

1T 2023

 **urbi**
VidaResidencial®



INFORME DEL DIRECTOR



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2023



urbi
VidaResidencial

Notas de la Dirección General

Durante el primer trimestre del año (1T23), la Compañía avanzó en la ejecución de su Plan de Negocio Anual, en el marco de sus cinco líneas estratégicas:

1. Priorizar la atención de los diversos compromisos y obligaciones derivadas de su operación y la reestructura financiera,
2. Preservar una posición que permita la eventual realización de actos corporativos, si así lo llegaran a determinar los accionistas de la Compañía,
3. Ejecutar el plan de construcción y venta de vivienda anual con un enfoque de crecimiento gradual y rentable, que considera a su vez la obtención de fuentes de capital de trabajo, entre ellas, continuar con la monetización de tierra para proyectos,
4. Desarrollar el portafolio de proyectos de vivienda que serán la base del plan de negocio de mediano plazo de la Empresa, e
5. Implementar su nuevo modelo de negocio, en el cual la Compañía desempeña un nuevo rol como articulador de proyectos, a través de alianzas con desarrolladores y proveedores de la industria, acompañada de una estructura compacta y flexible.

En este contexto, la implementación de su Plan de Negocio Anual es guiada en el marco de sus cinco líneas estratégicas, que se ha sintetizado en una matriz que prioriza las principales acciones de la administración y resume los indicadores operativos claves a fin de servir como tablero de control, con la intención de dar seguimiento a los objetivos estratégicos.

En el primer trimestre del año (1T23) la Compañía obtuvo ingresos por \$32.6 millones por la venta de tierra para proyectos inmobiliarios, terrenos residenciales y otros activos, mientras que la línea de vivienda generó ingresos por \$4.7 millones, en línea con su Plan de Negocios Anual. Además, en este periodo, la Compañía formalizó el acuerdo de fondeo bajo la modalidad de *Acreedor Privado* para el desarrollo Cantabria, ubicado en Mexicali, B.C., por un monto de hasta \$10 millones, ejerciendo durante el 1T23 los primeros \$6 millones, lo que asegura el fondeo requerido para las 29 viviendas de este fraccionamiento programadas para 2023, que se traducirán en la generación de ingresos por aproximadamente de \$63 millones.

Durante el trimestre, se logró la venta de una de sus subsidiarias no estratégicas, con un precio total de la operación de \$17.0 millones de pesos que será pagada en 24 mensualidades. Además, la Compañía concluyó la formalización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el pago del crédito para la conclusión de infraestructura por un monto de \$155 millones a través de la dación de los activos que conformaban la garantía de dicho crédito.

A decorative graphic on the left side of the page consists of a grid of images and colored squares. The top row includes a teal square, a photo of a modern house, and a photo of a house with a porch. The middle row features a photo of a red brick building, a yellow square, and a red square. The bottom row is a solid red square.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2023

The logo for urbi VidaResidencial is located in the top right corner. It features a blue square background with the word "urbi" in white lowercase letters and "VidaResidencial" in smaller white uppercase letters below it. To the left of the text is a white stylized logo element.

urbi
VidaResidencial

La Compañía mantiene un proceso permanente de evaluación de propuestas y proyectos, por lo que durante el 1T23 continuó las negociaciones para concretar alianzas con terceros para el desarrollo de vivienda, las cuales potenciarían sus capacidades, aportando recursos complementarios para atender las necesidades de capital de trabajo.

Finalmente, durante el 1T23 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 una eventual realización de actos corporativos, entre los cuales se contempla el posible desliste de las acciones de la Compañía, si así lo resolvieran sus accionistas, bajo el marco regulatorio y de Gobierno Corporativo aplicable.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2023

Ventas

Las ventas totales en los 3M23 fueron de \$37.3 millones, una disminución del 4.9% en relación al mismo periodo del 2022. La venta de vivienda y terrenos para proyectos inmobiliarios generaron \$4.7 y \$32.6 millones, respectivamente.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	1T23		1T22		Var.
		\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda	\$ 4,721	12.7%	\$ -	0.0%	100.0%
Terrenos	Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios	32,561	87.3%	39,198	100.0%	(16.9%)
Total	Total	\$37,282	100.0%	\$39,198	100.0%	(4.9%)

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A	3M23		3M22		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Venta de vivienda	\$ 4,721	100.0%	\$ -	100.0%	\$ 4,721	100.0%
Ingresos Línea A	\$ 4,721	100.0%	\$ -	100.0%	\$ 4,721	100.0%
Unidades -	2		-		2	
Precio promedio	\$ 2,361		\$0		\$2,361	100.0%

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VR ⁽¹⁾	Terrenos ⁽²⁾	Total
Ventas	4,721	32,561	\$37,282
Costo de ventas	(2,355)	(17,091)	(19,446)
Utilidad bruta	\$ 2,366	\$ 15,470	\$17,836

1. Vivienda residencial

2. Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2023

Gastos generales y de administración

En los 3M23 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$23.8 millones que significó un incremento de \$2.3 millones respecto a los 3M22 (-10.7% en comparación con el mismo periodo del año anterior o “AsA”), debido principalmente al reconocimiento de los efectos de inflación de los últimos doce meses en los sueldos del personal.

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M23	3M22	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	13,954	11,021	2,933	26.6%
Honorarios	1,540	1,500	40	02.7%
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	497	489	8	01.6%
Servicios públicos	888	804	84	10.4%
Seguros y fianzas	496	821	(325)	(39.6%)
Gastos de viaje y traslados	329	390	(61)	(15.6%)
Honorarios ex empleados	4,785	5,209	(424)	(8.1%)
Promoción comercial	26	216	(190)	(88.0%)
Otros impuestos y derechos	635	402	233	58.0%
Arrendamientos de equipo y oficinas	42	54	(12)	(22.2%)
Otros	556	549	7	01.3%
Gastos ordinarios	23,748	21,455	2,293	10.7%
Otras partidas no ordinarias	6,445	17,296	(10,851)	(62.7%)
Provisiones y partidas no ordinarias	6,445	17,296	(10,851)	(62.7%)
Total - Gastos generales y de administración	30,193	38,751	(8,558)	(22.1%)

Asimismo, en los 3M23 la Compañía reconoció partidas no ordinarias por \$6.4 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de gastos de fraccionamientos pendientes de entrega y honorarios legales y fiscales.

Otros gastos, neto

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M23	3M22	Variación	
			\$	%
Otros gastos, neto	(\$1,914)	(\$6,793)	(\$4,879)	(71.8%)



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2023



urbi
VidaResidencial

Los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 muestran una disminución de \$4.9 millones (-71.8%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones contables realizadas en este periodo fueron menores que en 2022. Para mayor detalle véase la Nota 20 a los Estados Financieros.

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

En los 3M23 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue negativa por \$5.9 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 a 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 2023 y 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M23	3M22
Pérdida de operación	(\$14,271)	(\$17,781)
(+) Partidas no ordinarias en gastos	6,445	17,296
(-) Otros gastos	(1,914)	(6,793)
UAFIDA	(\$5,912)	\$6,308

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M23	3M22	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ (79)	\$ -	\$79	100.0%
Productos financieros	79	29	50	172.4%
Utilidad cambiaria, neta	4,877	4,409	468	10.6%
Resultado de financiamiento	\$ 4,877	\$ 4,438	\$ 439	09.9%

En los 3M23 el resultado integral de financiamiento neto fue de \$4.9 millones, derivado principalmente del efecto favorable de la apreciación del tipo de cambio.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2023



urbi
VidaResidencial

Pérdida neta

En los 3M23, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$9.4 millones, originada en gran medida por el reconocimiento de partidas no ordinarias por \$6.4 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 2023

Activos totales

Al 31 de marzo de 2023, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,150.4 millones, los cuales representan una disminución de \$40.5 millones (-1.8%) respecto del 31 de diciembre de 2022, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes

Al 31 de marzo de 2023 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$7.8 millones, lo cual representó una disminución de \$10.2 millones, debido principalmente a la reducción en la cobranza y anticipos de terrenos vendidos.

Cuentas por cobrar

El rubro de cuentas por cobrar tuvo una disminución de \$17.2 millones, derivado principalmente de la cobranza obtenida en el periodo asociada con ventas de terrenos en las plazas de Mexicali, por un monto de \$23.2, este efecto se ve disminuido por el reconocimiento de cuentas por cobrar a clientes por operaciones celebradas en plaza Tecámac y Ciudad Juárez por un monto de \$6 millones.

Inventarios

Al cierre del 1T23 el saldo del rubro de inventarios fue de \$1,986.5 millones, lo cual representó una reducción de \$12.8 millones (-0.6%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas neto de los costos incurridos, principalmente en las plazas de Mexicali, Tecámac y Ciudad Juárez.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2023 ascendió a \$104.5 millones.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2023



urbi
VidaResidencial®

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 2023 fue de \$111.2 millones.

Reserva territorial

Al 31 de marzo de 2023, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,607.2 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 marzo de 2023:

Plaza	Superficie HAS	%
Tijuana	1,160.2	44.5%
Guadalajara	625.9	24.0%
Mexicali	407.3	15.6%
Peñasco	146.2	5.6%
Ciudad Juárez	107.0	4.1%
Hermosillo	55.1	2.1%
Monterrey	50.9	2.0%
Ciudad Obregón	19.1	0.7%
Huehuetoca	12.7	0.5%
Tecámac	10.4	0.4%
Chihuahua	7.6	0.3%
Ensenada	2.0	0.1%
Aguascalientes	1.2	0.0%
Cuautitlan	1.2	0.0%
Culiacán	0.4	0.0%
Grand Total	2,607.2	100.0%

Pasivos totales

Al 31 de marzo de 2023, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$1,875.6 millones, lo cual representa una disminución de \$ 31.1 millones (-1.6%) en comparación al 31 de diciembre de 2022, según se explica a continuación:



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2023



urbi
VidaResidencial

Documentos por pagar

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023, se concretó línea de crédito revolvente con acreedor privado, hasta por la cantidad de \$10 millones con una tasa de interés fija de 17.8%, para concluir la edificación de veintinueve viviendas en el fraccionamiento Cantabria, en la ciudad de Mexicali, B.C. En los 3M23 se efectuaron disposiciones de \$6.0 millones, se devengaron intereses por \$90 mil y la empresa realizó pagos de principal e intereses por \$ 534 mil.

Pasivos no financieros

Al cierre del 1T23, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$ 1,641.1 millones, importe que representa una disminución de \$36.2 millones (-2.2%). Lo anterior debido a la disminución de cuentas por pagar, provisiones contables e impuestos por pagar.

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 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Variación	
			\$	%
Cuentas por pagar	\$ 338,577	\$ 358,479	(19,902)	(5.6%)
Provisiones	1,290,711	1,303,874	(13,163)	(1.0%)
Impuestos por pagar	11,805	14,940	(3,135)	(21.0%)
Total	\$ 1,641,093	\$ 1,677,293	(36,200)	(2.2%)

Capital contable

Al 31 de marzo de 2023, el capital contable fue de \$274.8 millones, lo que representa una disminución de \$9.4 millones (-3.3%), 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.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2023



Al 31 de marzo de 2023 y 2022 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M23	3M22	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	\$ (16,377)	\$ (1,835)	\$ (14,542)	(792.5%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	737	40	\$697	1,742.5%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	5,481	\$ -	\$ 5,481	100.0%
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ (10,159)	\$ (1,795)	\$ (8,364)	(466.0%)

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 marzo de 2023 y 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M23	3M22	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(\$16,377)	(\$1,835)	(\$14,542)	(792.5%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	737	40	\$697	1,742.5%
Flujo libre de efectivo	(\$15,640)	(\$1,795)	(\$13,845)	(771.3%)

A decorative graphic on the left side of the page consists of a grid of images and colored squares. The top row has a teal square, a photo of a modern house, and a photo of a house with a porch. The middle row has a photo of a red brick building, a yellow square, and a red square. The bottom row has a red square.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2023

The logo for urbi VidaResidencial is located in the top right corner. It features a blue square background with the word "urbi" in white lowercase letters and "VidaResidencial" in smaller white uppercase letters below it.

urbi
VidaResidencial

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:

Tania V. Armenta Félix

Reporte Financiero y Relación con Inversionistas

Tel: + (52 686) 523-8660 ext. 10809

tania.armenta@urbi.com

ri.urbi.com



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2023

urbi
VidaResidencial®

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 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 5,381	\$ 15,625
Cuentas por cobrar, neto	6	109,429	123,800
Inventarios inmobiliarios	7	327,915	338,742
Otras cuentas por cobrar, neto	8	485	664
Pagos anticipados	9	5,123	5,355
Total de activo circulante		\$ 448,333	\$ 484,186
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	5	2,459	2,374
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	24,061	26,842
Inventarios inmobiliarios	7	1,658,597	1,660,570
Pagos anticipados a largo plazo	9	1,959	1,959
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	10	14,957	14,957
Otros activos		6	6
Total de activo no circulante		1,702,039	1,706,708
Total de activo		\$ 2,150,372	\$ 2,190,894
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios	11	\$ 229,434	\$ 229,434
Documentos por pagar	12	5,072	-
Proveedores y cuentas por pagar	13	337,135	356,981
Provisiones	14	1,290,711	1,303,874
Impuestos por pagar	15	11,805	14,940
Total de pasivo circulante		1,874,157	1,905,229
Pasivo no circulante:			
Beneficios a los empleados		1,442	1,498
Total de pasivo no circulante		1,442	1,498
Total de pasivo		1,875,599	1,906,727
Capital contable			
Capital social	17	38,714,155	38,714,155
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Déficit acumulado:			
De años anteriores		(43,329,867)	(43,420,278)
Del periodo		(9,394)	90,411
Otras partidas de resultado integral		(3,843)	(3,843)
Total de capital contable		274,773	284,167
Total de pasivo y capital contable		\$ 2,150,372	\$ 2,190,894

Las 22 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 2023

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)

		Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de	
	Notas	2023	2022
Ingresos	21	\$ 37,282	\$ 39,198
Costo de ventas	21	(19,446)	(11,435)
Utilidad bruta		17,836	27,763
Gastos generales y de administración	18	(30,193)	(38,751)
Otros gastos, netos	19	(1,914)	(6,793)
Pérdida de operación		(14,271)	(17,781)
Gasto por intereses		(79)	-
Ingresos por intereses		79	29
Utilidad cambiaria, neta		4,877	4,409
		4,877	4,438
Pérdida neta consolidada		\$ (9,394)	\$ (13,343)
Pérdida integral del período		\$ (9,394)	\$ (13,343)
Promedio ponderado de acciones en circulación (Nota 17)		11,625,289	11,625,289
Pérdida por acción		\$ (0.81)	\$ (1.15)

Las 22 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 2023



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 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 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 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 (Nota 17)	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (43,433,621)	\$ (3,856)	\$ 205,062
Saldos al 1 de enero de 2023	11,625,289	38,714,155	4,903,722	-	(43,329,867)	(3,843)	284,167
Pérdida neta	-	-	-	-	(9,394)	-	(9,394)
Saldos al 31 de marzo de 2023	\$ 11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ -	\$ (43,339,261)	\$ (3,843)	\$ 274,773

Las 22 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 2023

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 al 31 de marzo de	
		2023	2022
Actividades de operación			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		\$ (9,394)	\$ (13,343)
Ajustes por:			
Utilidad cambiaria no realizada, neta		(4,877)	(4,409)
Ingresos por intereses	21	(79)	(29)
Gasto por intereses	21	79	-
Utilidad en venta y desincorporación de activos	19	(27)	(40)
		<u>\$ (14,298)</u>	<u>\$ (17,821)</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	6	22,108	18,075
Otras cuentas por cobrar y otros activos	8	411	(128)
Inventarios inmobiliarios	7	12,800	6,188
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	13	(34,263)	(6,072)
Impuestos por pagar	15	(3,135)	(2,077)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		<u>(16,377)</u>	<u>(1,835)</u>
Actividades de inversión			
Flujos de efectivo generados por venta de activos		737	40
Actividades de financiamiento			
Disposiciones de línea de crédito		6,015	-
Pago de línea de crédito e intereses		(534)	-
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		<u>5,481</u>	<u>-</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(10,159)</u>	<u>(1,795)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		<u>17,999</u>	<u>10,730</u>
Efectivo restringido	5	<u>(2,459)</u>	<u>(2,435)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	<u>\$ 5,381</u>	<u>\$ 6,500</u>

Las 22 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.