422,147	2,736,156
Impuestos por pagar (Nota 12)	107,029	122,683
<b>Total del pasivo a corto plazo</b>	<b>2,836,550</b>	<b>3,204,860</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Deuda a largo plazo (Nota 10)	29,944	3,727
Impuestos diferidos (Nota 15)	96,068	103,233
Obligaciones laborales	3,163	3,416
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>129,175</b>	<b>110,376</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>2,965,725</b>	<b>3,315,236</b>
<b>Capital contable (Nota 14)</b>		
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	102,751	1,618,688
Otras partidas de resultado integral	( 2,319)	( 2,319)
<b>Total del capital contable</b>	<b>3,219,612</b>	<b>3,116,861</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 6,185,337</b>	<b>\$ 6,432,097</b>

Las 20 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

## 2T 2017



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
Estados de resultados integrales consolidados condensados no auditados  
(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Por los periodos de tres meses que terminaron el 30 de junio de		Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de	
	2017	2016	2017	2016
Venta de viviendas	\$ 114,343	\$ 8,094	\$ 184,004	\$ 8,840
Ventas de tierra para proyectos inmobiliarios	3,968	8,611	13,369	9,766
Servicios de construcción y comercialización	7,759	10,397	14,533	17,426
Servicios de gestión	50,465	55,021	103,930	82,678
<b>Total ventas (Nota 18)</b>	<b>176,535</b>	<b>82,123</b>	<b>315,836</b>	<b>118,710</b>
Costo de venta viviendas	( 77,066)	( 6,737)	( 129,202)	( 7,067)
Costo de venta de tierra para proyectos inmobiliarios	( 1,456)	( 2,458)	( 7,546)	( 3,147)
Costo de venta de servicios de construcción y comercialización	-	( 1,419)	( 3,558)	( 9,280)
Costo de venta de servicios de gestión	( 7,516)	( 3,641)	( 17,752)	( 8,841)
Costo de venta de partidas excepcionales	-	( 1,419)	-	( 1,419)
<b>Total costo de venta (Notas 19)</b>	<b>( 86,038)</b>	<b>( 15,674)</b>	<b>( 158,058)</b>	<b>( 29,754)</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>90,497</b>	<b>66,449</b>	<b>157,778</b>	<b>88,956</b>
Gastos generales y de administración (Notas 16 y 19)	( 118,192)	( 812,458)	( 255,206)	( 970,019)
Otros ingresos, neto (Nota 17)	101,547	1,307,101	196,502	1,668,020
<b>Utilidad de operación</b>	<b>73,852</b>	<b>561,092</b>	<b>99,074</b>	<b>786,957</b>
Gastos financieros	( 402)	93,787	( 3,921)	( 331,846)
Productos financieros	2,913	2,379	5,915	2,804
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	1,411	4,287	( 5,482)	5,228
	3,922	100,453	( 3,488)	( 323,814)
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>77,774</b>	<b>661,545</b>	<b>95,586</b>	<b>463,143</b>
Impuestos a la utilidad (Nota 15)	8,379	278	7,165	621
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$ 86,153</b>	<b>\$ 661,823</b>	<b>\$ 102,751</b>	<b>\$ 463,764</b>
<b>Utilidad integral del período</b>	<b>\$ 86,153</b>	<b>\$ 661,823</b>	<b>\$ 102,751</b>	<b>\$ 463,764</b>
Promedio ponderado de acciones en circulación	155,003,381	150,794,159	155,003,381	154,205,734
Utilidad por acción	\$ 0.56	\$ 4.39	\$ 0.66	\$ 3.01

Las 20 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

## 2T 2017



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
 Estados de cambios en el capital contable consolidados condensados no auditados  
 Por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio 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)
Emisión de acciones por capitalización de pasivos (Nota 14)	38,081,366	36,470,836	-	-	-	36,470,836
Aumento por nuevas inversiones de capital social	115,147,923	1,292,883	-	-	-	1,292,883
Pérdida neta	-	-	-	463,764	-	463,764
Saldos al 30 de junio de 2016	154,205,734	\$ 37,879,263	\$ 4,903,722	\$ ( 41,576,118)	\$ ( 2,768)	\$ 1,204,099
Saldos al 1 de enero de 2017	155,003,381	38,636,652	4,903,722	( 40,421,194)	( 2,319)	3,116,861
Utilidad neta	-	-	-	102,751	-	102,751
Saldos al 30 de junio de 2017	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ ( 40,318,443)	\$ ( 2,319)	\$ 3,219,612

Las 20 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

## 2T 2017

**urbi**  
VidaResidencial

### URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS Estados de flujos de efectivo consolidados condensados no auditados (Cifras en miles de pesos)

	Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de	
	2017	2016
<b>Actividades de operación</b>		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$95,586	\$463,143
<b>Partidas en resultados que no afectaron efectivo:</b>		
Estimación para cuentas incobrables	7,063	458,930
Depreciación	1,414	6,905
Deterioro y reserva de valuación de inventarios	8,151	-
Provisiones de pasivos	46,750	1,925
Liberación y cancelación de provisiones	-64,106	-1,433,752
Liberación de estimación para cuentas incobrables	-136,137	-3,709,435
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	5,482	-5,228
Intereses devengados a favor	-5,915	-2,804
Utilidad en venta y baja de mobiliario y equipo	-2,621	-95
Intereses devengados a cargo	3,921	331,846
<b>Cambios en activos y pasivos de operación</b>		
Decremento (incremento) en:		
Cuentas por cobrar	99,596	3,509,203
Otras cuentas por cobrar y otros activos	8,341	24,520
Inventarios	-194,515	-92,180
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos	-1,838	-
Cuentas por pagar	121,198	-94,609
Impuestos por pagar	-15,907	43,867
<b>Flujo neto de efectivo utilizados por actividades de operación</b>	<b>-23,537</b>	<b>-497,764</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Intereses cobrados	4,763	2,079
(Adquisición) baja de mobiliario y equipo, neto	-120	43
<b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de inversión</b>	<b>4,643</b>	<b>2,122</b>
<b>Efectivo a generar en actividades de financiamiento</b>	<b>-18,894</b>	<b>-495,642</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos	25,864	-
Amortización de créditos puente y pago de préstamos	-38,838	-
Intereses pagados	-3,074	-
Nuevas inversiones de capital social	-	1,292,883
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento</b>	<b>-16,048</b>	<b>1,292,883</b>
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	-34,942	797,241
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	257,222	6,118
Efectivo restringido	-12,066	-2,951
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$210,214</b>	<b>\$800,408</b>

Las 20 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.