



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2022



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2022

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

## Notas de la Dirección General

Durante el segundo trimestre (2T22), la Compañía avanzó en sus cinco líneas estratégicas de negocio trazadas para este 2022, que consideran la ejecución de un plan de construcción y venta de vivienda con enfoque de crecimiento gradual y rentable; la obtención de fuentes de capital de trabajo; el desarrollo del portafolio de proyectos de vivienda que serán la base de su plan de negocio 2023-2025; la atención de sus distintos compromisos y obligaciones derivadas de su operación; el 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, acompañada de una estructura compacta y flexible y; preservar una posición que le permita la eventual realización de actos corporativos si así lo llegaran a determinar sus accionistas.

En consecuencia, en el periodo de seis meses al 30 de junio de 2022 (6M22), la Compañía alcanzó ingresos de \$108.9 millones a través de la venta de tierra para proyectos y terrenos residenciales en las ciudades de Mexicali, Tecámac y Culiacán, principalmente.

Por su parte, en la línea de vivienda, la Compañía continuó los procesos para llevar a cabo la disposición del crédito puente autorizado para su proyecto de Cantabria, ubicado en la ciudad de Mexicali, del cual se estima recibir los primeros recursos hacia finales del tercer trimestre. Mientras tanto, la Compañía inyectó recursos propios para la conclusión de las primeras viviendas, de las cuales recibió anticipos de clientes y espera concretar las primeras escrituraciones durante este mes de julio. Asimismo, la Empresa continúa llevando a cabo los procesos correspondientes para la obtención de capital de trabajo ante instituciones financieras, como son un crédito puente para su proyecto Villa del Campo en la ciudad de Tecámac, así como de fuentes alternas de financiamiento para el desarrollo de proyectos contemplados en su plan de negocio 2023-2025.

Como se informó el trimestre pasado, debido al entorno inflacionario la Empresa mantiene un proceso de revisión semanal que le permita anticiparse a posibles desviaciones en sus presupuestos. A este respecto, la Compañía determinó llevar a cabo una revisión a su proyecto de vivienda ubicado en la ciudad de San Luis Potosí que le permita absorber los recientes incrementos en los costos de construcción y mantener su rentabilidad, a través del rediseño de su oferta de producto. El resto de sus proyectos contemplados en su plan de negocio 2022 se mantienen sin cambios en su diseño, pues el tipo de producto y mercado al que van dirigidos le brindan flexibilidad para ajustar sus precios de venta.

Adicionalmente, en el 2T22 la Compañía avanzó en el resto de sus líneas estratégicas de las cuales espera obtener los primeros frutos durante el tercer trimestre del año, como son la revisión de posibles alianzas con terceros para el desarrollo de vivienda, así como la atención de compromisos y obligaciones derivadas de su operación, con clientes, acreedores, autoridades y demás stakeholders. En relación con esta última línea estratégica, la Compañía ha destinado un equipo multidisciplinario para dar seguimiento a los asuntos que conforman las diversas obligaciones provisionadas en su balance y que representan el 67% del pasivo total al 2T22, lo que le ha permitido mantener una posición defensiva de su patrimonio en un entorno macroeconómico complejo y bajo una industria de la vivienda en transformación.



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2022

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

Finalmente, también como parte de sus líneas estratégicas para este 2022, la Compañía se encuentra preparada para la eventual realización de actos corporativos en caso de que así lo determinen sus accionistas, bajo el marco regulatorio y de Gobierno Corporativo aplicable.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2022

### Ventas

Las ventas totales en los 6M22 fueron de \$108.9 millones, un incremento del 39.3% en relación al mismo periodo del 2021. La venta de terrenos generó la totalidad de los ingresos del periodo.

*(Cifras en miles de pesos)*

Línea de Negocio	Segmento	2T22		2T21		Var.	6M22		6M21		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$ -	0%	\$ 4,991	13.6%	(100.0%)	\$ -	0%	\$ 7,478	9.6%	(100.0%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	-	0%	-	0.0%	0.0%	-	0%	2,369	3.0%	(100.0%)
Terrenos	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	69,692	100%	31,782	86.4%	119.3%	108,890	100%	68,306	87.4%	59.4%
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>\$ 69,692</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$ 36,773</b>	<b>100.0%</b>	<b>89.5%</b>	<b>\$108,890</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$ 78,153</b>	<b>100.0%</b>	<b>39.3%</b>

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2022:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Tierra
Ventas	108,890
Costo de ventas (*)	(43,568)
Utilidad (pérdida) bruta	\$ 65,322

### Gastos generales y de administración

En los 6M22 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$46.6 millones que significó una disminución de \$9.7 millones respecto a los 6M21 (-17.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente a la reducción de gastos de honorarios, mantenimiento a fraccionamientos y gastos de viaje y traslados.

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2022

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M22	6M21	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	20,665	18,766	1,899	10.1%
Honorarios	2,723	7,859	(5,136)	(65.4%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	1,315	3,012	(1,697)	(56.3%)
Servicios públicos	1,393	1,527	(134)	(8.8%)
Seguros y fianzas	3,887	2,600	1,287	49.5%
Gastos de viaje y traslados	846	1,654	(808)	(48.9%)
Honorarios de operación	13,960	15,964	(2,004)	(12.6%)
Promoción comercial	356	108	248	229.6%
Otros impuestos y derechos	563	2,097	(1,534)	(73.2%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	99	120	(21)	(17.5%)
Depreciación y amortización	-	110	(110)	(100.0%)
Otros	784	2,428	(1,644)	(67.7%)
<b>Gastos ordinarios</b>	<b>46,591</b>	<b>56,245</b>	<b>(9,654)</b>	<b>(17.2%)</b>
Provisiones y estimaciones	207,940	39,335	168,605	428.6%
Otras partidas no ordinarias	29,859	35,140	(5,281)	(15.0%)
<b>Provisiones y partidas no ordinarias</b>	<b>237,799</b>	<b>74,475</b>	<b>163,324</b>	<b>219.3%</b>
<b>Total - Gastos generales y de administración</b>	<b>284,390</b>	<b>130,720</b>	<b>153,670</b>	<b>117.6%</b>

Asimismo, en los 6M22 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$237.8 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de reclamos relacionados con consumos de agua, gastos de fraccionamientos pendientes de entrega, provisión de honorarios legales y fiscales y provisión de liquidaciones de personal.

### Otros ingresos, neto

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M22	6M21	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$202,417	\$89,550	\$112,867	126.0%

Los seis meses terminados el 30 de junio de 2022 muestran un incremento de \$112.9 millones (126.0%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones contables realizadas en este periodo fueron mayores que en el mismo periodo de 2021. Para mayor detalle véase la Nota 18 a los Estados Financieros.

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

En los 6M22 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$4.3 millones debido principalmente al monto de gastos no recurrentes asociados con provisiones contables y el impacto de ventas a plazos, 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

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2022

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 2022 y 2021:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	6M22	6M21
Pérdida de operación	\$ (16,651)	\$ (3,653)
(+) Provisiones	207,940	39,335
(+) Partidas no ordinarias en gastos	29,859	35,140
(-) Ventas a plazos	14,456	-
(+) Depreciación y amortización	-	110
(-) Otros (gastos) ingresos	202,417	89,550
<b>UAFIDA</b>	<b>\$ 4,275</b>	<b>\$ (18,618)</b>

## Resultado de financiamiento

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	6M22	6M21	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ -	\$ (8,432)	(\$8,432)	(100.0%)
Productos financieros	43	26	17	65.4%
Utilidad cambiaria, neta	4,353	1,469	2,884	196.3%
<b>Resultado de financiamiento</b>	<b>\$ 4,396</b>	<b>\$ (6,937)</b>	<b>\$ (11,333)</b>	<b>(163.4%)</b>

En los 6M22 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

En los 6M22, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$12.3 millones, originada en gran medida por los gastos ordinarios por \$46.6 millones y el reconocimiento de partidas no ordinarias por \$29.9 millones, dentro de las cuales destacan, gastos de fraccionamientos pendientes de entrega y honorarios de operación, legales y fiscales.



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2022

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

## Posición financiera al 30 de junio de 2022

### Activos totales

Al 30 de junio de 2022, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,468.3 millones, los cuales representan una disminución de \$46.9 millones (-1.9%) 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 \$12.8 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 \$29.2 millones. Este efecto se vio disminuido por el reconocimiento de cuentas por cobrar a clientes por operaciones celebradas en las plazas de Mexicali y Tecámac por un monto de \$17.0 millones.

#### *Inventarios*

Al cierre del 2T22 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,352.0 millones, lo cual representó una reducción de \$32.5 millones (-1.4%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas de los terrenos vendidos en el periodo, 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 30 de junio de 2022 ascendió a \$270.2 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 2022 fue de \$111.2 millones.

#### *Reserva territorial*

Al 30 de junio de 2022, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,903.9 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 2022:



# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 2022

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,395.15	48.0%
Guadalajara	625.98	21.6%
Mexicali	467.17	16.1%
Puerto Peñasco	146.25	5.0%
Ciudad Juárez	107.45	3.7%
Hermosillo	60.79	2.1%
Monterrey	50.93	1.8%
Ciudad Obregón	19.00	0.7%
Tecámac	11.17	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%
<b>Total</b>	<b>2,903.9</b>	<b>100%</b>

### Pasivos totales

Al 30 de junio de 2022, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$2,262.1 millones, lo cual representa una disminución de \$34.6 millones (-1.5%) en comparación al 31 de diciembre de 2021, según se explica a continuación:

#### *Pasivos no financieros*

Al cierre del 2T22, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$1,877.7 millones, importe que representa una disminución de \$34.6 millones (-1.8%). 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 junio se muestra a continuación:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$ 9,729	\$ 7,936	\$ 1,793	22.6%
Cuentas por pagar	321,667	343,198	(21,531)	(6.3%)
Provisiones	1,532,473	1,545,856	(13,383)	(0.9%)
Impuestos por pagar	12,527	13,942	(1,415)	(10.1%)
Obligaciones laborales	1,322	1,410	(88)	(6.2%)
<b>Total</b>	<b>\$ 1,877,718</b>	<b>\$ 1,912,342</b>	<b>\$ (34,624)</b>	<b>(1.8%)</b>



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2022

## Capital contable

Al 30 de junio de 2022, el capital contable fue de \$206.2 millones, lo que representa una disminución de \$12.3 millones (-5.6%), 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 30 de junio de 2022 y 2021 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	6M22	6M21	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de operación	\$ (604)	\$ 10,718	\$ (11,322)	105.6%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	40	-	\$40	100.0%
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de financiamiento	-	(14,087)	14,087	(100.0%)
<b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ (564)</b>	<b>\$ (3,369)</b>	<b>\$ 2,805</b>	<b>83.3%</b>

## Flujo libre de efectivo

Como parte del presente reporte la Compañía incluye la revelación del flujo libre de efectivo, que se define como el efectivo neto utilizado y/o generado por actividades de operación y el efectivo neto utilizado y/o generado en actividades de inversión, ambos flujos derivados de operaciones continuas. Lo anterior no significa que el flujo libre de efectivo, calculado según se indicó previamente, sea una partida disponible para pagar dividendos, deuda o inversiones. El flujo libre de efectivo no debe considerarse como un sustituto o indicador de rendimiento superior, sino como un elemento de información adicional a lo mostrado en el estado consolidado de flujos de 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

2T 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 30 de junio de 2022 y 2021:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	6M22	6M21	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de operación	\$ (604)	\$ 10,718	\$ (11,322)	105.6%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	\$ 40	\$ 0	\$ 40	100.0%
<b>Flujo libre de efectivo</b>	<b>\$ (564)</b>	<b>\$ 10,718</b>	<b>\$ (11,282)</b>	<b>(105.3%)</b>

## Nota de protección legal:

Este documento contiene declaraciones sobre el futuro de la Empresa, incluyendo declaraciones sobre su situación financiera y resultados de operación futuros de la Empresa; su estrategia, planes, objetivos y metas; y otros datos que no constituyen información histórica. Tales declaraciones a futuro se basan en supuestos, planes, intenciones y expectativas de la administración de la Empresa y conllevan riesgos, incertidumbres y otros factores, conocidos o no, algunos de los cuales están fuera del control de la Empresa. Dichas declaraciones no deben interpretarse con base en tendencias y actividades pasadas, como si las mismas fueran a continuar en el futuro. Las declaraciones a futuro aquí contenidas son válidas a la fecha de este documento.

El uso de marcas registradas, marcas comerciales, logotipos o material fotográfico en este documento tiene exclusivamente fines ilustrativos y no pretende ser una trasgresión a los derechos de autor y/o a la legislación de propiedad intelectual aplicable.

## Contacto:

**Adalberto Ramírez Hernández**  
Director de Relación con Inversionistas  
Tel: + (52 686) 523-8660 ext. 10304  
adalberto.ramirez@urbi.com  
ri.urbi.com

# INFORME DEL DIRECTOR

## 2T 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 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
<b>Activos</b>			
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 7,649	\$ 8,352
Cuentas por cobrar, neto	5	73,714	71,343
Inventarios inmobiliarios	6	368,707	379,281
Otras cuentas por cobrar, neto	7	780	617
Pagos anticipados	8	2,215	3,386
<b>Total del activo circulante</b>		<b>\$ 453,065</b>	<b>\$ 462,979</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Efectivo restringido	4	2,517	2,378
Cuentas por cobrar a largo plazo	5	3,614	18,820
Inventarios inmobiliarios	6	1,983,272	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
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>2,015,219</b>	<b>2,052,184</b>
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 2,468,284</b>	<b>\$ 2,515,163</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	10	\$ 384,416	\$ 384,416
Proveedores y cuentas por pagar	11	331,396	351,134
Provisiones	12	1,532,473	1,545,856
Impuestos por pagar	13	12,527	13,942
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>2,260,812</b>	<b>2,295,348</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>			
Obligaciones laborales		1,322	1,410
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>1,322</b>	<b>1,410</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>2,262,134</b>	<b>2,296,758</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		(43,420,278)	(43,303,286)
Del periodo		(12,255)	(116,992)
Otras partidas de resultado integral		(3,856)	(3,856)
<b>Total del capital contable</b>		<b>206,150</b>	<b>218,405</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 2,468,284</b>	<b>\$ 2,515,163</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 2022

**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 junio de		Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de	
		2022	2021	2022	2021
Ingresos	19	\$ 69,692	\$ 36,773	\$ 108,890	\$ 78,153
Costo de ventas	19	(31,228)	(24,757)	(43,568)	(40,636)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>38,464</b>	12,016	<b>65,322</b>	37,517
Gastos generales y de administración	17	(243,954)	(75,320)	(284,390)	(130,720)
Otros ingresos, neto	18	206,620	62,328	202,417	89,550
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>		<b>1,130</b>	(972)	<b>(16,651)</b>	(3,653)
Gasto por intereses		-	(4,208)	-	(8,432)
Ingresos por intereses		14	13	43	26
Perdida (utilidad) cambiaria, neta		(56)	6,246	4,353	1,469
		(42)	2,051	4,396	(6,937)
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>		<b>1,088</b>	1,079	<b>(12,255)</b>	(10,590)
<b>Utilidad (pérdida) integral del período</b>		<b>1,088</b>	1,079	<b>(12,255)</b>	(10,590)
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	\$ 0.09	\$ (1.05)	\$ (0.91)

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 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 seis meses que terminaron el 30 de junio 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	-	-	-	-	(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
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	-	-	-	-	(12,255)	-	(12,255)
Saldos al 30 de junio de 2022	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (43,432,533)	\$ (3,856)	\$ 206,150

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 2022



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	
		2022	2021
<b>Actividades de operación</b>			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		\$ (12,255)	\$ (10,590)
<b>Ajustes por:</b>			
Provisiones de pasivos	12	206,379	37,415
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta		4,353	(1,469)
Estimación de pérdida crediticia esperada	5 y 7	3,005	687
Ingresos por intereses		(43)	(26)
Liberación y cancelación de provisiones	18	(205,496)	(89,450)
Utilidad en venta de activos	18	(40)	(100)
Depreciación	9	-	110
Gasto por intereses		-	8,432
<b>Cambios en el capital de trabajo:</b>			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	5	5,520	(4,834)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	7	1,008	11,198
Inventarios inmobiliarios	6	32,472	20,409
Incremento (decremento) en:			
Proveedores y cuentas por pagar	11	(19,826)	110,771
Provisiones	12	(14,266)	(73,121)
Impuestos por pagar	13	(1,415)	1,286
<b>Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de operación</b>		<b>(604)</b>	<b>10,718</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Flujos de efectivo generados por venta de activos fijos		40	-
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		-	(5,506)
Intereses pagados		-	(8,581)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento</b>		<b>-</b>	<b>(14,087)</b>
<b>Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(564)</b>	<b>(3,369)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		10,730	7,759
Efectivo restringido	5	(2,517)	(3,042)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>5</b>	<b>\$ 7,649</b>	<b>\$ 1,348</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.