



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2021



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2021

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

## Notas de la Dirección General

En línea con el plan de transición de la Compañía, 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, durante los primeros 6 meses del año (6M21) Urbi obtuvo ingresos por \$78.2 millones de los cuales, el 87% se generó a través de la venta de tierra en las ciudades de Mexicali, Tecámac, Culiacán y Ciudad Juárez, principalmente. Por su parte, los ingresos relacionados con la venta de vivienda alcanzaron \$9.8 millones, equivalente al 13% de los ingresos totales, en comparación con \$52.3 millones en 6M20, equivalente a una reducción del 81%.

A poco más de un año de los primeros brotes de COVID-19 en nuestro país, la Compañía mantiene en vigor las medidas de salubridad e higiene, reduciendo los impactos de la pandemia entre sus colaboradores y clientes, garantizando así su integridad. Asimismo, como una actividad recurrente de su plan de transición, la Compañía mantiene la revisión permanente de sus plantillas, ajustándolas de acuerdo a los requerimientos de su operación. Al 30 de junio, el *headcount* de la Empresa se componía de 80 colaboradores, de los cuales 55 desempeñaban funciones de servicio, mantenimiento y seguridad.

Por su parte, durante el segundo trimestre (2T21) Urbi realizó la liquidación del saldo remanente del préstamo de su acreedor privado para el proyecto Cantabria en Mexicali, con lo cual finiquitó por completo sus obligaciones contraídas bajo este esquema de fondeo. De igual manera, la Compañía mantuvo el pago puntual de intereses y principal de su crédito para la conclusión de infraestructura.

Como parte de su plan de transición, la Compañía se encuentra llevando a cabo estrategias para la generación de flujo de efectivo que le permitan transitar de mejor manera dicho periodo de transición. Estas acciones incluyen la estructuración de proyectos de vivienda en asociación con fondos de inversión o socios dueños de tierra, lo que reduciría el uso de capital propio; la búsqueda de alternativas adicionales de fondeo; así como iniciativas para maximizar el uso y rentabilidad de los proyectos de tierra con servicios que se encuentra comercializando.

En resumen, durante el 2T21 la Compañía continuó las acciones de su plan de transición, reduciendo sus operaciones de venta de vivienda e incrementando sus operaciones de venta de tierra con servicios. Asimismo, mantiene sus capacidades operativas y atención de los compromisos generados por su operación, de la mano de un equipo de colaboradores compacto y experimentado. Con ello, la Compañía espera que dichas acciones la sitúen en una posición que le permita ejecutar los cambios necesarios en su estrategia y estructura que permita a sus accionistas decidir el mejor rumbo para proteger su valor.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2021

### Ventas

Las ventas totales en los 6M21 fueron de \$78.2 millones, una reducción de 31.9% en relación al mismo periodo del 2020. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$7.5 millones, derivado de la venta de 13 viviendas a valor promedio de \$575 mil, la venta terrenos generó \$68.3 millones, mientras que los servicios de construcción y comercialización generaron \$2.4 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	2T21		2T20		Var.	6M21		6M20		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$4,991	14%	\$23,687	60.6%	(78.9%)	\$7,478	9.6%	\$51,808	45.2%	(85.6%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de	-	0%	138	0.4%	(100.0%)	2,369	3.0%	482	0.4%	391.5%
Terrenos	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	31,782	86%	15,252	39.0%	108.4%	68,306	87.4%	62,440	54.4%	9.4%
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>\$36,773</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$39,077</b>	<b>100.0%</b>	<b>(5.9%)</b>	<b>\$78,153</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$114,730</b>	<b>100.0%</b>	<b>(31.9%)</b>

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Vivienda	6M21		6M20		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$7,478	75.9%	\$51,808	99.1%	(\$44,330)	(85.6%)
Propiedad de terceros	\$2,369	24.1%	\$482	0.9%	\$1,887	391.5%
<b>Ingresos Vivienda</b>	<b>\$9,847</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$52,290</b>	<b>100.0%</b>	<b>(\$42,443)</b>	<b>(81.2%)</b>
Unidades - Proyectos propios	13		84		(71)	
<b>Precio promedio - Proyectos propios</b>	<b>\$575</b>		<b>\$617</b>		<b>(\$42)</b>	<b>(6.7%)</b>

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 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	1,258	3,485	2,735	68,306	-	2,369	<b>\$78,153</b>
Costo de ventas	(256)	(3,541)	(1,030)	(40,805)	-	-	<b>(\$45,632)</b>
Utilidad bruta	\$1,002	(\$56)	\$ 1,705	\$27,501	-	\$2,369	<b>\$32,521</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 los 6M21 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$51.2 millones que significó una disminución de \$7.2 millones respecto a los 6M20 (-12.3% en comparación con el mismo periodo

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2021

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	6M21	6M20	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	18,766	20,932	(2,166)	(10.3%)
Honorarios	7,859	11,256	(3,397)	(30.2%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	3,012	3,339	(327)	(9.8%)
Servicios públicos	1,527	1,889	(362)	(19.2%)
Seguros y fianzas	2,600	2,791	(191)	(6.8%)
Gastos de viaje y traslados	1,654	1,728	(74)	(4.3%)
Honorarios ex empleados	10,968	11,504	(536)	(4.7%)
Promoción comercial	108	869	(761)	(87.6%)
Otros impuestos y derechos	2,097	930	1,167	125.5%
Arrendamientos de equipo y oficinas	120	243	(123)	(50.6%)
Depreciación y amortización	110	717	(607)	(84.7%)
Otros	2,428	2,229	199	08.9%
<b>Gastos ordinarios</b>	<b>51,249</b>	<b>58,427</b>	<b>(7,178)</b>	<b>(12.3%)</b>
Provisiones y estimaciones	39,335	155,157	(115,822)	(74.6%)
Otras partidas no ordinarias	35,140	62,411	(27,271)	(43.7%)
<b>Provisiones y partidas no ordinarias</b>	<b>74,475</b>	<b>217,568</b>	<b>(143,093)</b>	<b>(65.8%)</b>
<b>Total - Gastos generales y de administración</b>	<b>125,724</b>	<b>275,995</b>	<b>(150,271)</b>	<b>(54.4%)</b>

Asimismo, en los 6M21 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$74.5 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de estimación de cuentas incobrables, provisión de obligaciones de obra, 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	6M21	6M20	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$89,550	\$216,475	(\$126,925)	(58.6%)

Los seis meses terminados el 30 de junio de 2021 muestran una disminución de \$126.9 millones (-58.6%), 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.

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2021

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

En los 6M21 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue negativa por \$18.6 millones.

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 30 de junio de 2021 y 2020:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	6M21	6M20
Pérdida de operación	(\$3,653)	(\$9,329)
(+) Provisiones	\$39,335	\$155,157
(+) Partidas no ordinarias en gastos	\$35,140	\$62,411
(+) Depreciación y amortización	\$110	\$718
(-) Otros ingresos	\$89,550	\$216,475
<b>UAFIDA</b>	<b>(\$18,618)</b>	<b>(\$7,518)</b>

## Resultado de financiamiento

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	6M21	6M20	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$8,432)	(\$9,723)	(\$1,291)	(13.3%)
Productos financieros	26	494	(468)	(94.7%)
Utilidad (pérdida) cambiaria	\$1,469	\$9,096	(7,627)	(83.9%)
<b>Resultado de financiamiento</b>	<b>(\$6,937)</b>	<b>(\$133)</b>	<b>\$6,804</b>	<b>5,115.8%</b>

En los 6M21 el costo integral de financiamiento neto fue de \$6.9 millones, derivado principalmente del efecto de los intereses pagados por pasivos bancarios y documentos por pagar de \$8.4 millones y el efecto positivo derivado de la variación en el tipo de cambio por \$1.5 millones.



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2021



urbi  
VidaResidencial

## **Pérdida neta**

En los 6M21, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$10.6 millones, originada en gran medida por el reconocimiento de estimaciones contables de manera preventiva y partidas no ordinarias por \$74.5 millones, dentro de las cuales destacan la estimación de cuentas incobrables, provisión de obligaciones de obra, honorarios legales y fiscales y provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios de retiro y laborales.

## **Posición financiera al 30 de junio de 2021**

### **Activos totales**

Al 30 de junio de 2021, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,737.5 millones, el cual representa una disminución de \$29.3 millones (-1.1%) respecto del 31 de diciembre de 2020, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

#### *Efectivo y equivalentes*

Al 30 de junio de 2021 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$4.4 millones, lo cual representó una disminución de \$3.4 millones (-43.4%), debido principalmente al uso de recursos en caja para pagos de gastos ordinarios y al pago de intereses y principal de sus pasivos bancarios y documentos por pagar.

#### *Cuentas por cobrar a clientes*

El saldo de las cuentas por cobrar, al 30 de junio de 2021 fue de \$40.3 millones, el cual representa un incremento de \$5.7 millones (16.7%), debido principalmente a cuentas pendientes de cobro asociados a venta de terrenos en la ciudad de Mexicali y Tecámac.

#### *Inventarios*

Al cierre del 2T21 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,628.0 millones, lo cual representó una reducción de \$20.4 millones (-1.0%), 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 30 de junio de 2021 ascendió a \$247.1 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 30 de junio de 2021 fue de \$740.7 millones.



# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2021

**urbi**  
VidaResidencial®

### *Reserva territorial*

Al 30 de junio de 2021, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,966.7 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 30 de junio de 2021:

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,395.15	47.0%
Guadalajara	628.26	21.2%
Mexicali	500.44	16.9%
Puerto Peñasco	171.34	5.8%
Ciudad Juárez	107.45	3.6%
Hermosillo	62.79	2.1%
Monterrey	50.91	1.7%
Ciudad Obregón	18.77	0.6%
Tecámac	11.54	0.4%
Chihuahua	7.64	0.3%
Huehuetoca	7.64	0.3%
Ensenada	1.88	0.1%
Aguascalientes	1.22	0.0%
Cuautitlán	1.18	0.0%
Culiacán	0.38	0.0%
Querétaro	0.06	0.0%
Los Mochis	0.01	0.0%
<b>Total</b>	<b>2,966.7</b>	<b>100%</b>

### *Pagos anticipados*

Los pagos anticipados disminuyeron en \$11.0 millones de pesos (-18.3%) debido a la amortización de anticipos a proveedores y acreedores, así como la cancelación de pagos anticipados relacionados con plazas que de acuerdo a nuestro plan de negocio no tendrán actividad en los próximos meses.

### **Pasivos totales**

Al 30 de junio de 2021, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$2,412.8 millones, lo cual representa una disminución de \$18.7 millones (0.8%) en comparación al 31 de diciembre de 2020, según se explica a continuación:

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2021

### Documentos por pagar

La Compañía mantenía un contrato de crédito bajo la figura de acreedor privado para su proyecto inmobiliario ubicado en la ciudad de Mexicali. Durante el 2T21 pagó en su totalidad el monto de principal e intereses por \$1.7 millones, con lo cual finiquitó el último contrato vigente bajo este programa de financiamiento.

### Pasivos no financieros

Al cierre del 2T21, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$2,031.5 millones, importe que representa una disminución de \$11.5 millones (-0.6%). 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.

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

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$22,181	\$23,734	(1,553)	(6.5%)
Cuentas por pagar	376,220	314,182	62,038	19.7%
Provisiones	1,615,715	1,688,837	(73,122)	(4.3%)
Impuestos por pagar	15,881	14,595	1,286	08.8%
Obligaciones laborales	1,461	1,611	(150)	(9.3%)
<b>Total</b>	<b>\$2,031,458</b>	<b>\$2,042,959</b>	<b>(11,501)</b>	<b>(0.6%)</b>

### Capital contable

Al 30 de junio de 2021, el capital contable fue de \$324.6 millones, lo que representa una disminución de \$10.6 millones (-3.2%), debido a la pérdida neta generada en el semestre.

### 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 30 de junio de 2021 y 2020 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2021

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M21	6M20	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	\$10,718	\$1,809	\$8,909	(492.5%)
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(\$14,087)	(\$16,982)	\$2,895	(17.0%)
<b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(\$3,369)</b>	<b>(\$15,173)</b>	<b>\$11,804</b>	<b>77.8%</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 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 30 de junio de 2021 y 2020:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M21	6M20	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	\$10,718	\$1,809	\$8,909	(492.5%)
<b>Flujo libre de efectivo</b>	<b>\$10,718</b>	<b>\$1,809</b>	<b>\$8,909</b>	<b>(492.5%)</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



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2021

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

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

[ri.urbi.com](http://ri.urbi.com)

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2021

**urbi**  
VidaResidencial®

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

#### Estados consolidados condensados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 1,348	\$ 5,060
Cuentas por cobrar, neto	5	23,296	17,554
Inventarios inmobiliarios	6	395,971	316,159
Otras cuentas por cobrar, neto	7	340	475
Pagos anticipados	8	8,305	20,075
<b>Total del activo circulante</b>		<b>\$ 429,260</b>	<b>\$ 359,323</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Efectivo restringido	4	3,042	2,699
Cuentas por cobrar a largo plazo	5	17,000	17,000
Inventarios inmobiliarios	6	2,232,005	2,332,226
Pagos anticipados a largo plazo	8	41,009	40,265
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	9	14,956	15,066
Otros activos		179	179
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>2,308,191</b>	<b>2,407,435</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 2,737,451</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	\$ 381,368	\$ 381,446
Documentos por pagar	11	-	7,138
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	12	2,014,116	2,026,753
Impuestos por pagar	13	15,881	14,595
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>2,411,365</b>	<b>2,429,932</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>			
Obligaciones laborales		1,461	1,611
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>1,461</b>	<b>1,611</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>2,412,826</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		(10,590)	(1,164,750)
Otras partidas de resultado integral		(4,038)	(4,038)
<b>Total del capital contable</b>		<b>324,625</b>	<b>335,215</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 2,737,451</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

## 2T 2021



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

	Notas	Por los periodos de tres meses que terminaron el 30 de junio de		Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de	
		2021	2020	2021	2020
Ingresos	19	\$ 36,773	\$ 39,077	\$ 78,153	\$ 114,730
Costo de ventas	19	(29,753)	(23,610)	(45,632)	(64,539)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>7,020</b>	<b>15,467</b>	<b>32,521</b>	<b>50,191</b>
Gastos generales y de administración	17	(70,320)	(187,071)	(125,724)	(275,995)
Otros ingresos, neto	18	62,328	121,070	89,550	216,475
<b>Pérdida de operación</b>		<b>(972)</b>	<b>(50,534)</b>	<b>(3,653)</b>	<b>(9,329)</b>
Gasto por intereses		(4,208)	(4,642)	(8,432)	(9,723)
Ingresos por intereses		13	158	26	494
Utilidad cambiaria, neta		6,246	3,811	1,469	9,096
		<b>2,051</b>	<b>(673)</b>	<b>(6,937)</b>	<b>(133)</b>
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>		<b>1,079</b>	<b>(51,207)</b>	<b>(10,590)</b>	<b>(9,462)</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral del período</b>		<b>1,079</b>	<b>(51,207)</b>	<b>(10,590)</b>	<b>(9,462)</b>
Promedio ponderado de acciones en circulación (Nota 15)		11,625,289	11,625,289	11,625,289	11,625,289
Utilidad (pérdida) por acción		\$ 0.09	\$ (4.40)	\$ (0.91)	\$ (0.81)

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

## 2T 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 seis meses que terminaron el 30 de junio 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
Pérdida neta	-	-	-	-	(9,462)	-	(9,462)
Saldos al 30 de junio de 2020	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (42,147,998)	\$ (4,140)	\$ 1,490,401
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	-	-	-	-	(10,590)	-	(10,590)
Saldos al 30 de junio de 2021	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (43,313,876)	\$ (4,038)	\$ 324,625

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

## 2T 2021

**urbi**  
VidaResidencial

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de	
		2021	2020
<b>Actividades de operación</b>			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		\$ (10,590)	\$ (9,462)
<b>Ajustes por:</b>			
Estimación de pérdida crediticia esperada	5 y 7	687	9,303
Depreciación	9	110	8,840
Provisiones de pasivos	12	37,415	150,484
Liberación y cancelación de provisiones	18	(89,450)	(216,364)
Utilidad cambiaria no realizada, neta		(1,469)	(9,096)
Ingresos por intereses		(26)	(494)
Gasto por intereses		8,432	9,723
Utilidad en venta de activos	18	(100)	(111)
<b>Cambios en el capital de trabajo:</b>			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	5	(4,834)	(13,345)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	7	11,198	48,773
Inventarios inmobiliarios	6	20,409	42,080
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	12	37,650	17,946
Impuestos por pagar	13	1,286	(36,468)
<b>Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación</b>		<b>10,718</b>	<b>1,809</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos		-	146
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		(5,506)	(5,735)
Intereses pagados		(8,581)	(11,393)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento</b>		<b>(14,087)</b>	<b>(16,982)</b>
<b>Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(3,369)</b>	<b>(15,173)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>		<b>7,759</b>	<b>23,739</b>
<b>Efectivo restringido</b>	5	<b>(3,042)</b>	<b>(2,697)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	5	<b>\$ 1,348</b>	<b>\$ 5,869</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.