



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2022



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2022

 **urbi**
VidaResidencial®

Notas de la Dirección General

La Compañía transitó el tercer trimestre (3T22) en el marco de sus cinco líneas estratégicas que delinean el rumbo de sus operaciones, estas son: 1) la ejecución de un plan de construcción y venta de vivienda con enfoque de crecimiento gradual y rentable, que considera a su vez la obtención de fuentes de capital de trabajo, 2) el desarrollo del portafolio de proyectos de vivienda que serán la base de su plan de negocio de mediano plazo, 3) la atención de sus distintos compromisos y obligaciones derivadas de su operación y reestructura financiera, 4) 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 5) preservar una posición que le permita la eventual realización de actos corporativos si así lo llegaran a determinar sus accionistas.

En este sentido, en el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2022 (9M22), la Compañía obtuvo ingresos por \$184.0 millones, de los cuales \$177.2 millones se generaron a través de la venta de tierra para proyectos y terrenos residenciales en las ciudades de Mexicali, Tecámac y Culiacán, principalmente; el resto provino de la venta de vivienda en su mayoría de su proyecto Cantabria en Mexicali, B.C.

Como parte de las actividades llevadas a cabo para la obtención de fuentes de capital de trabajo, durante el 3T22 la Compañía continuó los procesos ante los proveedores de fondeo correspondientes, para la obtención de los recursos requeridos tanto para su plan de negocio 2022-2023, así como para sus proyectos de mediano plazo.

Ante el entorno macroeconómico actual, con niveles de inflación históricamente elevados a escala mundial que han repercutido en el encarecimiento de los costos de construcción, así como las medidas para combatir dicha inflación llevadas a cabo por los bancos centrales a través del incremento en las tasas de interés, diversos análisis prevén una desaceleración en la actividad económica global, en particular en los Estados Unidos, que podría derivar en una recesión en ese país, con impacto inevitable en la economía nacional por su estrecha relación comercial. A este respecto, la Compañía está tomando las medidas necesarias para reflejar dicho entorno actual en su plan de negocio 2023 que será presentado en fechas próximas a su Consejo de Administración.

La Compañía mantiene un seguimiento dinámico de sus cinco líneas estratégicas, con objetivos puntuales, a través de un equipo de colaboradores compacto y multitareas, cuyos incentivos y compensaciones están alineados a la consecución de dichos objetivos. Lo anterior le permitirá a la Empresa minimizar su gasto de administración y alinearlos al logro de sus resultados esperados, preservando el valor de la empresa y cumpliendo a su vez con las distintas obligaciones con sus clientes, acreedores, autoridades y demás stakeholders.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2022

Ventas

Las ventas totales en los 9M22 fueron de \$184.0 millones, un incremento del 13.5% en relación con el mismo periodo de 2021, de las cuales, el segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios contribuyó con el 96%.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	3T22		3T21		Var. %	9M22		9M21		Var. %
		\$	%	\$	%		\$	%	\$	%	
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$ 6,744	9%	\$ 1,279	1.5%	427.3%	\$ 6,744	4%	\$ 8,757	5.4%	(23.0%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	-	0%	-	0.0%	0.0%	-	0%	2,369	1.5%	(100.0%)
Terrenos	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	68,342	91%	82,657	98.5%	(17.3%)	177,232	96%	150,963	93.1%	17.4%
Total	Total	\$75,086	100.0%	\$83,936	100.0%	(10.5%)	\$183,976	100.0%	\$ 162,089	100.0%	13.5%

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea Vivienda	9M22		9M21		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$ 6,744	0.0%	\$ 8,757	78.7%	\$ (2,013)	(23.0%)
Propiedad de terceros	-	0.0%	2,369	21.3%	(2,369)	(100.0%)
Servicios de gestión	-	0.0%	-	0.0%	-	100.0%
Ingresos Línea A	\$ 6,744	0.0%	\$11,126	100.0%	\$ (4,382)	(39.4%)
Unidades - Proyectos propios	5		19		(14)	
Precio promedio - Proyectos propios	\$1,349		\$461		\$888	192.6%

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada para los segmentos de venta de vivienda y venta de tierra para proyectos inmobiliarios, por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VR ⁽²⁾	Tierra	Total
Ventas	601	6,143	177,232	\$183,976
Costo de ventas	-	(3,047)	(63,343)	(66,390)
Utilidad bruta	\$ 601	\$ 3,096	\$113,889	\$117,586

1. Vivienda de interés social en proyectos propios
2. Vivienda residencial en proyectos propios

Gastos generales y de administración

En los 9M22 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$74.6 millones que significó una disminución de \$12.1 millones respecto a los 9M21 (-14.0% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente a la reducción de gastos de honorarios de operación, honorarios a asesores, mantenimiento a fraccionamientos y otros impuestos y derechos.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2022

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M22	9M21	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	35,360	31,761	3,599	11.3%
Honorarios asesores	4,029	9,649	(5,620)	(58.2%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	1,948	4,206	(2,258)	(53.7%)
Servicios públicos	2,166	2,395	(229)	(9.6%)
Seguros y fianzas	4,618	2,974	1,644	55.3%
Gastos de viaje y traslados	1,775	2,186	(411)	(18.8%)
Honorarios de operación	20,021	26,698	(6,677)	(25.0%)
Promoción comercial	439	253	186	73.5%
Otros impuestos y derechos	1,372	2,580	(1,208)	(46.8%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	140	932	(792)	(85.0%)
Depreciación y amortización	-	110	(110)	(100.0%)
Otros	2,778	3,009	(231)	(7.7%)
Gastos ordinarios	74,646	86,753	(12,107)	(14.0%)
Provisiones y estimaciones	105,970	2,487	103,483	100.0%
Otras partidas no ordinarias	52,437	58,292	(5,855)	(10.0%)
Provisiones y partidas no ordinarias	158,407	60,779	97,628	160.6%
Total - Gastos generales y de administración	233,053	147,532	85,521	58.0%

Asimismo, en los 9M22 la Compañía reconoció provisiones netas y partidas no ordinarias por \$158.4 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 infraestructura pendiente de realizar.

Otros ingresos, neto

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M22	9M21	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$119,044	\$54,282	\$64,762	119.3%

Los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 muestran un incremento de \$64.8 millones (119.3%), debido a la cancelación de cuentas pendientes de pago a acreedores con antigüedad superior a cinco años, importe que se compensa con el efecto positivo de daciones en pago efectuadas en el ejercicio anterior las cuales no se repitieron en este periodo. Para mayor detalle véase la Nota 18 a los Estados Financieros.

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

En los 9M22 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$28.5 millones debido principalmente al monto de gastos no recurrentes asociados con provisiones contables y el impacto de ventas a plazos, según se indicó previamente.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2022

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 2022 y 2021:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M22	9M21
Utilidad de operación	\$3,577	\$4,691
(+) Provisiones	105,970	2,487
(+) Partidas no ordinarias en gastos	52,437	58,292
(-) Ventas a plazos	14,456	-
(+) Depreciación y amortización	-	110
(-) Otros (gastos) ingresos	119,044	98,994
UAFIDA	\$28,484	(\$33,414)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M22	9M21	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ -	\$ (12,795)	\$(12,795)	(100.0%)
Productos financieros	80	42	38	90.5%
Utilidad cambiaria, neta	2,301	(4,123)	6,424	(155.8%)
Resultado de financiamiento	\$ 2,381	\$ (16,876)	\$(19,257)	(114.1%)

En los 9M22 el costo integral de financiamiento neto fue de \$2.4 millones, derivado principalmente del efecto de la variación en el tipo de cambio.

Utilidad neta

En los 9M22, la Compañía tuvo una utilidad neta de \$6.0 millones, originada en gran medida por los ingresos por venta de terrenos de \$177.2 millones y el efecto neto de otros ingresos por \$119.0 millones, dentro de las cuales destacan, la cancelación de acreedores diversos y el efecto en el periodo de beneficios por daciones en pago de pasivos.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2022

 **urbi**
VidaResidencial®

Posición financiera al 30 de septiembre de 2022

Activos totales

Al 30 de septiembre de 2022, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,445.6 millones, los cuales representan una disminución de \$69.6 millones (-2.8%) 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 \$26.9 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 \$29.4, este efecto se compensó por el reconocimiento de nuevas cuentas por cobrar a clientes por operaciones celebradas en Tecámac por \$2.5 millones.

Inventarios

Al cierre del 3T22 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,331.9 millones, lo cual representó una reducción de \$52.6 millones (-2.2%), 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 septiembre de 2022 ascendió a \$270.4 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 2022 fue de \$111.2 millones.

Reserva territorial

Al 30 de septiembre de 2022, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,903.1 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 2022:

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2022

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Ha.	%
Tijuana	1,395.15	48.1%
Guadalajara	625.98	21.6%
Mexicali	466.42	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	18.90	0.7%
Tecamac	11.16	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	0.35	0.0%
Queretaro	0.03	0.0%
Los Mochis	0.01	0.0%
Total	2,903.1	100%

Pasivos totales

Al 30 de septiembre de 2022, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$2,245.9 millones, lo cual representa una disminución de \$50.9 millones (-2.2%) en comparación al 31 de diciembre de 2021, según se explica a continuación:

Pasivos no financieros

Al cierre del 3T22, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$1,861.5 millones, importe que representa una disminución de \$50.9 millones (-2.7%). Lo anterior debido principalmente al efecto neto entre la disminución de cuentas por pagar e incremento de provisiones contables.

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 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$ 9,491	\$ 7,936	1,555	19.6%
Cuentas por pagar	201,234	343,198	(141,964)	(41.4%)
Provisiones	1,630,608	1,545,856	84,752	5.5%
Impuestos por pagar	18,835	13,942	4,893	35.1%
Obligaciones laborales	1,315	1,410	(95)	(6.7%)
Total	\$ 1,861,483	\$ 1,912,342	(50,859)	(2.7%)



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2022

urbi
VidaResidencial[®]

Capital contable

Al 30 de septiembre de 2022, el capital contable fue de \$199.7 millones, lo que representa una disminución de \$18.7 millones (-8.6%), debido a la utilidad neta generada en el periodo y a la disminución en la valuación de los instrumentos de capital propio.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M22	9M21	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	\$ 12,493	\$ 19,438	\$ (6,945)	(35.7%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	74	-	74	100.0%
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de financiamiento	-	(20,018)	20,018	(100.0%)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 12,567	\$ (580)	\$ 13,147	2266.7%

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).



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2022

urbi
VidaResidencial®

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 2022 y 2021:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M22	9M21	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	\$12,493	\$19,438	(\$6,945)	(35.7%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	\$74	\$0	\$74	100.0%
Flujo libre de efectivo	\$12,567	\$19,438	(\$6,871)	(35.3%)

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

3T 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 septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 20,872	\$ 8,352
Cuentas por cobrar, neto	5	61,480	71,343
Inventarios inmobiliarios	6	352,136	379,281
Otras cuentas por cobrar, neto	7	819	617
Pagos anticipados	8	720	3,386
Total del activo circulante		\$ 436,027	\$ 462,979
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	4	2,425	2,378
Cuentas por cobrar a largo plazo	5	1,807	18,820
Inventarios inmobiliarios	6	1,979,724	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		6	205
Total del activo no circulante		2,009,573	2,052,184
Total del activo		\$ 2,445,600	\$ 2,515,163
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios	10	\$ 384,416	\$ 384,416
Proveedores y cuentas por pagar	11	210,725	351,134
Provisiones	12	1,630,608	1,545,856
Impuestos por pagar	13	18,835	13,942
Total del pasivo circulante		2,244,584	2,295,348
Pasivo no circulante:			
Obligaciones laborales		1,315	1,410
Total del pasivo no circulante		1,315	1,410
Total del pasivo		2,245,899	2,296,758
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
Déficit acumulado:			
De años anteriores		(43,420,278)	(43,303,286)
Del periodo		5,958	(116,992)
Otras partidas de resultado integral		(3,856)	(3,856)
Total del capital contable		199,701	218,405
Total del pasivo y capital contable		\$ 2,445,600	\$ 2,515,163

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 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 utilidad (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		
	2022	2021	2022	2021	
Ingresos	19	\$ 75,086	\$ 83,936	\$ 183,976	\$ 162,089
Costo de ventas	19	(22,822)	(18,517)	(66,390)	(64,149)
Utilidad bruta		52,264	65,419	117,586	97,940
Gastos generales y de administración	17	(154,159)	(59,223)	(233,053)	(147,532)
Otros ingresos, neto	18	122,123	2,147	119,044	54,282
Utilidad de operación		20,228	8,343	3,577	4,690
Gasto por intereses		-	(4,364)	-	(12,795)
Ingresos por intereses		37	17	80	42
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		(2,052)	(5,592)	2,301	(4,123)
		(2,015)	(9,939)	2,381	(16,876)
Utilidad (pérdida) neta		18,213	(1,596)	5,958	(12,186)
Utilidad (pérdida) integral del período		18,213	(1,596)	5,958	(12,186)
Promedio ponderado de acciones en circulación (Nota 15)		11,625,289	11,625,289	11,625,289	11,625,289
Utilidad (pérdida) por acción		\$ 1.57	\$ (0.14)	\$ 0.51	\$ (1.05)

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 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 nueve meses que terminaron el 30 de septiembre 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	-	-	-	-	(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
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
Valuación de instrumentos de capital propio				(24,662)			(24,662)
Utilidad neta	-	-	-	-	5,958	-	5,958
Saldos al 30 de septiembre de 2022	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ -	\$ (43,414,320)	\$ (3,856)	\$ 199,701

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 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2022	2021
Actividades de operación			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$ 5,958	\$ (12,186)
Ajustes por:			
Pérdida cambiaria no realizada, neta		2,301	4,123
Estimación de pérdida crediticia esperada	5 y 7	6,009	2,487
Deterioro de inventarios	6	-	6,313
Ingresos por intereses		(80)	(42)
Utilidad en venta de activos fijos	18	(74)	(102)
Depreciación	9	-	110
Gasto por intereses		-	12,796
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	5	18,646	(12,828)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	7	2,663	10,777
Inventarios inmobiliarios	6	52,591	61,265
Incremento (decremento) en:			
Proveedores y cuentas por pagar	11	(80,414)	(51,891)
Impuestos por pagar	13	4,893	(1,384)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación		12,493	19,438
Actividades de inversión			
Flujos de efectivo generados por venta de activos fijos		74	-
Actividades de financiamiento			
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		-	(7,157)
Intereses pagados		-	(12,861)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		-	(20,018)
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		12,567	(580)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		10,730	7,759
Efectivo restringido	5	(2,425)	(3,146)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	\$ 20,872	\$ 4,033

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.