



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2022



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2022

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Notas de la Dirección General

La conclusión de su proceso de reestructura operativa y organizacional (plan de transición) al cierre de 2021, le permitió a la Compañía preparar los procesos y mecanismos para una posible reestructura corporativa si así lo deciden sus accionistas, y al mismo tiempo sentar las bases para la puesta en marcha de un plan de desarrollo de vivienda rentable y gradualmente creciente, bajo un nuevo modelo de negocio como articulador de proyectos a través de alianzas con desarrolladores y proveedores de la industria.

En este sentido, la Compañía ha trazado las siguientes líneas estratégicas para el ejercicio 2022:

1. Ejecutar su plan de construcción y venta de vivienda, bajo un enfoque de crecimiento gradual y rentable, así como la obtención de fuentes de liquidez y fondeo que le den viabilidad a su plan de negocio.
2. Desarrollar el portafolio de proyectos de vivienda que serán la base de su plan de negocio 2023-2025, a fin de asegurar la continuidad de la línea de venta de vivienda, generando además valor agregado a su línea de venta de tierra con servicios.
3. Atención de sus distintos compromisos y obligaciones derivadas de su operación, con clientes, acreedores, autoridades y demás stakeholders.
4. Desarrollo de su nuevo modelo de negocio bajo un nuevo rol de articulador de proyectos a través de alianzas con desarrolladores y proveedores de la industria, de la mano de un equipo de ejecutivos experimentados que conforman una estructura compacta y flexible, bajo una filosofía de mejora y reducción continua del gasto.
5. Mantener una posición que le permita a la Compañía la eventual realización de actos corporativos si así lo llegasen a determinar sus accionistas, en el marco de las disposiciones de carácter regulatorio y de Gobierno Corporativo a las que está sujeta.

De acuerdo con lo anterior, en el primer trimestre del año (1T22) la Compañía obtuvo ingresos por \$39.2 millones a través de la venta de tierra para proyectos y terrenos residenciales, mientras que la línea de vivienda prevé generar los primeros cobros a partir del segundo trimestre, en línea con su plan de negocios 2022.

De esta manera, durante el 1T22 la Compañía destinó recursos propios para el desarrollo de su plan gradual de vivienda en proyectos ubicados en Mexicali, Tecámac y San Luis Potosí. A este respecto, la Compañía continúa realizando las gestiones pertinentes para la obtención del capital de trabajo que requiere su plan de desarrollo de vivienda, lo cual le ha valido la autorización de un crédito puente para su proyecto en Mexicali, el cual se encuentra en proceso de formalización. Adicionalmente, a fin de potenciar su plan de negocio 2022 y dar viabilidad a su plan de negocio 2023-2025, la Empresa continúa las labores de promoción y gestión de fuentes de fondeo complementarias mediante alianzas con terceros, ya sea fondos de inversión especializados en vivienda, socios dueños de tierra o empresas desarrolladoras, así como esquemas de crédito para la construcción directo al cliente, entre otros.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2022

 **urbi**
VidaResidencial[®]

A pesar de la conclusión de su plan de transición, la Compañía mantiene un proceso continuo de revisión de su gasto, así como de sus proyectos de inversión. Si bien el plan de negocios para el presente año fue diseñado considerando un ambiente inflacionario, el entorno actual ha propiciado la instrumentación de un proceso de revisión semanal para detectar oportunamente cualquier desviación respecto del presupuesto y realizar de manera oportuna las modificaciones necesarias.

Finalmente, durante el 1T22 la Compañía continuó la debida atención de sus distintos compromisos originados por su operación, con autoridades, clientes y proveedores, lo que le ha permitido mantener una posición defensiva de su patrimonio que, en conjunto con las líneas estratégicas antes descritas, le brindará la flexibilidad para generar la respuesta adecuada a sus accionistas, colaboradores y demás stakeholders.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2022

Ventas

Las ventas totales en el 1T22 fueron de \$39.2 millones, una disminución del 5.3% en relación con el mismo periodo del 2021. De acuerdo con su plan de negocios, la Compañía generó la totalidad de sus ingresos del periodo a través de la venta de terrenos, mientras que a partir del segundo trimestre del año prevé generar los primeros ingresos por venta de vivienda.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	1T22		1T21		Var.
		\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$ -	0%	\$ 2,487	6.0%	(100.0%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	-	0%	2,369	5.7%	(100.0%)
Terrenos	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	39,198	100%	36,524	88.3%	7.3%
Total		\$ 39,198	100.0%	\$ 41,380	100.0%	(5.3%)

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de doce meses terminados el 31 de marzo de 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Tierra ⁽¹⁾
Ventas	39,198
Costo de ventas	(12,340)
Utilidad bruta	\$ 26,858

1. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios

Gastos generales y de administración

En el 1T22 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$19.8 millones que significó una disminución de \$4.1 millones respecto al 1T21 (-17.1%), debido principalmente a la reducción de gastos de honorarios, mantenimiento a fraccionamientos y gastos de viaje y traslados.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2022

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T22	1T21	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	9,413	8,662	751	8.7%
Honorarios	1,500	5,806	(4,306)	(74.2%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	489	896	(407)	(45.4%)
Servicios públicos	804	797	7	0.9%
Seguros y fianzas	821	108	713	660.2%
Gastos de viaje y traslados	188	460	(272)	(59.1%)
Honorarios ex empleados	5,209	4,515	694	15.4%
Promoción comercial	216	79	137	173.4%
Otros impuestos y derechos	402	709	(307)	(43.3%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	54	48	6	12.5%
Depreciación y amortización	-	84	(84)	(100.0%)
Otros	751	1,772	(1,021)	(57.6%)
Gastos ordinarios	19,847	23,936	(4,089)	(17.1%)
Provisiones y estimaciones	3,293	17,318	(14,025)	(81.0%)
Otras partidas no ordinarias	17,296	14,150	3,146	22.2%
Provisiones y partidas no ordinarias	20,589	31,468	(10,879)	(34.6%)
Total - Gastos generales y de administración	40,436	55,404	(14,968)	(27.0%)

Asimismo, en el 1T22 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$20.6 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de gastos de fraccionamientos pendientes de entrega, provisión de honorarios legales y fiscales y provisión de liquidaciones de personal.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T22	1T21	Variación	
			\$	%
Otros (gastos) ingresos, neto	(\$4,203)	\$27,222	(\$31,425)	(115.4%)

Los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 muestran un gasto neto de \$4.2 millones, debido a que, a diferencia del 1T21 no se generaron liberaciones y cancelaciones de provisiones, así como de otros beneficios contables, que disminuyeran el impacto de esta partida. Para mayor detalle véase la Nota 17 a los Estados Financieros.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2022

urbi
VidaResidencial[®]

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

En el 1T22 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$7.0 millones debido principalmente a la utilidad bruta generada menos los gastos ordinarios del periodo.

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 31 de marzo de 2022 y 2021:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T22	1T21
Pérdida de operación	(\$17,781)	(\$2,681)
(+) Provisiones	3,293	17,318
(+) Partidas no ordinarias en gastos	17,296	14,150
(+) Depreciación y amortización	-	84
(-) Otros (gastos) ingresos	(4,203)	27,222
UAFIDA	\$7,011	\$1,649

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T22	1T21	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ -	\$ (4,224)	(\$4,224)	(100.0%)
Productos financieros	29	13	16	123.1%
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	4,409	(4,777)	9,186	192.3%
Resultado de financiamiento	\$ 4,438	\$ (8,988)	\$ 13,426	149.4%

En el 1T22 el resultado integral de financiamiento neto fue una ganancia de \$4.4 millones, derivado principalmente del efecto de la variación en el tipo de cambio.

Pérdida neta



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2022

 **urbi**
VidaResidencial®

En el 1T22, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$13.3 millones, originada en gran medida por el reconocimiento de partidas no ordinarias y de estimaciones contables por \$20.6 millones, dentro de las cuales destacan los gastos de fraccionamientos pendientes de entrega y honorarios legales y fiscales.

Posición financiera al 31 de marzo de 2022

Activos totales

Al 31 de marzo de 2022, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,493.7 millones, los cuales representan una disminución de \$21.5 millones (-1.0%) respecto del 31 de diciembre de 2021, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

Cuentas por cobrar

El rubro de cuentas por cobrar tuvo una disminución de \$13.6 millones, derivado principalmente de la cobranza obtenida en el periodo asociada con ventas de terrenos en las plazas de Mexicali y Hermosillo, por un monto de \$16.1, este efecto se vio disminuido por el reconocimiento de cuentas por cobrar a clientes por operaciones celebradas en plaza San Luis Potosí por un monto de \$2.7 millones.

Inventarios

Al cierre del 1T22 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,378.3 millones, lo cual representó una reducción de \$6.2 millones (-0.3%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas neto de los costos incurridos, principalmente en las plazas de Mexicali y Tecámac.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2022 ascendió a \$273.7 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 2022 fue de \$111.2 millones.

Reserva territorial

Al 31 de marzo de 2022, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,910.8 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.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2022

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de marzo de 2022:

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,395.15	47.9%
Guadalajara	625.98	21.5%
Mexicali	473.68	16.3%
Puerto Peñasco	146.25	5.0%
Ciudad Juárez	107.45	3.7%
Hermosillo	60.79	2.1%
Monterrey	50.93	1.7%
Ciudad Obregón	19.00	0.7%
Tecámac	11.54	0.4%
Chihuahua	7.66	0.3%
Huehuetoca	7.64	0.3%
Ensenada	1.96	0.1%
Aguascalientes	1.22	0.0%
Cuautitlán	1.18	0.0%
Culiacán	0.36	0.0%
Querétaro	0.03	0.0%
Los Mochis	0.01	0.0%
Total	2,910.8	100%

Pasivos totales

Al 31 de marzo de 2022, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$2,288.6 millones, lo cual representa una disminución de \$8.1 millones (-0.4%) en comparación al 31 de diciembre de 2021, debido a la variación en los pasivos no financieros según se explica a continuación:

Pasivos no financieros

Al cierre del 1T22, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$1,904.2 millones, importe que representa una disminución de \$8.1 millones (-0.4%). Lo anterior debido al efecto neto entre la disminución de cuentas por pagar, provisiones contables, impuestos por pagar y el incremento de proveedores de la construcción.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$ 9,827	\$ 7,936	1,891	23.8%
Cuentas por pagar	337,943	343,198	(5,255)	(1.5%)
Provisiones	1,543,176	1,545,856	(2,680)	(0.2%)
Impuestos por pagar	11,865	13,942	(2,077)	(14.9%)
Obligaciones laborales	1,382	1,410	(28)	(2.0%)
Total	\$ 1,904,193	\$ 1,912,342	(8,149)	(0.4%)

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2022

 urbi
VidaResidencial[®]

Capital contable

Al 31 de marzo de 2022, el capital contable fue de \$205.1 millones, lo que representa una disminución de \$13.3 millones (-6.1%), debido a la pérdida neta generada en el periodo.

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 2022 y 2021 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T22	1T21	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de operación	\$ (1,795)	\$ 13,696	\$(15,491)	(113.1%)
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de financiamiento	-	(9,898)	9,898	100.0%
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ (1,795)	\$ 3,798	\$ (5,593)	(147.3%)

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



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2022

urbi
VidaResidencial[®]

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 2022 y 2021:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T22	1T21	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de operación	(\$1,795)	\$13,696	(\$15,491)	(113.1%)
Flujo libre de efectivo generado en actividades de operación	(\$1,795)	\$13,696	(\$15,491)	(113.1%)

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 2022

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

Estados consolidados condensados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 6,500	\$ 8,352
Cuentas por cobrar, neto	5	57,706	71,343
Inventarios inmobiliarios	6	373,093	379,281
Otras cuentas por cobrar, neto	7	864	617
Pagos anticipados	8	3,267	3,386
Total del activo circulante		\$ 441,430	\$ 462,979
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	4	2,435	2,378
Cuentas por cobrar a largo plazo	5	18,820	18,820
Inventarios inmobiliarios	6	2,005,170	2,005,170
Pagos anticipados a largo plazo	8	10,655	10,655
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	9	14,956	14,956
Otros activos		205	205
Total del activo no circulante		2,052,241	2,052,184
Total del activo		\$ 2,493,671	\$ 2,515,163
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	10	\$ 384,416	\$ 384,416
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	11	1,890,946	1,896,990
Impuestos por pagar	12	11,865	13,942
Total del pasivo circulante		2,287,227	2,295,348
Pasivo no circulante:			
Obligaciones laborales		1,382	1,410
Total del pasivo no circulante		1,382	1,410
Total del pasivo		2,288,609	2,296,758
Capital contable			
Capital social	14	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		(43,420,278)	(43,303,286)
Del periodo		(13,343)	(116,992)
Otras partidas de resultado integral		(3,856)	(3,856)
Total del capital contable		205,062	218,405
Total del pasivo y capital contable		\$ 2,493,671	\$ 2,515,163

Las 19 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 2022

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)

urbi
VidaResidencial®

	Notas	Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de	
		2022	2021
Ingresos	18	\$ 39,198	\$ 41,380
Costo de ventas	18	(12,340)	(15,879)
Utilidad bruta		26,858	25,501
Gastos generales y de administración	16	(40,436)	(55,404)
Otros (gastos) ingresos, netos	17	(4,203)	27,222
Pérdida de operación		(17,781)	(2,681)
Gasto por intereses		-	(4,224)
Ingresos por intereses		29	13
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		4,409	(4,777)
		4,438	(8,988)
Pérdida, neta		\$ (13,343)	\$ (11,669)
Pérdida integral del período		\$ (13,343)	\$ (11,669)
Promedio ponderado de acciones en circulación		11,625,289	11,625,289
Pérdida por acción		\$ (1.15)	\$ (1.00)

Las 19 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 2022



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 2022 y 2021
 (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 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
Saldos al 1 de enero de 2022	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (43,420,278)	\$ (3,856)	\$ 218,405
Pérdida neta	-	-	-	-	(13,343)	-	(13,343)
Saldos al 31 de marzo de 2022	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (43,433,621)	\$ (3,856)	\$ 205,062

Las 19 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 2022

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 tres meses terminados el 31 de marzo de	
		2022	2021
Actividades de operación			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		\$ (13,343)	\$ (11,669)
Ajustes por:			
Provisiones de pasivos	11	2,590	15,245
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada, neta		(4,409)	4,777
Ingresos por intereses		(29)	(13)
Utilidad en venta y desincorporación de activos	17	(40)	(53)
Depreciación	9	-	84
Liberación y cancelación de provisiones	17	-	(27,169)
Estimación de pérdida crediticia esperada	5 y 7	-	687
Gasto por intereses		-	4,224
Cambios en el capital de trabajo:			
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por cobrar	5	18,075	(8,849)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	7	(128)	(208)
Inventarios inmobiliarios	6	6,188	6,713
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	11	(8,662)	30,519
Impuestos por pagar	12	(2,077)	(592)
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de operación		(1,835)	13,696
Actividades de inversión			
Flujos de efectivo generados por venta de activos fijos		40	-
Actividades de financiamiento			
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		-	(5,453)
Intereses pagados		-	(4,445)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		-	(9,898)
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(1,795)	3,798
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		10,730	7,759
Efectivo restringido	5	(2,435)	(2,699)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	\$ 6,500	\$ 8,858

Las 19 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.