

1T 2024

urbi
VidaResidencial®



INFORME DEL DIRECTOR



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024



urbi
VidaResidencial.

Notas de la Dirección General

La Compañía ha establecido como objetivo estratégico prioritario preservar valor, cumpliendo cabalmente con sus compromisos y obligaciones. Así, su Plan de Negocio 2024 prioriza atender los procesos legales, controlar las contingencias y proteger el valor de los activos, para estar en condiciones adecuadas de realizar los actos corporativos, entre los cuales se contempla el posible desliste de sus acciones, que así decidan sus accionistas.

La estrategia de la Empresa se ha resumido en 5 líneas para las cuales se han establecido indicadores operativos y financieros anuales. Para cada indicador se cuenta con responsables, descripción de entregables y presupuestos. El control y seguimiento de los avances se realiza utilizando una matriz en la que se definen la prioridades y metas del equipo de dirección. A continuación, se describen las líneas estratégicas de la Compañía:

1. Priorizar la atención de los procesos legales, contingencias y obligaciones derivadas de la operación de la Empresa y del proceso de reestructura financiera,
2. Atender los requerimientos de la Empresa como entidad que cotiza sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y preparar la ejecución de los eventos corporativos, por si son aprobados por 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, además de continuar las gestiones para obtener fuentes de capital de trabajo,
4. Desarrollar el portafolio de proyectos de tierra apta para el desarrollo inmobiliario y de vivienda, que sienten las bases del plan de negocio de mediano plazo de la Empresa,
5. Implementar un nuevo modelo de negocio que impulse la consolidación de la Empresa como un articulador de proyectos, estableciendo alianzas con desarrolladores inmobiliarios y otros participantes de la industria y optimizando su operación a través de una estructura organizacional compacta y flexible.

Durante el primer trimestre de 2024 (1T24), la Compañía obtuvo ingresos por \$73.4 millones por la venta de proyectos inmobiliarios, terrenos residenciales y otros activos. Además, se avanzó en línea con el programa de actividades planeado para alcanzar los indicadores operativos y financieros establecidos como meta para el año en la matriz estratégica de la Empresa.

En este periodo se obtuvo la devolución del pago de lo indebido respecto del impuesto sobre la renta del ejercicio fiscal 2010 por un importe de \$1,421.6 millones, por lo cual se realizó una sesión extraordinaria del Consejo de Administración de la Empresa donde se informó sobre el planteamiento que se llevará a la asamblea de accionistas para en su caso, aprobar el destino propuesto para dichos recursos.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024


VidaResidencial.

En este contexto, el 12 de abril se convocó a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Empresa para celebrarse el 29 de abril, la cual contiene un punto en el orden del día que propone el reembolso y cancelación de acciones representativas de la parte variable del capital social, y la consecuente disminución de dicho capital social, a razón de \$111.88 M.N. por cada acción reembolsada.

También se comunicó que con posterioridad al reembolso y dependiendo de los resultados del mismo, se contempla convocar a una asamblea general extraordinaria de accionistas de la Empresa en la que se ponga a consideración de los accionistas la propuesta de solicitar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de Urbi en el Registro Nacional de Valores, salvaguardando los intereses del público inversionista y cumpliendo con los requisitos establecidos al respecto en la Ley del Mercado de Valores y en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores.

En caso de que se obtuviera la resolución de la Asamblea Extraordinaria para la Cancelación de la Inscripción, adoptada por el voto favorable de los titulares de las acciones de Urbi que representen cuando menos el 95% del capital social suscrito y pagado, la Empresa procedería a realizar la oferta pública de adquisición requerida por la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones, a un precio igual al Precio de Reembolso, es decir, la cantidad de \$111.88 M.N. por acción. Una vez efectuada la Cancelación del Registro se procedería asimismo con la cancelación del listado de las acciones de Urbi en la Bolsa Mexicana de Valores.

El objetivo de esta propuesta es generar ahorros significativos en el gasto relacionado con las actividades y recursos requeridos para mantener el listado de las acciones de la Empresa, lo cual dado las condiciones actuales de la Compañía no genera beneficios materiales. Además, la propuesta brinda un mecanismo transparente y equitativo a todos los accionistas de la Empresa, para que en caso de así decidirlo moneticen sus acciones a un precio significativamente mayor al valor en libros por acción al cierre del 1T24.

En conclusión, durante el 1T24 la Compañía avanzó en la implementación de su Plan de Negocio 2024, dando prioridad a aquellas acciones que le permitan lograr sus objetivos estratégicos, ejecutando, simultáneamente, los procesos corporativos, dentro del marco de la ley y mejores prácticas corporativas, que eventualmente llevarían al desliste de sus acciones, si así lo aprueban los accionistas de la Empresa.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024


urbi
VidaResidencial.

Ventas

Las ventas totales en los 3M24 fueron de \$73.4 millones, un incremento del 97.0% en relación al mismo periodo del 2023. El total de los ingresos están asociados con la venta de terrenos.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	1T24		1T23		Var.
		\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda	\$ -	0.0%	\$ 4,721	12.7%	100.0%
Terrenos	Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios	73,431	100.0%	32,561	87.3%	125.5%
	Total	\$73,431	100.0%	\$37,282	100.0%	97.0%

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Terrenos
Ventas	73,431
Costo de ventas	(41,627)
Utilidad bruta	\$ 31,804

Gastos generales y de administración

En los 3M24 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$23.2 millones que significó una disminución de \$0.6 millones respecto a los 3M23 (-2.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente al incremento en los sueldos del personal para reconocer los efectos de inflación, neto de disminuciones en honorarios, seguros y fianzas y otros impuestos y derechos.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M24	3M23	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	15,327	13,954	1,373	09.8%
Honorarios	5,441	6,325	(884)	(14.0%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	372	497	(125)	(25.2%)
Servicios públicos	772	888	(116)	(13.1%)
Seguros y fianzas	165	496	(331)	(66.7%)
Gastos de viaje y traslados	363	329	34	10.3%
Promoción comercial	63	26	37	142.3%
Otros impuestos y derechos	245	635	(390)	(61.4%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	42	42	-	00.0%
Otros	387	556	(169)	(30.4%)
Gastos ordinarios	23,177	23,748	(571)	(2.4%)
Provisiones y estimaciones	447,572	-	447,572	100.0%
Otras partidas no ordinarias	466,134	6,445	459,689	7,132.5%
Provisiones y partidas no ordinarias	913,706	6,445	907,261	14,077.0%
Total - Gastos generales y de administración	936,883	30,193	906,690	3,003.0%

Asimismo, en los 3M24 la Compañía reconoció partidas no ordinarias por \$913.7 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de gastos por honorarios de éxito y la provisión de nuevos juicios y demandas legales.

Otros ingresos (gastos), neto

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M24	3M23	Variación	
			\$	%
Otros ingresos (gastos), neto	\$1,424,970	(\$1,914)	\$1,426,884	74,549.8%

Los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 muestran un incremento de \$1,426.9 millones (superior al 100%), debido principalmente a la devolución del pago de lo indebido respecto del ISR del ejercicio fiscal 2010 (“devolución de saldo a favor de ISR”) obtenida en este trimestre por un monto de \$1,421.6 millones. Para mayor detalle véase la Nota 19 a los Estados Financieros.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024

 urbi
VidaResidencial.

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

En los 3M24 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$8.6 millones.

La UAFIDA no es una partida regulada por las NIIF sin embargo es mostrada por la Compañía en este reporte debido a que algunos inversionistas consideran que puede ser de utilidad para comparar el desempeño operativo de la Empresa a distintas fechas y en relación a otras entidades de la industria, debido a que presenta sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital.

La Compañía recomienda que la UAFIDA sea analizada tomando en consideración el resultado del periodo y los flujos de efectivo generados o usados en el mismo, de acuerdo con lo indicado en sus estados financieros. Cabe indicar que la forma en que se calcula esta partida puede diferir de otras empresas, ya que cada una puede tomar en consideración diferentes elementos al momento de efectuar su cálculo.

A continuación, se presenta el cálculo de la UAFIDA al 31 de marzo de 2024 y 2023:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M24	3M23
Utilidad (pérdida) de operación	\$519,891	(\$14,271)
(+) Partidas no ordinarias en gastos	466,134	6,445
(+) Provisiones y estimaciones	447,572	-
(-/+ Otros (ingresos) gastos)	(1,424,970)	(1,914)
UAFIDA	\$8,627	(\$5,912)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M24	3M23	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ (388)	\$ (79)	\$309	79.6%
Productos financieros	1,268	79	1,189	1,505.1%
Utilidad cambiaria, neta	291	4,877	(4,586)	(94.0%)
Resultado de financiamiento	\$ 1,171	\$ 4,877	\$ (3,706)	(76.0%)

En los 3M24 el resultado integral de financiamiento neto fue de \$1.3 millones, derivado principalmente de intereses ganados por inversiones a corto plazo.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024



urbi
VidaResidencial.

Utilidad neta

En los 3M24, la Compañía tuvo una utilidad neta de \$521.1 millones, originada por el efecto neto del reconocimiento de la devolución de saldo a favor de ISR por \$1,421.6 millones y de partidas no ordinarias por \$913.7 millones, dentro de las cuales destacan los honorarios de éxito y el incremento de la provisión de nuevos juicios y demandas legales.

Posición financiera al 31 de marzo de 2024

Activos totales

Al 31 de marzo de 2024, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$3,171.6 millones, los cuales representan un incremento de \$932.0 millones (41.6%) respecto del 31 de diciembre de 2023, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes

Al 31 de marzo de 2024 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$979.0 millones, lo cual representó un incremento de \$957.4 millones, debido principalmente al ingreso obtenido por devolución de saldo a favor, así como la cobranza recibida en el trimestre por ventas de terrenos y viviendas.

Inventarios

Al cierre del 1T24 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,091.8 millones, lo cual representó una reducción de \$30.7 millones (-1.4%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas neto de los costos incurridos, principalmente en las plazas de Mexicali, Puerto Peñasco, Tecámac y Ciudad Juárez.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2024 ascendió a \$110.6 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 marzo de 2024 fue de \$131.3 millones.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024

 urbi
VidaResidencial.

Reserva territorial

Al 31 de marzo de 2024, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,573.4 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 31 de marzo de 2024:

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,159.55	45.1%
Guadalajara	625.82	24.3%
Mexicali	386.13	15.0%
Puerto Peñasco	135.35	5.3%
Ciudad Juárez	106.79	4.1%
Hermosillo	54.36	2.1%
Monterrey	50.93	2.0%
Ciudad Obregón	19.06	0.7%
Huehuetoca	12.70	0.5%
Tecámac	10.29	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	2,573.4	100%

Pasivos totales

Al 31 de marzo de 2024, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$2,305.7 millones, lo cual representa un incremento de \$ 411.0 millones (21.7%) en comparación al 31 de diciembre de 2023, según se explica a continuación:



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024



urbi
VidaResidencial.

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. En los 3M24 se pagó la línea de crédito de \$10 millones, se devengaron intereses por \$0.4 millones y se efectuaron pagos de principal e interés por \$2.8 millones de la segunda línea de crédito.

Pasivos no financieros

Al cierre del 1T24, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$ 2,069.6 millones, importe que representa un incremento de \$413.4 millones (25.0%). Lo anterior debido principalmente al incremento de la provisión de nuevos juicios y demandas legales, neto de la disminución en cuentas por pagar.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Variación	
			\$	%
Cuentas por pagar	\$ 257,560	\$ 285,182	(27,622)	(9.7%)
Provisiones	1,797,192	1,357,000	440,192	32.4%
Impuestos por pagar	14,875	14,047	828	05.9%
Total	\$ 2,069,627	\$ 1,656,229	413,398	25.0%

Capital contable

Al 31 de marzo de 2024, el capital contable fue de \$865.8 millones, lo que representa un incremento de \$521.1 millones (151.1%), 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 activos no estratégicos para la operación.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024



urbi
VidaResidencial.

Al 31 de marzo de 2024 y 2023 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M24	3M23	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	\$ 957,201	\$ (16,377)	\$ 973,578	5,944.8%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	2,902	737	\$ 2,165	293.8%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	(2,739)	5,481	\$ (8,220)	100.0%
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 957,364	\$ (10,159)	\$ 967,523	9523.8%

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

1T 2024



urbi
VidaResidencial.

A continuación, se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de marzo de 2024 y 2023:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M24	3M23	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	\$957,201	(\$16,377)	\$973,578	5,944.8%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	2,902	737	\$2,165	293.8%
Flujo libre de efectivo	\$960,103	(\$15,640)	\$975,743	6,238.8%

Nota de protección legal:

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

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

Contacto:

Tania V. Armenta Félix

Reporte Financiero y Relación con Inversionistas

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

tania.armenta@urbi.com

ri.urbi.com



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados condensados de situación financiera
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 976,097	\$ 18,852
Cuentas por cobrar, neto	6	72,792	68,198
Inventarios inmobiliarios	7	337,817	300,464
Pagos anticipados	8	11,089	10,289
Total de activo circulante		\$ 1,397,795	\$ 397,803
Activo no circulante:			
Inventarios inmobiliarios	7	1,753,966	1,822,042
Pagos anticipados a largo plazo	8	1,959	1,959
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	9	14,957	14,957
Otros activos		2,906	2,787
Total de activo no circulante		1,773,788	1,841,745
Total de activo		\$ 3,171,583	\$ 2,239,548
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios	10	\$ 229,434	\$ 229,434
Documentos por pagar	11	5,109	7,516
Proveedores y cuentas por pagar	12	257,560	285,182
Provisiones	13	1,797,192	1,357,000
Impuestos por pagar	14	14,875	14,047
Total de pasivo circulante		2,304,170	1,893,179
Pasivo no circulante:			
Beneficios a los empleados		1,565	1,583
Total de pasivo no circulante		1,565	1,583
Total de pasivo		2,305,735	1,894,762
Capital contable			
Capital social	16	38,714,155	38,714,155
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Déficit acumulado:			
De años anteriores		(43,269,241)	(43,329,867)
Del periodo		521,062	60,626
Otras partidas de resultado integral		(3,850)	(3,850)
Total de capital contable		865,848	344,786
Total de pasivo y capital contable		\$ 3,171,583	\$ 2,239,548

Las 21 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

1T 2024

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 31 de marzo de	
		2024	2023
Ingresos	20	\$ 73,431	\$ 37,282
Costo de ventas	20	(41,627)	(19,446)
Utilidad bruta		31,804	17,836
Gastos generales y de administración	18	(936,883)	(30,193)
Otros ingresos (gastos), netos	19	1,424,970	(1,914)
Utilidad (pérdida) de operación		519,891	(14,271)
Gasto por intereses		(388)	(79)
Ingresos por intereses		1,268	79
Utilidad cambiaria, neta		291	4,877
		1,171	4,877
Utilidad (pérdida) neta consolidada		\$ 521,062	\$ (9,394)
Utilidad (pérdida) integral del período		\$ 521,062	\$ (9,394)
Promedio ponderado de acciones en circulación (Nota 16)		11,625,289	11,625,289
Utilidad (pérdida) por acción		\$ 44.82	\$ (0.81)

Las 21 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

1T 2024





INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024



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

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023
(Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Déficit acumulado	Otras partidas de resultado integral	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2023	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ (43,329,867)	\$ (3,843)	\$ 284,167
Pérdida neta	-	-	-	(9,394)	-	(9,394)
Saldos al 31 de marzo de 2023 (Nota 16)	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ (43,339,261)	\$ (3,843)	\$ 274,773
Saldos al 1 de enero de 2024	11,625,289	38,714,155	4,903,722	(43,269,241)	(3,850)	344,786
Utilidad neta	-	-	-	521,062	-	521,062
Saldos al 31 de marzo de 2024	\$ 11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ (42,748,179)	\$ (3,850)	\$ 865,848

Las 21 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.

INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024

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 tres meses terminados al 31 de marzo de	
	Notas	2024	2023
Actividades de operación			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		\$ 521,062	\$ (9,394)
Ajustes por:			
Provisiones		442,005	-
Utilidad cambiaria no realizada, neta		(291)	(4,877)
Ingresos por intereses	20	(1,268)	(79)
Gasto por intereses	20	332	79
Utilidad en venta y desincorporación de activos	19	(2,902)	(27)
		<u>\$ 516,933</u>	<u>\$ (14,298)</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	6	(2,918)	22,108
Otras cuentas por cobrar y otros activos	8	(917)	411
Inventarios inmobiliarios	7	30,723	12,800
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	12	(29,453)	(34,263)
Impuestos por pagar	14	828	(3,135)
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de operación		<u>957,201</u>	<u>(16,377)</u>
Actividades de inversión			
Flujos de efectivo generados por venta de activos		2,902	737
Actividades de financiamiento			
Disposiciones de línea de crédito		(2,350)	6,015
Pago de línea de crédito e intereses		(389)	(534)
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados por actividades de financiamiento		<u>(2,739)</u>	<u>5,481</u>
Incremento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>957,364</u>	<u>(10,159)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		<u>21,632</u>	<u>17,999</u>
Efectivo restringido	5	(2,899)	(2,459)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	5	<u>\$ 976,097</u>	<u>\$ 5,381</u>

Las 21 notas son parte integrante de los estados financieros consolidados de la Empresa, las cuales pueden ser consultadas en el reporte enviado a la Bolsa Mexicana de Valores.



INFORME DEL DIRECTOR

1T 2024

