



# INFORME DEL DIRECTOR

1T 2021



# INFORME DEL DIRECTOR

1T 2021

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

## Notas de la Dirección General

De acuerdo con las acciones previstas en su plan de transición el cual considera la reducción de sus operaciones de vivienda, una mayor concentración en la venta de tierra con servicios, así como la disminución de su estructura y gasto operativo, en el primer trimestre (1T21) Urbi generó ingresos por \$41.4 millones, 88% a través de la venta de tierra en las ciudades de Mexicali, Culiacán, Ciudad Juárez y Tecámac, principalmente, mientras que la venta de vivienda contribuyó con \$4.9 millones equivalente al 12% de los ingresos totales, en comparación con \$28.1 millones en 1T20, lo que significó una reducción del 83%.

Durante el 1T21 la Compañía, como parte de un proceso continuo, mantuvo los protocolos de salubridad e higiene a fin de mitigar los riesgos de contagio por COVID-19 y garantizar la seguridad de sus colaboradores y clientes.

En cuanto al cumplimiento de sus obligaciones financieras, la Empresa mantuvo el pago puntual de principal e intereses de su crédito para la conclusión de infraestructura, así como del préstamo de su acreedor privado para el proyecto de vivienda en Mexicali, el cual prevé liquidar en el corto plazo.

Asimismo, la Compañía se encuentra gestionando fondeo adicional en la modalidad de crédito puente para sus proyectos de vivienda ubicados en Mexicali y Tecámac, con buenas perspectivas para concretar hacia principios del segundo semestre del año.

En resumen, en el 1T21 la Compañía continuó llevando acciones como parte de su plan de transición, reduciendo sus operaciones de venta de vivienda e incrementando la concentración de sus operaciones en la venta de tierra con servicios, al tiempo que ha logrado mantener a su personal clave y con ello sus capacidades operativas. La Compañía espera que estas acciones la sitúen en una posición que le permita ejecutar los cambios necesarios en su estrategia y estructura, para posibilitar a sus accionistas decidir el mejor rumbo para proteger su valor.

# INFORME DEL DIRECTOR

1T 2021

## Ventas

Las ventas totales en el 1T21 fueron de \$41.4 millones, una reducción de 45.3% en relación al mismo periodo del 2020. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$2.5 millones, derivado de la venta de 3 viviendas a valor promedio de \$829 mil, la venta terrenos y servicios de gestión generaron \$ 36.5 millones, mientras que los servicios de construcción y comercialización generaron \$2.4 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	1T21		1T20		Var.
		\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$2,487	6%	\$28,121	37.2%	(91.2%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	2,369	6%	344	0.5%	588.7%
Terrenos y gestion	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	36,524	88%	47,188	62.4%	(22.6%)
	Servicios de gestión	-	0%	-	0.0%	0.0%
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>\$41,380</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$75,653</b>	<b>100.0%</b>	<b>(45.3%)</b>

El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos de venta de vivienda:

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A	1T21		1T20		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$2,487	51.2%	\$28,121	98.8%	(\$25,634)	(91.2%)
Propiedad de terceros	\$2,369	48.8%	\$344	1.2%	\$2,025	588.7%
<b>Ingresos Línea A</b>	<b>\$4,856</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$28,465</b>	<b>100.0%</b>	<b>(\$23,609)</b>	<b>(82.9%)</b>
Unidades - Proyectos propios	3		48		(45)	
<b>Precio promedio - Proyectos propios</b>	<b>\$829</b>		<b>\$586</b>		<b>\$243</b>	<b>41.5%</b>

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021:

# INFORME DEL DIRECTOR

## 1T 2021

(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	248	2,239	-	36,524	-	2,369	<b>\$41,380</b>
Costo de ventas	(256)	(1,556)	-	(14,067)	-	0	<b>(\$15,879)</b>
Utilidad bruta	(\$8)	\$683	\$ -	\$22,457	\$ -	\$2,369	<b>\$25,501</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

### Gastos generales y de administración

En el 1T21 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$23.9 millones que significó una disminución de \$8.9 millones respecto al 1T20 (-27.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, honorarios, servicios públicos, mantenimiento a fraccionamientos, promoción comercial (publicidad) y gastos de viaje.

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T21	1T20	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	8,662	10,888	(2,226)	(20.4%)
Honorarios	5,806	7,052	(1,246)	(17.7%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	896	1,943	(1,047)	(53.9%)
Servicios públicos	797	949	(152)	(16.0%)
Seguros y fianzas	108	470	(362)	(77.0%)
Gastos de viaje y traslados	460	684	(224)	(32.8%)
Honorarios ex empleados	4,515	5,785	(1,270)	100.0%
Promoción comercial	79	746	(667)	(89.4%)
Otros impuestos y derechos	709	806	(97)	(12.1%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	47	139	(92)	(66.0%)
Depreciación y amortización	84	364	(280)	(76.9%)
Otros	1,772	3,005	(1,232)	(41.0%)
<b>Gastos ordinarios</b>	<b>23,935</b>	<b>32,831</b>	<b>(8,896)</b>	<b>(27.1%)</b>
Provisiones y estimaciones	17,318	9,938	7,379	74.3%
Otras partidas no ordinarias	14,150	46,155	(32,004)	(69.3%)
<b>Provisiones y partidas no ordinarias</b>	<b>31,468</b>	<b>56,093</b>	<b>(24,625)</b>	<b>(43.9%)</b>
<b>Total - Gastos generales y de administración</b>	<b>55,404</b>	<b>88,924</b>	<b>(33,521)</b>	<b>(37.7%)</b>

# INFORME DEL DIRECTOR

1T 2021

 urbi  
VidaResidencial®

Asimismo, en el 1T21 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$31.5 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de estimación de cuentas incobrables, honorarios de índole fiscal y legal y provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios de retiro y laborales.

## Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T21	1T20	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$27,222	\$95,405	(\$68,183)	(71.5%)

Los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 muestran una disminución de \$68.2 millones (-71.5%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones contables realizadas en este periodo fueron menores que en 2020. Para mayor detalle véase la Nota 18 a los Estados Financieros.

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

En el 1T21 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$1.6 millones debido principalmente al monto de gastos no recurrentes asociados con provisiones contables, según se indicó previamente.

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 en relación a 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 sea analizada tomando en consideración el resultado del periodo y los flujos de efectivo generados o usados en el mismo, de acuerdo con lo indicado en sus estados financieros. 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.

A continuación, se presenta el cálculo de la UAFIDA al 31 de marzo de 2021 y 2020:

# INFORME DEL DIRECTOR

1T 2021

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T21	1T20
(Pérdida) utilidad de operación	(\$2,681)	\$41,205
(+) Provisiones	\$17,318	\$9,938
(+) Partidas no ordinarias en gastos	\$14,150	\$46,155
(+) Depreciación y amortización	\$84	\$364
(-) Otros ingresos	\$27,222	\$95,405
<b>UAFIDA</b>	<b>\$1,649</b>	<b>\$2,257</b>

## Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T21	1T20	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$4,224)	(\$5,081)	(\$857)	(16.9%)
Productos financieros	13	336	(323)	(96.1%)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(\$4,777)	\$5,285	(10,062)	(190.4%)
<b>Resultado de financiamiento</b>	<b>(\$8,988)</b>	<b>\$540</b>	<b>\$9,528</b>	<b>(1764.4%)</b>

En el 1T21, la Compañía generó un costo integral de financiamiento neto de \$9.0 millones, derivado principalmente del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar de \$4.2 millones y el efecto negativo derivado de la variación en el tipo de cambio por \$4.8 millones.

## Pérdida neta

En el 1T21, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$11.7 millones, originada en gran medida por el reconocimiento de estimaciones contables de manera preventiva y partidas no ordinarias por \$31.5 millones, dentro de las cuales destacan la estimación de cuentas incobrables, honorarios legales y fiscales y provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios de retiro y laborales.

## Posición financiera al 31 de marzo de 2021

### Activos totales

Al 31 de marzo de 2021, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,767.4 millones, el cual representa un incremento de \$691 mil respecto del 31 de diciembre de 2020. Esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:



# INFORME DEL DIRECTOR

1T 2021

## *Efectivo y equivalentes*

Al 31 de marzo de 2021 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$11.6 millones, lo cual representó un incremento de \$3.8 millones, debido principalmente a anticipos de clientes para adquisición de terrenos y viviendas, en los fraccionamientos San Pedro Residencial y Cantabria ubicados en la ciudad de Mexicali.

## *Cuentas por cobrar a clientes*

El saldo de las cuentas por cobrar, al 31 de marzo de 2021 fue de \$38.0 millones, el cual representa un incremento de \$3.5 millones (10.0%), derivado principalmente a cuentas pendientes de cobro asociados a venta de terrenos en la ciudad de Mexicali.

## *Inventarios*

Al cierre del 1T21 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,641.7 millones, lo cual representó una reducción de \$6.7 millones (-0.25%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas, neto de los costos incurridos en el periodo.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2021 ascendió a \$285.7 millones.

Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Compañía permanecen embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores. El monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2021 fue de \$738.1 millones.

## *Reserva territorial*

Al 31 de marzo de 2021, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,974.7 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio. 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 en proceso de desarrollo.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de marzo de 2021:



# INFORME DEL DIRECTOR

## 1T 2021

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,395.15	46.9%
Guadalajara	628.26	21.1%
Mexicali	502.86	16.9%
Puerto Peñasco	171.34	5.8%
Ciudad Juárez	107.64	3.6%
Hermosillo	62.79	2.1%
Monterrey	50.91	1.7%
Ciudad Obregón	18.77	0.6%
Tecamac	12.70	0.4%
Chihuahua	7.73	0.3%
Huehuetoca	7.64	0.3%
Culiacán	4.54	0.2%
Ensenada	1.88	0.1%
Aguascalientes	1.22	0.0%
Cuautitlán	1.18	0.0%
Querétaro	0.06	0.0%
Los Mochis	0.01	0.0%
<b>Total</b>	<b>2,974.7</b>	<b>100%</b>

### Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,443.9 millones al 31 de marzo de 2021, lo cual representa un incremento de \$12.4 millones, 0.51% en comparación al 31 de diciembre de 2020, según se explica a continuación:

#### *Documentos por pagar*

La Compañía mantiene un contrato de crédito bajo la figura de acreedor privado para su proyecto inmobiliario ubicado en la ciudad de Mexicali. Durante el trimestre se realizaron pagos de principal e intereses asociados a este crédito por \$5.7 millones. El saldo de este pasivo al 31 de marzo de 2021 fue de \$1.6 millones.

#### *Pasivos no financieros*

Al cierre del 1T21, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$2,061.0 millones, importe que representa un incremento de \$18 millones (0.9%). Lo anterior se debió a un efecto neto entre la disminución de provisiones contables y el incremento de cuentas por pagar, debido principalmente al incremento de los anticipos de clientes recibidos por venta de terrenos.

A continuación, se muestra el análisis del rubro de los pasivos no financieros al cierre del 1T21 y su comparativo al 31 de diciembre de 2020:





# INFORME DEL DIRECTOR

1T 2021

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Proveedores para la construcción	\$21,853	\$23,734
Cuentas por pagar	341,354	314,182
Provisiones	1,682,175	1,688,837
Impuestos por pagar	14,003	14,595
Obligaciones laborales	1,577	1,611
<b>Total</b>	<b>\$2,060,962</b>	<b>\$2,042,959</b>

## Capital contable

Al 31 de marzo de 2021, el capital contable fue de \$323.5 millones, lo que representa una disminución de \$11.7 millones (-3.5%), debido a la pérdida neta generada en el trimestre.

## Fuentes de capital y liquidez

La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de préstamos bancarios, emisión de deuda, créditos comerciales y de sus accionistas. En los últimos años, la Compañía ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos no estratégicos para la operación.

Al 31 de marzo de 2021 y 2020 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	1T21	1T20	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<b>\$13,696</b>	\$2,556	\$11,140	(435.8%)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<b>(\$9,898)</b>	(\$10,590)	\$692	(6.5%)
<b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$3,798</b>	<b>(\$8,034)</b>	<b>\$11,832</b>	<b>147.3%</b>

## Flujo libre de efectivo

Como parte del presente reporte 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, sea 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



# INFORME DEL DIRECTOR

1T 2021

**urbi**  
VidaResidencial®

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 con ciertos requisitos de inversiones de capital. En consideración a lo indicado anteriormente, el flujo libre de efectivo reportado por la Compañía no puede ser comparable con el de otras entidades.

A continuación, se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de marzo de 2021 y 2020:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	1T21	1T20	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	\$13,696	\$2,556	\$11,140	(435.8%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-	-	-	-
<b>Flujo libre de efectivo</b>	<b>\$13,696</b>	<b>\$2,556</b>	<b>\$11,140</b>	<b>(435.8%)</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 con base en 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

ri.urbi.com

# INFORME DEL DIRECTOR

## 1T 2021

**urbi**  
VidaResidencial®

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

	Notas	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 8,858	\$ 5,060
Cuentas por cobrar, neto	5	21,005	17,554
Inventarios inmobiliarios	6	317,327	316,159
Otras cuentas por cobrar, neto	7	338	475
Pagos anticipados	8	20,451	20,075
<b>Total del activo circulante</b>		<b>\$ 367,979</b>	<b>\$ 359,323</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Efectivo restringido	4	2,699	2,699
Cuentas por cobrar a largo plazo	5	17,000	17,000
Inventarios inmobiliarios	6	2,324,345	2,332,226
Pagos anticipados a largo plazo	8	40,265	40,265
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	9	14,982	15,066
Otros activos		179	179
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>2,399,470</b>	<b>2,407,435</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 2,767,449</b>	<b>\$ 2,766,758</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	10	\$ 381,296	\$ 381,446
Documentos por pagar	11	1,645	7,138
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	12	2,045,382	2,026,753
Impuestos por pagar	13	14,003	14,595
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>2,442,326</b>	<b>2,429,932</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>			
Obligaciones laborales		1,577	1,611
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>1,577</b>	<b>1,611</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>2,443,903</b>	<b>2,431,543</b>
<b>Capital contable</b>			
Capital social	15	38,714,155	38,714,155
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios		24,662	24,662
Déficit acumulado:			
De años anteriores		(43,303,286)	(42,138,536)
Del periodo		(11,669)	(1,164,750)
Otras partidas de resultado integral		(4,038)	(4,038)
<b>Total del capital contable</b>		<b>323,546</b>	<b>335,215</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 2,767,449</b>	<b>\$ 2,766,758</b>

Las 20 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

## 1T 2021



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

	Notas	Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de	
		2021	2020
Ingresos	19	\$ 41,380	\$ 75,653
Costo de ventas	19	(15,879)	(40,929)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>25,501</b>	<b>34,724</b>
Gastos generales y de administración	17	(55,404)	(88,924)
Otros ingresos, netos	18	27,222	95,405
<b>(Pérdida) utilidad de operación</b>		<b>(2,681)</b>	<b>41,205</b>
Gasto por intereses		(4,224)	(5,081)
Ingresos por intereses		13	336
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(4,777)	5,285
		<b>(8,988)</b>	<b>540</b>
<b>(Pérdida) utilidad, neta</b>		<b>\$ (11,669)</b>	<b>\$ 41,745</b>
<b>(Pérdida) utilidad integral del período</b>		<b>\$ (11,669)</b>	<b>\$ 41,745</b>
Promedio ponderado de acciones en circulación		<b>11,625,290</b>	<b>11,625,290</b>
(Pérdida) utilidad por acción		<b>\$ (1.00)</b>	<b>\$ 3.59</b>

Las 20 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

## 1T 2021



URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
 Estados consolidados condensados de cambios en el capital contable  
 Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020  
 (Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Instrumentos de capital propios	Déficit acumulado	Otras partidas de resultado integral	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2020	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (42,138,536)	\$ (4,140)	\$ 1,499,863
Utilidad neta	-	-	-	-	41,745	-	41,745
Saldos al 31 de marzo de 2020	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (42,096,7916)	\$ (4,140)	\$ 1,541,608
Saldos al 1 de enero de 2021	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (43,303,286)	\$ (4,038)	\$ 335,215
Pérdida neta	-	-	-	-	(11,669)	-	(11,669)
Saldos al 31 de marzo de 2021	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (43,314,955)	\$ (4,038)	\$ 323,546

Las 20 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

## 1T 2021

**urbi**  
VidaResidencial®

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo

(En miles de pesos)

		Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de	
	Notas	2021	2020
<b>Actividades de operación</b>			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ (11,669)	\$ 41,745
<b>Ajustes por:</b>			
Estimación de pérdida crediticia esperada	5 y 7	687	9,303
Depreciación	9	84	364
Provisiones de pasivos	12	15,245	-
Liberación y cancelación de provisiones	18	(27,169)	(50,209)
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta		4,777	(5,285)
Ingresos por intereses		(13)	(336)
Gasto por intereses		4,224	5,081
Utilidad en venta y desincorporación de activos	18	(53)	-
<b>Cambios en el capital de trabajo:</b>			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	5	(8,849)	(21,705)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	7	(208)	(8,107)
Inventarios inmobiliarios	6	6,713	30,346
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	12	30,519	35,965
Impuestos por pagar	13	(592)	(34,606)
<b>Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación</b>		<b>13,696</b>	<b>2,556</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		(5,453)	(4,535)
Intereses pagados		(4,445)	(6,055)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento</b>		<b>(9,898)</b>	<b>(10,590)</b>
<b>Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>3,798</b>	<b>(8,034)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		7,759	23,739
Efectivo restringido	5	(2,699)	(2,698)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	\$ 8,858	\$ 13,007

Las 20 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.