

URBI

En plena recuperación

- Ventas con un crecimiento del 70%.
- Ebitda disminuye a \$32 millones desde \$980 del 3T2016.
- La utilidad neta disminuye el 97%.
- La emisora prácticamente cumple un año de haber regresado a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores, después de un periodo de 3 años y tres meses de haber quedado suspendida (del 25 julio de 2013 al 19 octubre de 2016), tiempo en el cual se llevó a cabo su proceso de reestructuración y capitalización.
- Tal parece que la nueva forma de administración, más prudente, le podrá dar mejores resultados en el futuro considerando que la presión de sus pasivos es mínima.
- Se encuentra en un sector que requerirá de grandes alicientes para una mejora sostenida.

Perfil de la emisora:

Urbi es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda fundada en 1981 en un marco de planeación estratégica y con una visión a largo plazo. La empresa está integrada verticalmente y diversificada, sus operaciones se concentran principalmente en los segmentos de vivienda de interés social y vivienda media, aunque también participa en el segmento de vivienda residencial.

Tiene 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.

La emisora prácticamente logra un año de haber regresado a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores, después de un periodo de 3 años y tres meses de haber quedado suspendida (del 25 julio de 2013 al 19 octubre de 2016), tiempo en el cual se llevó a cabo su proceso de reestructuración y capitalización.

RESULTADOS

Ventas Netas Consolidada:

Urbi cuenta con dos líneas de negocio: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Las ventas totales del Sistema Urbi en el 1T2017 fueron de \$175.3 millones de pesos contra los \$103 millones de pesos del 3T2016, lo que se traduce en un 70% más.

La venta de vivienda participa con el 76% del total de ventas en el 3T2017 y a nivel acumulado lo hace con el 67%.

Línea de Negocio	VENTAS POR LINEA DE NEGOCIO		%		Acum			
	Trimestrales (\$MILONES)		1T2017	2T2017	3T2017	Partic.	3T2017	Partic.
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios		70	114	131	75	315	64
Línea A	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros		7	8	2	1	17	3
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios		9	4	42	24	55	11
Línea B	Servicios de gestión		54	50	-	-	104	21
	Subtotal (ingresos clasificados en el rubro de ventas)		139	177	175	100	491	100
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias		-	-	54	31	54	11
	TOTAL		139	177	229	131	545	111

Ignacio Ricardo Cedillo Bravo
Analista

ircedillobravo@bursametrica.com
Teléfono: 5531-7599 y 5531-0042

Grupo Bursamétrica

Servicios de Análisis en Línea
Bahía de Todos los Santos #53,
Col. Verónica Anzures, México, D.F. 11300



@Bursametrica

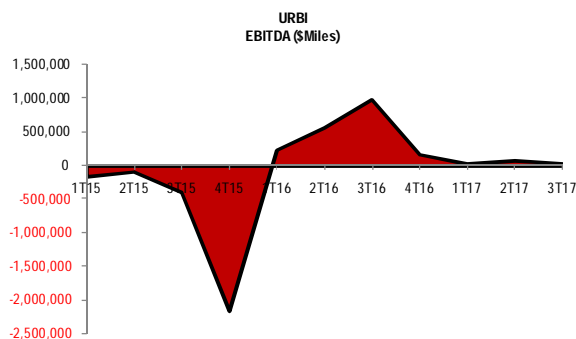


/Bursametrica

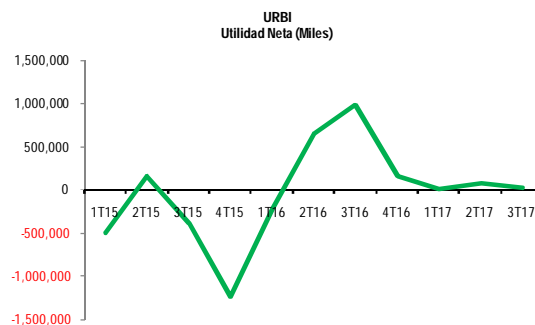
Respecto al número de unidades vendidas, su tendencia ha sido ascendente en el corto plazo, ya que al 3T2017 lleva vendidas el 91% del total del año 2016, tal y como se aprecia en el siguiente cuadro.

Unidades Vendidas			VS AÑO	
URBI		TENDENCIA	ANTERIOR	ACUM.
TRIMESTRE	UNIDADES	%	%	ANUAL
1T2014	70	-53.6	-92.3	
2T2014	65	-7.1	-128.9	
3T2014	192	195.4	-11.5	
4T2014	170	-11.5	12.6	497
1T2015	52	-69.4	-25.7	
2T2015	41	-21.2	-36.9	
3T2015	14	-65.9	-92.7	
4T2015	620	4328.6	264.7	727
1T2016	104	-83.2	100.0	
2T2016	171	64.4	317.1	
3T2016	290	69.6	1971.4	
4T2016	363	25.2	-41.5	928
1T2017	294	-19.0	182.7	
2T2017	350	19.0	104.7	
3T2017	200	-42.9	-31.0	844

EBITDA: La generación de recursos de \$ 32 millones de pesos, se compara desfavorable con los \$980 millones del 3T2016. A nivel acumulado por los nueve meses al 3T2017 ascendió a \$ 76 millones, contra la cifra negativa de \$316 millones al 3T2016.



Utilidad Neta: Con una reducción bastante considerable del 97%, al obtener en el 3T2017 \$28 millones contra los \$988 millones del 3T2016



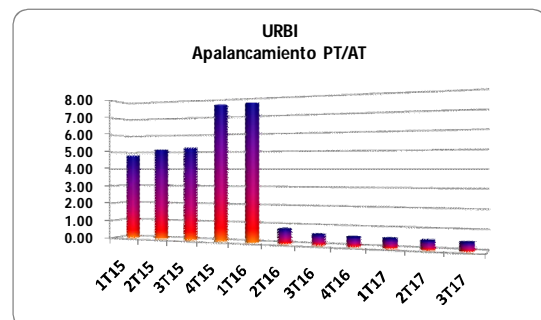
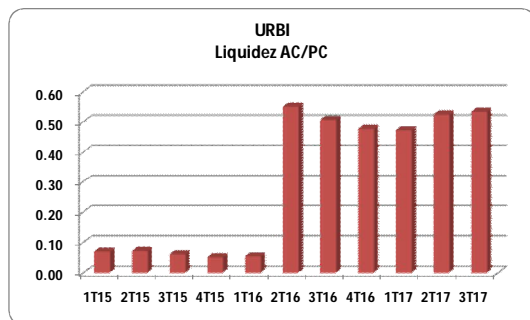
ESTRUCTURA FINANCIERA.

Liquidez:

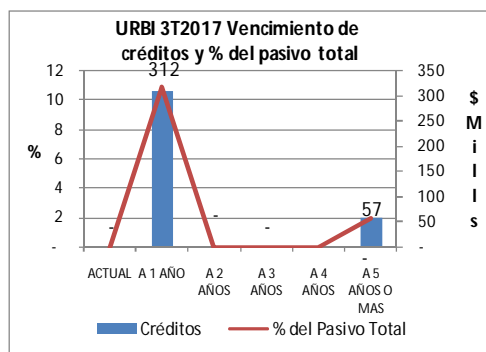
Muestra un débil índice de liquidez de 0.53 veces de AC/PC en el 3T2017, contra 0.51 veces del 3T2016

Endeudamiento:

Mejoría permanente en su nivel de deuda con un 47% de PT/AT de venir de un 58% en el 3T2016.



Análisis de Pasivos: En relación a la estructura de vencimiento de sus créditos se considera que no ejercen presión ya que representan el 13% del pasivo total, estando ubicado con vencimiento a un año de acuerdo a las necesidades de capital de trabajo de la emisora.



URBI

DESGLOSE DE CREDITOS AL 3T17 (MILLONES DE PESOS)

	TOTAL CREDITOS			% DEL PASIVO TOTAL
	Nacional	Extranjera	TOTAL	
ACTUAL	-	-	-	-
HASTA 1 AÑO	312	-	312	11
HASTA 2 AÑOS	-	-	-	-
HASTA 3 AÑOS	-	-	-	-
HASTA 4 AÑOS	-	-	-	-
HASTA 5 AÑOS O MAS	57	-	57	2
SUMAS	369	-	369	13
% DEL PASIVO TOTAL	13	0	13	
PASIVO TOTAL 3T17			2,868	
ACTIVO CIRCULANTE			1,451	
AC/PT			0.51	
AC/PC			0.53	
PASIVO CIRCULANTE			2,712	

URBI

\$7.45

DATOS TRIMESTRALES EN MILES DE PESOS

	sep-16	dic-16	mar-17	Precio Actual: jun-17	\$7.14 sep-17
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA					
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	444,693	257,222	218,515	222,280	110,048
Inversiones a corto plazo	-	-	-	-	-
Cientes (Neto)	42,335	59,130	48,427	28,500	44,928
Cientes	-	-	-	-	-
Estimación para cuentas incobrables	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar (neto)	131,548	99,448	87,920	99,842	121,294
Inventarios	1,014,708	799,527	788,916	814,334	847,491
Otros Activos Circulantes	321,886	318,051	323,165	325,982	327,170
Pagos anticipados	321,886	318,051	323,165	325,982	327,170
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-
ACTIVO CIRCULANTE	1,955,170	1,533,378	1,466,943	1,490,938	1,450,931
ACTIVO NO CIRCULANTE	4,851,024	4,898,719	4,876,217	4,694,399	4,694,572
Inversiones	53,306	55,143	53,305	53,305	53,305
Propiedades, planta y equipo (neto)	36,272	35,695	34,995	34,368	34,713
Depreciación Acumulada	-	-	-	-	-
Construcciones en proceso	-	-	-	-	-
ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	-	-	-	-	-
ACTIVO TOTAL	6,806,194	6,432,097	6,343,160	6,185,337	6,145,503
PASIVO CIRCULANTE	3,847,678	3,204,860	3,094,441	2,836,550	2,712,318
Proveedores	13,478	13,663	18,833	23,446	28,483
Pasivo con Costo (Corto Plazo)	460,602	346,021	336,726	307,374	283,392
Pasivo sin Costo (Corto Plazo)	3,387,076	2,858,839	2,757,715	2,529,176	2,428,926
Instrumentos Financieros Derivados	-	-	-	-	-
Pasivo con Costo (Largo Plazo)	-	3,727	7,480	29,944	57,150
Pasivo sin Costo (Largo Plazo)	3,572	3,416	3,333	3,163	2,674
Instrumentos Financieros Derivados	-	-	-	-	-
PASIVO TOTAL	3,951,858	3,315,236	3,209,701	2,965,725	2,867,984
CAPITAL CONTABLE	2,854,336	3,116,861	3,133,459	3,219,612	3,277,519
Capital Contable de la Participación Controladora	2,854,336	3,116,861	3,133,459	3,219,612	3,277,519
Capital Contable de la Participación no Controladora	-	-	-	-	-
Cambios en la Valuación de Derivados	-	-	-	-	-
ESTADO DE RESULTADOS					
Ventas Netas	103,097	177,809	139,301	176,535	175,322
Costo de Ventas	51,628	82,280	72,020	86,038	102,559
Utilidad (Pérdida) Bruta	51,469	95,529	67,281	90,497	72,763
Gastos Generales	453,505	359,154	137,014	118,192	250,819
Otros Ingresos y (Gastos), Neto	1,380,498	429,453	94,955	101,547	210,075
Utilidad (Pérdida) de Operación	978,462	165,828	25,222	73,852	32,019
Ingresos (gastos) Financieros Neto	9,874	3,179	7,410	3,922	3,818
Ingresos Financieros	10,395	5,637	3,002	4,324	3,007
Intereses ganados	7,441	4,403	3,002	2,913	3,007
Utilidad por fluctuación cambiaria, neto	2,954	1,234	-	1,411	-
Utilidad por derivados, neto	-	-	-	-	-
Gastos Financieros	521	2,458	10,412	402	6,825
Intereses pagados	521	2,458	3,519	402	5,517
Perdida por fluctuación cambiaria, neto	-	-	6,893	-	1,308
Perdida por derivados, neto	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a Utilidad	988,336	169,007	17,812	77,774	28,201
Impuestos a la utilidad	-	14	2,433	1,214	226
Utilidad (Pérdida) Neta	988,350	166,574	16,598	86,153	28,427
Participación No Controladora en la Utilidad (Pérdida) Neta	-	-	-	-	-
Participación Controladora en la Utilidad (Pérdida) Neta	988,350	166,574	16,598	86,153	28,427
EBITDA (Resultado desp. Gtos. + Depreciación)	980,836	167,401	25,942	74,546	32,508
RESULTADOS (Cifras últimos 12 meses)					
Ventas Netas	455,777	399,616	502,330	596,742	668,967
Utilidad (Pérdida) de Operación	-	404,126	1,931,247	1,730,604	296,921
Participación Controladora en la Utilidad (Pérdida) Neta	223,621	1,618,688	1,833,345	1,257,675	297,752
EBITDA	-	382,710	1,942,099	1,738,665	300,397
Flujo Efectivo = Ebitda - Intereses Netos - Impuestos	-	232,486	1,620,124	1,264,330	306,784

Equipo de Análisis Grupo Bursamétrica

Ernesto O Farrill Santoscoy **Presidente de Grupo Bursamétrica** eofarrills@bursametrica.com **(55) 5531-7599**

Análisis Económico

María del Carmen Alcibar Corona Análisis Económico Nacional /Internacional calcibar@bursametrica.com (55) 5531-7599 x 116

Sofía Santoscoy Análisis Económico/Renta Fija y Tipo de Cambio ssantoscoy@bursametrica.com (55) 5531-7599 x 108

Oscar Escalera Antezana Análisis Sectorial oscarea7@yahoo.com.mx (55) 5593-5432

Análisis Fundamental

Ignacio R. Cedillo Bravo Materiales/Construcción/Vivienda/Químico ircedillobravo@bursametrica.com (55) 5531-7599 x 109

Julián Andrés Fernández Aguilar Comunicación/ Minería/Papel/Vidrio/Salud julian_cferdez@bursametrica.com (55) 5531-7599 x 112

Daniel Goldstein Holding/Siderúrgico/Transporte/Servicios/ Esparcimiento/Automotriz daniel.goldstein@bursametrica.com (55) 5531-7599 x 113

Juan José Gutiérrez Financiero/Fibras/Seguros/Financieros nobancarios jjgutierrez@bursametrica.com (55) 5531-7599 x 113

Marisol Huerta Mondragón Alimentos / Bebidas/Comerciales/Restaurantes mhuerta@bursametrica.com (55) 5531-7599 x 114

Comunicación y Ventas

Mitzi Benet Comunicación y medios mitzib@bursametrica.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 a las emisoras analizadas.

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 ó electrónico, sin autorización de Servicios de Análisis en Línea, S. C.

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

El contenido de este mensaje y sus archivos adjuntos son para uso exclusivo del destinatario. Prohibido reenviarlo.
