



# INFORME DEL DIRECTOR

4T 2016



# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

### Informe del Director al IV Trimestre de 2016

(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 octubre al 31 de diciembre de 2016.

Al cierre de 2016, La Empresa logró ingresos acumulados de \$399.6 millones, con lo que superó en 14.2% su meta prevista de \$350 millones. Los ingresos del cuarto trimestre fueron de \$177.8 millones de pesos, 72.5% más que en el tercer trimestre de 2016. Estos ingresos son netos de la participación correspondiente a los aliados y socios inmobiliarios.

Considerando la cobranza total, incluyendo la participación de los aliados y socios inmobiliarios las ventas totales del Sistema Urbi acumularon \$845.1 millones, provenientes de la venta de 928 viviendas por un monto total de \$488.0 millones y de \$357.1 millones de la venta de tierra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Vale mencionar que los ingresos de la Compañía aumentaron de forma consistente trimestre a trimestre a lo largo del año; pasó de \$36.6 millones en el 1er. trimestre a \$177.8 millones en el 4to. período de 2016, lo cual es reflejo de nuestra estrategia de enfocar los esfuerzos de promoción y venta de vivienda en proyectos propios, mismos que le permiten generar mayores márgenes y flujo de efectivo. Adicionalmente, Urbi incrementó en un 20% el precio promedio de la vivienda de proyectos propios, pasando de \$373 mil en el primer trimestre a \$450 mil en último trimestre del año. De esta manera, en el cuarto trimestre el 82% de los ingresos de vivienda provino de proyectos propios, mientras que en el primer trimestre del año fueron sólo el 10%.

Al 31 de diciembre de 2016, Urbi tiene un balance sólido. A esa fecha, la Compañía tenía la deuda financiera más baja de la industria entre las empresas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), misma que ascendió a \$349.7 millones, conformada principalmente por créditos puente. Cabe mencionar que este nivel de deuda fue menor al inicialmente previsto en su Proforma: \$373 millones, con lo cual el indicador de Deuda/Capital fue de 0.11%. Esto le brinda una ventaja a la Compañía para ir en busca de créditos puente para los proyectos. Por otra parte, no se tiene en el corto plazo el pago de pasivos financieros ni exposición financiera en dólares.

Como parte de los acuerdos concursales, concluimos la dación en pago a GE con lo que disminuyó la deuda financiera en \$96.9 millones. Reactivamos y liberamos vivienda de 2 créditos puente con Santander, en Ensenada y Ciudad Juárez, con lo cual amortizamos \$11.9 millones de principal. Asimismo, hemos reestructurado 2 créditos adicionales con esta misma institución, mismos que esperamos reactivar durante el primer trimestre del 2017. Con esto, hemos concluido prácticamente todos nuestros compromisos relacionados con pasivos financieros derivados del proceso de concurso mercantil.



# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

Durante el cuarto trimestre, obtuvimos una línea de crédito de hasta \$154 millones para la conclusión de infraestructura en 11 proyectos distribuidos a lo largo de 10 ciudades del país, misma que hemos comenzado a ejercer al término del año.

Con lo anterior, al 31 de diciembre, Urbi contaba en caja con \$257.2 millones que, sumado a nuestro inventario de corto plazo, cuyo valor a esa misma fecha ascendió a \$799.5 millones, nos da una proporción de 3 a 1 respecto de nuestra deuda financiera.

Al cierre del año la Compañía contaba con \$5,384.3 millones de inventario, incluida su reserva de largo plazo. Durante el trimestre, Urbi fortaleció su balance a través de readquirir terrenos y viviendas en proceso y terminadas que fueron entregadas a instituciones financieras en el proceso de reestructura. La operación involucró activos con avance significativo de obra en los Municipios de Juárez, Nuevo León (74 unidades) y Tijuana, Baja California (98 unidades), así como 73 lotes para el desarrollo de 924 viviendas ubicados en Tecámac, Edo. de México. Estas acciones le permiten tener un mejor portafolio debido a sus altos márgenes y revolvencia además que la inversión requerida para desplazar estas viviendas es mínima.

Finalmente, Urbi incrementó consistentemente la participación de ingresos de Línea A, y cerró el año con el 52% de éstos provenientes de dicha línea mientras que, para el año 2017, se estima que dicha participación será de alrededor de 80%. Actualmente tenemos operación en 16 de 19 plazas que considera el PDN 2017-2021 y en el último trimestre iniciamos operaciones en Ensenada, Querétaro y Toluca.

2016 fue un año en el que la Empresa sentó las bases que le permitirán cumplir las metas establecidas en su plan de negocio 2017-2021 (PDN). Para 2017, Urbi se propone un objetivo de ingresos por alrededor de \$1,300 millones, incluidos \$220 millones de la venta de tierra para proyectos inmobiliarios.

Esto lo conseguiremos manteniendo nuestra estrategia de crecimiento gradual y ordenado, privilegiando la generación de flujo de efectivo y no el volumen de vivienda. Tendremos dos plazas más con operaciones y continuaremos con el incremento de la proporción de ingresos provenientes de desarrollos propios. La mezcla de ingresos se buscará en 75% de proyectos Urbi y 25% de proyectos de aliados. Asimismo, la Empresa estará en la búsqueda de elevar la participación del segmento medio en sus ingresos, mismo que debe representar hasta el 50% del plan de negocio para el 2017. Finalmente, la prioridad será desplazar la venta de vivienda con alto porcentaje de avance de obra.

Lo anterior le permitirá a la Empresa, al cierre del 2017, lograr un margen Ebitda neutro; que marca una tendencia positiva con respecto a los \$319.8 millones negativos en 2016 y \$865.9 millones negativos en 2015, años en los que la empresa llevó a cabo su reestructura financiera.

2017 será un año desafiante pero también será un tiempo para capitalizar oportunidades. La industria de la vivienda mantiene fundamentales sólidos que hacen de ella uno de los motores que aportarán dinamismo a la economía mexicana.



# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

Los programas de los principales originadores de crédito, Infonavit y Fovissste, buscarán mantener un ritmo de trabajo similar al 2016 y, además, ajustaron su programa de trabajo para atenuar la baja significativa que sufrió el presupuesto para el subsidio a la vivienda. Infonavit anunció para 2017 un aumento en el monto máximo de los créditos que otorga a sus derechohabientes, lo que significa un incremento en su capacidad de compra.

Fovissste por su parte a partir de abril iniciará un esquema de puntaje entre sus afiliados que les permitirá ejercer su crédito sin depender de salir sorteados; la mayor originación de las hipotecas de este organismo es en el segmento de vivienda medio.

La banca mexicana también tiene planes de inversión en materia de financiamiento a la adquisición de vivienda y con una tendencia constante en los últimos tres años: en promedio más del 80% de los recursos que dedican para originar hipotecas se utiliza para la adquisición de vivienda media y vivienda residencial.

Lo anterior confirma la estrategia de la Compañía para impulsar una transición hacia segmentos de vivienda que aportan mayores márgenes.

No perdemos de vista que en los últimos meses se ha suscitado un continuo incremento en las tasas de referencia por parte del Banco de México, lo cual estimamos se refleje en un aumento en las tasas de interés hipotecarias. No obstante, se anticipa que dichas tasas seguirán en niveles accesibles ante el entorno de alta competencia que existe entre los bancos actualmente.

Los subsidios serán 32% menor en monto pero similar en número de beneficiarios, haciendo al mercado más competitivo, no obstante, las metas de nuestro plan de negocio 2017 son alcanzables.

Durante el cuarto trimestre Urbi cumplió 35 años de su fundación y es una empresa más compacta, sólida y flexible que antes. Hoy la Empresa ofrece viviendas de alta calidad a precios accesibles para familias mexicanas de bajos y medianos ingresos. Para lograr las metas establecidas para 2017 contamos con un Consejo de Administración y un equipo directivo renovados, un sólido balance financiero y un capital humano experimentado y motivado.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

### Ventas

Urbi cuenta con dos líneas de negocio que le brindan ingresos recurrentes: i) la venta de vivienda (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios (Línea B). Las ventas totales (Sistema Urbi) en el 2016 fueron de \$845.1 millones, de los cuales la Línea A generó \$488.0 millones por la venta de 928 viviendas con un valor promedio de \$526 mil, y la Línea B generó \$357.1 millones por la venta de tierra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Lo anterior le significó a la Empresa ingresos totales acumulados en el año de \$399.6 millones.

*(Cifras en miles de pesos)*

Segmento	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Porcentaje relativo	Tres meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Porcentaje relativo
1. Venta de vivienda en proyectos propios	\$158,902	39.8%	\$102,695	57.8%
2. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	85,512	21.4	\$44,803	25.2
3. Servicios de gestión	105,861	26.5	\$7,728	4.3
4. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	49,341	12.3	\$22,583	12.7
<b>Total</b>	<b>\$399,616</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$177,809</b>	<b>100.0%</b>

Durante el cuarto trimestre de 2016, la Compañía obtuvo ingresos provenientes de su línea A por \$125.3 millones y \$52.5 millones de su línea B, lo que significó un ingreso total en el trimestre de \$177.8 millones de pesos, 72.5% mayor a los ingresos del tercer trimestre, lo que pone de manifiesto el crecimiento sostenido que ha alcanzado la Empresa trimestre a trimestre.

En el acumulado del año, los ingresos totales superaron en 14.2% la meta inicialmente establecida, debido a un enfoque en vivienda que le genera mayores márgenes a la Empresa, esto es: i) en ingresos provenientes de la venta de vivienda en proyectos propios y ii) un mayor precio promedio de vivienda en proyectos propios.

Proyectos Línea A - (\$)	1T16	2T16	3T16	4T16
Proyectos propios	\$746	\$8,094	\$47,367	\$102,695
Proyectos propiedad de terceros	7,029	10,397	9,332	22,583
<b>Ingresos Línea A</b>	<b>\$7,775</b>	<b>\$18,491</b>	<b>\$56,699</b>	<b>\$125,278</b>

Proyectos Línea A - (%)	1T16	2T16	3T16	4T16
Proyectos propios	9.6%	43.8%	83.5%	82.0%
Proyectos propiedad de terceros	90.4	56.2	16.5	18.0
<b>Ingresos Línea A</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

<b>Precio promedio - Proyectos propios</b>	<b>\$373</b>	<b>\$324</b>	<b>\$343</b>	<b>\$450</b>
--	--------------	--------------	--------------	--------------



# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2016:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	VIS <sup>(1)</sup>	VMB <sup>(2)</sup>	VMA <sup>(3)</sup>	Tierra <sup>(4)</sup>	Servicios <sup>(5)</sup>	Total
Ventas	45,040	23,680	33,975	44,803	30,311	<b>177,809</b>
Utilidad bruta	11,790	9,740	14,649	36,252	23,098	<b>95,529</b>
Depreciación	645	426	893	619	(1,010)	<b>1,573</b>
Utilidad de operación	<b>136,792</b>	<b>98,314</b>	<b>215,526</b>	<b>154,875</b>	<b>(270,689)</b>	<b>334,818</b>

1. Vivienda de interés social en proyectos propios
2. Vivienda media baja en proyectos propios
3. Vivienda media alta y residencial en proyectos propios
4. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
5. Servicios de gestión, 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 la estimación para cuentas incobrables y otras partidas excepcionales, los cuales a dicha fecha ascendieron a \$170.0 millones.

### Gastos generales y de administración

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016	Variación	
			Importe	%
Gastos generales y de administración	\$1,782,678	\$1,423,524	359,154	25%

Durante el cuarto trimestre, la Empresa reconoció beneficios a empleados y ciertas estimaciones como parte del gasto de administración y ventas por \$289.3 millones, y al mismo tiempo reconoció la liberación de provisiones contables por \$545.3 millones como parte de la revisión periódica que lleva a cabo sobre esta partida. Para mayor detalle véase las Notas 24 y 27 a los Estados Financieros.



# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

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

Al cierre del 2016 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de la Compañía fue de \$319.8 millones negativos, en comparación con \$865.9 millones negativos en 2015. Al término del 2017 la Compañía estima cerrar con un margen UAFIDA neutro.

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	Doce meses	Nueve meses	Variación	
	terminados el 31 de diciembre de 2016	terminados al 30 de septiembre de 2016	Importe	%
Gastos financieros	(\$334,825)	(\$332,367)	(\$2,458)	0.7%
Productos financieros	14,648	10,245	4,403	43.0%
Utilidad cambiaria	9,416	8,182	1,234	15.1%
<b>Costo integral de financiamiento</b>	<b>(\$310,761)</b>	<b>(\$313,940)</b>	<b>\$3,179</b>	<b>-1.0%</b>

En el cuarto trimestre, la Compañía obtuvo un resultado integral de financiamiento de \$3.2 millones, derivado principalmente del reconocimiento de intereses por la reactivación de créditos puente con Santander, lo cual fue compensado por productos financieros y resultado cambiario a favor. Debido a lo anterior, el resultado integral de financiamiento en el año fue un gasto por \$310.8 millones.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

### Utilidad neta

La utilidad neta de \$1,618 millones incluye el efecto de otros ingresos netos por \$2,261 millones derivados principalmente de la liberación de provisiones, la incorporación de tierra y gastos excepcionales relacionados con el cierre de acuerdos derivados del concurso mercantil.

### Posición Financiera a Diciembre de 2016

De acuerdo con la información que se dio a conocer en el evento relevante del 28 de septiembre de 2016 distribuido a través de la BMV, la Empresa continua con la tendencia para alcanzar los parámetros de activo, pasivo y capital proyectados.

	Balance Pro-Forma	Balance real 31-Dic-16
- Activos	\$6,500 a \$7,500	6,432
- Pasivos	3,000 a 3,500	3,315
- Capital	3,500 a 4,000	3,117

### Activos Totales

Al 31 de diciembre de 2016, los activos totales de la Compañía disminuyeron \$374.1 millones (5%) en comparación con el trimestre anterior, tal como se explica a continuación.

#### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía mantenía \$257.2 millones de efectivo y equivalentes de efectivo, una disminución de \$187.5 millones (42%) respecto al trimestre anterior debido principalmente a: i) las inversiones realizadas en obra y adquisición de inventarios los cuales se esperan realizar durante el 2017 y, ii) el gasto de operación, honorarios y otros gastos, los cuales fueron compensados parcialmente por los ingresos provenientes de su propia operación.

#### *Cuentas por cobrar a clientes*

El saldo de cuentas por cobrar a clientes fue de \$274.7 millones, un incremento de \$16.8 millones (7%) principalmente debido a su operación de venta de tierra para proyectos inmobiliarios y a los servicios de comercialización y construcción de vivienda.



# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

### *Inventarios*

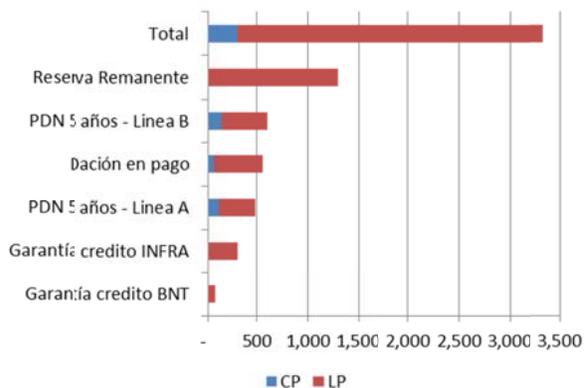
Los inventarios finalizaron el año con un saldo de \$5,384.3 millones, una disminución de \$167.1 millones (3%) respecto del trimestre anterior, debido principalmente a: i) la dación en pago de terrenos a GE como parte de los acuerdos de la reestructura, con lo cual se liquidó el pasivo por \$248.7 millones con dicha institución y, ii) la adquisición de 98 viviendas en Monterrey y 74 viviendas en Tijuana con avance de obra significativo, por un costo de adquisición total de \$46.7 millones, así como 73 lotes para el desarrollo de 924 viviendas ubicados en Tecámac, Edo. de México, con lo cual mejoró su portafolio de proyectos al incorporar a su balance inventario con requerimientos mínimos de inversión, con alta revolvencia y márgenes operativos.

### *Reserva territorial*

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,332 hectáreas (ha.), que en adición a la reserva de 2,300 ha. de sus socios inmobiliarios y clientes corporativos alcanza un total de 5,632 ha. de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con el plan de negocio de la empresa de los próximos cinco años.

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 dar en dación en pago a ciertos acreedores, y como colateral, para garantizar ciertas transacciones y 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, rentas, etc.

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





# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de diciembre de 2016:

RESERVA TERRITORIAL		
Plaza	Superficie	
	(Ha.)	(%)
Aguascalientes	1	0.04%
Chihuahua	8	0.25%
Ciudad Juárez	199	5.96%
Ciudad Obregón	18	0.54%
Cuautitlán	2	0.05%
Culiacán	4	0.13%
Ensenada	1	0.04%
Guadalajara	660	19.82%
Hermosillo	68	2.03%
Huehuetoca	23	0.68%
Los Cabos	61	1.82%
Los Mochis	1	0.02%
Mazatlán	26	0.80%
Mexicali	483	14.50%
Monterrey	57	1.72%
Puerto Peñasco	171	5.14%
Tecámac	13	0.38%
Tijuana	1,535	46.07%
<b>Total</b>	<b>3,332</b>	<b>100%</b>

Del total de hectáreas mostradas en el cuadro anterior, la Compañía ha otorgado 372 ha. en garantía de créditos puentes, deudas y préstamos. Durante el cuarto trimestre, la Compañía efectuó la dación en pago de 586 ha. de tierra a GE, como parte de los acuerdos de la reestructura, para liquidar créditos que se tenían con esta entidad.



# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

### **Pasivos Totales**

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$3,315.2 millones al 31 de diciembre de 2016, una disminución de \$636.6 millones (16%) respecto al tercer trimestre, según se explica a continuación.

#### *Pasivos financieros*

La Compañía cerró el 2016 con \$349.7 millones de deuda financiera, compuesta en su mayoría por créditos puente. Dicho nivel de deuda es el más bajo entre las empresas que cotizan en la BMV y terminó el 2016 por debajo del objetivo inicialmente previsto de \$373 millones, debido principalmente a: i) la dación en pago a GE según se explicó anteriormente, con lo cual se liquidó un pasivo por \$248.7 millones, incluyendo \$96.9 millones de arrendamiento financiero y \$151.8 millones de cuentas por pagar para la adquisición de software, ii) la reactivación y amortización de créditos puente con Santander por \$11.9 millones y, iii) la amortización de un crédito puente con Banorte por \$5.8 millones.

Asimismo, durante el cuarto trimestre la Compañía obtuvo una línea de crédito de hasta \$154 millones para la conclusión de infraestructura en 11 desarrollos en 10 ciudades del país, de los cuales al cierre del año se habían ejercido \$3.7 millones.

#### *Pasivos no financieros*

Al cierre del trimestre, los pasivos no financieros de la Compañía, sin incluir impuestos diferidos, ascendieron a \$2,862.3 millones, importe que representa una disminución de \$528.4 millones (16%) en comparación con el trimestre anterior. Lo anterior se debió principalmente a: i) la dación en pago a GE descrita anteriormente y ii) la liberación de provisiones por \$543.3 millones.

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

# INFORME DEL DIRECTOR

4 T 2016

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

Concepto	Al 31 de diciembre de 2016	Al 30 de septiembre de 2016
Proveedores para la construcción	\$13,663	\$13,478
Líneas de crédito	0	152,649
Acreedores diversos y gastos provisionad	2,722,493	3,103,080
Impuestos por pagar	122,683	117,869
Obligaciones laborales	3,416	3,572
<b>Total</b>	<b>\$2,862,255</b>	<b>\$3,390,648</b>

## Capital Contable

Al 31 de diciembre de 2016, el Capital Contable era de \$3,116.9 millones, un incremento de \$262.5 millones (9%). Lo anterior se debió principalmente a: i) la capitalización del pasivo remanente con GE que no fue cubierto con el pago en especie, por lo que fue capitalizado de acuerdo a lo establecido en los convenios de concurso mercantil y, ii) el resultado acumulado del ejercicio.

## Fuentes de Capital y Liquidez

Históricamente la Compañía ha fondeado su operación con flujos provenientes de la 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 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2016 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$1,005,514)	(\$819,795)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	609	9,580
Flujo neto de efectivo proveído por actividades de Financiamiento	1,256,009	1,248,791
<b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$251,104</b>	<b>\$438,576</b>

# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

### 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 diciembre y 30 de septiembre de 2016:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$1,005,514)	(\$819,795)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	609	9,580
<b>Flujo libre de efectivo</b>	<b>(\$1,004,905)</b>	<b>(\$810,215)</b>

### Eventos relevantes del trimestre

1. El 19 de octubre de 2016 Urbi reactivó la cotización de sus acciones en la BMV. Ese mismo día la Empresa publicó un aviso para llevar a cabo la entrega de acciones de forma electrónica a aquellos acreedores que capitalizaron su deuda.



# INFORME DEL DIRECTOR

## 4T 2016

 **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 4T2016:

Viernes 24 de febrero, 2017 a las 10:00 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 44340813

# INFORME DEL DIRECTOR

4 T 2016

 urbi  
VidaResidencial®

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

Activo	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 254,225	\$ 3,200
Cuentas por cobrar, neto (Nota 7)	59,130	494,976
Inventarios (Nota 8)	799,527	1,354,311
Otras cuentas por cobrar, neto (Nota 9)	349,004	320,973
Pagos anticipados (Nota 10)	68,495	65,348
<b>Total del activo circulante</b>	<b>1,530,381</b>	<b>2,238,808</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Efectivo restringido (Nota 6)	2,997	2,918
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 7)	215,537	-
Inventario para desarrollos a largo plazo (Nota 8)	4,584,731	3,266,476
Propiedades, planta y equipo, neto (Nota 11)	35,695	45,445
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos (Nota 12)	55,143	53,306
Otros activos	7,613	6,458
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>4,901,716</b>	<b>3,374,603</b>
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 6,432,097</b>	<b>\$ 5,613,411</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo a corto plazo:</b>		
Deuda y pasivos bancarios (Nota 13)	\$ 346,021	\$ 29,333,767
Arrendamientos financieros (Nota 14)	-	809,913
Cuentas por pagar (Nota 15)	2,736,156	12,274,862
Impuestos por pagar (Nota 16)	122,683	113,438
<b>Total del pasivo a corto plazo</b>	<b>3,204,860</b>	<b>42,531,980</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Deuda a largo plazo (Nota 13)	3,727	-
Impuestos diferidos (Nota 21)	103,233	101,243
Obligaciones laborales (Nota 17)	3,416	3,572
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>110,376</b>	<b>104,815</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>3,315,236</b>	<b>42,636,795</b>
<b>Capital contable (deficiencia en el capital contable) (Nota 20)</b>		
Capital social	38,636,652	115,544
Prima en suscripción de acciones	4,903,722	4,903,722
Utilidad (déficit) acumulado:		
De años anteriores	( 42,039,882)	( 40,104,188)
Del año	1,618,688	( 1,935,694)
Otras partidas de resultado integral	( 2,319)	( 2,768)
<b>Total capital contable (deficiencia en el capital contable)</b>	<b>3,116,861</b>	<b>( 37,023,384)</b>
<b>Total del pasivo y capital contable (deficiencia en el capital contable)</b>	<b>\$ 6,432,097</b>	<b>\$ 5,613,411</b>

Las 27 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

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

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Venta de viviendas	\$ 158,902	\$ 52,652
Ventas de tierra para proyectos inmobiliarios	85,512	124,791
Servicios de construcción y comercialización	49,341	38,490
Servicios de gestión	105,861	141,420
<b>Total ventas (Nota 26)</b>	<b>399,616</b>	<b>357,353</b>
Costo de venta viviendas	( 91,772)	( 29,627)
Costo de venta de tierra para proyectos inmobiliarios	( 34,648)	( 75,417)
Costo de venta de servicios de construcción y comercialización	( 20,006)	( 17,069)
Costo de venta de servicios de gestión	( 15,817)	( 42,373)
Costo de venta de partidas excepcionales	( 1,419)	( 1,632,190)
<b>Total costo de ventas (Notas 4.16 y 23)</b>	<b>( 163,662)</b>	<b>( 1,796,676)</b>
<b>Utilidad (pérdida) bruta</b>	<b>235,954</b>	<b>( 1,439,323)</b>
Gastos generales y de administración (Nota 24)	( 1,782,678)	( 2,369,713)
Otros ingresos, neto (Nota 25)	3,477,971	965,847
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>	<b>1,931,247</b>	<b>( 2,843,189)</b>
Resultado de financiamiento:		
Gastos financieros	( 334,825)	( 970,372)
Productos financieros	14,648	346,456
Utilidad cambiaria, neta	9,416	30,977
	( 310,761)	( 592,939)
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>1,620,486</b>	<b>( 3,436,128)</b>
Impuestos a la utilidad (Nota 21)	( 1,798)	1,500,434
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>\$ 1,618,688</b>	<b>\$ ( 1,935,694)</b>
Otras partidas de resultado integral:		
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>		
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, neto	449	( 1,071)
<b>Utilidad (pérdida) integral del período</b>	<b>\$ 1,619,137</b>	<b>\$ ( 1,936,765)</b>
Promedio ponderado de acciones en circulación	155,003,382	976,445,286
<b>Utilidad (pérdida) por acción</b>	<b>\$ 10.45</b>	<b>\$ ( 1.98)</b>

Las 27 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016



**URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de variaciones en la deficiencia en el capital contable**  
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015  
 (Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	(Déficit) utilidad acumulada	Otras partidas de resultado integral	Total capital contable (deficiencia en el capital contable)
Saldos al 1 de enero de 2015	976,445	\$ 115,544	\$ 4,903,722	\$ ( 40,104,188)	\$ ( 1,697)	\$ ( 35,086,619)
Pérdida neta	-	-	-	( 1,935,694)	-	( 1,935,694)
Valuación de pasivo por beneficios definidos, neto de impuestos	-	-	-	-	( 1,071)	( 1,071)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	976,445	115,544	4,903,722	( 42,039,882)	( 2,768)	( 37,023,384)
Emisión de acciones por capitalización de pasivo (Nota 20)	38,879,014	37,228,225	-	-	-	37,228,225
Aumento por nuevas inversiones de capital social (Nota 20)	115,147,923	1,292,883	-	-	-	1,292,883
Utilidad neta	-	-	-	1,618,688	-	1,618,688
Valuación de pasivo por beneficios definidos, neto de impuestos	-	-	-	-	449	449
Saldos al 31 de diciembre de 2016	155,003,382	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ ( 40,421,194)	\$ ( 2,319)	\$ 3,116,861

Las 27 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 4 T 2016

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

#### Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados el	
	2016	2015
<b>Actividades de operación</b>		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,620,486	\$ ( 3,436,128)
<b>Partidas en resultados que no afectaron efectivo:</b>		
Estimación para cuentas incobrables	482,180	861,842
Depreciación	10,852	35,773
Provisiones de pasivos	477,719	224,357
Liberación y cancelación de provisiones	( 2,348,066)	( 1,522,840)
Deterioro de inventario en costo de ventas	1,419	1,632,190
Obligaciones laborales	485	399
Utilidad cambiaria, neta	( 9,416)	( 30,977)
Intereses devengados a favor	( 14,648)	( 346,456)
(Utilidad) pérdida en venta y baja de propiedades, planta y equipo	11,308	3,207
Intereses devengados a cargo	334,825	970,372
Ingresos (gastos) y otras partidas que no implicaron flujo	( 1,371,121)	1,044,977
<b>Cambios en activos y pasivos de operación</b>		
Decremento (incremento) en:		
Cuentas por cobrar	( 250,826)	( 270,171)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	( 32,333)	124,369
Inventarios	1,268,118	841,220
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos	( 1,837)	-
(Decremento) incremento en:		
Cuentas por pagar	( 1,193,904)	( 222,475)
Impuestos por pagar	9,245	77,212
<b>Flujo neto de efectivo utilizados por actividades de operación</b>	<b>( 1,005,514)</b>	<b>( 13,129)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Intereses cobrados	13,019	34
Adquisición de propiedades, planta y equipo, neto	( 12,410)	-
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>609</b>	<b>34</b>
<b>Efectivo a generar en actividades de financiamiento</b>	<b>( 1,004,905)</b>	<b>( 13,095)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Préstamos obtenidos	3,727	-
Pago de préstamos	( 40,601)	-
Aumento por nuevas inversiones de capital	1,292,883	-
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>1,256,009</b>	<b>-</b>
<b>Incremento (decremento) de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>251,104</b>	<b>( 13,095)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	6,118	19,213
Efectivo restringido	( 2,997)	( 2,918)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 254,225</b>	<b>\$ 3,200</b>

Las 27 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.