

## URBI

Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

27 de octubre de 2017

Ariel Fischman  
af@414capital.com  
Rafael Guerrero  
rgs@414capital.com  
Adolfo Herrasti  
ahb@414capital.com

## Resultados 3T17: Avanzando con paso firme

- Durante el 3T17, Urbi reportó resultados positivos comparados con el mismo trimestre del año anterior y comparado también con 2T17. Urbi registró ingresos totales por MXN 229.2 mm (MXN 175.3 mm ingresos operativos y MXN 53.8 mm de otros ingresos) durante este trimestre, para llegar a unos ingresos acumulados YTD de MXN 545.0 mm
- Los ingresos generados a través de la Línea A fueron MXN 133.6 mm, equivalente a 2.4x YoY. Los ingresos de Vivienda Media representaron el 55%, lo cual es consistente con la estrategia de generar mayor venta con productos con márgenes más atractivos
- Los ingresos generados por la Línea B durante 3T17 fueron MXN 95.6 mm. Esto fue impulsado por MXN 53.9 mm provenientes de la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas, realizada el pasado mes de julio
- Lo anterior, le permitió a Urbi aprovechar el efectivo excedente para invertir en 3 nuevos proyectos de vivienda con alto grado de avance. Con éstos, aunado a sus otros proyectos, se espera generar MXN 109.3 mm durante 4T17
- Urbi continúa fortaleciendo su relación con las instituciones bancarias, utilizando las líneas de crédito aprobadas y cumpliendo con sus obligaciones. Destacamos la concertación de dos nuevas líneas de crédito, por un monto sumado de +MXN 65 mm. Esto significa que al 3T17, Urbi ha obtenido la autorización de nuevos créditos por +MXN 160 mm (el objetivo 2017 era MXN 120 mm)
- Recientemente, Urbi presentó el plan de negocios 2018-2022, el cual está en proceso de recibir las últimas autorizaciones. La Compañía ha mencionado que estima generar MXN 1,600 mm de ingresos en 2018 (+60% YoY)
- Mantenemos nuestro PO por acción de MXN 9.60. Esperaremos a analizar el reporte del 4T17 para revisar nuestras proyecciones de la Compañía

**Precio de la acción** 7.06  
**Precio objetivo** 9.60

Retorno potencial esperado 36.0%

Rango de 52 semanas 3.55-9.74

## Resumen de mercado (mm)

Precio de la acción 7.06  
Acciones en circulación 154  
Free float 100%  
Valor de capitalización 1,089  
Valor de la empresa 1,319

3 meses ADTV (000's) 49



## Rendimiento del precio de la acción

	Urbi	IPC
1 mes	-8.0%	-2.4%
3 meses	-11.9%	-4.4%
6 meses	-1.4%	-0.9%
12 meses	N/A	1.8%

## Resultados 3T17 (MXN 000)

	3T17A	3T16A	YoY%	2T17A	QoQ%
Ingresos operativos	175,322	103,097	70%	176,535	-1%
Costo de ventas	(102,559)	(51,628)	99%	(86,038)	19%
Utilidad bruta	72,763	51,469	41%	90,497	-20%
Gastos generales	(250,819)	(451,131)	-44%	(117,507)	113%
Depreciación	-	(2,374)	-100%	(685)	-100%
Otros ingresos	210,075	1,380,498	-85%	101,547	107%
Utilidad de operación	32,019	978,462	-97%	73,852	-57%
Margen operativo	0%	949%	-949bps	42%	-42bps
EBITDA	(76,100)	980,836	-108%	74,537	-202%
Margen EBITDA	-43%	1906%	-1949bps	42%	-86bps
Utilidad neta	28,427	988,350	-97%	86,153	-67%
Margen neto	16%	959%	-942bps	49%	-33bps
UPA (MXN)	0.2	6.4	-97%	0.6	-67%

Este reporte debe leerse junto con el Aviso y Limitación de Responsabilidad ubicado al final del documento

<sup>1</sup> YTD: year to date. Contempla el periodo de inicio de año en cuestión a la fecha de cierre de trimestre del reporte

# Aviso de Limitación de Responsabilidad

- Los analistas responsables de la producción de este reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital Inc. y Consultora 414 S.A. de C.V. (por separado o en conjunto, "414") y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otro lado, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará directa o indirectamente vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este reporte de análisis.
- La información contenida en este documento es proveída por 414 de buena fe. La información es considerada precisa y actualizada hasta la fecha indicada, cuando aplique. 414 no es responsable por errores u omisiones, o por los resultados obtenidos por el uso de esta información. Toda la información contenida en este documento es proveída sin garantía de completitud, precisión, actualización, o de los resultados obtenidos por el uso de esta información, y sin garantía de ningún tipo, expresa o implícita, incluyendo, pero no limitada a garantías de rendimiento, liquidez o adecuación para un propósito específico, incluyendo casos de negligencia. En ningún caso serán 414, sus partes relacionadas o empleados responsables al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños consecuentes, especiales o similares, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños.
- No se realizan representaciones sobre la razonabilidad de los supuestos o la precisión o completitud de los modelos o la información utilizada. No se representa que los valores puedan ser alcanzados, o que dichos valores sean de cualquier manera indicativos de desempeño futuro. Las valuaciones son indicativas (no realizables) y no son una oferta para comprar o vender cualquier instrumento o realizar, transferir o asignar cualquier transacción. Estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado volátiles.
- Las valuaciones proveídas se pueden basar en un número de factores incluyendo, pero no limitados a, precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimados constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación.
- La inversión a la que se refiere esta publicación puede no ser adecuada para todos los receptores. Se recomienda a los receptores a tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones que ellos consideren necesarias. Cualquier pérdida o consecuencia distinta que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 no acepta responsabilidad por dicha pérdida o consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- El hecho de que 414 haya puesto este documento o cualquier otro material a su disposición no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para usted. Las transacciones pueden involucrar riesgos significativos y usted no debe participar en una transacción a menos que entienda completamente dichos riesgos y haya determinado de manera independiente que dicha transacción es apropiada para usted. 414 no ofrece asesoría contable, fiscal o legal, y estos temas deben ser tratados con su asesor especializado.
- Esta presentación no constituye un compromiso de comprar, suscribir o colocar ningún instrumento ni ofrecer crédito y ofrecer otros servicios.
- 414 ha sido aprobada por la BMV para actuar como Analista Independiente y está sujeta a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV. Dicha aprobación en ningún momento implica que la empresa 414 ha sido autorizada o supervisada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Estos materiales fueron preparados para uso en el territorio mexicano, por personas físicas o morales mexicanas. No pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercer o publicados sin el consentimiento de 414. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.