



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2022



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2022

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Notas de la Dirección General

Durante el cuarto trimestre (4T22), ante una industria de vivienda en transformación y un entorno particularmente desafiante, la Compañía llevó a cabo sus operaciones priorizando aquellas acciones que contribuyan en minimizar sus vulnerabilidades, bajo el marco de sus cinco líneas estratégicas: 1) la atención de sus distintos compromisos y obligaciones derivadas de su operación y reestructura financiera, 2) preservar una posición que le permita la eventual realización de actos corporativos si así lo llegaran a determinar sus accionistas, 3) 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, entre ellas, continuar la monetización de tierra para proyectos, 4) el desarrollo del portafolio de proyectos de vivienda que serán la base de su plan de negocio de mediano plazo y 5) 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.

Como parte de la atención de sus distintos compromisos y obligaciones derivadas de su operación y reestructura financiera, durante el mes de noviembre la Compañía concretó el pago del crédito para la conclusión de infraestructura por un monto de \$155 millones con los activos que garantizaban de dicho crédito.

Respecto a la ejecución de su plan de vivienda y la obtención de fuentes de capital de trabajo, hacia finales del año, tras las restricciones para la obtención de fondeo bancario que han prevalecido, la Compañía concretó la negociación de fondeo bajo la modalidad de *Acreedor Privado* para su desarrollo Cantabria, ubicado en Mexicali, B.C., por un monto de hasta \$10 millones, lo que le permitió asegurar la fuente de financiamiento para las 29 viviendas restantes de este fraccionamiento programadas para 2023, que se traducirán en la generación de ingresos de alrededor de \$63 millones. La Compañía continúa llevando a cabo los procesos para la obtención del fondeo requerido para el resto de su plan de vivienda 2023, así como para sus proyectos de mediano plazo.

En adición a lo anterior, durante el 4T22 la Compañía continuó la monetización de tierra para proyectos y terrenos residenciales en las ciudades de Mexicali, Hermosillo, Culiacán y Tecámac, principalmente, generando ventas acumuladas en el periodo de doce meses (12M22) por \$355.2 millones. E el mismo periodo, la Compañía generó ventas acumuladas de vivienda por \$10.1 millones, especialmente provenientes de su proyecto denominado Cantabria.

Asimismo, como parte de su línea estratégica de desarrollo de su nuevo modelo de negocio, la Compañía avanzó en la evaluación de propuestas de posibles alianzas con terceros para el desarrollo de vivienda, con la intención de potenciar sus capacidades minimizando la utilización de capital de trabajo propio.

En el marco de sus cinco líneas estratégicas, a finales de año la Compañía presentó a su Consejo de Administración su Plan de Negocio 2023, 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



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2022

 **urbi**
VidaResidencial[®]

como tablero de control, con la intención de dar seguimiento a los objetivos estratégicos y a su vez, como instrumento para evaluar el desempeño de su capital humano, alineando sus incentivos y compensaciones a la consecución de dichos objetivos, lo que finalmente se traducirá en la preservación del valor de la empresa, así como en el cumplimiento de sus distintas obligaciones con sus clientes, acreedores, autoridades y demás interesados.

En conclusión, durante el 4T22 la Compañía condujo sus operaciones bajo el marco de sus cinco líneas estratégicas, mismas que continuarán guiando el Plan de Negocio 2023, priorizando aquellas acciones que le permitan mantener una posición defensiva de su patrimonio ante un entorno desafiante, que al mismo tiempo le brinde 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

4T 2022

Ventas

Las ventas totales en los 12M22 fueron de \$365.4 millones, un incremento del 12.1% en relación al mismo periodo de 2021. El segmento de venta de terrenos fue el que principalmente generó esta variación.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T22		4T21		Var.	12M22		12M21		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$ 3,391	1.9%	\$ 6,603	4.0%	(48.6%)	\$ 10,135	2.8%	\$ 15,360	4.7%	(34.0%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	2,369	0.7%	(100.0%)
	Servicios de gestión	-	0.0%	2,895	1.8%	0.0%	-	0.0%	2,895	0.9%	100.0%
Terrenos	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	178,007	98.1%	154,375	94.2%	15.3%	355,239	97.2%	305,338	93.7%	16.3%
Total	Total	\$181,398	100.0%	\$163,873	100.0%	10.7%	\$365,374	100.0%	\$325,962	100.0%	12.1%

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea Vivienda	12M22		12M21		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$ 10,135	0.0%	\$15,360	74.5%	\$ (5,225)	(34.0%)
Propiedad de terceros	-	0.0%	2,369	11.5%	(2,369)	(100.0%)
Servicios de gestión	-	0.0%	2,895	14.0%	(2,895)	100.0%
Ingresos Línea Vivienda	\$ 10,135	0.0%	\$20,624	86.0%	\$ (10,489)	(50.9%)
Unidades - Proyectos propios	8		13		(5)	
Precio promedio - Proyectos propios	\$1,267		\$1,182		\$85	7.2%

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmentos de operación, para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	Total
Ventas	851	1,150	8,134	355,239	\$365,374
Costo de ventas (*)	(186)	(115)	(8,361)	(238,352)	(247,014)
Utilidad (pérdida) bruta	\$ 665	\$ 1,035	\$ (227)	\$116,887	\$118,360

(*) Los segmentos anteriores incluyen reservas de valuación por terrenos y viviendas invadidos, así como embargos por \$53.9 millones

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

3. Vivienda residencial en proyectos propios
4. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2022

Gastos generales y de administración

En los 12M22 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$103.6 millones que significó una disminución de \$9.5 millones respecto a los 12M21 (-8.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente a la reducción de gastos de honorarios a asesores, mantenimiento a fraccionamientos y otros impuestos y derechos.

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M22	12M21	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	48,145	44,215	3,930	08.9%
Honorarios	5,359	13,719	(8,360)	(60.9%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	2,730	5,343	(2,613)	(48.9%)
Servicios públicos	2,898	3,231	(333)	(10.3%)
Seguros y fianzas	8,348	6,041	2,307	38.2%
Gastos de viaje y traslados	2,274	2,989	(715)	(23.9%)
Honorarios de operación	27,594	27,740	(146)	(0.5%)
Promoción comercial	454	420	34	08.1%
Otros impuestos y derechos	2,389	3,432	(1,043)	(30.4%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	197	229	(32)	(14.0%)
Depreciación y amortización	-	110	(110)	(100.0%)
Otros	3,179	5,599	(2,420)	(43.2%)
Gastos ordinarios	103,567	113,068	(9,501)	(8.4%)
Otras partidas no ordinarias	98,443	93,355	5,088	05.5%
Total - Gastos generales y de administración	202,010	206,423	(4,413)	(2.1%)

Asimismo, en los 12M22 la Compañía reconoció partidas no ordinarias por \$98.4 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de reclamos relacionados con consumos de agua y gastos de fraccionamientos pendientes de entrega.

Otros ingresos, neto

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M22	12M21	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$167,535	\$74,101	\$93,434	126.1%

Los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 muestran un incremento de \$93.4 millones (126.1%), debido principalmente al efecto neto derivado de la liberación de la provisión de procedimientos judiciales, mercantiles, laborales y fiscales y la cancelación de cuentas pendientes de pago a acreedores con antigüedad superior a cinco años. Para mayor detalle véase la Nota 22 a los Estados Financieros.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2022

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

En los 12M22 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$33.2 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 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 2022 y 2021:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M22	12M21
Utilidad (pérdida) de operación	\$83,885	(\$87,229)
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	\$53,886	\$111,676
(+) Partidas no ordinarias en gastos	98,443	93,355
(-) Ventas a plazos	35,468	56,460
(+) Depreciación y amortización	-	110
(-) Otros ingresos	167,535	74,101
UAFIDA	\$33,211	(\$12,649)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M22	12M21	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ (99)	\$ (22,598)	(\$22,499)	(99.6%)
Productos financieros	148	56	92	164.3%
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	6,477	(7,221)	13,698	(189.7%)
Resultado de financiamiento	\$ 6,526	\$ (29,763)	\$ (36,289)	(121.9%)

En los 12M22 el resultado integral de financiamiento neto fue de \$6.5 millones, debido principalmente al efecto de la variación en el tipo de cambio.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2022

 **urbi**
VidaResidencial[®]

Utilidad neta

En los 12M22, la Compañía tuvo una utilidad neta de \$90.4 millones, originada en gran medida por los ingresos por venta de terrenos de \$355.2 millones y el efecto neto de otros ingresos por \$167.5 millones.

Posición financiera al 31 de diciembre de 2022

Activos totales

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,190.9 millones, los cuales representan una disminución de \$324.3 millones (-12.9%) 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 un incremento de \$60.5 millones, derivado principalmente del reconocimiento de cuentas por cobrar asociadas a la venta de terrenos, principalmente en plaza Mexicali, las cuales incluyen el efecto neto de su valuación a costo amortizado.

Inventarios

Al cierre del 4T22 el saldo del rubro de inventarios fue de \$1,999.3 millones, lo cual representó una reducción de \$385.1 millones (-16.2%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas de los terrenos vendidos en el periodo, neto de los costos incurridos, por \$176.1 millones, el pago efectuado con el terreno que garantizaba la deuda con el Fideicomiso 10943 por \$155.0 millones y al reconocimiento de reservas de valuación asociadas con terrenos y viviendas invadidas así como embargos, por un monto de \$53.9 millones.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2022 ascendió a \$115.9 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 2022 fue de \$111.2 millones.

Reserva territorial

Al 31 de diciembre de 2022, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,608.8 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio. Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda en proceso de desarrollo.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2022

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

Reserva territorial		
Plaza	Superficie HAS	%
Tijuana	1,160.2	44%
Guadalajara	625.9	24%
Mexicali	407.4	16%
Peñasco	146.2	6%
Ciudad Juárez	107.4	4%
Hermosillo	55.1	2%
Monterrey	50.9	2%
Ciudad Obregón	19.1	1%
Huehuetoca	12.7	0%
Tecámac	11.4	0%
Chihuahua	7.6	0%
Ensenada	2.0	0%
Aguascalientes	1.2	0%
Cuautitlan	1.2	0%
Culiacán	0.5	0%
Grand Total	2,608.8	100%

Pasivos totales

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$1,906.7 millones, lo cual representa una disminución de \$390.0 millones (-17-0%) en comparación al 31 de diciembre de 2021, según se explica a continuación:

Pasivos no financieros

Al cierre del 4T22, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$1,677.3 millones, importe que representa una disminución de \$235.0 millones (-12.3%). Lo anterior debido principalmente a la disminución de provisiones contables, así como de las cuentas por pagar.

El análisis del rubro de los pasivos no financieros al cierre de diciembre de 2022 se muestra a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$ 9,453	\$ 7,936	1,517	19.1%
Cuentas por pagar	347,528	399,521	(51,993)	(13.0%)
Provisiones	1,303,874	1,489,533	(185,659)	(12.5%)
Impuestos por pagar	14,940	13,942	998	07.2%
Obligaciones laborales	1,498	1,410	88	06.2%
Total	\$ 1,677,293	\$ 1,912,342	(235,049)	(12.3%)

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2022

 urbi
VidaResidencial

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2022, el capital contable fue de \$284.2 millones, lo que representa un incremento de \$65.8 millones (30.1%), debido a la utilidad neta generada en el periodo y la cancelación de instrumentos de capital propios.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M22	12M21	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	\$ 7,155	\$ 27,981	\$ (20,826)	(74.4%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	114	102	12	11.8%
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de financiamiento	-	(25,112)	25,112	(100.0%)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,269	\$ 2,971	\$ 4,298	144.7%

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).

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.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2022


VidaResidencial[®]

A continuación, se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M22	12M21	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	\$7,155	\$27,981	(\$20,826)	(74.4%)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión	114	102	12	11.8%
Flujo libre de efectivo	\$7,269	\$28,083	(\$20,814)	(74.1%)

Nota de protección legal:

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

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

Contacto:

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

4T 2022

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

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

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2022	2021
Activo			
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 15,625	\$ 8,352
Cuentas por cobrar, neto	6	123,800	71,343
Inventarios inmobiliarios	7	338,742	379,281
Otras cuentas por cobrar, neto	8	664	617
Pagos anticipados	9	5,355	3,386
Total de activo circulante		\$ 484,186	\$ 462,979
Activo no circulante			
Efectivo restringido	5	2,374	2,378
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	26,842	18,820
Inventarios inmobiliarios	7	1,660,570	2,005,170
Pagos anticipados a largo plazo	9	1,959	10,655
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	10	14,957	14,956
Otros activos		6	205
Total de activo no circulante		1,706,708	2,052,184
Total de activo		\$ 2,190,894	\$ 2,515,163
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante			
Pasivos bancarios	11	\$ 229,434	\$ 384,416
Proveedores y cuentas por pagar	12	356,981	407,457
Provisiones	13	1,303,874	1,489,533
Impuestos por pagar	15	14,940	13,942
Total de pasivo circulante		1,905,229	2,295,348
Pasivo no circulante			
Beneficios a los empleados	16	1,498	1,410
Total de pasivo no circulante		1,498	1,410
Total de pasivo		1,906,727	2,296,758
Capital contable			
Capital social	17	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		90,411	(116,992)
Otras partidas de resultado integral		(3,843)	(3,856)
Total de capital contable		284,167	218,405
Total de pasivo y capital contable		\$ 2,190,894	\$ 2,515,163

Las 25 notas que se acompañan son parte integrante de estos 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 2022

urbi
VidaResidencial®

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados integrales
(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad (pérdida) por acción)

	Notas	Años terminados el 31 de diciembre de	
		2022	2021
Ingresos	23	\$ 365,374	\$ 325,962
Costo de ventas	23	(247,014)	(280,869)
Utilidad bruta		118,360	45,093
Gastos generales y de administración	21	(202,010)	(206,423)
Otros ingresos, netos	22	167,535	74,101
Utilidad (pérdida) de operación		83,885	(87,229)
Gasto por intereses		(99)	(22,598)
Ingresos por intereses		148	56
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		6,477	(7,221)
		6,526	(29,763)
Utilidad (pérdida), neta consolidada		\$ 90,411	\$ (116,992)
Otras partidas de resultado integral:			
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>			
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, neto		13	182
Utilidad (pérdida) integral del período		\$ 90,424	\$ (116,810)
Promedio ponderado de acciones en circulación (Nota 18)		11,625,289	11,625,289
Utilidad (pérdida) por acción		\$ 7.78	\$ (10.05)

Las 25 notas que se acompañan son parte integrante de estos 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 2022



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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre 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
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	182	182
Pérdida neta	-	-	-	-	(116,992)	-	(116,992)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (43,420,278)	\$ (3,856)	\$ 218,405
Valuación de instrumentos de capital propio (Nota 18.2)	-	-	-	(24,662)	-	-	(24,662)
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	13	13
Utilidad neta	-	-	-	-	90,411	-	90,411
Saldos al 31 de diciembre de 2022	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ -	\$ (43,329,867)	\$ (3,843)	\$ 284,167

Las 25 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 2022



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años que terminaron el 31 de diciembre de	
		2022	2021
Actividades de operación			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$ 90,411	\$ (116,992)
Ajustes por:			
Estimación de pérdida crediticia esperada	6	3,689	40,421
Valuación de cuentas por cobrar	6	9,250	-
Deterioro de inventarios	7	53,886	111,676
Depreciación	10	-	110
Beneficios a los empleados	16	196	224
Pérdida cambiaria no realizada, neta		6,477	(7,221)
Ingresos por intereses	22	148	(56)
Gasto por intereses	22	-	22,542
Utilidad en venta y desincorporación de activos	22	(114)	(102)
		\$ 163,943	\$ 50,602
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	6	(80,043)	(66,995)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	8	6,879	24,373
Inventarios inmobiliarios	7	331,253	152,258
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	13	(415,875)	(131,604)
Impuestos por pagar	15	998	(653)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación		7,155	27,981
Actividades de inversión			
Flujos de efectivo generados por venta de activos fijos		114	102
Actividades de financiamiento			
Amortización de créditos puente y pago de préstamos		-	(5,612)
Intereses pagados		-	(19,500)
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de financiamiento		-	(25,112)
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		7,269	2,971
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		10,730	7,759
Efectivo restringido	5	(2,374)	(2,378)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	\$ 15,625	\$ 8,352

Las 25 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.