



# INFORME DEL DIRECTOR

## 3T 2017

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

### Informe del Director al III 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 julio al 30 de septiembre de 2017.

En el tercer trimestre (3T17), la Compañía tomó ventaja de sus excedentes en caja con los cuales realizó inversiones en la adquisición de proyectos de vivienda de alta revolvencia para su desplazamiento en el 4T17, estrategia que seguirá realizando durante el siguiente año en línea con su plan de negocio 2018 y quinquenal (2018-2022), mismo que recientemente fue presentado al Consejo de Administración. Gracias a ello, la Empresa estima cerrar el 2017 por arriba de su meta de caja mínima de \$200 millones.

En el 3T17 Urbi generó ingresos totales de \$229.2 millones, que derivan de sus dos líneas de negocio: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Con ello, la Compañía acumuló ingresos totales de \$545.0 millones en el periodo de nueve meses (9M17).

Por una parte, en el trimestre la Línea A obtuvo ingresos de \$133.6 millones equivalente a 2.4 veces el ingreso generado en el 3T16, alcanzando ingresos de \$332.1 millones en 9M17, lo cual es muestra del crecimiento gradual que ha tenido su operación. Además, los ingresos de Vivienda Media representaron el 55% del total, en consonancia con la estrategia de enfoque comercial en ingresos que generan mayores márgenes. Con ello, el precio promedio de viviendas en proyectos propios pasó a \$478 mil en comparación con \$341 mil en el 3T16.

Por otro lado, la Línea B generó ingresos recurrentes y no recurrentes en el 3T17 de \$95.6 millones, esto es el 42% de los ingresos totales en el trimestre, para un total de \$212.9 millones en 9M17. Lo anterior incluye \$53.9 millones provenientes de la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía anunciada en julio pasado, lo cual es reconocido en los estados financieros en el rubro de Otros Ingresos para efectos de presentación.

Esta mejora en sus operaciones le permitieron a la Compañía aprovechar los recursos excedentes de su caja para invertir durante el 3T17, en la adquisición de 3 nuevos proyectos de vivienda con alto grado de avance de obra ubicados en diversas ciudades donde Urbi opera actualmente, con lo cual aunado a los proyectos previamente adquiridos, espera generar \$109.3 millones durante el 4T17.

Cabe señalar que desde el segundo semestre de 2016 a la fecha, Urbi ha invertido \$222.0 millones en la adquisición y desarrollo de nuevos proyectos de vivienda, de los cuales al cierre del 3T17 habían retornado a su caja \$113.6 millones, lo que representa el 51% del monto invertido,



# INFORME DEL DIRECTOR

## 3T 2017

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

destacando con esto la alta revolvencia de dichos proyectos. De esta manera, la Compañía fortaleció su balance invirtiendo sus excedentes de liquidez en proyectos de poco tamaño pero de alta revolvencia y rentabilidad, con lo cual el inventario circulante pasó de \$814.3 millones en el 2T17 a \$847.5 millones en el 3T17.

En adición a la utilización de sus excedentes en caja, Urbi continuó fortaleciendo su operación bancaria, haciendo uso de sus líneas de crédito aprobadas y al mismo tiempo, cumpliendo cabalmente con las amortizaciones de principal y pago de intereses, de acuerdo con los compromisos financieros establecidos.

En relación a su línea de crédito para infraestructura, durante el trimestre dispuso de \$28.4 millones con lo que al cierre del 3T17 acumuló un monto ejercido total de \$52.4 millones de los \$154 millones autorizados, beneficiando así a 8 proyectos a lo largo del país. Además, la Compañía realizó 8 pagos de principal e intereses en tiempo y forma, de acuerdo al calendario de pagos establecido.

Respecto del crédito puente con el Banco Ve por Más, debido al grado de avance de su proyecto Villa del Real en Monterrey, la Compañía ha ministrado un monto menor a lo inicialmente planeado. Asimismo, durante el 3T17 Urbi pagó de manera puntual un monto total de \$2.6 millones de principal e intereses, y estima liquidarlo por completo en noviembre, para dar paso a la autorización de una nueva línea de hasta \$60 millones que el banco se encuentra evaluando y con la cual dará continuidad a la siguiente fase del desarrollo que constará de 447 viviendas.

De igual modo, la Empresa continuó pagando sus antiguas líneas de crédito puente con Santander y Banorte, realizando durante el trimestre pagos de principal e intereses por un total de \$28 millones, \$14 millones a cada uno de dichos bancos.

En el 3T17 Urbi incrementó su portafolio crediticio a través de la concertación de dos nuevas líneas de crédito, extendiendo así su base bancaria. Por un lado, la Compañía formalizó los términos y condiciones del nuevo crédito para la adquisición y desarrollo de un proyecto de vivienda en San Luis Potosí, por un monto de \$42.5 millones. Adicionalmente, obtuvo la autorización de la tercera línea de crédito puente post-reestructura de hasta \$22.8 millones con una nueva institución financiera, que será destinada para el desarrollo de 126 viviendas en Tecámac, Edo. Mex. Cabe destacar que de las 7 entidades financieras con las que actualmente mantiene relación, 5 de ellas son instituciones que recientemente dieron un voto de confianza a la Empresa, con lo cual continúa dando muestras del fortalecimiento de su operación bancaria.

De esta manera, a lo largo del 2017 la Empresa ha obtenido la autorización de nuevos créditos por poco más de \$160 millones, sobrepasando así su objetivo de líneas de fondeo autorizadas para este año de hasta \$120 millones, de manera que en conjunto con las amortizaciones previstas para el 4T17, la Compañía estima cerrar el 2017 dentro de la guía establecida para su deuda financiera, en un rango de \$350 a \$500 millones.



# INFORME DEL DIRECTOR

## 3T 2017

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

Como parte de su planeación estratégica, en días recientes Urbi presentó a su Consejo de Administración su plan de negocio 2018 y quinquenal (2018-2022), del cual recibió una pre-aprobación y espera su autorización definitiva hacia finales de año. En base a lo anterior, en 2018 la Compañía estima ingresos totales de alrededor de \$1,600 millones, lo cual representaría un incremento de aproximadamente 60% respecto del cierre estimado en 2017.

Además, de acuerdo a su estrategia de enfoque en rentabilidad, la Empresa ha fijado un margen bruto objetivo del 30% para el 2018. Del mismo modo, Urbi continuará bajo un estricto control y cuidado de su gasto, que estima representará aproximadamente el 25% de su ingreso total. Con ello, la Empresa prevé que hacia finales del próximo año sus indicadores fundamentales de EBITDA, ROIC y FCF sean ligeramente positivos, continuando con la tendencia trazada por la Compañía. Es importante mencionar que durante el 2018, la Compañía prevé seguir invirtiendo en proyectos de vivienda compactos, con alta revolvencia y rentabilidad.

En adición a las acciones realizadas para fortalecer sus indicadores financieros, durante el 3T17 Urbi colocó una de las piedras angulares en la estrategia relacionada con su capital humano, la cual le permite alinear a la alta administración con sus inversionistas en el cumplimiento de su plan de negocio.

En este sentido, la Compañía formalizó su plan de incentivos para la administración que se compone de opciones sobre acciones de Urbi, del cual, el primer paquete que consiste en un total de 7 millones de acciones opcionadas, será entregado en el próximo mes de enero. Este plan de incentivos está compuesto de un total de 6 paquetes que se otorgan a la administración en función del cumplimiento de KPIs previamente definidos y alineados a los objetivos estratégicos de la Empresa. Las opciones serán ejercibles gradualmente, comenzando una vez que los nuevos inversionistas obtengan un retorno mínimo compuesto del 20% de su inversión y el último de ellos, cuando la acción haya alcanzado un retorno compuesto del 35%. Lo anterior le permite a Urbi alinear e incentivar los esfuerzos de su capital humano al cumplimiento de objetivos estratégicos y a la generación de valor tanto para la administración como para sus inversionistas.

En resumen, en el 3T17 Urbi siguió realizando las amortizaciones de principal y pago de intereses según lo comprometido, permitiéndole reafirmar la confianza que le han depositado las diversas instituciones financieras, cumpliendo así de manera anticipada su objetivo de fondeo para este 2017. Asimismo, el cuidado estricto de su caja le permitió aprovechar oportunidades de inversión en proyectos productivos cuya revolvencia de corto plazo contribuirán a cerrar este año con una caja estimada de más de \$200 millones.

Finalmente, tal como lo considera su plan de negocio previo, el siguiente año marcará un parteaguas relevante para Urbi, ya que prevé alcanzar un nivel robusto de caja que le permitirá realizar inversiones adicionales en proyectos de vivienda con menores ciclos de operación y altamente rentables, que contribuirán a cerrar el año en terreno positivo en términos de sus indicadores fundamentales de EBITDA, ROIC y generación de flujo de efectivo.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 3T 2017

### Ventas

Urbi cuenta con dos líneas de negocio: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Las ventas totales del Sistema Urbi en los 9M17 fueron de \$690.4 millones, de los cuales la Línea A generó \$477.5 millones por la venta de 844 viviendas con un valor promedio de \$566 mil, y la Línea B generó \$159.1 millones por la venta de tierra y servicios de gestión, así como \$53.9 millones por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía.

Lo anterior significó ingresos acumulados para la Compañía de \$332.1 millones provenientes de su Línea A y \$212.9 millones de su Línea B, totalizando \$545.0 millones, lo que representó un incremento del 146% respecto de los ingresos totales acumulados a septiembre de 2016.

(Cifras en miles de pesos)

| Línea de Negocio            | Segmento  | 9M17             |               | 9M16             |               | Variación        |               |
|-----------------------------|---|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|                             |   | \$               | %             | \$               | %             | \$               | %             |
| Línea A                     | Venta de vivienda en proyectos propios                                | \$315,346        | 57.9%         | \$56,207         | 25.3%         | \$259,139        | 461.0%        |
|                             | Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros | \$16,750         | 3.1%          | \$26,758         | 12.1%         | (\$10,008)       | -37.4%        |
| Línea B                     | Venta de tierra para proyectos inmobiliarios                          | \$55,132         | 10.1%         | \$40,709         | 18.4%         | \$14,423         | 35.4%         |
|                             | Servicios de gestión  | \$103,930        | 19.1%         | \$98,133         | 44.2%         | \$5,797          | 5.9%          |
| <b>Subtotal<sup>1</sup></b> |   | <b>\$491,158</b> | <b>90.1%</b>  | <b>\$221,807</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$269,351</b> | <b>121.4%</b> |
| Línea B                     | Otros ingresos por venta de subsidiarias                              | \$53,850         | 9.9%          | \$0              | 0.0%          | \$53,850         | 100.0%        |
| <b>Total</b>                |   | <b>\$545,008</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$221,807</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$323,201</b> | <b>100.0%</b> |

<sup>1</sup> Ingresos recurrentes clasificados en los Estados Financieros en el rubro de Ventas.

El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos, por línea de negocio y por trimestre.

(Cifras en miles de pesos)

| Línea de Negocio            | Segmento  | 3T17             |               | 2T17             |               | 1T17             |               | Acumulado 2017   |               |
|-----------------------------|---|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|                             |   | \$               | %             | \$               | %             | \$               | %             | \$               | %             |
| Línea A                     | Venta de vivienda en proyectos propios                                | \$131,342        | 57.3%         | \$114,343        | 64.8%         | \$69,661         | 50.0%         | \$315,346        | 57.9%         |
|                             | Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros | \$2,217          | 1.0%          | \$7,759          | 4.4%          | \$6,774          | 4.9%          | \$16,750         | 3.1%          |
| Línea B                     | Venta de tierra para proyectos inmobiliarios                          | \$41,763         | 18.2%         | \$3,968          | 2.2%          | \$9,401          | 6.7%          | \$55,132         | 10.1%         |
|                             | Servicios de gestión  | \$0              | 0.0%          | \$50,465         | 28.6%         | \$53,465         | 38.4%         | \$103,930        | 19.1%         |
| <b>Subtotal<sup>1</sup></b> |   | <b>\$175,322</b> | <b>76.5%</b>  | <b>\$176,535</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$139,301</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$491,158</b> | <b>90.1%</b>  |
| Línea B                     | Otros ingresos por venta de subsidiarias                              | \$53,850         | 23.5%         | \$0              | 0.0%          | \$0              | 0.0%          | \$53,850         | 9.9%          |
| <b>Total</b>                |   | <b>\$229,172</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$176,535</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$139,301</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$545,008</b> | <b>100.0%</b> |

<sup>1</sup> Ingresos recurrentes clasificados en los Estados Financieros en el rubro de Ventas.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 3T 2017

La Compañía continua su enfoque en actividades y segmentos que le generan mayores márgenes de utilidad, como es la venta de vivienda en proyectos propios y con énfasis en el segmento medio, el cual por sus características tiene un mayor precio promedio lo cual le permite generar un mayor margen.

El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos de Línea A:

(Cifras en miles de pesos)

| Tipo de proyectos Línea A                  | 9M17             |               | 9M16            |               | Variación        |               |
|--|------------------|---------------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
|  | \$               | %             | \$              | %             | \$               | %             |
| Propios                                    | \$315,346        | 95.0%         | \$56,207        | 67.7%         | \$259,139        | 461.0%        |
| Propiedad de terceros                      | \$16,750         | 5.0%          | \$26,758        | 32.3%         | (\$10,008)       | -37.4%        |
| <b>Ingresos Línea A</b>                    | <b>\$332,096</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$82,965</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$249,131</b> | <b>300.3%</b> |
| <b>Precio promedio - Proyectos propios</b> | <b>\$478</b>     |               | <b>\$341</b>    |               | <b>\$137</b>     | <b>40.3%</b>  |

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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          | 143,962            | 166,182           | 5,202             | 55,132                | 103,930           | 16,750                   | <b>491,158</b>   |
| Costo de ventas | (107,535)          | (90,167)          | (1,748)           | (41,453)              | (7,675)           | (12,039)                 | <b>(260,617)</b> |
| Utilidad bruta  | 36,427             | 76,015            | 3,454             | 13,679                | 96,255            | 4,711                    | <b>230,541</b>   |

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

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas.

### Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto                             | 9M17      | 9M16        | Variación |       |
|--------------------------------------|-----------|-------------|-----------|-------|
|                                      |           |             | \$        | %     |
| Gastos generales y de administración | \$506,025 | \$1,423,524 | (917,499) | (64%) |

Durante el periodo de nueve meses, la Empresa reconoció gastos relacionados con sueldos, salarios y prestaciones a empleados por un monto de \$215.2 millones, reconoció gastos por asesorías por \$55.2 millones, se reconocieron provisiones contables asociadas con contingencias

# INFORME DEL DIRECTOR

## 3T 2017

legales, garantías y obligaciones de obra por \$135.8 millones y otros gastos generales y de administración tales como mantenimientos, infraestructura y servicios públicos, los cuales con la depreciación del periodo ascendieron a un monto de \$99.8 millones. Estas erogaciones representaron una disminución de \$917.5 millones (64%) respecto al mismo periodo del 2016. Para mayor detalle véase la Nota 15 a los Estados Financieros.

### Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto             | 9M17      | 9M16        | Variación     |         |
|----------------------|-----------|-------------|---------------|---------|
|                      |           |             | \$            | %       |
| Otros ingresos, neto | \$406,577 | \$3,048,518 | (\$2,641,941) | (86.7%) |

Al 30 de septiembre de 2017, se reconocieron en este rubro partidas no recurrentes por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía anunciada en el mes de julio por \$53.9 millones y liberaciones y cancelaciones de provisiones por \$367.6 millones. En comparación con septiembre de 2016, este rubro muestra una disminución de \$2,641.9 millones (86.7%) debido a que el monto de liberación y cancelación de provisiones en 2017 fue significativamente menor. Para mayor detalle véase la Nota 16 a los Estados Financieros.

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

La UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi para los 9M17 fue de \$76.1 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sin embargo es mostrada 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

3T 2017

## Costo integral de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto                                | 9M17             | 9M16               | Variación        |                |
|---|------------------|--------------------|------------------|----------------|
|   |                  |                    | \$               | %              |
| Gastos financieros                      | (\$9,438)        | (\$332,367)        | \$322,929        | (97.2%)        |
| Productos financieros                   | 8,922            | 10,245             | (1,323)          | (12.9%)        |
| (Pérdida) utilidad cambiaria            | (\$6,790)        | 8,182              | (14,972)         | (183.0%)       |
| <b>Costo integral de financiamiento</b> | <b>(\$7,306)</b> | <b>(\$313,940)</b> | <b>\$306,634</b> | <b>(97.7%)</b> |

Durante los nueve meses del periodo, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$7.3 millones, derivado del efecto de la pérdida cambiaria generada en el periodo, la cual fue compensada parcialmente por los intereses ganados por las inversiones efectuadas y los intereses pagados por créditos puente.

## Impuestos a la utilidad

Durante el periodo se generó un efecto positivo por impuesto a la utilidad de \$7.4 millones debido al impacto positivo de las pérdidas generadas en ejercicios anteriores.

## Utilidad neta

En los 9M17 se muestra una utilidad neta de \$131.2 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 Septiembre de 2017

### Activos Totales

Al 30 de septiembre de 2017, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$6,145.5 millones, el cual representa una disminución de \$286.6 millones (4.5%) respecto del 31 de diciembre de 2016, la variación de un periodo a otro se explica por los cambios en los siguientes rubros:

#### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Al 30 de septiembre de 2017 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$110.0 millones (incluyendo \$11.8 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$147.2 millones (57.2%) respecto al cierre del 2016 debido principalmente a: (i) inversiones realizadas en obras para proyectos inmobiliarios, ii) la adquisición de proyectos de

# INFORME DEL DIRECTOR

## 3T 2017

vivienda de alta revolvencia y rentabilidad para su desplazamiento en el 4T17 y iii) pago de créditos puente.

### *Inventarios*

Al cierre del tercer trimestre el saldo del rubro de inventarios fue de \$5,230.8 millones, lo cual representó una disminución de \$153.4 millones (2.8%) respecto a diciembre 2016, derivado principalmente del reconocimiento de las inversiones efectuadas en los proyectos inmobiliarios (costos incurridos del periodo) y la adquisición de proyectos de vivienda antes mencionada, todo ello compensado parcialmente por el reconocimiento del costo de las ventas realizadas durante el periodo por \$260.6 millones.

### *Reserva territorial*

Al 30 de septiembre de 2017, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,160 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 líneas de crédito.

### 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                   | 120        | 357          | 477          | 15.1%         |  |
| Plan de negocio Línea B                   | -          | 690          | 690          | 21.8%         |  |
| 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        | 39.2%         |  |
| <b>Total</b>                              | <b>120</b> | <b>3,040</b> | <b>3,160</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 septiembre de 2017:



# INFORME DEL DIRECTOR

3T 2017

 urbi  
VidaResidencial®

## Reserva territorial

| Plaza          | Superficie<br>HAS | %              |
|----------------|-------------------|----------------|
| Aguascalientes | 1.2               | 0.04%          |
| Chihuahua      | 8.9               | 0.28%          |
| Ciudad Juárez  | 178.9             | 5.66%          |
| Ciudad Obregón | 17.7              | 0.56%          |
| Cuautillán     | 1.7               | 0.05%          |
| Culiacán       | 4.4               | 0.14%          |
| Ensenada       | 1.3               | 0.04%          |
| Guadalajara    | 660.4             | 20.90%         |
| Hermosillo     | 67.1              | 2.12%          |
| Huehuetoca     | 22.7              | 0.72%          |
| Los Cabos      | 60.6              | 1.92%          |
| Los Mochis     | 0.3               | 0.01%          |
| Mazatlán       | 0.1               | 0.00%          |
| Mexicali       | 483.0             | 15.28%         |
| Monterrey      | 56.8              | 1.80%          |
| Puerto Peñasco | 171.3             | 5.42%          |
| Querétaro      | 3.9               | 0.12%          |
| Tecámac        | 12.4              | 0.39%          |
| Tijuana        | 1,407.3           | 44.53%         |
| <b>Total</b>   | <b>3,160.0</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 \$2,868.0 millones al 30 de septiembre de 2017, una disminución de \$447.2 millones (13.5%) respecto a diciembre de 2016, según se explica a continuación.

### *Deuda y Pasivos financieros*

La Compañía cerró el tercer trimestre con \$340.5 millones de deuda financiera, compuesta en su mayoría por créditos puente. Durante el periodo de enero a septiembre, se amortizaron créditos puente y préstamos por \$62.9 millones, se efectuaron disposiciones del crédito para infraestructura por un total de \$48.6 millones, se dispuso de la primera línea de crédito puente post-reestructura otorgada por Banco Ve por Más por \$6.4 millones y se pagaron intereses por \$7.8 millones.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 3T 2017

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

### *Pasivos no financieros*

Al cierre del semestre, los pasivos no financieros de la Compañía, sin incluir impuestos diferidos, ascendieron a \$2,431.6 millones, importe que representa una disminución de \$430.7 millones (15.0%) en comparación con diciembre de 2016. Lo anterior debido principalmente a la 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 \$143.5 millones.

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

*(Cifras en miles de pesos)*

| Concepto                         | Al 30 de Septiembre<br>de 2017 | Al 31 de Diciembre de<br>2016 |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Proveedores para la construcción | \$28,483                       | \$13,663                      |
| Cuentas por pagar                | 445,119                        | 729,678                       |
| Provisiones                      | 1,855,603                      | 1,992,815                     |
| Impuestos por pagar              | 99,721                         | 122,683                       |
| Obligaciones laborales           | 2,674                          | 3,416                         |
| <b>Total</b>                     | <b>\$2,431,600</b>             | <b>\$2,862,255</b>            |

### **Capital Contable**

Al 30 de septiembre de 2017, el Capital Contable era de \$3,277.5 millones, un incremento de \$160.7 millones (5.2%), debido a la utilidad generada en el ejercicio y al reconocimiento de su plan de incentivos para la administración consistente en opciones sobre acciones de Urbi.

### **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 septiembre de 2017 y 2016 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

# INFORME DEL DIRECTOR

## 3T 2017

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto  | Al 30 de septiembre de 2017 | Al 30 de septiembre de 2016 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación                  | <b>(\$134,053)</b>          | (\$819,795)                 |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión                  | <b>2,751</b>                | 9,580                       |
| Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento | <b>(\$15,872)</b>           | \$1,248,791                 |
| <b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>                     | <b>(\$147,174)</b>          | <b>\$438,576</b>            |

### 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 septiembre 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 septiembre de 2017 | Al 30 de septiembre de 2016 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación | <b>(\$134,053)</b>          | (\$819,795)                 |
| Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión | <b>2,751</b>                | 9,580                       |
| <b>Flujo libre de efectivo</b>                                  | <b>(\$131,302)</b>          | <b>(\$810,215)</b>          |



# INFORME DEL DIRECTOR

## 3T 2017

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

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

### Conferencia Telefónica 3T2017:

Viernes 27 de octubre, 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 45738849

# INFORME DEL DIRECTOR

## 3T 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)

|   | Notas | Al 30 de septiembre de<br>2017 | Al 31 de diciembre de<br>2016 |
|---|-------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Activos</b>  |       |                                |                               |
| <b>Activo circulante:</b>                               |       |                                |                               |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                     | 5     | \$ 98,276                      | \$ 254,225                    |
| Cuentas por cobrar, neto                                | 6     | 44,928                         | 59,130                        |
| Inventarios   | 7     | 847,491                        | 799,527                       |
| Otras cuentas por cobrar, neto                          |       | 362,657                        | 349,004                       |
| Pagos anticipados                                       |       | 85,807                         | 68,495                        |
| <b>Total del activo circulante</b>                      |       | <b>1,439,159</b>               | <b>1,530,381</b>              |
| <b>Activo no circulante:</b>                            |       |                                |                               |
| Efectivo restringido                                    | 5     | 11,772                         | 2,997                         |
| Cuentas por cobrar a largo plazo                        | 6     | 215,537                        | 215,537                       |
| Inventarios para desarrollo a largo plazo               | 7     | 4,383,350                      | 4,584,731                     |
| Propiedades, planta y equipo, neto                      | 8     | 34,713                         | 35,695                        |
| Otras inversiones y participación en negocios conjuntos |       | 53,305                         | 55,143                        |
| Otros activos   |       | 7,667                          | 7,613                         |
| <b>Total del activo no circulante</b>                   |       | <b>4,706,344</b>               | <b>4,901,716</b>              |
| <b>Total del activo</b>                                 |       | <b>\$ 6,145,503</b>            | <b>\$ 6,432,097</b>           |
| <b>Pasivos y capital contable</b>                       |       |                                |                               |
| <b>Pasivo a corto plazo:</b>                            |       |                                |                               |
| Deuda y pasivos bancarios                               | 9     | \$ 283,392                     | \$ 346,021                    |
| Proveedores, cuentas por pagar y provisiones            | 10    | 2,329,205                      | 2,736,156                     |
| Impuestos por pagar                                     | 11    | 99,721                         | 122,683                       |
| <b>Total del pasivo a corto plazo</b>                   |       | <b>2,712,318</b>               | <b>3,204,860</b>              |
| <b>Pasivo a largo plazo:</b>                            |       |                                |                               |
| Deuda a largo plazo                                     | 9     | 57,150                         | 3,727                         |
| Impuestos diferidos                                     | 14    | 95,842                         | 103,233                       |
| Obligaciones laborales                                  |       | 2,674                          | 3,416                         |
| <b>Total del pasivo a largo plazo</b>                   |       | <b>155,666</b>                 | <b>110,376</b>                |
| <b>Total del pasivo</b>                                 |       | <b>2,867,984</b>               | <b>3,315,236</b>              |
| <b>Capital contable</b>                                 |       |                                |                               |
| Capital social  | 13    | 38,636,652                     | 38,636,652                    |
| Prima en suscripción de acciones                        |       | 4,903,722                      | 4,903,722                     |
| Instrumentos de capital propios                         |       | 28,147                         | -                             |
| Utilidad (déficit) acumulados:                          |       |                                |                               |
| De años anteriores                                      |       | ( 40,419,861)                  | ( 42,039,882)                 |
| Del año   |       | 131,178                        | 1,618,688                     |
| Otras partidas de resultado integral                    |       | ( 2,319)                       | ( 2,319)                      |
| <b>Total del capital contable</b>                       |       | <b>3,277,519</b>               | <b>3,116,861</b>              |
| <b>Total del pasivo y capital contable</b>              |       | <b>\$ 6,145,503</b>            | <b>\$ 6,432,097</b>           |

Las 18 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

## 3T 2017

**urbi**  
VidaResidencial

**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)

|  | Notas   | Por los periodos de tres meses que terminaron el 30 de septiembre de |                   | Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de |                     |
|--|---------|--|-------------------|---|---------------------|
|  |         | 2017   | 2016              | 2017  | 2016                |
| Ventas   | 17      | \$ 175,322   | \$ 103,097        | \$ 491,158  | \$ 221,807          |
| Costo de venta                                   | 17      | ( 102,559)   | ( 51,628)         | ( 260,617)  | ( 81,382)           |
| <b>Utilidad bruta</b>                            |         | <b>72,763</b>  | <b>51,469</b>     | <b>230,541</b>  | <b>140,425</b>      |
| Gastos generales y de administración             | 15 y 17 | ( 250,819)   | ( 453,505)        | ( 506,025)  | ( 1,423,524)        |
| Otros ingresos, neto                             | 16      | 210,075  | 1,380,498         | 406,577   | 3,048,518           |
| <b>Utilidad de operación</b>                     |         | <b>32,019</b>  | <b>978,462</b>    | <b>131,093</b>  | <b>1,765,419</b>    |
| Gastos financieros                               |         | ( 5,517)   | ( 521)            | ( 9,438)  | ( 332,367)          |
| Productos financieros                            |         | 3,007  | 7,441             | 8,922   | 10,245              |
| (Pérdida) utilidad cambiaria, neta               |         | ( 1,308)   | 2,954             | ( 6,790)  | 8,182               |
|  |         | ( 3,818)   | 9,874             | ( 7,306)  | ( 313,940)          |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b> |         | <b>28,201</b>  | <b>988,336</b>    | <b>123,787</b>  | <b>1,451,479</b>    |
| Impuestos a la utilidad                          | 14      | 226  | 14                | 7,391   | 635                 |
| <b>Utilidad neta</b>                             |         | <b>\$ 28,427</b>   | <b>\$ 988,350</b> | <b>\$ 131,178</b>   | <b>\$ 1,452,114</b> |
| <b>Utilidad integral del período</b>             |         | <b>\$ 28,427</b>   | <b>\$ 988,350</b> | <b>\$ 131,178</b>   | <b>\$ 1,452,114</b> |
| Promedio ponderado de acciones en circulación    |         | 155,003,381  | 154,902,083       | 155,003,381   | 154,902,803         |
| Utilidad por acción                              |         | \$ 0.18  | \$ 6.38           | \$ 0.85   | \$ 9.37             |

Las 18 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

## 3T 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016  
 (Cifras en miles de pesos)

|   | Número de acciones | Capital social | Prima en suscripción de acciones | Instrumentos de capital propios | (Déficit) utilidad acumulada | Otras partidas de resultado integral | Total del capital contable (deficiencia en el capital contable) |
|---|--------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---|
| Saldos al 1 de enero de 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) | 38,778,436         | 37,132,723     | -                                | -                               | -                            | -                                    | 37,132,723  |
| Aumento por nuevas inversiones de capital social            | 115,147,923        | 1,292,883      | -                                | -                               | -                            | -                                    | 1,292,883   |
| Utilidad neta   | -                  | -              | -                                | -                               | 1,452,114                    | -                                    | 1,452,114   |
| Saldos al 30 de septiembre de 2016                          | 154,902,804        | \$ 38,541,150  | \$ 4,903,722                     | \$ -                            | \$ ( 40,587,768)             | \$ ( 2,768)                          | \$ 2,854,336  |
| Saldos al 1 de enero de 2017                                | 155,003,381        | 38,636,652     | 4,903,722                        | -                               | ( 40,421,194)                | ( 2,319)                             | 3,116,861   |
| Aumento por instrumentos de capital propios                 | -                  | -              | -                                | 28,147                          | -                            | -                                    | 28,147  |
| Efecto por venta de entidades escindidas                    | -                  | -              | -                                | -                               | 1,333                        | -                                    | 1,333   |
| Utilidad neta   | -                  | -              | -                                | -                               | 131,178                      | -                                    | 131,178   |
| Saldos al 30 de septiembre de 2017                          | 155,003,381        | \$ 38,636,652  | \$ 4,903,722                     | \$ 28,147                       | \$ ( 40,288,683)             | \$ ( 2,319)                          | \$ 3,277,519  |

Las 18 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

## 3T 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 nueve meses<br>terminados el 30 de septiembre de |                   |
|--|--|-------------------|
|  | 2017   | 2016              |
| <b>Actividades de operación</b>  |  |                   |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad  | \$ 123,787   | \$ 1,451,479      |
| <b>Partidas en resultados que no afectaron efectivo:</b>                             |  |                   |
| Estimación para cuentas incobrables  | 7,237  | 471,852           |
| Depreciación   | 1,903  | 9,279             |
| Deterioro y reserva de valuación de inventarios                                      | 8,151  | 1,419             |
| Provisiones de pasivos   | 230,637  | 283,710           |
| Liberación y cancelación de provisiones  | ( 367,639)   | ( 3,043,198)      |
| Pérdida (utilidad) cambiaria, neta   | 6,790  | ( 8,182)          |
| Intereses devengados a favor   | ( 8,922)   | ( 10,245)         |
| Utilidad en venta y baja de mobiliario y equipo                                      | ( 3,012)   | ( 541)            |
| Intereses devengados a cargo   | 6,665  | 332,367           |
| <b>Cambios en activos y pasivos de operación</b>                                     |  |                   |
| Decremento (incremento) en:  |  |                   |
| Cuentas por cobrar   | ( 21,439)  | ( 225,466)        |
| Otras cuentas por cobrar y otros activos   | 31,019   | ( 69,870)         |
| Inventarios  | ( 153,417)   | ( 135,653)        |
| Otras inversiones y participación en negocios conjuntos                              | ( 1,838)   | -                 |
| Cuentas por pagar  | ( 17,679)  | 118,823           |
| Impuestos por pagar  | 23,704   | 4,431             |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizados por actividades de operación</b>                | <b>( 134,053)</b>  | <b>( 819,795)</b> |
| <b>Actividades de inversión</b>  |  |                   |
| Intereses cobrados   | 2,624  | 9,145             |
| Adquisición de mobiliario y equipo, neto   | 127  | 435               |
| <b>Flujo neto de efectivo generado en actividades de inversión</b>                   | <b>2,751</b>   | <b>9,580</b>      |
| <b>Actividades de financiamiento</b>   |  |                   |
| Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos                              | 54,836   | -                 |
| Amortización de créditos puente y pago de préstamos                                  | ( 62,917)  | ( 44,092)         |
| Intereses pagados  | ( 7,791)   | -                 |
| Nuevas inversiones de capital social   | -  | 1,292,883         |
| <b>Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento</b> | <b>( 15,872)</b>   | <b>1,248,791</b>  |
| <b>(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>           | <b>( 147,174)</b>  | <b>438,576</b>    |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo                            | 257,222  | 6,118             |
| Efectivo restringido   | ( 11,772)  | ( 2,966)          |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>                      | <b>\$ 98,276</b>   | <b>\$ 441,728</b> |

Las 18 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.