

3T 2023

 **urbi**
VidaResidencial®



INFORME DEL DIRECTOR



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2023



urbi
VidaResidencial

Notas de la Dirección General

La Compañía continúa con la ejecución del Plan de Negocio 2023, el cual fue elaborado en el marco de las cinco líneas estratégicas de la Empresa, las cuales han sido resumidas en una matriz que prioriza las metas del equipo de dirección y en donde se resumen los indicadores operativos y financieros que son clave para alcanzar los objetivos estratégicos de la Compañía.

A continuación, se describen las 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 llegan a determinar los accionistas de la Compañía,
3. Ejecutar el plan anual de generación de ingresos por venta de terrenos, otros activos y vivienda 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 tierra apta para el desarrollo inmobiliario y 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 periodo de enero a septiembre de 2023, la Compañía obtuvo ingresos por \$58.7 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.

La Empresa ha implementado una estructura organizacional ágil, la cual está alineada a su nuevo modelo de negocio que tiene como enfoque principal la articulación de proyectos, lo que le permite evaluar en forma continua propuestas de negocio con el objetivo de concretar alianzas con terceros para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y de vivienda. En este modelo, la Compañía puede participar como socio inmobiliario, aportando solamente la tierra, o bien contribuir, además, con la ejecución de procesos y actividades de negocio. De esta forma, se potencializan las capacidades de la Empresa con recursos complementarios para cubrir las necesidades de capital de trabajo, fortaleciendo la viabilidad de desarrollar vivienda de interés social y media baja, que es la vocación natural de la mayoría de la reserva territorial de la Compañía.

A decorative grid on the left side of the page. It consists of a 2x2 grid of images. The top-left image shows a modern building with a green lawn. The top-right image shows a building with a red facade and a white archway. The bottom-left image shows a building with a red facade and a white archway. The bottom-right image is a solid yellow square. Below the grid is a solid red square.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2023

The logo for urbi VidaResidencial. It features a blue square background. On the left is a white stylized 'u' icon. To the right of the icon, the word 'urbi' is written in white lowercase letters, and 'VidaResidencial' is written in smaller white lowercase letters below it.

urbi
VidaResidencial

La Compañía tiene como prioridad atender diligentemente las contingencias derivadas de la reestructura financiera con el objetivo de mantener una posición defensiva de su patrimonio y proteger el valor de sus activos. En este contexto, la Empresa dedica atención y recursos, en forma significativa, para resolver procesos legales y atender adecuadamente los diversos compromisos con autoridades, clientes y proveedores que se originan por su operación.

Asimismo, la Empresa cumple cabalmente con sus obligaciones como entidad pública y se mantiene en una posición apropiada para realizar una eventual reestructura corporativa, observando integralmente el marco regulatorio y de Gobierno Corporativo aplicable, la cual pudiera incluir un posible desliste de la Compañía, si así lo deciden sus accionistas. 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, es relevante mencionar, que el Equipo de Dirección analiza y ejecuta de forma permanente acciones para disminuir el gasto de la Compañía, priorizando la retención de la gente clave, para lo cual se ha desarrollado e implementado una estructura operativa más pequeña, flexible y multitareas.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2023

urbi
VidaResidencial

Ventas

Las ventas totales en los 9M23 fueron de \$78.4 millones, lo que representa una disminución del 57.4% en relación al mismo periodo del 2022. Las ventas de viviendas y terrenos para proyectos inmobiliarios generaron \$19.7 y \$58.7 millones, respectivamente.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	3T23		3T22		Var. %	9M23		9M22		Var. %
		\$	%	\$	%		\$	%	\$	%	
Vivienda	Venta de vivienda	\$ -	0.0%	\$ 6,744	9.0%	100.0%	\$ 19,675	25.1%	\$ 6,744	3.7%	100.0%
Terrenos	Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios	19,305	100.0%	68,342	91.0%	(71.8%)	58,765	74.9%	177,232	96.3%	(66.8%)
Total	Total	\$19,305	100.0%	\$75,086	100.0%	(74.3%)	\$78,440	100.0%	\$183,976	100.0%	(57.4%)

La venta de viviendas al cierre del trimestre fue de \$ 19.7 millones equivalente a 9 unidades, que representa un incremento de \$12.9 millones (191.7%) respecto al mismo periodo de 2022 (\$ 6.7 millones equivalentes a 5 unidades por los 9M22). El precio promedio por vivienda fue de \$ 2.2 en los 9M23 (\$1.3 millones en los 9M22).

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VM ⁽¹⁾	Terrenos ⁽²⁾	Total
Ventas	19,675	58,765	\$78,440
Costo de ventas	(11,501)	(29,640)	(41,141)
Utilidad bruta	\$ 8,174	\$ 29,125	\$37,299

1. Vivienda media
2. Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2023

 urbi
VidaResidencial

Gastos generales y de administración

En los 9M23 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$63.6 millones que significó una disminución de \$11.9 millones respecto a los 9M22 (-15.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente a la reducción de gastos de honorarios, seguros y fianzas y gastos de viaje y traslados. 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	9M23	9M22	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	42,851	36,265	6,586	18.2%
Honorarios	16,769	24,050	(7,281)	(30.3%)
Valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar	(5,737)	-	(5,737)	100.0%
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	1,763	1,948	(185)	(9.5%)
Servicios públicos	2,424	2,166	258	11.9%
Seguros y fianzas	2,010	4,618	(2,608)	(56.5%)
Gastos de viaje y traslados	903	1,775	(872)	(49.1%)
Promoción comercial	174	439	(265)	(60.4%)
Otros impuestos y derechos	980	1,372	(392)	(28.6%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	138	140	(2)	(1.4%)
Otros	1,302	2,778	(1,476)	(53.1%)
Gastos ordinarios	63,577	75,551	(11,974)	(15.8%)
Provisiones y estimaciones	-	105,970	(105,970)	(100.0%)
Otras partidas no ordinarias	25,776	52,437	(26,661)	(50.8%)
Provisiones y partidas no ordinarias	25,776	158,407	(132,631)	(83.7%)
Total - Gastos generales y de administración	89,353	233,958	(144,605)	(61.8%)

Asimismo, en los 9M23 la Compañía reconoció partidas no ordinarias por \$25.8 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de gastos de fraccionamientos pendientes de entrega y honorarios legales y fiscales.

INFORME DEL DIRECTOR

3T 2023

 urbi
VidaResidencial

Otros ingresos, neto

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M23	9M22	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$40,416	\$119,044	(\$78,628)	(66.0%)

Los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 muestran una disminución de \$78.6 millones (-66%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones contables y otros pasivos realizados 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 9M23 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) fue negativa por \$26.3 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 septiembre de 2023 y 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M23	9M22
(Pérdida) utilidad de operación	(\$11,638)	\$3,577
(+) Provisiones	34,534	(105,970)
(+) Partidas no ordinarias en gastos	25,776	52,437
(-) Ventas a plazos		14,456
(-) Otros ingresos, netos	5,881	119,044
UAFIDA	(\$26,277)	\$28,484



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2023



urbi
VidaResidencial

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M23	9M22	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ (704)	\$ -	\$704	100.0%
Productos financieros	1,668	80	1,588	1,985.0%
Utilidad cambiaria, neta	6,873	2,301	4,572	198.7%
Resultado de financiamiento	\$ 7,837	\$ 2,381	\$ 5,456	229.1%

En los 9M23 el resultado integral de financiamiento neto fue de \$7.8 millones, derivado principalmente del efecto favorable de la apreciación del tipo de cambio en los anticipos de clientes e intereses a favor.

Pérdida neta

En los 9M23, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$3.8 millones, originada en gran medida por los gastos ordinarios por \$63.6 millones y el reconocimiento de partidas no ordinarias por \$25.8 millones, asociados principalmente a gastos de fraccionamiento pendientes de entrega y honorarios legales, fiscales y de operación.

Posición financiera al 30 de septiembre de 2023

Activos totales

Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,101.2 millones, los cuales representan una disminución de \$89.7 millones (-4.1%) respecto del 31 de diciembre de 2022, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes

Al 30 de septiembre de 2023 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$4.0 millones (incluyendo \$2.8 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$14.0 millones (-77.7%), debido a la captación de menores ingresos a lo inicialmente estimado.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2023



urbi
VidaResidencial

Cuentas por cobrar

El rubro de cuentas por cobrar tuvo una disminución de \$60.6 millones (-3.4%), derivado principalmente de la cobranza obtenida en el periodo asociada con ventas de terrenos en las plazas de Mexicali, por un monto de \$72.3 millones, 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 cuentas por cobrar por \$ 5.7 millones.

Inventarios

Al cierre del 3T23 el saldo del rubro de inventarios fue de \$1,979.3 millones, lo cual representó una reducción de \$20.0 millones (-1.0%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas neto de los costos incurridos, principalmente en las plazas de Mexicali, Hermosillo, Tecámac, Ciudad Juárez y Tijuana.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2023 ascendió a \$107.0 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 2023 fue de \$131.3 millones.

Reserva territorial

Al 30 de septiembre de 2023, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,605.8 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte está destinada a realizar operaciones relacionadas con el 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

3T 2023

 urbi
VidaResidencial®

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 30 de septiembre de 2023:

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,160.01	44.5%
Guadalajara	625.85	24.0%
Mexicali	406.79	15.6%
Puerto Peñasco	146.25	5.6%
Ciudad Juárez	107.05	4.1%
Hermosillo	54.42	2.1%
Monterrey	50.93	2.0%
Ciudad Obregón	19.07	0.7%
Huehuetoca	12.70	0.5%
Tecámac	10.37	0.4%
Chihuahua	7.64	0.3%
Ensenada	1.96	0.1%
Aguascalientes	1.22	0.0%
Cuautitlán	1.18	0.0%
Culiacán	0.37	0.0%
Querétaro	0.03	0.0%
Los Mochis	0.01	0.0%
Total	2,605.8	100%

Pasivos totales

Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$1,820.8 millones, lo cual representa una disminución de \$ 85.9 millones (-4.5%) en comparación al 31 de diciembre de 2022, según se explica a continuación:

Documentos por pagar

En enero de 2023 la Compañía concertó línea de crédito revolvente con un acreedor privado, hasta por la cantidad de \$10 millones con una tasa de interés fija anual de 17.8%, para concluir la edificación de veintinueve viviendas en el fraccionamiento Cantabria, en la ciudad de Mexicali, B.C. Esta línea de crédito fue ampliada posteriormente en \$ 5 millones con una tasa de interés fija anual de 21.9%. Durante los 9M23 se dispuso la totalidad de la línea, se devengaron intereses por \$818 mil y se realizaron pagos de principal e intereses por \$ 1.6 millones.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2023



urbi
VidaResidencial

Pasivos no financieros

Al cierre del 3T23, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$ 1,579.6 millones, importe que representa una disminución de \$96.2 millones (-5.7%). Lo anterior debido a la disminución de provisiones contables y cuentas por pagar, netas del incremento de impuestos por pagar.

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 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Variación	
			\$	%
Cuentas por pagar	\$ 325,854	\$ 356,981	(31,127)	(8.7%)
Provisiones	1,232,557	1,303,874	(71,317)	(5.5%)
Impuestos por pagar	21,211	14,940	6,271	42.0%
Total	\$ 1,579,622	\$ 1,675,795	(96,173)	(5.7%)

Capital contable

Al 30 de septiembre de 2023, el capital contable fue de \$280.4 millones, lo que representa una disminución de \$3.8 millones (-1.3%), 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 terrenos y otros activos.



INFORME DEL DIRECTOR

3T 2023



urbi
VidaResidencial

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M23	9M22	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de operación	\$ (32,113)	\$ 12,493	\$ (44,606)	357.0%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	5,014	74	4,940	6,675.7%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	13,108	-	13,108	100.0%
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ (13,991)	\$ 12,567	\$(26,558)	211.3%

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

3T 2023

 urbi
VidaResidencial

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M23	9M22	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(\$32,113)	\$12,493	(\$44,606)	357.0%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	5,014	74	\$4,940	6,675.7%
Flujo libre de efectivo	(\$27,099)	\$12,567	(\$39,666)	315.6%

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

3T 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 septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,223	\$ 15,625
Cuentas por cobrar, neto	6	90,087	123,800
Inventarios inmobiliarios	7	316,362	338,742
Otras cuentas por cobrar, neto	8	456	664
Pagos anticipados	9	10,411	5,355
Total de activo circulante		\$ 418,539	\$ 484,186
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	5	2,785	2,374
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	-	26,842
Inventarios inmobiliarios	7	1,662,959	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		7	6
Total de activo no circulante		1,682,667	1,706,708
Total de activo		\$ 2,101,206	\$ 2,190,894
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios	11	\$ 229,434	\$ 229,434
Documentos por pagar	12	10,426	-
Proveedores y cuentas por pagar	13	325,854	356,981
Provisiones	14	1,232,557	1,303,874
Impuestos por pagar	15	21,211	14,940
Total de pasivo circulante		1,819,482	1,905,229
Pasivo no circulante:			
Beneficios a los empleados		1,358	1,498
Total de pasivo no circulante		1,358	1,498
Total de pasivo		1,820,840	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		(3,801)	90,411
Otras partidas de resultado integral		(3,843)	(3,843)
Total de capital contable		280,366	284,167
Total de pasivo y capital contable		\$ 2,101,206	\$ 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

3T 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 septiembre de		Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de	
		2023	2022	2023	2022
Ingresos	21	\$ 19,305	\$ 75,086	\$ 78,440	\$ 183,976
Costo de ventas	21	(8,222)	(22,822)	(41,141)	(65,485)
Utilidad bruta		11,083	52,264	37,299	118,491
Gastos generales y de administración	19	(30,844)	(154,159)	(89,353)	(233,958)
Otros (gastos) ingresos, neto	20	(13,553)	122,123	40,416	119,044
(Pérdida) utilidad de operación		(33,314)	20,228	(11,638)	3,577
Gasto por intereses		(408)	-	(704)	-
Ingresos por intereses		1,524	37	1,668	80
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(1,708)	(2,052)	6,873	2,301
		(592)	(2,015)	7,837	2,381
(Pérdida) utilidad, neta		(33,906)	18,213	(3,801)	5,958
(Pérdida) utilidad integral del período		(33,906)	18,213	(3,801)	5,958
Promedio ponderado de acciones en circulación (Nota 15)		11,625,289	11,625,289	11,625,289	11,625,289
(Pérdida) utilidad por acción		\$ (2.92)	\$ 1.57	\$ (0.33)	\$ 0.51

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

3T 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 septiembre 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
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
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	-	-	-	-	(3,801)	-	(3,801)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	\$ 11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ -	\$ (43,333,668)	\$ (3,843)	\$ 280,366

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

3T 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de	
		2023	2022
Actividades de operación			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ (3,801)	\$ 5,958
Ajustes por:			
Valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar	19	(5,737)	-
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta		(6,873)	2,301
Utilidad por venta de entidad escindida	4	(4,970)	-
Estimación de pérdida crediticia esperada	6	11	6,009
Ingresos por intereses		(1,668)	(80)
Gasto por intereses		704	-
Utilidad en venta y desincorporación de activos	20	(44)	(74)
		\$ (22,378)	\$ 14,114
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	6	74,118	18,646
Otras cuentas por cobrar y otros activos	8	(4,849)	2,663
Inventarios inmobiliarios	7	19,991	52,591
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	13	(105,266)	(80,414)
Impuestos por pagar	15	6,271	4,893
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de operación		(32,113)	12,493
Actividades de inversión			
Flujos de efectivo generados por venta de activos		5,014	74
Actividades de financiamiento			
Disposiciones de línea de crédito		14,734	-
Pago de principal e intereses de línea de crédito		(1,626)	-
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		13,108	-
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(13,991)	12,567
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		17,999	10,730
Efectivo restringido	5	(2,785)	(2,425)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	\$ 1,223	\$ 20,872

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.