



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2021



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2021

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Notas de la Dirección General

De acuerdo 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 9 meses que concluyeron el 30 de septiembre del presente año (9M21) Urbi generó ingresos por \$162.1 millones de los cuales, el 93% 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 \$11.6 millones, equivalente al 7% de los ingresos totales, en comparación con \$70.5 millones en 9M20.

Durante el 3T21 la Compañía continuó cumpliendo con sus compromisos financieros de manera oportuna, realizando el pago puntual de intereses y principal de su crédito de infraestructura, al tiempo que mantiene la prospección de nuevas fuentes de fondeo para sus proyectos de vivienda previstos a desarrollar en ciudades con actual presencia operativa, hacia finales de este y durante el próximo año.

Asimismo, en lo que respecta a las acciones llevadas a cabo para la generación de flujo de efectivo adicional, la Compañía continúa trabajando en iniciativas que le permitan añadir valor a su estrategia de venta y desarrollo de proyectos, ya sea en asociación con fondos de inversión o socios dueños de tierra, así como a través de iniciativas para ampliar el abanico de opciones de desarrollo hacia sus potenciales clientes.

En resumen, durante el 3T21 la Compañía continuó desarrollando las acciones de su plan de transición consistente en la reducción de 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, a través de un capital humano compacto y experimentado. Con dichas acciones, la Compañía espera situarse en una posición que le permita ejecutar los cambios necesarios en su estrategia y estructura, a fin de que sus accionistas puedan decidir el mejor rumbo para proteger su valor.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2021

Ventas

Las ventas totales en los 9M21 fueron de \$162.1 millones, una reducción de 13.2% con relación al mismo periodo del 2020. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$8.7 millones, derivado de la venta de 19 viviendas a valor promedio de \$461 mil, la venta de terrenos generó \$150.5 millones, mientras que los servicios de construcción y comercialización generaron \$2.9 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	3T21		3T20		Var.	9M21		9M20		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$1,280	2%	\$18,033	25.0%	(92.9%)	\$8,758	5.4%	\$69,841	37.4%	(87.5%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	493	1%	204	0.3%	141.7%	2,862	1.8%	686	0.4%	317.2%
Terrenos	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	82,163	98%	53,864	74.7%	52.5%	150,469	92.8%	116,304	62.3%	29.4%
Total	Total	\$83,936	100.0%	\$72,101	100.0%	16.4%	\$162,089	100.0%	\$186,831	100.0%	(13.2%)

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Vivienda	9M21		9M20		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$8,758	75.4%	\$69,841	99.0%	(\$61,083)	(87.5%)
Propiedad de terceros	\$2,862	24.6%	\$686	1.0%	\$2,176	317.2%
Ingresos Vivienda	\$11,620	100.0%	\$70,527	100.0%	(\$58,907)	(83.5%)
Unidades - Proyectos propios	19		120		(101)	
Precio promedio - Proyectos propios	\$461		\$582		(\$121)	(20.8%)

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	Servicios ⁽⁵⁾	Total
Ventas	1,858	4,165	2,735	150,469	2,862	\$162,089
Costo de ventas	(256)	(10,392) ^(*)	(1,030)	(59,369)	-	(\$71,047)
Utilidad (pérdida) bruta	\$1,602	(\$6,227)	\$1,705	\$91,100	\$2,862	\$91,042

(*) Incluye reserva de valuación de viviendas invadidas por \$ 6,313

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 construcción y comercialización en proyectos de terceros

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2021

Gastos generales y de administración

En los 9M21 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$78.0 millones que significó una disminución de \$2.6 millones respecto a los 9M20 (-3.2% 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 y promoción comercial (publicidad).

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M21	9M20	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	29,921	30,366	(445)	(1.5%)
Honorarios	9,649	13,185	(3,536)	(26.8%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	4,206	4,452	(246)	(5.5%)
Servicios públicos	2,395	2,857	(462)	(16.2%)
Seguros y fianzas	2,974	3,532	(558)	(15.8%)
Gastos de viaje y traslados	2,186	2,169	17	00.8%
Honorarios ex empleados	19,801	16,928	2,873	17.0%
Promoción comercial	253	1,175	(922)	(78.5%)
Otros impuestos y derechos	2,580	1,706	874	51.2%
Arrendamientos de equipo y oficinas	932	294	638	217.0%
Depreciación y amortización	110	939	(829)	(88.3%)
Otros	3,009	3,033	(24)	(0.8%)
Gastos ordinarios	78,016	80,636	(2,620)	(3.2%)
Provisiones y estimaciones	49,037	207,018	(157,981)	(76.3%)
Otras partidas no ordinarias	58,292	86,865	(28,573)	(32.9%)
Provisiones y partidas no ordinarias	107,329	293,883	(186,554)	(63.5%)
Total - Gastos generales y de administración	185,345	374,519	(189,174)	(50.5%)

Asimismo, en los 9M21 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$107.3 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	9M21	9M20	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$98,993	\$251,567	(\$152,574)	(60.6%)

Los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 muestran una disminución de \$152.6 millones (-60.6%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones, así como de otros beneficios contables generados en este periodo fueron menores que en 2020. Para mayor detalle véase la Nota 18 a los Estados Financieros.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2021

urbi
VidaResidencial[®]

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

En los 9M21 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$13.1 millones debido a la utilidad de operación generada en el periodo, excluyendo los 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 con 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 septiembre de 2021 y 2020:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M21	9M20
Utilidad (pérdida) de operación	\$4,690	(\$1,021,355)
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	-	995,917
(+) Provisiones	49,037	207,018
(+) Partidas no ordinarias en gastos	58,292	86,865
(+) Depreciación y amortización	110	939
(-) Otros ingresos	98,993	251,567
UAFIDA	\$13,136	\$17,817

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M21	9M20	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$12,795)	(\$14,457)	(\$1,662)	(11.5%)
Productos financieros	42	1,115	(1,073)	(96.2%)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(\$4,123)	(\$10,333)	6,210	(60.1%)
Resultado de financiamiento	(\$16,876)	(\$23,675)	(\$6,799)	(28.7%)

En los 9M21 el costo integral de financiamiento neto fue de \$16.9 millones, derivado principalmente del efecto de los intereses pagados por pasivos bancarios y documentos por pagar de \$12.8 y el efecto negativo derivado de la variación en el tipo de cambio por \$4.1 millones.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2021

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Pérdida neta

En los 9M21, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$12.2 millones, debido al costo financiero asociado con los intereses de los créditos vigentes a la fecha y los efectos de pérdidas cambiarias reconocidas, compensado parcialmente por la utilidad de operación generada en el periodo. Para mayor detalle véase la Nota 10 a los Estados Financieros.

Posición financiera al 30 de septiembre de 2021

Activos totales

Al 30 de septiembre de 2021, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,694.1 millones, el cual representa una disminución de \$72.7 millones (-2.6%) respecto del 31 de diciembre de 2020, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

Inventarios

Al cierre del 3T21 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,580.8 millones, lo cual representó una reducción de \$67.6 millones (-2.6%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas neto de los costos incurridos, por \$31.2 millones, a los pagos en especie efectuados a ciertos acreedores por \$30.1 millones y al reconocimiento de la reserva de valuación asociada con viviendas invadidas, por un monto de \$6.3 millones.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2021 ascendió a \$249.1 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 septiembre de 2021 fue de \$697.5 millones.

Reserva territorial

Al 30 de septiembre de 2021, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,940.6 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 septiembre de 2021:



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2021

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,395.15	47%
Guadalajara	628.26	21%
Mexicali	499.44	17%
Puerto Peñasco	146.25	5%
Ciudad Juárez	107.45	4%
Hermosillo	62.79	2%
Monterrey	50.91	2%
Ciudad Obregón	18.77	1%
Tecámac	11.54	0%
Chihuahua	7.64	0%
Huehuetoca	7.64	0%
Ensenada	1.88	0%
Aguascalientes	1.22	0%
Cuautitlán	1.18	0%
Culiacán	0.37	0%
Querétaro	0.06	0%
Los Mochis	0.01	0%
Total	2,940.6	100%

Pagos anticipados

Los pagos anticipados disminuyeron en \$11.0 millones de pesos (-18.2%) debido a la amortización de anticipos a proveedores y acreedores, así como la cancelación de pagos anticipados relacionados con plazas que de acuerdo con nuestro plan de negocio no tendrán actividad en los próximos meses.

Pasivos totales

Al 30 de septiembre de 2021, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$2,371.0 millones, lo cual representa una disminución de \$60.5 millones (-2.5%) en comparación al 31 de diciembre de 2020, según se explica a continuación:

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 3T21, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$1,989.6 millones, importe que representa una disminución de \$53.3 millones (-2.6%). Lo anterior se debió a un

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2021

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 septiembre se muestra a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$21,082	\$23,734	(2,652)	(11.2%)
Cuentas por pagar	366,980	314,182	52,798	16.8%
Provisiones	1,586,978	1,688,837	(101,859)	(6.0%)
Impuestos por pagar	13,211	14,595	(1,384)	(9.5%)
Obligaciones laborales	1,396	1,611	(215)	(13.3%)
Total	\$1,989,647	\$2,042,959	(53,312)	(2.6%)

Capital contable

Al 30 de septiembre de 2021, el capital contable fue de \$323.0 millones, lo que representa una disminución de \$12.2 millones (-3.6%), debido a la pérdida neta generada en el periodo de nueve meses.

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 septiembre de 2021 y 2020 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M21	9M20	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	\$19,438	\$21,450	(\$2,012)	(9.4%)
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de financiamiento	\$20,018	\$21,957	(\$1,939)	(8.8%)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$580)	(\$507)	(\$73)	(14.4%)

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2021

 urbi
VidaResidencial[®]

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 septiembre de 2021 y 2020:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M21	9M20	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	\$19,438	\$21,450	(\$2,012)	(9.4%)
Flujo libre de efectivo	\$19,438	\$21,450	(\$2,012)	(9.4%)

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.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2021

 **urbi**
VidaResidencial[®]

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

3T 2021

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 septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 4,033	\$ 5,060
Cuentas por cobrar, neto	5	23,916	17,554
Inventarios inmobiliarios	6	385,763	316,159
Otras cuentas por cobrar, neto	7	658	475
Pagos anticipados	8	8,371	20,075
Total del activo circulante		\$ 422,741	\$ 359,323
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	4	3,146	2,699
Cuentas por cobrar a largo plazo	5	17,000	17,000
Inventarios inmobiliarios	6	2,195,044	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
Total del activo no circulante		2,271,334	2,407,435
Total del activo		\$ 2,694,075	\$ 2,766,758
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	10	\$ 381,399	\$ 381,446
Documentos por pagar	11	-	7,138
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	12	1,975,040	2,026,753
Impuestos por pagar	13	13,211	14,595
Total del pasivo circulante		2,369,650	2,429,932
Pasivo no circulante:			
Obligaciones laborales		1,396	1,611
Total del pasivo no circulante		1,396	1,611
Total del pasivo		2,371,046	2,431,543
Capital contable			
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		(12,186)	(1,164,750)
Otras partidas de resultado integral		(4,038)	(4,038)
Total del capital contable		323,029	335,215
Total del pasivo y capital contable		\$ 2,694,075	\$ 2,766,758

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

3T 2021

urbi
VidaResidencial®

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 septiembre de		Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de	
		2021	2020	2021	2020
Ingresos	19	\$ 83,936	\$ 72,101	\$ 162,089	\$ 186,831
Costo de ventas	19	(25,415)	(1,020,695)	(71,047)	(1,085,234)
Utilidad (pérdida) bruta		58,521	(948,594)	91,042	(898,403)
Gastos generales y de administración	17	(59,621)	(98,524)	(185,345)	(374,519)
Otros ingresos, neto	18	9,443	35,092	98,993	251,567
Utilidad (pérdida) de operación		8,343	(1,012,026)	4,690	(1,021,355)
Gasto por intereses		(4,363)	(4,734)	(12,795)	(14,457)
Ingresos por intereses		16	621	42	1,115
Perdida cambiaria, neta		(5,592)	(19,429)	(4,123)	(10,333)
		(9,939)	(23,542)	(16,876)	(23,675)
Pérdida neta		(1,596)	(1,035,568)	(12,186)	(1,045,030)
Pérdida integral del período		(1,596)	(1,035,568)	(12,186)	(1,045,030)
Promedio ponderado de acciones en circulación (Nota 15)		11,625,289	11,625,289	11,625,289	11,625,289
Pérdida por acción		\$ (0.14)	\$ (89.08)	\$ (1.05)	\$ (89.89)

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

3T 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 nueve meses que terminaron el 30 de septiembre 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	-	-	-	-	(1,045,030)	-	(1,045,030)
Saldos al 30 de septiembre de 2020	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (43,183,566)	\$ (4,140)	\$ 454,833
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	-	-	-	-	(12,186)	-	(12,186)
Saldos al 30 de septiembre de 2021	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (43,315,472)	\$ (4,038)	\$ 323,029

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

3T 2021

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2021	2020
Actividades de operación			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		\$ (12,186)	\$ (1,045,030)
Ajustes por:			
Estimación de pérdida crediticia esperada	5 y 7	2,487	9,814
Depreciación	9	110	9,062
Provisiones de pasivos	17	44,711	189,913
Deterioro de inventarios	6	6,313	995,917
Liberación y cancelación de provisiones	18	(46,907)	(251,356)
Utilidad cambiaria no realizada, neta		4,123	10,333
Ingresos por intereses		(42)	(1,115)
Gasto por intereses		12,796	14,457
Utilidad en venta de activos	18	(102)	(211)
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	5	(12,828)	(18,655)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	7	10,777	3,954
Inventarios inmobiliarios	6	61,265	58,932
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	12	(49,695)	81,371
Impuestos por pagar	13	(1,384)	(35,936)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación		19,438	21,450
Actividades de financiamiento			
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos		-	2,946
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		(7,157)	(8,468)
Intereses pagados		(12,861)	(16,435)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		(20,018)	(21,957)
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(580)	(507)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		7,759	23,739
Efectivo restringido	4	(3,146)	(2,700)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4	\$ 4,033	\$ 20,532

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.