

2T 2024

**urbi**  
VidaResidencial®



# INFORME DEL DIRECTOR



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2024



urbi  
VidaResidencial®

## Notas de la Dirección General

El objetivo estratégico de la empresa es preservar su valor mientras cumple rigurosamente con sus compromisos y obligaciones. En este sentido, el Plan de Negocios 2024 se enfoca en atender los procesos legales, controlar las contingencias y proteger el valor de los activos. Además, de conformidad con la decisión tomada por sus accionistas, durante el segundo trimestre del año la Compañía llevó a cabo diversos actos corporativos encaminados a deslistar sus acciones de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV").

La estrategia de la Empresa se ha sintetizado en cinco líneas estratégicas, cada una con indicadores operativos y financieros anuales. Para cada indicador se han asignado responsables, descripciones de entregables y presupuestos específicos. El control y seguimiento de los avances se realiza mediante una matriz que define las prioridades y metas del equipo directivo. A continuación, se detallan 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 cotizada en la BMV y ejecutar el proceso para deslistar sus acciones.
3. Ejecutar el plan anual de generación de ingresos y flujo de efectivo mediante la 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, estableciendo 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 semestre de 2024 (1S24), la Compañía generó ingresos por \$101.6 millones a través de la venta de proyectos inmobiliarios, terrenos residenciales y otros activos. Además, se avanzó conforme al programa de actividades proyectado, logrando cumplir con los indicadores operativos y financieros establecidos como metas en la matriz estratégica de la Empresa.

De acuerdo con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el pasado 29 de abril, la Empresa realizó, el 31 de mayo, el reembolso y cancelación de 7.4 millones de acciones representativas de la parte variable del capital social de Urbi, a razón de \$111.88 M.N. por



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2024



cada acción reembolsada, por un monto total de \$827 millones de pesos. Esto reflejó la aceptación generalizada por parte de sus accionistas del planteamiento y precio del reembolso.

Con el fin de que los recursos disponibles pudieran ser destinados prioritariamente a la monetización de la tenencia de los accionistas minoritarios, uno de los inversionistas significativos de Urbi participó en el reembolso únicamente por el 35% de su tenencia y los accionistas fundadores de Urbi no participaron en el reembolso. Como resultado, los accionistas minoritarios participaron en su totalidad en el reembolso, a excepción de dos accionistas, que representan una tenencia conjunta de 9 acciones de las 4,235,310 acciones en circulación.

Ante el exitoso resultado del reembolso y con el objetivo de generar ahorros significativos en el gasto relacionado con mantener el listado de las acciones de la Empresa, que, dadas las condiciones actuales de la Compañía, no genera beneficios materiales, el 1 de julio de 2024 la Compañía celebró una Asamblea Extraordinaria de Accionistas en la que, con el voto favorable del 99.98% del capital social suscrito y pagado, los accionistas aprobaron solicitar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora en el Registro Nacional de Valores y su correspondiente listado en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Lo anterior, bajo la excepción de realizar una oferta pública de adquisición, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, al ser el monto a ofrecer por las acciones colocadas entre el gran público inversionista aproximadamente 124 UDIs que resulta una cantidad significativamente inferior a las 300,000 UDIs que establece dicha disposición, así como la constitución de un fideicomiso, de ser requerido, por un periodo mínimo de 6 meses contados a partir de la fecha de la Cancelación de la Inscripción, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, con el objeto de que pueda adquirir las acciones que quedan entre el público inversionista al precio en que se efectuó el Reembolso.

Además, en la misma fecha se celebró una Asamblea Ordinaria de Accionistas en la que los accionistas resolvieron reducir la composición del Consejo de Administración, por lo cual se acordó ratificar a 7 de los 9 integrantes del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

En conclusión, durante los primeros 6 meses de 2024, la Compañía ha avanzado en la implementación de su Plan de Negocio 2024, dando prioridad a aquellas acciones que faciliten el logro de sus objetivos estratégicos. Simultáneamente, de acuerdo con la aprobación de los accionistas de la Empresa, se ejecutaron los procesos corporativos en el marco de la ley y las mejores prácticas corporativas, con el objetivo de deslistar sus acciones de la BMV.

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2024

**urbi**  
VidaResidencial®

## Ventas

Las ventas totales en los 6M24 fueron de \$101.6 millones, que representan un incremento del 71.7% en relación al mismo periodo del 2023. Las ventas de viviendas y terrenos para proyectos inmobiliarios generaron \$11.2 y \$90.4 millones respectivamente.

(Cifras en miles de pesos)

| Línea de Negocio | Segmento                                       | 2T24            |               | 2T23            |               | Var.         | 6M24             |               | 6M23            |               | Var.         |
|------------------|------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|
|                  |                                                | \$              | %             | \$              | %             | %            | \$               | %             | \$              | %             | %            |
| Vivienda         | Venta de vivienda                              | \$ 11,235       | 40.0%         | \$ 14,954       | 68.4%         | 100.0%       | \$ 11,235        | 11.1%         | \$ 19,675       | 33.3%         | 100.0%       |
| Terrenos         | Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios | 16,885          | 60.0%         | 6,899           | 31.6%         | 144.7%       | 90,316           | 88.9%         | 39,460          | 66.7%         | 128.9%       |
| <b>Total</b>     | <b>Total</b>                                   | <b>\$28,120</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$21,853</b> | <b>100.0%</b> | <b>28.7%</b> | <b>\$101,551</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$59,135</b> | <b>100.0%</b> | <b>71.7%</b> |

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2024:

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto        | VM <sup>(1)</sup> | Terrenos <sup>(2)</sup> | Total      |
|-----------------|-------------------|-------------------------|------------|
| Ventas          | 11,235            | 90,316                  | \$ 101,551 |
| Costo de ventas | (6,690)           | (51,221)                | (57,911)   |
| Utilidad bruta  | \$ 4,545          | \$ 39,095               | \$ 43,640  |

1. Vivienda media en proyectos propios
2. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios

## Gastos generales y de administración

En los 6M24 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$50.9 millones que significó un incremento de \$7.4 millones respecto a los 6M23 (16.9% 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 y del efecto contable favorable de la valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar que se dio en 2023.



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2024



(Cifras en miles de pesos)

| Concepto                                            | 6M24           | 6M23          | Variación      |                 |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|
|                                                     |                |               | \$             | %               |
| Sueldos, salarios y contribuciones                  | 30,880         | 28,618        | 2,262          | 07.9%           |
| Honorarios ex empleados                             | 8,954          | 8,810         | 144            | 01.6%           |
| Honorarios                                          | 4,060          | 3,152         | 908            | 28.8%           |
| Seguros y fianzas                                   | 2,624          | 3,068         | (444)          | (14.5%)         |
| Servicios públicos                                  | 1,466          | 1,589         | (123)          | (7.7%)          |
| Valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar  | -              | (5,702)       | 5,702          | 100.0%          |
| Mantenimiento a fraccionamientos y edificios        | 983            | 1,122         | (139)          | (12.4%)         |
| Gastos de viaje y traslados                         | 272            | 698           | (426)          | (61.0%)         |
| Promoción comercial                                 | 120            | 29            | 91             | 313.8%          |
| Otros impuestos y derechos                          | 115            | 870           | (755)          | (86.8%)         |
| Arrendamientos de equipo y oficinas                 | 98             | 91            | 7              | 07.7%           |
| Otros                                               | 1,280          | 1,153         | 127            | 11.0%           |
| <b>Gastos ordinarios</b>                            | <b>50,852</b>  | <b>43,498</b> | <b>7,354</b>   | <b>16.9%</b>    |
| Provisiones y estimaciones                          | 271,418        | -             | 271,418        | 100.0%          |
| Otras partidas no ordinarias                        | 497,462        | 15,011        | 482,451        | 3,214.0%        |
| <b>Provisiones y partidas no ordinarias</b>         | <b>768,880</b> | <b>15,011</b> | <b>753,869</b> | <b>5,022.1%</b> |
| <b>Total - Gastos generales y de administración</b> | <b>819,732</b> | <b>58,509</b> | <b>761,223</b> | <b>1,301.0%</b> |

Asimismo, en los 6M24 la Compañía reconoció partidas no ordinarias por \$768.9 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de gastos por honorarios de éxito, la provisión de nuevos juicios y demandas legales importe que se compensa con la disminución de las provisiones de adeudos con organismos de agua e infraestructura pendiente de realizar.

## Otros ingresos, neto

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto             | 6M24         | 6M23      | Variación    |         |
|----------------------|--------------|-----------|--------------|---------|
|                      |              |           | \$           | %       |
| Otros ingresos, neto | \$ 1,440,666 | \$ 53,969 | \$ 1,386,697 | 2569.4% |

Los seis meses terminados el 30 de junio de 2024 muestran un incremento de \$1,386.7 millones (superior al 100%), debido principalmente a la devolución de saldo a favor de ISR obtenida en este periodo por un monto de \$1,421.6 millones. Para mayor detalle véase la Nota 19 a los Estados Financieros.

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2024



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

En los 6M24 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue negativa por \$7.2 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 2024 y 2023:

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto                             | 6M24             | 6M23              |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Utilidad de operación                | \$664,574        | \$21,676          |
| (+) Provisiones                      | 271,418          | -                 |
| (+) Partidas no ordinarias en gastos | 497,462          | 15,011            |
| (-) Otros ingresos                   | 1,440,666        | 53,969            |
| <b>UAFIDA</b>                        | <b>(\$7,212)</b> | <b>(\$17,282)</b> |

## Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto                           | 6M24             | 6M23            | Variación        |               |
|------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|
|                                    |                  |                 | \$               | %             |
| Gastos financieros                 | \$ (845)         | \$ (296)        | \$549            | 65.0%         |
| Productos financieros              | 23,417           | 144             | 23,273           | 16,161.8%     |
| (Pérdida) utilidad cambiaria, neta | (2,256)          | 8,581           | (10,837)         | (126.3%)      |
| <b>Resultado de financiamiento</b> | <b>\$ 20,316</b> | <b>\$ 8,429</b> | <b>\$ 11,887</b> | <b>141.0%</b> |

En los 6M24 el resultado integral de financiamiento neto fue de \$20.3 millones, derivado principalmente de intereses ganados por inversiones a corto plazo de los recursos provenientes de la devolución de saldo a favor de ISR.



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2024



urbi  
VidaResidencial®

## Utilidad neta

En los 6M24, la Compañía tuvo una utilidad neta de \$684.9 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 \$768.9 millones, dentro de las cuales destacan los honorarios de éxito, el incremento de la provisión de nuevos juicios y demandas legales y la disminución de las provisiones de adeudos con organismos de agua e infraestructura pendiente de realizar.

## Posición financiera al 30 de junio de 2024

### Activos totales

Al 30 de junio de 2024, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,285.5 millones, los cuales representan un incremento de \$45.9 millones (2.1%) respecto del 31 de diciembre de 2023, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

#### *Efectivo y equivalentes*

Al 30 de junio de 2024 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$171.0 millones, lo cual representó un incremento de \$149.3 millones, debido principalmente al ingreso obtenido por devolución de saldo a favor por \$ 1,421.6 millones, neto del pago de honorarios de éxito y reembolso efectuado a accionistas por \$1,243.7 millones.

#### *Cuentas por cobrar*

El rubro de cuentas por cobrar tuvo una disminución de \$59.9 millones (-87.9%), derivado principalmente del efecto neto entre el reconocimiento de cuentas por cobrar del periodo por \$7.9 millones, cobranza realizada de \$37.0 millones y la cancelación de la cuenta derechos de compensación por \$30.0 millones, debido a que se disminuyó del pasivo bancario con Banco Mercantil del Norte, S.A.

#### *Inventarios*

Al cierre del 2T24 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,079.4 millones, lo cual representó una reducción de \$43.1 millones (-2.0%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas neto de los costos incurridos, principalmente en las plazas de Mexicali, Puerto Peñasco, Tecamac 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 2024 ascendió a \$43.5 millones.



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2024



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 2024 fue de \$131.3 millones.

## *Reserva territorial*

Al 30 de junio de 2024, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,572.9 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 2024:

| Reserva territorial |                |             |
|---------------------|----------------|-------------|
| Plaza               | Has.           | %           |
| Tijuana             | 1,159.55       | 45.1%       |
| Guadalajara         | 625.82         | 24.3%       |
| Mexicali            | 385.68         | 15.0%       |
| Puerto Peñasco      | 135.35         | 5.3%        |
| Ciudad Juárez       | 106.79         | 4.2%        |
| Hermosillo          | 54.36          | 2.1%        |
| Monterrey           | 50.93          | 2.0%        |
| Ciudad Obregón      | 19.06          | 0.7%        |
| Huehuetoca          | 12.70          | 0.5%        |
| Tecámac             | 10.28          | 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%        |
| <b>Total</b>        | <b>2,572.9</b> | <b>100%</b> |





# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2024



## Pasivos totales

Al 30 de junio de 2024, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$1,968.7 millones, lo cual representa un incremento de \$ 74.0 millones (3.9%) en comparación al 31 de diciembre de 2023, según se explica a continuación:

### *Pasivos bancarios*

Al cierre del 2T24 el saldo de pasivos bancarios fue de \$66.9 millones, lo cual representa una disminución de \$162.5 millones respecto al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior asociado al pago del crédito puente con Banco Mercantil del Norte, S.A. como sigue: a) compensación de derechos de compensación por \$30.0 millones, b) adjudicación de terrenos que formaban parte de la garantía hipotecaria por \$18.0 millones y c) capitalización del pasivo remanente, según se indica en sentencia de convenio concursal por \$ 114.5 millones.

### *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. Posteriormente se firmaron dos contratos de líneas de créditos adicionales por \$6.0 y \$6.5 millones, respectivamente. En los 6M24 se pagó la línea de crédito de \$10 millones, se realizaron disposiciones por \$1.3 millones, se efectuaron pagos de principal e interés por \$4.1 millones de la segunda y tercera línea de crédito y se devengaron intereses por \$0.6 millones.

### *Pasivos no financieros*

Al cierre del 2T24, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$ 1,897.4 millones, importe que representa un incremento de \$241.2 millones (14.6%). Lo anterior debido principalmente al incremento neto del renglón de provisiones, así como la disminución en cuentas e impuestos por pagar.

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

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2024



(Cifras en miles de pesos)

| Concepto            | Al 30 de junio de  | Al 31 de diciembre | Variación      |              |
|---------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------|
|                     |                    |                    | \$             | %            |
| Cuentas por pagar   | \$ 250,176         | \$ 285,182         | (35,006)       | (12.3%)      |
| Provisiones         | 1,636,036          | 1,357,000          | 279,036        | 20.6%        |
| Impuestos por pagar | 11,171             | 14,047             | (2,876)        | (20.5%)      |
| <b>Total</b>        | <b>\$1,897,383</b> | <b>\$1,656,229</b> | <b>241,154</b> | <b>14.6%</b> |

## Capital contable

Al 30 de junio de 2024, el capital contable fue de \$316.7 millones, lo que representa una disminución de \$28.1 millones (-8.1%), debido a los siguientes efectos: a) incremento de capital social asociado a capitalización del pasivo bancario remanente con Banco Mercantil del Norte, S.A., según lo indicado en la sentencia de Convenio Concursal por \$114.5 millones b) reducción de capital aprobada por la Asamblea Anual General de Accionistas por \$827.5 millones y c) incremento por utilidad generada en el periodo por \$684.9 millones. Para mayor detalle véase estado de variaciones en el capital contable.

## Fuentes de capital y liquidez

La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de préstamos bancarios, emisión de deuda, créditos comerciales y de sus accionistas. En los últimos años, la Compañía ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos no estratégicos para la operación.

Al 30 de junio de 2024 y 2023 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

| Concepto                                                                      | 6M24              | 6M23              | Variación        |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
|                                                                               |                   |                   | \$               | %              |
| Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación       | \$ 922,481        | \$ (16,730)       | \$ 939,211       | 5,613.9%       |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión                  | 26,281            | 2,867             | \$23,414         | 816.7%         |
| Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento | (799,435)         | \$ 8,958          | \$ (808,393)     | (9024.3%)      |
| <b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>                     | <b>\$ 149,327</b> | <b>\$ (4,905)</b> | <b>\$154,232</b> | <b>3144.4%</b> |

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2024

**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 30 de junio de 2024 y 2023:

*(Cifras en miles de pesos)*

| Concepto                                                                | 6M24             | 6M23              | Variación        |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------|
|                                                                         |                  |                   | \$               | %               |
| Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación | \$922,481        | (\$16,730)        | \$939,211        | 5,613.9%        |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión            | 26,281           | 2,867             | \$23,414         | 816.7%          |
| <b>Flujo libre de efectivo</b>                                          | <b>\$948,762</b> | <b>(\$13,863)</b> | <b>\$962,625</b> | <b>6,943.8%</b> |

## 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



# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2024



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](mailto:tania.armenta@urbi.com)

ri.urbi.com

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 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 30 de junio<br>de 2024 | Al 31 de diciembre<br>de 2023 |
|-------------------------------------------|-------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Activo</b>                             |       |                           |                               |
| <b>Activo circulante:</b>                 |       |                           |                               |
| Efectivo y equivalentes de efectivo       | 5     | \$ 168,364                | \$ 18,852                     |
| Cuentas por cobrar, neto                  | 6     | 8,264                     | 68,198                        |
| Inventarios inmobiliarios                 | 7     | 346,739                   | 300,464                       |
| Pagos anticipados                         | 8     | 9,929                     | 10,289                        |
| <b>Total de activo circulante</b>         |       | <b>\$ 533,296</b>         | <b>\$ 397,803</b>             |
| <b>Activo no circulante:</b>              |       |                           |                               |
| Inventarios inmobiliarios                 | 7     | 1,732,648                 | 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                             |       | 2,602                     | 2,787                         |
| <b>Total de activo no circulante</b>      |       | <b>1,752,166</b>          | <b>1,841,745</b>              |
| <b>Total de activo</b>                    |       | <b>\$ 2,285,462</b>       | <b>\$ 2,239,548</b>           |
| <b>Pasivo y capital contable</b>          |       |                           |                               |
| <b>Pasivo circulante:</b>                 |       |                           |                               |
| Pasivos bancarios                         | 10    | \$ 66,866                 | \$ 229,434                    |
| Documentos por pagar                      | 11    | 3,041                     | 7,516                         |
| Proveedores y cuentas por pagar           | 12    | 250,176                   | 285,182                       |
| Provisiones                               | 13    | 1,636,036                 | 1,357,000                     |
| Impuestos por pagar                       | 14    | 11,171                    | 14,047                        |
| <b>Total de pasivo circulante</b>         |       | <b>1,967,290</b>          | <b>1,893,179</b>              |
| <b>Pasivo no circulante:</b>              |       |                           |                               |
| Beneficios a los empleados                |       | 1,440                     | 1,583                         |
| <b>Total de pasivo no circulante</b>      |       | <b>1,440</b>              | <b>1,583</b>                  |
| <b>Total de pasivo</b>                    |       | <b>1,968,730</b>          | <b>1,894,762</b>              |
| <b>Capital contable</b>                   | 16    |                           |                               |
| Capital social                            |       | 38,001,211                | 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                               |       | 684,890                   | 60,626                        |
| Otras partidas de resultado integral      |       | (3,850)                   | (3,850)                       |
| <b>Total de capital contable</b>          |       | <b>316,732</b>            | <b>344,786</b>                |
| <b>Total de pasivo y capital contable</b> |       | <b>\$ 2,285,462</b>       | <b>\$ 2,239,548</b>           |

Las 22 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.





# INFORME DEL DIRECTOR

2T 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<br>que terminaron el 30 de junio de |               | Por los periodos de seis meses<br>que terminaron el 30 de junio de |               |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                            |       | 2024                                                               | 2023          | 2024                                                               | 2023          |
| Ingresos                                                   | 20    | \$ 28,120                                                          | \$ 21,853     | \$ 101,551                                                         | \$ 59,135     |
| Costo de ventas                                            | 20    | (16,284)                                                           | (13,473)      | (57,911)                                                           | (32,919)      |
| <b>Utilidad bruta</b>                                      |       | <b>11,836</b>                                                      | <b>8,380</b>  | <b>43,640</b>                                                      | <b>26,216</b> |
| Gastos generales y de administración                       | 18    | 117,151                                                            | (28,316)      | (819,732)                                                          | (58,509)      |
| Otros ingresos, neto                                       | 19    | 15,696                                                             | 55,883        | 1,440,666                                                          | 53,969        |
| <b>Utilidad de operación</b>                               |       | <b>144,683</b>                                                     | <b>35,947</b> | <b>664,574</b>                                                     | <b>21,676</b> |
| Gasto por intereses                                        |       | (457)                                                              | (217)         | (845)                                                              | (296)         |
| Ingresos por intereses                                     |       | 22,149                                                             | 65            | 23,417                                                             | 144           |
| (Pérdida) utilidad cambiaria, neta                         |       | (2,547)                                                            | 3,704         | (2,256)                                                            | 8,581         |
|                                                            |       | 19,145                                                             | 3,552         | 20,316                                                             | 8,429         |
| <b>Utilidad neta</b>                                       |       | <b>163,828</b>                                                     | <b>39,499</b> | <b>684,890</b>                                                     | <b>30,105</b> |
| <b>Utilidad integral del período</b>                       |       | <b>39,499</b>                                                      | <b>39,499</b> | <b>684,890</b>                                                     | <b>30,105</b> |
| Promedio ponderado de acciones en<br>circulación (Nota 16) |       | 4,235,310                                                          | 11,625,289    | 4,235,310                                                          | 11,625,289    |
| Utilidad por acción                                        |       | \$ 38.68                                                           | \$ 3.40       | \$ 161.71                                                          | \$ 2.59       |

Las 22 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.



# 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 30 de junio de 2024 y 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                 |
| Utilidad neta                                                       | -                  | -              | -                                | 30,105            | -                                    | 30,105                     |
| Saldos al 30 de junio de 2023 (Nota 16)                             | 11,625,289         | \$ 38,714,155  | \$ 4,903,722                     | \$ (43,299,762)   | \$ (3,843)                           | \$ 314,272                 |
| Saldos al 1 de enero de 2024                                        | 11,625,289         | 38,714,155     | 4,903,722                        | (43,269,241)      | (3,850)                              | 344,786                    |
| Emisión de acciones por capitalización de pasivo bancario (Nota 16) | 6,029              | 114,521        |                                  |                   |                                      | 114,521                    |
| Reducción de capital (Nota 16)                                      | (7,396,008)        | (827,465)      |                                  |                   |                                      | (827,465)                  |
| Utilidad neta                                                       | -                  | -              | -                                | 684,890           | -                                    | 684,890                    |
| Saldos al 30 de junio de 2024                                       | \$ 4,235,310       | \$ 38,001,211  | \$ 4,903,722                     | \$ (42,584,351)   | \$ (3,850)                           | \$ 316,732                 |

Las 22 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

# INFORME DEL DIRECTOR

2T 2024

**URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados condensados de flujos de efectivo**  
(En miles de pesos)

|                                                                                          |       | Por los periodos de seis meses<br>terminados al 30 de junio de |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                                                                          | Notas | 2024                                                           | 2023               |
| <b>Actividades de operación</b>                                                          |       |                                                                |                    |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                                                |       | \$ 684,890                                                     | \$ 30,105          |
| <b>Ajustes por:</b>                                                                      |       |                                                                |                    |
| Provisiones y estimaciones                                                               |       | 272,544                                                        | (49,447)           |
| Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta                                          |       | 2,256                                                          | (8,581)            |
| Valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar                                       |       | -                                                              | (5,702)            |
| Ingresos por intereses                                                                   | 20    | (23,417)                                                       | (144)              |
| Gasto por intereses                                                                      | 20    | 570                                                            | 296                |
| Utilidad en venta y desincorporación de activos                                          | 19    | (5,032)                                                        | (27)               |
|                                                                                          |       | <u>\$ 931,811</u>                                              | <u>\$ (33,500)</u> |
| <b>Cambios en el capital de trabajo:</b>                                                 |       |                                                                |                    |
| Decremento (incremento) en:                                                              |       |                                                                |                    |
| Cuentas por cobrar                                                                       | 6     | 58,947                                                         | 61,183             |
| Otras cuentas por cobrar y otros activos                                                 | 6     | (47,914)                                                       | (5,239)            |
| Inventarios inmobiliarios                                                                | 7     | 43,119                                                         | 18,594             |
| Incremento (decremento) en:                                                              |       |                                                                |                    |
| Cuentas por pagar                                                                        | 12    | (60,606)                                                       | (55,320)           |
| Impuestos por pagar                                                                      | 14    | (2,876)                                                        | (2,448)            |
| <b>Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de operación</b>       |       | <u>922,481</u>                                                 | <u>(16,730)</u>    |
| <b>Actividades de inversión</b>                                                          |       |                                                                |                    |
| Intereses cobrados                                                                       |       | 21,249                                                         | -                  |
| Flujos de efectivo generados por venta de activos                                        |       | 5,032                                                          | 2,867              |
| <b>Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión</b>                    |       | <u>26,281</u>                                                  | <u>2,867</u>       |
| <b>Actividades de financiamiento</b>                                                     |       |                                                                |                    |
| Pago de reembolso a accionistas                                                          | 16    | (796,628)                                                      | -                  |
| Disposiciones de línea de crédito                                                        |       | 1,278                                                          | 10,201             |
| Pago de línea de crédito e intereses                                                     |       | (4,085)                                                        | (1,243)            |
| <b>Flujos netos de efectivo (utilizados) generados por actividades de financiamiento</b> |       | <u>(799,435)</u>                                               | <u>8,958</u>       |
| <b>Incremento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo</b>              |       | <u>149,327</u>                                                 | <u>(4,905)</u>     |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>                         |       | <u>21,632</u>                                                  | <u>17,999</u>      |
| <b>Efectivo restringido</b>                                                              | 5     | <u>(2,595)</u>                                                 | <u>(2,547)</u>     |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>                          | 5     | <u>\$ 168,364</u>                                              | <u>\$ 10,547</u>   |

Las 22 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.