

2T 2023

 **urbi**
VidaResidencial®



INFORME DEL DIRECTOR



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2023



urbi
VidaResidencial®

Notas de la Dirección General

Durante el primer semestre del año (1S23), la Compañía continuó avanzando en la implementación de su Plan de Negocio Anual, el cual se ha desarrollado en el marco de sus cinco líneas estratégicas, las que se han sintetizado en una matriz que prioriza las principales acciones de la administración y resume los indicadores operativos claves para alcanzar los objetivos estratégicos de la Empresa. A continuación, se describen las cinco líneas estratégicas de la Compañía:

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,
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.

Durante el 1S23, la Compañía obtuvo ingresos por \$39.4 millones por la venta de tierra para proyectos inmobiliarios, terrenos residenciales y otros activos, mientras que la línea de vivienda generó ingresos por \$19.7 millones. 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 \$10 millones, el cual fue incrementado a \$15 millones durante el 2T23, 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.

A decorative grid in the top-left corner consisting of several small images of residential buildings and solid color blocks in teal, yellow, and red.

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2023

The logo for urbi VidaResidencial, featuring a stylized 'u' icon and the text 'urbi' in a bold, sans-serif font, with 'VidaResidencial' in a smaller font below it.

urbi
VidaResidencial

La Compañía mantiene un proceso permanente de evaluación de propuestas y proyectos, por lo que durante este periodo 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, lo que permitirá a la Empresa enfrentar de mejor forma el complejo entorno actual para el desarrollo de vivienda de interés social y media baja, que es la vocación natural de la mayoría de su reserva territorial.

En este contexto, ha sido prioridad de la Empresa continuar dedicando recursos, en forma significativa, para atender las contingencias derivadas del proceso de reestructura financiera, lo que le ha permitido atender debidamente los distintos compromisos originados por su operación con autoridades, clientes y proveedores, manteniendo así una posición defensiva de su patrimonio y proteger el valor de sus activos.

Asimismo, la Compañía ha mantenido un cumplimiento cabal en sus requerimientos como empresa pública y se encuentra lista para una eventual reestructura corporativa, la cual pudiera incluir un posible desliste de la Compañía, si así lo resolvieran sus accionistas, bajo el marco regulatorio y de Gobierno Corporativo aplicable. Es importante señalar que, a la fecha, la Empresa no tiene conocimiento de que las conversaciones entre los accionistas con influencia significativa se hayan materializado en algún acuerdo en concreto.

Finalmente, pero no menos importante, continúa el esfuerzo y compromiso del Equipo de Dirección para analizar y proponer líneas de acción para reducir aún más el gasto, protegiendo la retención y operación de la gente clave en una estructura más pequeña, flexible y multitareas.

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2023

urbi
VidaResidencial

Ventas

Las ventas totales en los 6M23 fueron de \$59.1 millones, una disminución del 45.7% en relación al mismo periodo del 2022. Las ventas de viviendas y terrenos para proyectos inmobiliarios generaron \$19.7 y \$39.4 millones, respectivamente.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	2T23		2T22		Var.	6M23		6M22		Var.
		\$	%	\$	%		\$	%	\$	%	
Vivienda	Venta de vivienda	\$ 14,954	68.4%	\$ -	0.0%	100.0%	\$ 19,675	33.3%	\$ -	0.0%	100.0%
Terrenos	Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios	6,899	31.6%	69,692	100.0%	(90.1%)	39,460	66.7%	108,890	100.0%	(63.8%)
Total	Total	\$21,853	100.0%	\$69,692	100.0%	(68.6%)	\$ 59,135	100.0%	\$108,890	100.0%	(45.7%)

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos	6M23		6M22		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Venta de vivienda- Línea A	\$ 19,675	100.0%	\$ -	100.0%	\$ 19,675	100.0%
Unidades -	9		-		9	
Precio promedio	\$ 2,186		\$0		\$2,186	100.0%

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2023:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VR ⁽¹⁾	Terrenos ⁽²⁾	Total
Ventas	19,675	39,460	\$59,135
Costo de ventas	(11,501)	(21,418)	(32,919)
Utilidad bruta	\$ 8,174	\$ 18,042	\$26,216

1. Vivienda residencial

2. Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2023


VidaResidencial®

Gastos generales y de administración

En los 6M23 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$43.5 millones que significó una disminución de \$5.4 millones respecto a los 6M22 (-11.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente a la reducción de gastos de honorarios, seguros y fianzas y promoción comercial. En adición a lo anterior, el efecto de valuación a costo amortizado tuvo un efecto acreedor, lo cual disminuyó el importe de gastos ordinarios del periodo.

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M23	6M22	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	28,618	23,015	5,603	24.3%
Honorarios	3,152	2,723	429	15.8%
Valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar	(5,702)	-	(5,702)	100.0%
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	1,122	1,315	(193)	(14.7%)
Servicios públicos	1,589	1,393	196	14.1%
Seguros y fianzas	3,068	3,887	(819)	(21.1%)
Gastos de viaje y traslados	698	846	(148)	(17.5%)
Honorarios ex empleados	8,810	13,960	(5,150)	(36.9%)
Promoción comercial	29	356	(327)	(91.9%)
Otros impuestos y derechos	870	563	307	54.5%
Arrendamientos de equipo y oficinas	91	99	(8)	(8.1%)
Otros	1,153	785	368	46.9%
Gastos ordinarios	43,498	48,942	(5,444)	(11.1%)
Provisiones y estimaciones	-	998	(998)	(100.0%)
Otras partidas no ordinarias	15,011	29,859	(14,848)	(49.7%)
Provisiones y partidas no ordinarias	15,011	30,857	(15,846)	(51.4%)
Total - Gastos generales y de administración	58,509	79,799	(21,290)	(26.7%)

Asimismo, en los 6M23 la Compañía reconoció partidas no ordinarias por \$15.0 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de gastos de fraccionamientos pendientes de entrega y honorarios legales y fiscales.

Otros ingresos (gastos), neto

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M23	6M22	Variación	
			\$	%
Otros ingresos (gastos), neto	\$53,969	(\$3,079)	(\$57,048)	(1852.8%)



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2023



urbi
VidaResidencial

Los seis meses terminados el 30 de junio de 2023 muestran una disminución de \$57.0 millones (-1,852.8%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones contables realizadas en este periodo fueron mayores 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 6M23 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue negativa por \$17.3 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 30 de junio de 2023 y 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M23	6M22
Pérdida de operación	\$21,676	(\$16,651)
(+) Provisiones	-	998
(+) Partidas no ordinarias en gastos	15,011	29,859
(-) Ventas a plazos		14,456
(-) Otros ingresos (gastos)	53,969	(3,079)
UAFIDA	(\$17,282)	\$2,829

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M23	6M22	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ (296)	\$ -	\$296	100.0%
Productos financieros	144	43	101	234.9%
Utilidad cambiaria, neta	8,581	4,353	4,228	97.1%
Resultado de financiamiento	\$ 8,429	\$ 4,396	\$ 4,033	91.7%



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2023



urbi
VidaResidencial

En los 6M23 el resultado integral de financiamiento neto fue de \$8.4 millones, derivado principalmente del efecto favorable de la apreciación del tipo de cambio, debido a la posición monetaria que mantuvo la empresa durante el periodo.

Utilidad neta

En los 6M23, la Compañía tuvo una utilidad neta de \$30.1 millones, originada en gran medida por los ingresos por venta de terrenos y viviendas por \$59.1 millones y el efecto de otros ingresos por \$54.0 millones, asociado principalmente con la cancelación de provisiones y cuentas por pagar.

Posición financiera al 30 de junio de 2023

Activos totales

Al 30 de junio de 2023, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,125.9 millones, los cuales representan una disminución de \$65.0 millones (-3.0%) respecto del 31 de diciembre de 2022, 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 \$46.8 millones (-2.6%), derivado principalmente de la cobranza obtenida en el periodo asociada con ventas de terrenos en las plazas de Mexicali, por un monto de \$58.5, 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, así como el efecto positivo de valuación a costo amortizado de la cuenta por cobrar a largo plazo por \$ 5.7 millones.

Inventarios

Al cierre del 2T23 el saldo del rubro de inventarios fue de \$1,980.7 millones, lo cual representó una reducción de \$18.6 millones (-0.9%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas neto de los costos incurridos, principalmente en las plazas de Mexicali, Hermosillo, Tecámac y Ciudad Juárez.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de junio de 2023 ascendió a \$106.1 millones.



INFORME DEL DIRECTOR

2T 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 30 de junio de 2023 fue de \$111.2 millones.

Reserva territorial

Al 30 de junio de 2023, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,606.4 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 2023:

Reserva territorial		
Plaza	Superficie HAS	%
Tijuana	1,160.2	44.5%
Guadalajara	625.9	24.0%
Mexicali	407.0	15.6%
Peñasco	146.2	5.6%
Ciudad Juárez	107.0	4.1%
Hermosillo	54.6	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	2,606.4	100.0%

Pasivos totales

Al 30 de junio de 2023, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$1,811.6 millones, lo cual representa una disminución de \$ 95.1 millones (-5.0%) en comparación al 31 de diciembre de 2022, según se explica a continuación:

INFORME DEL DIRECTOR

2T 2023

 urbi
VidaResidencial®

Documentos por pagar

Durante los seis meses terminados el 30 de junio 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 6M23 se efectuaron disposiciones hasta por el monto total de la línea, se devengaron intereses por \$343 mil y la empresa realizó pagos de principal e intereses por \$ 1.2 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del 2T23, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$ 1,574.9 millones, importe que representa una disminución de \$100.8 millones (-6.0%). Lo anterior debido a la disminución de provisiones contables, cuentas por pagar e impuestos por pagar.

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 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Variación	
			\$	%
Cuentas por pagar	\$ 340,822	\$ 356,981	(16,159)	(4.5%)
Provisiones	1,221,634	1,303,874	(82,240)	(6.3%)
Impuestos por pagar	12,492	14,940	(2,448)	(16.4%)
Total	\$ 1,574,948	\$ 1,675,795	(100,847)	(6.0%)

Capital contable

Al 30 de junio de 2023, el capital contable fue de \$314.3 millones, lo que representa un incremento de \$30.1 millones (10.6%), debido a la utilidad 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



INFORME DEL DIRECTOR

2T 2023



urbi
VidaResidencial

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M23	6M22	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	\$ (16,730)	\$ (604)	\$ (16,126)	(2669.9%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	2,867	40	\$2,827	7,067.5%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	8,958	\$ -	\$ 8,958	100.0%
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ (4,905)	\$ (564)	\$ (4,341)	(769.7%)

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

2T 2023

 urbi
VidaResidencial®

A continuación, se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 30 de junio de 2023 y 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	6M23	6M22	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(\$16,730)	(\$604)	(\$16,126)	(2669.9%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	2,867	40	\$2,827	7,067.5%
Flujo libre de efectivo	(\$13,863)	(\$564)	(\$13,299)	(2358.0%)

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 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

2T 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 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 10,547	\$ 15,625
Cuentas por cobrar, neto	6	103,886	123,800
Inventarios inmobiliarios	7	324,219	338,742
Otras cuentas por cobrar, neto	8	533	664
Pagos anticipados	9	10,731	5,355
Total de activo circulante		\$ 449,916	\$ 484,186
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	5	2,547	2,374
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	-	26,842
Inventarios inmobiliarios	7	1,656,499	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
Total de activo no circulante		1,675,962	1,706,708
Total de activo		\$ 2,125,878	\$ 2,190,894
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios	11	\$ 229,434	\$ 229,434
Documentos por pagar	12	5,802	-
Proveedores y cuentas por pagar	13	340,822	356,981
Provisiones	14	1,221,634	1,303,874
Impuestos por pagar	15	12,492	14,940
Total de pasivo circulante		1,810,184	1,905,229
Pasivo no circulante:			
Beneficios a los empleados		1,422	1,498
Total de pasivo no circulante		1,422	1,498
Total de pasivo		1,811,606	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		30,105	90,411
Otras partidas de resultado integral		(3,843)	(3,843)
Total de capital contable		314,272	284,167
Total de pasivo y capital contable		\$ 2,125,878	\$ 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

2T 2023



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	
		2023	2022	2023	2022
Ingresos	21	\$ 21,853	\$ 69,692	\$ 59,135	\$ 108,890
Costo de ventas	21	(13,473)	(31,228)	(32,919)	(42,663)
Utilidad bruta		8,380	38,464	26,216	66,227
Gastos generales y de administración	19	(28,316)	(41,048)	(58,509)	(79,799)
Otros ingresos (gastos), neto	20	55,883	3,714	53,969	(3,079)
Utilidad (pérdida) de operación		35,947	1,130	21,676	(16,651)
Gasto por intereses		(217)	-	(296)	-
Ingresos por intereses		65	14	144	43
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		3,704	(56)	8,581	4,353
		3,552	(42)	8,429	4,396
Utilidad (pérdida) neta		39,499	1,088	30,105	(12,255)
Utilidad (pérdida) integral del período		39,499	1,088	30,105	(12,255)
Promedio ponderado de acciones en circulación (Nota 15)		11,625,289	11,625,289	11,625,289	11,625,289
Utilidad (pérdida) por acción		\$ 3.40	\$ 0.09	\$ 2.59	\$ (1.05)

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

2T 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022
(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	-	-	-	-	(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
Saldos al 1 de enero de 2023	11,625,289	38,714,155	4,903,722	-	(43,329,867)	(3,843)	284,167
Utilidad neta	-	-	-	-	30,105	-	30,105
Saldos al 30 de junio de 2023	\$ 11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ -	\$ (43,299,762)	\$ (3,843)	\$ 314,272

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

2T 2023

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)

		Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de	
	Notas	2023	2022
Actividades de operación			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$ 30,105	\$ (12,255)
Ajustes por:			
Valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar	19	(5,702)	-
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada, neta		(8,581)	4,353
Estimación de pérdida crediticia esperada	6	-	3,005
Ingresos por intereses		(144)	(43)
Gasto por intereses	20	296	-
Utilidad en venta y desincorporación de activos	20	(27)	(40)
		<u>\$ (15,947)</u>	<u>\$ (4,980)</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	6	61,183	5,520
Otras cuentas por cobrar y otros activos	8	(5,239)	1,008
Inventarios inmobiliarios	7	18,594	32,472
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	13	(104,767)	(33,209)
Impuestos por pagar	15	(2,448)	(1,415)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		<u>(16,730)</u>	<u>(604)</u>
Actividades de inversión			
Flujos de efectivo generados por venta de activos		2,867	40
Actividades de financiamiento			
Disposiciones de línea de crédito		10,201	-
Pago de línea de crédito e intereses		(1,243)	-
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		<u>8,958</u>	<u>-</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(4,905)</u>	<u>(564)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		<u>17,999</u>	<u>10,730</u>
Efectivo restringido	5	(2,547)	(2,517)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	<u>\$ 10,547</u>	<u>\$ 7,649</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.