



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2021



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2021

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Notas de la Dirección General

Al cierre de 2021, la Compañía puso fin a su proceso de reestructura operativa y organizacional iniciado desde 2019, también llamado plan de transición, el cual le ha permitido transitar un periodo particularmente complejo propiciado por la transformación que ha sufrido la industria de la vivienda en México en los últimos años, el acceso limitado de la Compañía a fuentes de fondeo tradicionales, así como los impactos económicos ocasionados por la pandemia del COVID-19. Al mismo tiempo, este plan le permitió a la Compañía preparar los procesos y mecanismos para llevar a cabo una posible reestructura corporativa si así lo determinan sus accionistas, pero a su vez le permitió sentar las bases preliminares para un nuevo plan de desarrollo de vivienda rentable y gradualmente creciente.

Como se ha descrito desde un inicio, dicho plan de transición consideró la reducción de sus operaciones de vivienda, una mayor concentración en la venta de tierra con servicios y la disminución de su estructura y gasto operativo que le permitiera generar el flujo requerido para mantener sus capacidades operativas, así como dar cabal cumplimiento a sus distintos compromisos, con clientes, acreedores, autoridades y demás stakeholders.

Bajo este contexto, al cierre del periodo de 12 meses concluido el 31 de diciembre de 2021 (12M21), Urbi generó ingresos por \$326.0 millones de los cuales, el 94% se generó a través de la venta de tierra para proyectos, así como terrenos residenciales, en las ciudades de Mexicali, Culiacán, Tecámac y Hermosillo, principalmente. Por su parte, los ingresos relacionados con la venta de vivienda alcanzaron \$20.6 millones, equivalente al 6% de los ingresos totales, en comparación con \$80.9 millones en 12M20.

Como hemos mencionado, este plan de transición le permitió a la Empresa mantener sus capacidades operativas en un entorno de alta complejidad, pero al mismo tiempo le ha permitido preparar los procesos y mecanismos para una posible reestructura corporativa que podría incluir diversos actos corporativos, entre los cuales se contempla el posible desliste de las acciones de la Compañía, si así lo resolvieran sus accionistas y finalmente, establecer las base preliminares para un nuevo plan de desarrollo de vivienda rentable y gradualmente creciente.

Este nuevo plan conlleva retos, entre los cuales destaca la obtención del capital de trabajo requerido para el desarrollo de sus proyectos, para lo cual la Compañía ha llevado a cabo acciones de promoción y gestión para ampliar su abanico de opciones, las cuales consideran: i) alianzas con terceros, ya sea fondos de inversión especializados en vivienda, socios dueños de tierra o empresas desarrolladoras, ii) esquemas de fondeo con riesgo acotado a proyectos, iii) crédito para la construcción directo al cliente, entre otros.

En resumen, al cierre de 2021 la Compañía dio fin a su proceso de reestructura operativa y organizacional (plan de transición), periodo en el cual estableció las bases para una nueva etapa de crecimiento gradual y rentable en el desarrollo de vivienda, bajo un nuevo modelo de negocio como articulador de proyectos, aprovechando la experiencia de más de cuarenta años en el



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2021

 **urbi**
VidaResidencial[®]

desarrollo de comunidades integralmente planeadas, así como el reconocimiento y valor de la marca Urbi.

De esta manera, para el ejercicio 2022 la Compañía ha trazado las siguientes líneas estratégicas:

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.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2021

Ventas

Las ventas totales en los 12M21 fueron de \$326.0 millones, un incremento de 25.9% con relación al mismo periodo del 2020. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$15.4 millones, derivado de la venta de 25 viviendas a valor promedio de \$614 mil, los servicios de construcción y comercialización, así como los servicios de gestión generaron \$5.3 millones, mientras que la venta de terrenos generó \$305.3 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T21		4T20		Var.	12M21		12M20		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$6,603	4%	\$10,267	14.3%	(35.7%)	\$15,360	4.7%	\$80,108	31.0%	(80.8%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	-	0%	150	0.2%	(100.0%)	2,369	0.7%	836	0.3%	183.4%
	Servicios de gestión	2,895	2%	-	0.0%	100.0%	2,895	0.9%	-	0.0%	100.0%
Terrenos	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	154,375	94%	61,577	85.5%	150.7%	305,338	93.7%	177,881	68.7%	71.7%
Total		\$163,873	100.0%	\$71,994	100.0%	127.6%	\$325,962	100.0%	\$258,825	100.0%	25.9%

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Vivienda	12M21		12M20		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$15,360	74.5%	\$80,108	99.0%	(\$64,748)	(80.8%)
Propiedad de terceros	\$2,369	11.5%	\$836	1.0%	\$1,533	183.4%
Servicios de gestión	\$2,895	14.0%	\$0	0.0%	\$2,895	100.0%
Ingresos Vivienda	\$20,624	100.0%	\$80,944	100.0%	(\$60,320)	(74.5%)
Unidades - Proyectos propios	25		137		(112)	
Precio promedio - Proyectos propios	\$614		\$585		\$30	5.1%

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	Servicios ⁽⁵⁾	SG ⁽⁶⁾	Total
Ventas	2,583	5,411	7,366	305,338	2,369	2,895	\$325,962
Costo de ventas (*)	(16,226)	(25,661)	(8,099)	(229,124)	-	(1,759)	(\$280,869)
Utilidad (pérdida) bruta	(\$13,643)	(\$20,250)	(\$733)	\$76,214	\$2,369	\$1,136	\$45,093

(*) Los segmentos anteriores incluyen reservas de valuación por viviendas invadidas y embargos por \$111,676

- | | |
|--|--|
| 1. Vivienda de interés social en proyectos propios | 4. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios |
| 2. Vivienda media en proyectos propios | 5. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros |
| 3. Vivienda residencial en proyectos propios | 6. Servicios de gestión |

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2021

Gastos generales y de administración

En los 12M21 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$106.4 millones que significó una disminución de \$6.6 millones respecto a los 12M20 (-5.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, honorarios, seguros y fianzas, mantenimiento a fraccionamientos y promoción comercial (publicidad).

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M21	12M20	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	37,555	39,556	(2,001)	(5.1%)
Honorarios	13,719	18,184	(4,465)	(24.6%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	5,343	5,597	(254)	(4.5%)
Servicios públicos	3,231	4,052	(821)	(20.3%)
Seguros y fianzas	6,041	11,404	(5,363)	(47.0%)
Gastos de viaje y traslados	2,989	2,470	519	21.0%
Honorarios ex empleados	27,740	21,874	5,866	26.8%
Promoción comercial	420	1,354	(934)	(69.0%)
Otros impuestos y derechos	3,432	2,659	773	29.1%
Arrendamientos de equipo y oficinas	229	352	(123)	(34.9%)
Depreciación y amortización	110	1,271	(1,161)	(91.3%)
Otros	5,599	4,206	1,393	33.1%
Gastos ordinarios	106,408	112,979	(6,571)	(5.8%)
Provisiones y estimaciones	163,172	372,468	(209,296)	(56.2%)
Otras partidas no ordinarias	84,219	94,966	(10,747)	(11.3%)
Provisiones y partidas no ordinarias	247,391	467,434	(220,043)	(47.1%)
Total - Gastos generales y de administración	353,799	580,413	(226,614)	(39.0%)

Asimismo, en los 12M21 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$247.4 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de estimación preventiva para riesgos crediticios, provisión de obligaciones de obra, honorarios legales y fiscales, provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios laborales.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M21	12M20	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$221,477	\$325,395	(\$103,918)	(31.9%)

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2021

urbi
VidaResidencial[®]

Los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 muestran una disminución de \$103.9 millones (-31.9%), 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 22 a los Estados Financieros.

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

En los 12M21 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue negativa por \$6.0 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 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 diciembre de 2021 y 2020:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M21	12M20
Pérdida de operación	(\$87,229)	(\$1,147,739)
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	111,676	995,917
(+) Provisiones	163,172	372,468
(+) Partidas no ordinarias en gastos	84,219	94,966
(+) Depreciación y amortización	110	939
(-) Ventas a plazos	56,460	-
(-) Otros ingresos	221,477	325,395
UAFIDA	(\$5,989)	(\$8,844)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M21	12M20	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$22,598)	(\$20,381)	\$2,217	10.9%
Productos financieros	56	995	(939)	(94.4%)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(\$7,221)	\$2,375	(9,596)	(404.0%)
Resultado de financiamiento	(\$29,763)	(\$17,011)	\$12,752	75.0%



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2021



urbi
VidaResidencial

En los 12M21 el costo integral de financiamiento neto fue de \$29.8 millones, debido principalmente a la pérdida cambiaria por \$7.2 millones en comparación con \$2.4 millones de utilidad cambiaria el año anterior, a consecuencia del efecto de la variación en el tipo de cambio durante 2021 sobre la posición monetaria de la Empresa, en su mayoría de naturaleza pasiva. Asimismo, en este mismo periodo el gasto por intereses se incrementó \$2.2 millones en comparación con 2020, debido a un mayor reconocimiento de intereses devengados no pagados hacia el cierre de año, asociados al crédito con el fideicomiso F/10943 que se encuentra en proceso de pago.

Pérdida neta

En los 12M21, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$117.0 millones, originada en gran medida por un cargo contable en el costo de ventas derivado del reconocimiento de reservas de valuación por inventarios invadidos y embargados por \$111.7 millones, los cuales se ubican en diversas ciudades del país. Debido a su naturaleza el cargo por estas reservas no tuvo ningún efecto en la liquidez, flujo de operación ni en las deducciones fiscales de la Compañía, sin embargo, disminuyeron sus activos totales, la utilidad neta y el capital contable del periodo. Adicionalmente se reconocieron estimaciones contables de manera preventiva por \$163.2 millones, dentro de las cuales destacan la provisión de obligaciones de obra y estimación preventiva para riesgos crediticios.

Posición financiera al 31 de diciembre de 2021

Activos totales

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,515.2 millones, el cual representa una disminución de \$251.6 millones (-9.1%) respecto del 31 de diciembre de 2020, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

Cuentas por cobrar

El rubro de cuentas por cobrar tuvo un incremento de \$55.6 millones, derivado principalmente de las cuentas pendientes de cobro asociadas a la venta de terrenos en las plazas de Mexicali y Hermosillo, por un monto de \$63.0, este efecto se vio disminuido parcialmente por el impacto del reconocimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Inventarios

Al cierre del 4T21 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,384.4 millones, lo cual representó una reducción de \$263.9 millones (-10.0%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas neto de los costos incurridos, por \$122.1 millones, a los pagos en especie efectuados a ciertos acreedores por \$30.1 millones y al reconocimiento de las reservas de valuación asociadas con viviendas invadidas y embargos, por un monto de \$111.7 millones.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2021

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$272.7 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 diciembre de 2021 fue de \$111.2 millones.

Reserva territorial

Al 31 de diciembre de 2021, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,911.3 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 diciembre de 2021:

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,395.15	47.9%
Guadalajara	625.98	21.5%
Mexicali	474.18	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	2,911.3	100%

Pagos anticipados

Los pagos anticipados disminuyeron en \$46.3 millones de pesos (-76.7%) 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.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2021

Pasivos totales

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$2,296.8 millones, lo cual representa una disminución de \$134.8 millones (-5.5%) en comparación al 31 de diciembre de 2020, según se explica a continuación:

Documentos por pagar

Al inicio del periodo la Compañía mantenía un contrato de crédito bajo la figura de acreedor privado para un proyecto inmobiliario ubicado en la ciudad de Mexicali. Durante el primer semestre de 2021 dicho crédito fue pagado en su totalidad (principal e intereses por \$7.3 millones), con lo cual concluyó este programa de financiamiento.

Pasivos no financieros

Al cierre del 4T21, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$1,912.3 millones, importe que representa una disminución de \$130.6 millones (-6.4%). Lo anterior debido al efecto neto entre la disminución de provisiones contables, proveedores de la construcción y el incremento de cuentas por pagar, este último derivado 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 diciembre se muestra a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$7,936	\$23,734	(15,798)	(66.6%)
Cuentas por pagar	343,198	314,182	29,016	9.2%
Provisiones	1,545,856	1,688,837	(142,981)	(8.5%)
Impuestos por pagar	13,942	14,595	(653)	(4.5%)
Obligaciones laborales	1,410	1,611	(201)	(12.5%)
Total	\$1,912,342	\$2,042,959	(130,617)	(6.4%)

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2021, el capital contable fue de \$218.4 millones, lo que representa una disminución de \$116.8 millones (-34.8%), que representa la pérdida neta generada en el año más un impacto menor asociado con obligaciones laborales reconocidas en el capital contable, según lo indicado por las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M21	12M20	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	\$28,083	\$12,697	\$15,386	121.2%
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de financiamiento	\$25,112	\$28,677	(\$3,565)	(12.4%)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,971	(\$15,980)	\$18,951	118.6%

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 31 de diciembre de 2021 y 2020:



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2021

urbi
VidaResidencial®

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M21	12M20	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	\$28,083	\$12,697	\$15,386	121.2%
Flujo libre de efectivo	\$28,083	\$12,697	\$15,386	121.2%

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

4T 2021



urbi
VidaResidencial

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

Estados consolidados de situación financiera
(Cifras en miles de pesos)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ACTIVO		
<i>Activo circulante</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo – Nota 5	\$ 8,352	\$ 5,060
Cuentas por cobrar, Neto – Nota 6	71,343	17,554
Inventarios inmobiliarios – Nota 7	379,281	316,159
Otras cuentas por cobrar, Neto – Nota 8	617	475
Pagos anticipados – Nota 9	3,386	20,075
Total de activo circulante	<u>462,979</u>	<u>359,323</u>
<i>Activo no circulante</i>		
Efectivo restringido – Nota 5	2,378	2,699
Cuentas por cobrar a largo plazo – Nota 6	18,820	17,000
Inventarios inmobiliarios – Nota 7	2,005,170	2,332,226
Pagos anticipados a largo plazo – Nota 9	10,655	40,265
Inmuebles, maquinaria y equipo, Neto – Nota 10	14,956	15,066
Otros activos	205	179
TOTAL DEL ACTIVO	<u>\$ 2,515,163</u>	<u>\$ 2,766,758</u>
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
<i>Pasivo circulante</i>		
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo – Nota 11	\$ 384,416	\$ 381,446
Documentos por pagar – Nota 12	-	7,138
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones – Nota 13	1,896,990	2,026,753
Impuestos por pagar – Nota 15	13,942	14,595
Total de pasivo circulante	<u>2,295,348</u>	<u>2,429,932</u>
<i>Pasivo no circulante</i>		
Beneficios a los empleados – Nota 16	1,410	1,611
Total de pasivo	<u>2,296,758</u>	<u>2,431,543</u>
Capital contable – Nota 18		
Capital social	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
<i>Déficit acumulado:</i>		
De años anteriores	(43,303,286)	(42,138,536)
Del periodo	(116,992)	(1,164,750)
Otras partidas de resultado integral	(3,856)	(4,038)
Total del capital contable	<u>218,405</u>	<u>335,215</u>
TOTAL DE PASIVO Y DE CAPITAL CONTABLE	<u>\$ 2,515,163</u>	<u>\$ 2,766,758</u>

Las 24 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

4T 2021

urbi
VidaResidencial®

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

Estados consolidados de resultados integrales

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos, excepto pérdida por acción)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos – Nota 23	\$ 325,962	\$ 258,825
Costo de ventas – Nota 23	(280,869)	(1,151,546)
Pérdida bruta	<u>45,093</u>	<u>(892,721)</u>
Gastos generales y de administración – Nota 21	(353,799)	(580,413)
Otros ingresos (gastos), Netos – Nota 22	<u>221,477</u>	<u>325,395</u>
Pérdida de operación	<u>(87,229)</u>	<u>(1,147,739)</u>
Gasto por intereses	(22,598)	(20,381)
Ingresos por intereses	56	995
Utilidad (pérdida) cambiaria, Neta	<u>(7,221)</u>	<u>2,375</u>
	<u>(29,763)</u>	<u>(17,011)</u>
Pérdida neta consolidada	<u>\$ (116,992)</u>	<u>\$ (1,164,750)</u>
Otras partidas de resultado integral:		
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>		
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, Neto	<u>182</u>	<u>102</u>
Pérdida integral del período	<u>\$ (116,810)</u>	<u>\$ (1,164,648)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación – Nota 18	11,625,289	11,625,289
Pérdida por acción	<u>\$ (10.05)</u>	<u>\$ (100.18)</u>

Las 24 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

4T 2021



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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre 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
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	102	102
Pérdida neta	-	-	-	-	(1,164,750)	-	(1,164,750)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>11,625,289</u>	<u>38,714,155</u>	<u>4,903,722</u>	<u>24,662</u>	<u>(43,303,286)</u>	<u>(4,038)</u>	<u>335,215</u>
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	182	182
Pérdida neta	-	-	-	-	(116,992)	-	(116,992)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>11,625,289</u>	<u>\$ 38,714,155</u>	<u>\$ 4,903,722</u>	<u>\$ 24,662</u>	<u>\$ (43,420,278)</u>	<u>\$ (3,856)</u>	<u>\$ 218,405</u>

Las 24 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

4T 2021

urbi
VidaResidencial[®]

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (116,992)	\$ (1,164,750)
Ajustes por:		
Estimación de pérdida crediticia esperada – Nota 6	40,421	9,814
Deterioro de inventarios – Nota 7	111,676	995,917
Depreciación – Nota 10	110	9,394
Provisiones de pasivos	120,149	347,084
Liberación y cancelación de provisiones – Nota 22	(220,947)	(348,386)
Obligaciones laborales – Nota 16	224	161
Pérdida cambiaria no realizada, neta	(7,221)	(2,376)
Ingresos por intereses	(56)	(995)
Gasto por intereses	22,542	20,381
Utilidad en venta y desincorporación de activos – Nota 22	(102)	(301)
	<u>(50,196)</u>	<u>(134,057)</u>
Decremento (incremento) en:		
Cuentas por cobrar – Nota 6	(66,995)	(39,367)
Otras cuentas por cobrar y otros activos – Nota 8	24,475	4,985
Inventarios inmobiliarios – Nota 7	152,258	70,890
Incremento (decremento) en:		
Cuentas por pagar – Nota 13	(30,806)	143,518
Impuestos por pagar – Nota 15	(653)	(33,272)
<i>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</i>	<u>28,083</u>	<u>12,697</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos	-	2,946
Amortización de créditos puente y pago de préstamos	(5,612)	(10,523)
Intereses pagados	(19,500)	(21,100)
<i>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</i>	<u>(25,112)</u>	<u>(28,677)</u>
<i>Incremento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo</i>	2,971	(15,980)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	7,759	23,739
Efectivo restringido – Nota 5	(2,378)	(2,699)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo – Nota 5	<u>\$ 8,352</u>	<u>\$ 5,060</u>

Las 24 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.