

## URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V.



### Perfil de la Emisora:

- ✓ CONSTRUCCION, PROMOCION Y VENTA DE VIVIENDA.
- ✓ Los segmentos de vivienda de interés social y vivienda media, aunque también participa en el segmento de vivienda residencial.
- ✓ La empresa mantiene operaciones en 19 ciudades medias asentadas en los Municipios económicamente más dinámicos de México, incluidas las regiones y zonas metropolitanas de mayor dinamismo económico: Valle de México, El Bajío, Monterrey, Guadalajara y Tijuana.

**COMENTARIO:** Reporte débil, debido a disminución en ventas y una generación de recursos negativa y opera con pérdida neta. Unidades vendidas 42. Se considera no participar en esta acción de Urbi.

Se comenta en el reporte de la emisora lo siguiente:

"Con relación a nuestra actividad de fondeo, el pasado 30 de abril nuestra Asamblea de accionistas autorizó la emisión de acciones para la obtención de recursos de hasta \$100 millones, a ser ofrecidas a nuestros actuales accionistas. El pasado 15 de julio inició el período para que los accionistas actuales ejerzan su derecho de preferencia, el cual concluirá el próximo 29 de julio.

Como adelantamos el trimestre pasado, estos recursos servirán para mantener estable la operación de la Compañía en los meses venideros sin embargo, no serán suficientes para propiciar su crecimiento sostenible por lo cual nos encontramos revisando alternativas para captar recursos adicionales. A principios de agosto daremos a conocer el resultado total de la suscripción de acciones, las alternativas analizadas para la obtención de mayores recursos, así como el proceso para evaluar los escenarios estratégicos y perfiles adecuados que permitan fortalecer a la Administración de Urbi en el futuro próximo.

**Por otra parte, el entorno macroeconómico actual y en particular, el proceso de definición en que se encuentra la política pública en materia de vivienda, nos ha llevado a plantear un periodo de transición de 12 meses.** Dicho periodo nos permitirá definir con mayor claridad nuestra posición, implementando distintas medidas en el marco de nuestro plan de negocios anunciado el trimestre pasado."

**Ventas:** Durante el 2T19 se reportó una fuerte caída en las ventas totales de 31.37% en comparación con el 2T18. Los ingresos llegaron a \$90 millones desde los \$131 millones obtenidos el mismo trimestre del año anterior.

**Ebitda:** En el 2T19 el EBITDA fue de \$-10 millones, 370.39% menos que el EBITDA de \$4 millones en el mismo trimestre de 2018, llevando a un margen de EBITDA de -11.53%, menor que el 2.93% del 2T18.

**Utilidad Neta:** Durante el 2T19 la compañía registró una caída en la utilidad neta desde \$1 millones de utilidad hasta llegar a los \$17 millones de pérdida neta en el periodo actual.

**Liquidez:** La empresa refleja una disminución en su liquidez a 0.38 veces, 0.12 veces inferior que el 0.51 del 2T18.

**Endeudamiento:** El nivel de deuda de la empresa aumenta en este trimestre con un apalancamiento de 46%, a diferencia del 2T18 con 45% de Pasivo Total a Activo Total.

Linea de Negocio	VENTAS POR LINEA DE NEGOCIO							%
	Trimestrales (\$Millones)	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	1T2019	2T2019	Partic.
Linea A	Venta de vivienda en proyectos propios	127.3	118.9	75.3	74.5	32.3	40.5	45.3
Linea A	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	4.5	2.7	1.5	1.8	2.1	1	1.1
Linea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	0.1	8.9	0.2	18.4	45.1	47.5	53.1
Linea B	Servicios de gestión	19.8	0	1.3	0.09	12.4	0.5	0.6
	Subtotal (Ingresos clasificados en el rubro de ventas)	151.7	130.5	78.3	94.79	91.9	89.5	100
Linea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	28.4	10.9	0		0	0	0
	TOTAL	180.1	141.4	78.3	94.79	91.9	89.5	100

**Bursatilidad BAJA**  
**Precio Actual: \$1.08/Acción**  
**Clave de cotización:URBI \***

URBI TRIMESTRE	VENTAS TRIMESTRALES		VS AÑO							
	\$MILLONES	%	TENDENCIA	ANTERIOR	ACUM. ANUAL	UNIDADES	TENDENCIA	ANTERIOR	ACUM. ANUAL	
1T2014	76.5	-58	-	83.7		70	-61	-	85	
2T2014	107.1	40	-	75.4		65	-7	-	85	
3T2014	425.7	297	-	52.3		192	195	-	78	
4T2014	489.8	15	170.8	1,099		170	-11	-	6	497
1T2015	30.7	-94	-	59.9		52	-69	-	26	
2T2015	32.7	7	-	69.5		41	-21	-	37	
3T2015	60.0	83	-	85.9		14	-66	-	93	
4T2015	234.0	290	-	52.2	357	620	4329	265	727	
1T2016	36.7	-84	-	19.5		104	-83	-	100	
2T2016	45.5	24	-	39.1		171	64	-	317	
3T2016	103.1	127	-	71.8		290	70	1,971		
4T2016	177.7	72	-	24.1	363	363	25	-	41	928
1T2017	139.3	-22	-	279.6		294	-19	-	183	
2T2017	176.5	27	-	287.9		350	19	-	105	
3T2017	229.2	30	-	122.3		200	-43	-	31	
4T2017	240.9	5	35.6	786		398	99	-	10	1242
1T2018	180.1	-25	-	29.3		261	-34	-	11	
2T2018	141.4	-21	-	19.9		260	0	-	26	
3T2018	78.3	-45	-	65.8		154	-41	-	23	
4T2018	94.8	21	-	60.7	495	105	-32	-	74	780
1T2019	91.9	-3	-	49.0		46	-56	-	82	
2T2019	89.5	-3	-	36.7		42	-9	-	84	

### Estados Financieros en Millones

Concepto	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	Variación
Ventas	131	78	95	92	90	-31.37%
Utilidad de Operación	3	17	-280	-33	-11	-412.88%
Ebitda	4	18	-280	-33	-10	-370.39%
Margen Ebitda	2.93%	22.83%	-295.43%	-35.67%	-11.53%	-14.46%
Utilidad Neta	1	12	-287	-40	-17	-1798.64%
Margen Neto	0.79%	14.94%	-302.95%	-43.47%	-19.46%	-20.25%
Activo Total	5,791	5,674	5,162	5,186	5,131	-11.39%
A. Circulante	1,293	964	839	797	836	-35.33%
Pasivo Total	2,670	2,542	2,318	2,381	2,344	-12.22%
P. Circulante	2,546	2,401	2,161	2,219	2,183	-14.26%
Capital Contable	3,120	3,132	2,844	2,804	2,787	-10.68%

BMV, Bursamétrica

### Múltiplos y Razones Financieras

Concepto	2T18	1T19	2T19
P/Ebitda	-25,457.39	-0.72	-16.37
P/U	287.96	-0.67	-15.01
P/VL	7.94	0.08	1.79
Liquidez	0.51	0.36	0.38
Apalancamiento	46.12%	45.92%	45.68%

**Equipo de Análisis Grupo Bursamétrica**

<b>Ernesto O'Farrill Santoscoy</b>	<b>Presidente de Grupo Bursamétrica</b>	eofarrills@bursametrica.com	<b>(55) 5531-7599</b>
<b>Análisis Económico</b>			
María del Carmen Alcibar Corona	Análisis Económico Nacional /Internacional	calcibar@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 116
Oscar Escalera Antezana	Análisis Sectorial	oescaleraa@bursanalisis.com	(55) 5593-5432
Sofía Santoscoy Pineda	Análisis Económico/Renta Fija y Tipo de Cambio	ssantoscoy@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 108
<b>Análisis Fundamental</b>			
Alejandro Ascencio Ayala	Financiero/Fibras/Seguros/Financieras No Bancarias	aascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 113
Daniel Goldstein		dgoldstein@bursanalisis.com	55) 5531-7599 y 5531-0042
Esteban O'Farrill Amescua	Comunicación/Transporte/Servicios	sofarrilla@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Ignacio R. Cedillo Bravo	Materiales/Construcción/Vivienda	ircedillobravo@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 109
Jamie Ascencio Aguirre	Mercados Financieros Holding/Minería/Automotriz/Madera y Papel/Salud	jascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Javier Gómez Wuotto	Desarrollo Inmobiliario/Siderúrgico/Vidrio y Plástico/Duradero/Confección	jgomez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Julián Andrés Fernández Aguilar	Comercial/Alimentos/Bebidas	julian_cferdez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 112
Pavel Bello Huerta	Esparcimiento/Restaurantes/Químicos	pbello@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
<b>Análisis Técnico</b>			
Héctor Samuel Jiménez Cruz	Análisis Técnico	<hjimenez@bursanalisis.com>	(044 55) 1305 8899
<b>Comunicación y Ventas</b>			
Mitzi Benet Hidalgo	Comunicación y Medios	mitzib@bursanalisis.com	(55) 5531-75-99

**AVISO IMPORTANTE:**

El reporte emitido ha sido elaborado por analistas miembros del staff de Servicios de Análisis en Línea, S.C., y manifiesta que el personal que realiza el reporte de análisis se desempeña libre de conflictos de interés y no está supeditado a intereses personales, patrimoniales o económicos respecto al análisis realizado..

Servicios de Análisis en Línea, S. C., no se hace responsable por la interpretación y el uso que se le pueda dar al contenido de este reporte, o a los resultados de las decisiones que deriven de la información aquí vertida, ya que no se debe tomar como una sugerencia u oferta para comprar o vender cualquier instrumento financiero, ni tampoco para realizar, transferir o asignar alguna transacción con los valores de la emisora o cualesquiera emisoras.

Aún y cuando se tiene un cuidado excesivo en la calidad y en la actualización de los datos estadísticos aquí presentados, y en la selección de las fuentes de información utilizadas y que se consideran como fidedignas, no asumimos responsabilidad alguna sobre dicha información, por lo que no es garantía de precisión, veracidad, completitud, actualización o exhaustividad.

Por ningún motivo, ni en ningún caso será Servicios de Análisis en Línea, S. C., los analistas que participan en este reporte o sus empleados responsables al público o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este reporte o por daños consecuentes, especiales o similares, no obstante, cuando exista aviso de que dichos daños sean posible.

El presente reporte se distribuye por Servicios de Análisis en Línea, S. C., exclusivamente en los Estados Unidos Mexicanos. Por ello, está prohibida su distribución o transmisión por cualquier medio a aquellos países y jurisdicciones en los que la difusión del presente reporte se encuentre restringida o prohibida por las leyes aplicables.

Queda prohibida su reproducción parcial o total por derechos de autor y licitud de título, por cualquier medio impreso o electrónico, sin autorización de Servicios de Análisis en Línea, S. C.



**BURSAMETRICA**  
—Servicios de Análisis en Línea—

# URBI Flash Trimestral 2T2019

26 de julio de 2019