

4T 2023

urbi
VidaResidencial®



INFORME DEL DIRECTOR



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2023



urbi
VidaResidencial

Notas de la Dirección General

La Compañía cerró la ejecución del Plan de Negocio 2023 y ha estructurado el Plan de Negocio 2024 en el marco de las cinco líneas estratégicas de la Empresa. El objetivo primordial de la estrategia de la Compañía es preservar valor, cumpliendo cabalmente con sus compromisos y obligaciones, atendiendo los procesos legales, controlando las contingencias y protegiendo el valor de los activos, para mantener una posición que permita la realización de actos corporativos, si así lo llegan a decidir sus accionistas.

A continuación, se describen las líneas estratégicas de la Compañía:

1. Priorizar la atención de los diversos procesos legales, contingencias y obligaciones derivadas de su operación y la reestructura financiera,
2. Atender los requerimientos de la Empresa como una entidad que cotiza sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y estar preparados para, en su caso, realizar los eventos corporativos que pudieran decidir los accionistas de la Compañía,
3. Ejecutar el plan anual de generación de ingresos y flujo de efectivo por venta de terrenos, otros activos y vivienda, continuando las gestiones para obtener fuentes de capital de trabajo, entre ellas, la monetización de tierra para proyectos,
4. Desarrollar el portafolio de proyectos de tierra apta para el desarrollo inmobiliario y vivienda, que sienten las bases del plan de negocio de mediano plazo de la Empresa,
5. Implementar el nuevo modelo de negocio de la Compañía, consolidando a la Empresa como un articulador de proyecto, a través de alianzas con desarrolladores inmobiliarios y otros participantes de la industria y una operación competitiva sustentada en una estructura organizacional compacta y flexible.

Las líneas estratégicas de la Empresa 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.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2023


VidaResidencial®

Durante 2023, la Compañía obtuvo ingresos por \$73.9 millones por la venta de tierra para proyectos inmobiliarios, terrenos residenciales y otros activos, mientras que la línea de vivienda generó ingresos por \$37.6 millones. Además, en este ejercicio, 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 \$15 millones.

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.

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 ningún acuerdo en concreto entre los principales accionistas.

Asimismo, la Empresa ha implementado 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.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2023

 **urbi**
VidaResidencial®

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 con el objetivo de mantener una estructura organizacional ágil caracterizada por una toma de decisiones efectiva, una alta adaptabilidad al cambio, una implementación efectiva de las estrategias y una comunicación transparente, para lo cual se ha desarrollado e implementado una estructura operativa más pequeña, flexible y multitareas.

En conclusión, durante 2023, la Compañía condujo sus operaciones bajo el marco de sus cinco líneas estratégicas, mismas que continuarán guiando el Plan de Negocio 2024, priorizando aquellas acciones que le permitan lograr sus objetivos estratégicos ante un entorno atípico.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2023

urbi
VidaResidencial

Ventas

Las ventas totales en los 12M23 fueron de \$111.5 millones, lo que representa una disminución del 69.5% en relación al mismo periodo del 2022. Las ventas de viviendas y terrenos para proyectos inmobiliarios generaron \$37.6 y \$73.9 millones, respectivamente.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T23		4T22		Var.	12M23		12M22		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda	\$ 17,941	54.2%	\$ 3,391	1.9%	429.1%	\$ 37,616	33.7%	\$ 10,135	2.8%	271.1%
Terrenos	Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios	15,133	45.8%	178,007	98.1%	(91.5%)	73,898	66.3%	355,239	97.2%	(79.2%)
Total	Total	\$33,074	100.0%	\$181,398	100.0%	(81.8%)	\$111,514	100.0%	\$365,374	100.0%	(69.5%)

La venta de viviendas al cierre del trimestre fue de \$37.6 millones equivalente a 16 unidades, que representa un incremento de \$27.5 millones (271.1%) respecto al mismo periodo de 2022 (\$10.1 millones equivalentes a 8 unidades por los 12M22). El precio promedio por vivienda fue de \$2.4 en los 12M23 (\$1.3 millones en los 12M22).

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VM ⁽¹⁾	Terrenos ⁽²⁾	Total
Ventas	37,616	73,898	\$111,514
Costo de ventas	(22,955)	(37,275)	(60,230)
Utilidad bruta	\$ 14,661	\$ 36,623	\$ 51,284

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

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2023

 urbi
VidaResidencial

Gastos generales y de administración

En los 12M23 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$95.4 millones que significó una disminución de \$22.2 millones respecto a los 12M22 (-18.9% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente a la reducción de gastos de honorarios, seguros y fianzas, otros impuestos y derechos y el efecto positivo de valuación a costo amortizado.

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M23	12M22	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	56,905	48,145	8,760	18.2%
Honorarios	29,778	37,712	(7,934)	(21.0%)
Valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar	(9,250)	9,250	(18,500)	100.0%
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	2,727	2,730	(3)	(0.1%)
Servicios públicos	3,360	2,898	462	15.9%
Seguros y fianzas	4,103	8,348	(4,245)	(50.9%)
Gastos de viaje y traslados	1,628	2,274	(646)	(28.4%)
Promoción comercial	235	454	(219)	(48.2%)
Otros impuestos y derechos	1,307	2,389	(1,082)	(45.3%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	186	197	(11)	(5.6%)
Otros	4,407	3,179	1,228	38.6%
Gastos ordinarios	95,386	117,576	(22,190)	(18.9%)
Provisiones y estimaciones	93,466	-	93,466	100.0%
Otras partidas no ordinarias	55,751	89,193	(33,442)	(37.5%)
Provisiones y partidas no ordinarias	149,217	89,193	60,024	67.3%
Total - Gastos generales y de administración	244,603	206,769	37,834	18.3%

Asimismo, en los 12M23 la Compañía reconoció provisiones netas y partidas no ordinarias por \$149.2 millones, derivadas del reconocimiento de adeudos por derechos asociados a descarga, extracción y consumo de agua, provisión de infraestructura pendiente de realizar, provisión de gastos de regularización de tierras, gastos de fraccionamientos pendientes de entrega y honorarios legales.

Los gastos generales y de administración, sin considerar el efecto de provisiones y estimaciones contables, por el periodo de 12M23 fueron de \$151.1 millones, lo que significó, una disminución de \$55.7 millones respecto a los 12M22.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2023

 urbi
VidaResidencial®

Otros ingresos, neto

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M23	12M22	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$244,885	\$172,294	\$72,591	42.1%

Los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 muestran un incremento de \$72.6 millones (42.1%), debido principalmente al efecto positivo de la reversa parcial a la reserva de valuación de inventarios por \$189.3 millones que se reconoció en los 12M23. Para mayor detalle véase la Nota 21 a los Estados Financieros.

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

En los 12M23 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) fue negativa por \$44.1 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 diciembre de 2023 y 2022:

(Cifras en miles de pesos)

	12M23	12M22
Utilidad de operación	\$51,566	\$83,885
(+/-) Provisiones	(93,466)	64,970
(+) Partidas no ordinarias en gastos	55,751	89,193
(+/-) Reserva de valuación de inventarios	(189,306)	53,886
(-) Ventas a plazos	-	35,468
(-) Otros ingresos, netos	55,579	107,324
UAFIDA	(\$44,102)	\$19,202



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2023



urbi
VidaResidencial

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M23	12M22	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ (1,287)	\$ (99)	\$1,188	92.3%
Productos financieros	1,696	148	1,548	1,045.9%
Utilidad cambiaria, neta	8,651	6,477	2,174	33.6%
Resultado de financiamiento	\$ 9,060	\$ 6,526	\$ 2,534	38.8%

En los 12M23 el resultado integral de financiamiento neto fue de \$9.1 millones, derivado del efecto favorable de la apreciación del tipo de cambio en los anticipos de clientes e intereses a favor.

Utilidad neta

En los 12M23, la Compañía tuvo una utilidad neta de \$60.6 millones, originada por los ingresos por venta de terrenos y viviendas por \$111.5 millones y el efecto positivo neto de la reserva de valuación de inventarios por \$189.3 millones.

Posición financiera al 31 de diciembre de 2023

Activos totales

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,239.5 millones, los cuales representan un incremento de \$48.7 millones (2.2%) 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 \$82.9 millones (-4.6%), derivado de la cobranza obtenida en el periodo asociada con ventas de terrenos en las plazas de Mexicali, por un monto de \$98.2 millones, este importe disminuye por el reconocimiento de cuentas por cobrar a clientes por operaciones celebradas en plaza Tecámac y Ciudad Juárez por un monto de \$6.0 millones, así como el efecto positivo de valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar por \$9.3 millones.

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

4T 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 lowercase letters below it. To the left of the text is a white stylized logo element.

urbi
VidaResidencial

Inventarios

Al cierre del 4T23 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,122.5 millones, lo cual representó un incremento de \$123.2 millones (6.2%), por el reconocimiento de costos incurridos por \$23.4 millones, la reversa parcial a la reserva de inventarios por \$189.3 millones, costo de ventas por \$57.6 millones y daciones en pago a acreedores por \$31.9 millones, operaciones realizadas en las plazas de Mexicali, Hermosillo, Tecámac, Ciudad Juárez y Tijuana.

La Compañía ha otorgado en garantía de los créditos bancarios mostrados en el balance general, inventarios cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2023 ascendió a \$107.0 millones. De acuerdo a lo indicado en la sentencia de Concurso Mercantil, estos créditos deben ser pagados con los terrenos en garantía y cualquier diferencia con acciones de la empresa.

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 2023 fue de \$131.3 millones.

Reserva territorial

Al 31 de diciembre, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,584.8 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte está destinada a realizar operaciones relacionadas con el plan de negocio. Esta reserva territorial, en algunos casos cuenta con gestiones y factibilidades y en menor medida, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda en proceso de desarrollo.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2023

 urbi
VidaResidencial®

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de diciembre de 2023:

Plaza	Has.	%
Tijuana	1,159.6	44.9%
Guadalajara	625.8	24.2%
Mexicali	386.4	14.9%
Puerto Peñasco	146.2	5.7%
Ciudad Juárez	107.0	4.1%
Hermosillo	54.4	2.1%
Monterrey	50.9	2.0%
Ciudad Obregón	19.1	0.7%
Tecámac	10.3	0.4%
Chihuahua	7.6	0.3%
Huehuetoca	12.7	0.5%
Ensenada	2.0	0.1%
Aguascalientes	1.2	0.0%
Cuautitlán	1.2	0.0%
Culiacán	0.4	0.0%
Querétaro	0.0	0.0%
Los Mochis	0.0	0.0%
Total	2,584.8	

Pasivos totales

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$1,894.8 millones, lo cual representa una disminución de \$12.0 millones (-0.6%) 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 para concluir la edificación de viviendas del fraccionamiento Cantabria, en la ciudad de Mexicali, B.C. Esta línea de crédito fue ampliada posteriormente en \$ 5.0 millones. Durante 2023 se dispuso la totalidad de las líneas. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo pendiente de pago es de \$7.5 millones.

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2023

urbi
VidaResidencial®

Pasivos no financieros

Al cierre del 4T23, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$ 1,656.2 millones, importe que representa una disminución neta de \$19.6 millones (-1.2%), debido principalmente a los pagos efectuados con las daciones de inventarios a diversos acreedores, netos del incremento de provisiones mayormente por concepto de adeudos con organismos de agua e infraestructura pendiente de realizar.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Variación	
			\$	%
Cuentas por pagar	\$ 285,182	\$ 356,981	(71,799)	(20.1%)
Provisiones	1,357,000	1,303,874	53,126	04.1%
Impuestos por pagar	14,047	14,940	(893)	(6.0%)
Total	\$ 1,656,229	\$ 1,675,795	(19,566)	(1.2%)

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2023, el capital contable fue de \$344.8 millones, lo que representa un incremento de \$60.6 millones (21.3%), 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 que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de terrenos y otros activos.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M23	12M22	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de operación	\$ (34,805)	\$ 7,155	\$ (41,960)	586.4%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	25,629	114	25,515	22,381.6%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	12,809	-	12,809	100.0%
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,633	\$ 7,269	\$ (3,636)	50.0%

INFORME DEL DIRECTOR

4T 2023

 urbi
VidaResidencial

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 diciembre de 2023 y 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M23	12M22	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de operación	(\$34,805)	\$7,155	(\$41,960)	586.4%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	25,629	114	\$25,515	22,381.6%
Flujo libre de efectivo	(\$9,176)	\$7,269	(\$16,445)	226.2%

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.



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2023

 **urbi**
VidaResidencial®

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

4T 2023

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 diciembre de	
		2023	2022
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 18,852	\$ 15,625
Cuentas por cobrar, neto	6	68,198	124,464
Inventarios inmobiliarios	7	300,464	338,742
Pagos anticipados	8	10,289	5,355
Total de activo circulante		\$ 397,803	\$ 484,186
Activo no circulante:			
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	-	26,842
Inventarios inmobiliarios	7	1,822,042	1,660,570
Pagos anticipados a largo plazo	8	1,959	1,959
Inmuebles maquinaria y equipo, neto	9	14,957	14,957
Otros activos		2,787	2,380
Total de activo no circulante		1,841,745	1,706,708
Total de activo		\$ 2,239,548	\$ 2,190,894
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios	10	\$ 229,434	\$ 229,434
Documentos por pagar	11	7,516	-
Proveedores y cuentas por pagar	12	285,182	356,981
Provisiones	13	1,357,000	1,303,874
Impuestos por pagar	14	14,047	14,940
Total de pasivo circulante		1,893,179	1,905,229
Pasivo no circulante:			
Beneficios a los empleados	15	1,583	1,498
Total de pasivo no circulante		1,583	1,498
Total de pasivo		1,894,762	1,906,727
Capital contable	17		
Capital social		38,714,155	38,714,155
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios		-	-
Déficit acumulado de años anteriores		(43,329,867)	(43,420,278)
Utilidad (perdida), neta		60,626	90,411
Otras partidas de resultado integral		(3,850)	(3,843)
Total de capital contable		344,786	284,167
Total de pasivo y capital contable		\$ 2,239,548	\$ 2,190,894

Las 23 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 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	Años terminados el 31 de diciembre de	
		2023	2022
Ingresos	22	\$ 111,514	\$ 365,374
Costo de ventas	22	(60,230)	(247,014)
Utilidad bruta		51,284	118,360
Gastos generales y de administración	20	(244,603)	(206,769)
Otros ingresos, netos	21	244,885	172,294
Utilidad de operación		51,566	83,885
Gasto por intereses		(1,287)	(99)
Ingresos por intereses		1,696	148
Utilidad cambiaria, neta		8,651	6,477
		9,060	6,526
Utilidad, neta consolidada		\$ 60,626	\$ 90,411
Otras partidas de resultado integral:			
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>			
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, neto		(7)	13
Utilidad integral del período		\$ 60,619	90,424
Promedio ponderado de acciones en circulación (Nota 17)		11,625,289	11,625,289
Utilidad por acción		\$ 5.21	\$ 7.78

Las 23 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 2023



INFORME DEL DIRECTOR

4T 2023

urbi
VidaResidencial

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS Estados consolidados condensados de cambios en el capital contable

Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre 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 (Nota 17.2)	-	-	-	(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
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	(7)	(7)
Utilidad neta	-	-	-	-	60,626	-	60,626
Saldos al 31 de diciembre de 2023	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ -	\$ (43,269,241)	\$ (3,850)	\$ 344,786

Las 23 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 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 años que terminaron el 31 de diciembre de	
		2023	2022
Actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 60,626	\$ 90,411
Ajustes por:			
Reserva de valuación de inventarios	7	(189,306)	53,886
Utilidad por venta de entidad escindida	21	(25,585)	-
Beneficios dación en pago	21	(21,852)	-
Valuación de cuentas por cobrar	6	(9,250)	9,250
Utilidad cambiaria no realizada, neta	22	(8,651)	(6,477)
Ingresos por intereses	22	(1,696)	(148)
Gasto por intereses	22	1,357	-
Beneficios a los empleados	15	219	196
Estimación de pérdida crediticia esperada	6	-	3,689
Utilidad en venta y desincorporación de activos	21	(44)	(114)
		\$ (194,182)	\$ 150,693
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	6	97,770	(59,914)
Inventarios inmobiliarios	7	87,964	331,253
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	12	(25,464)	(415,875)
Impuestos por pagar	14	(893)	998
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de operación		(34,805)	7,155
Actividades de inversión			
Flujos de efectivo generados por venta de activos		25,629	114
Actividades de financiamiento			
Disposición de línea de crédito		15,000	-
Pago a línea de crédito		(1,000)	-
Pago de intereses		(1,191)	-
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		12,809	-
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		3,633	7,269
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		17,999	10,730
Efectivo restringido	5	(2,780)	(2,374)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	\$ 18,852	\$ 15,625

Las 23 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 2023

