



BURSAMÉTRICA
—Servicios de Análisis en Línea—

Reporte Trimestral 3T19

25 de octubre de 2019

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.

Precio Actual: \$1.03/Acción
Clave de cotización: URBI
Bursatilidad BAJA

Comentario: Reporte en el que prevalece la debilidad de la emisora en la venta de casas y soportado más en la venta de tierra que es el nuevo enfoque que tiene. Se incrementan sus ingresos en forma importante, sin embargo la fuerte presencia de costos y gastos se reflejan en una fuerte pérdida neta en lo individual del trimestre y en el acumulado 2019.

La operación de la emisora requiere de recursos para ser sostenible, de tal manera que al respecto en el reporte de la emisora se menciona lo siguiente: "A finales de julio, concluimos el proceso de suscripción de nuevas acciones en derecho de preferencia con motivo del aumento de capital aprobado por nuestra Asamblea el pasado mes de abril. Tal como informamos en su momento, el monto recabado ascendió a \$64.8 millones de un total de \$100 millones aprobados por la Asamblea, los cuales no consideran \$12.7 millones aportados por uno de nuestros accionistas de forma condicional, cuyas acciones no han sido suscritas ni pagadas dado que se encuentra pendiente que la CNBV le autorice la excepción de realizar una oferta pública de adquisición forzosa por alcanzar la titularidad de más del 30% de las acciones de Urbi."

Ante esto se recomienda: Venta.

Ventas: Durante el 3T19 se alcanzó un fuerte incremento en las ventas totales de 57.42% en comparación con el 3T18. Los ingresos llegaron a \$123 millones desde los \$78 millones obtenidos el mismo trimestre del año anterior. La venta de casas representa el 50% y la venta de tierra el 47%, del total de ingresos, mientras que en el acumulado es 44% y 49, respectivamente.

Ebitda: En el 3T19 el EBITDA fue de \$-,103 millones, 678.96% menos que el EBITDA de \$18 millones en el mismo trimestre de 2018, llevando a un margen de EBITDA de -83.95%, menor que el 22.83% del 3T18.

Utilidad Neta: Durante el 3T19 la compañía registró una caída en la utilidad neta desde \$12 millones de pérdida hasta llegar a los \$109 millones de utilidad en el periodo actual.

Liquidez: La empresa refleja una estructura financiera estancada, disminuyendo su liquidez a 0.31 veces, 0.09 veces inferior que el 0.4 del 3T18. Serias presiones tiene su capacidad de pago.

Endeudamiento: El nivel de deuda se mantiene estable en este trimestre con un apalancamiento de 46%, reflejando en el 3T18 el 45% de Pasivo Total a Activo Total.

URBI												%	% Partic.	
VENTAS POR LINEA DE NEGOCIO												Variación	del Total	
Trimestrales (\$MILLONES)	1T2017	2T2017	3T2017	4T2017	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	1T2019	2T2019	3T2019	3T19 vs 3T18	3T2019	
Venta de vivienda en proyectos propios	70	114	131	164	127	119	75.3	75	32.3	41	62	-	17.8	50.2
Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	7	8	2	5	5	3	1.5	2	2.1	1	2		12.2	1.4
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	9	4	42	43	0	9	0.2	18	45.1	48	58	29,084.0	47.4	
Servicios de gestión	54	50	-	3	20	-	1.3	0	12.4	1	1		0.8	1.1
Subtotal (Ingresos clasificados en el rubro de ventas)	139	177	175	215	151.7	131	78.3	95	91.9	89.5	123.2	57.4	100.0	
Otros ingresos por venta de subsidiarias	-	-	53.9	26.3	28.4	10.9	-	-	-	-	-	-	0.0	
TOTAL	138.3	176.5	228.2	240.9	180.1	141.4	78.3	94.8	91.9	89.5	123.2	57.4	100.0	

URBI	TRIMESTRE	MILLONES	TENDENCIA		VS AÑO ANTERIOR		ACUM. ANUAL	Variación		VS AÑO ANTERIOR		ACUM. ANUAL
			%	%	%	%		UNIDADES	%			
4T2014		490	15.1		170.8	1,099			170	-11	-6.0	497
1T2015		31	-93.7		-89.9			52	-69	-25.7		
2T2015		33	6.5		-69.5			41	-21	-36.9		
3T2015		60	83.5		-85.9			14	-66	-92.7		
4T2015		234	290.0		-52.2	357	-	67	620	4329	264.7	727
1T2016		37	-84.3		19.5			104	-83	100.0		
2T2016		46	24.0		39.1			171	64	317.1		
3T2016		103	126.6		71.8			290	70	1971.4		
4T2016		178	72.4		-24.1	363		2	363	25	-41.5	928
1T2017		139	-21.6		279.6			294	-19	182.7		
2T2017		177	26.7		287.9			350	19	104.7		
3T2017		229	29.9		122.3			200	-43	-31.0		
4T2017		241	5.1		35.6	786		117	398	99	9.6	1,242
1T2018		180	-25.2		29.3			261	-34	-11.2		
2T2018		141	-21.5		-19.9			260	0	-25.7		
3T2018		78	-44.6		-65.8			154	-41	-23.0		
4T2018		95	21.1		-60.7	495	-	37	-100	-100.0	675	
1T2019		92	-3.0		-49.0	406			46	-82		
2T2019		90	-2.6		-36.7			42	9	-94		
3T2019		123	37.7		57.4			100	138	-35		

Estados Financieros en Millones

Concepto	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	Variación
Ventas	78	95	92	90	123	57.42%
Utilidad de Operación	17	-280	-33	-11	-104	-694.02%
Ebitda	18	-280	-33	-10	-103	-678.96%
Margen Ebitda	22.83%	-295.43%	-35.67%	-11.53%	-83.95%	-106.77%
Utilidad Neta	12	-287	-40	-17	-109	-1031.71%
Margen Neto	14.94%	-302.95%	-43.47%	-19.46%	-88.40%	-103.33%
Activo Total	5,674	5,162	5,186	5,131	5,130	-9.59%
A. Circulante	964	839	797	836	700	-27.40%
Pasivo Total	2,542	2,318	2,381	2,344	2,397	-5.72%
P. Circulante	2,401	2,161	2,219	2,183	2,237	-6.83%
Capital Contable	3,132	2,844	2,804	2,787	2,733	-12.74%

BMV, Bursamétrica

Múltiplos y Razones Financieras

Concepto	3T18	2T19	3T19
P/Ebitda	-18.02	-0.25	-0.39
P/U	4.06	-0.23	-0.36
P/VL	0.09	0.03	0.06
Liquidez	0.40	0.38	0.31
Apalancamiento	44.80%	45.68%	46.72%



BURSAMÉTRICA
—Servicios de Análisis en Línea—

Reporte Trimestral 3T19

25 de octubre de 2019

URBI													%	% Partic.
VENTAS POR LINEA DE NEGOCIO													Variación	del Total
Acumulado (\$MILONES)	1T2017	2T2017	3T2017	4T2017	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	1T2019	2T2019	3T2019	3T19 vs 3T18	3T2019	
Venta de vivienda en proyectos propios	70	184	315	479	127	246	321.5	395.9	32.3	73	135	-	58.1	44.2
Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	7	15	17	22	5	7	8.7	10.4	2.1	3	5	-	44.3	1.6
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	9	13	55	98	0	9	9.2	27.6	45.1	93	151	1,540.8	48.5	
Servicios de gestión	54	104	104	107	20	20	21.1	21.2	12.4	13	14	-	33.2	4.6
Subtotal (ingresos clasificados en el rubro de ventas)	139	316	491	706	152	282	360.5	453.3	91.9	181.4	304.7	-	15.5	100.0
Otros ingresos por venta de subsidiarias	-	-	54	80	28	39	39.3	39.3	-	-	-	-	100.0	0.0
TOTAL	139	316	545	786	180	322	399.8	494.6	91.9	181.4	304.7	-	23.8	100.0

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@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 116
Oscar Escalera Antezana	Análisis Sectorial	oescaleraa@bursanalisis.com	(55) 5593-5432
Sofía Santoscoy	Análisis Económico/Renta Fija y Tipo de Cambio	ssantoscoy@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 108
Análisis Fundamental			
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 / Restaurantes / Vidrio y Plástico / Duradero y Confección	sofarrilla@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Ignacio R. Cedillo Bravo	Materiales / Construcción / Vivienda / Desarrollo Inmobiliario / Químicos/	ircedillobravo@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 109
Jaime Ascencio Aguirre	Holder / Esparcimiento / Minería / Automotriz / Madera y Papel / Salud/Mercados Financieros/	jascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Julián Andrés Fernández Aguilar	Siderúrgico / Comercial / Alimentos/Bebidas/	julian_cferdez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 112
Análisis Técnico			
Héctor Samuel Jiménez Cruz	Análisis Técnico	hjimenez@bursanalisis.com	(044 55) 1305 8899
Comunicación y Ventas			
Mitzi Benet	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.



BURSAMÉTRICA
—Servicios de Análisis en Línea—

Reporte Trimestral 3T19

25 de octubre de 2019

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.