

URBI

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

23 de febrero de 2018

Ariel Fischman

af@414capital.com

Rafael Guerrero

rgs@414capital.com

Adolfo Herrasti

ahb@414capital.com

Resultados 4T17: Cerrando el año con paso firme

- Durante el 4T17, Urbi reportó resultados positivos comparados con el trimestre anterior. Asimismo, los resultados por el año terminado 2017 fueron significativamente superiores a los registrados en 2016. Sin embargo, éstos estuvieron ligeramente por debajo de nuestros estimados
- Urbi registró ingresos totales por MXN 241.5 mm (MXN 212.6 mm ingresos operativos y el resto por otros ingresos) durante el trimestre, para llegar a unos ingresos acumulados por el año 2017 de MXN 786.5 mm (+97% YoY). No obstante, éstos fueron -21% versus estimados de la Compañía
 - El CEO ha mencionado que lo anterior se debió a una selección cuidadosa para la inversión en ciertos proyectos
- Los ingresos generados a través de la Línea A fueron MXN 168.4 mm, (+34% YoY). Los ingresos de Vivienda Media representaron el 52%, lo cual es consistente con la estrategia de la Compañía de enfocarse en productos con mayor margen
- Los ingresos generados por la Línea B durante 4T17 fueron MXN 73.1 mm, equivalente al 30% de los ingresos totales del trimestre. Esto fue impulsado por MXN 28.8 mm provenientes de la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas realizada en julio 2017
- Urbi continúa fortaleciendo su relación con las instituciones bancarias. Durante el 4T17 la Compañía continuó con la disposición de sus líneas de crédito, así como con el cumplimiento de sus obligaciones financieras. Destacamos que, en sólo cinco meses, Urbi logró liquidar por completo un crédito puente post-reestructura con Banco Ve por Más
- Recientemente, Urbi publicó el nuevo plan de negocios 2018, en el cual se estima que la Compañía logre ventas superiores a los MXN 1,400 mm, casi el doble de la cifra alcanzada en 2017. Asimismo, se espera que Urbi logre niveles positivos de EBITDA, ROIC y flujo libre de efectivo
- Con base en lo anterior, actualizamos nuestro PO a MXN 8.00 por acción (+34% de *upside*). Quedamos atentos a una probable disminución en la volatilidad del precio de la acción que traería consigo el recientemente aprobado fondo de recompra de la Compañía

Precio de la acción 5.97
Precio objetivo 8.00

Retorno potencial esperado 34.0%

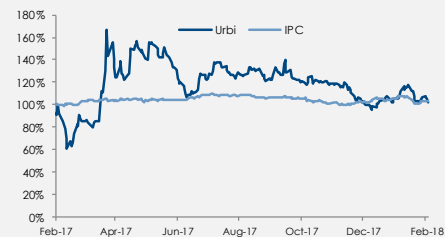
Rango de 52 semanas 5.56 - 9.10

Resumen de mercado (mm)

Precio de la acción 5.97
 Acciones en circulación 154
 Free float 100%

Valor de capitalización 921
 Valor de la empresa 1,170

3 meses ADTV (000's) 91



Rendimiento del precio de la acción

	Urbi	IPC
1 mes	-2.9%	-2.0%
3 meses	-13.6%	1.6%
6 meses	-19.7%	-4.6%
12 meses	1.9%	3.8%

Resultados 4T17 (MXN 000)

	4T17A	4T16A	YoY%	3T17A	QoQ%
Ingresos operativos	212,655	177,809	20%	175,322	21%
Costo de ventas	(162,328)	(82,280)	97%	(99,037)	64%
Utilidad bruta	50,327	95,529	-47%	76,285	-34%
Gastos generales	(154,630)	(349,604)	-56%	(250,321)	-38%
Depreciación	(486)	(9,550)	-95%	(498)	-2%
Utilidad de operación	(161)	165,828	-100%	35,541	-100%
Margen operativo	nm	93%	nm	0%	nm
EBITDA	53,800	175,378	-69%	(51,800)	-204%
Margen EBITDA	25%	184%	-158bps	-30%	55bps
Utilidad neta	25,412	166,610	-85%	31,949	-20%
Margen neto	12%	94%	-82bps	18%	-6bps
UPA (MXN)	0.2	1.1	-85%	0.2	-20%

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

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.