



(URBI) BOLETIN DE PRENSA

>>MÉXICO, DF 27/08/2012<<

**>> MOODY'S BAJA LA CALIFICACIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA EN ESCALA NACIONAL DE URBI A BAA1.MX, DE A3.MX, LA PERSPECTIVA CAMBIÓ A NEGATIVA <<**

>> MOODY'S BAJA LA CALIFICACIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA EN ESCALA NACIONAL DE URBI A BAA1.MX, DE A3.MX, LA PERSPECTIVA CAMBIÓ A NEGATIVA M+EXICO, DF 27 DE AGOSTO DE 2012 MOODY'S DE MÉXICO BAJÓ LA CALIFICACIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA EN ESCALA NACIONAL DE MÉXICO DE URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. ("URBI") A BAA1.MX, DE A3.MX. MOODY'S TAMBIÉN AFIRMÓ LA CALIFICACIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA EN ESCALA GLOBAL DE URBI EN BA3, LA CALIFICACIÓN DE FAMILIA CORPORATIVA EN BA3, LAS CALIFICACIONES DE CORTO PLAZO, MONEDA LOCAL Y EXTRANJERA, EN ESCALA NACIONAL EN MX-2 (NOT PRIME EN ESCALA GLOBAL). LA PERSPECTIVA CAMBIÓ A NEGATIVA, DE ESTABLE.

FUNDAMENTO DE LAS CALIFICACIONES ESTAS ACCIONES REFLEJAN EL DETERIORO DEL DESEMPEÑO OPERATIVO Y FINANCIERO DE URBI EN LOS ÚLTIMOS TRES TRIMESTRES AL PUNTO EN EL QUE SUS INDICADORES CREDITICIOS Y OPERATIVOS FORZARON A LA COMPAÑÍA A OBTENER DISPENSAS PARA CIERTOS CRÉDITOS PUENTE LOCALES DENOMINADOS EN PESOS. ADICIONALMENTE, AUNQUE LA PERSPECTIVA DE LA INDUSTRIA PERMANECE MUY POSITIVA, LA RÁPIDA Y SUSTANCIAL TRANSFORMACIÓN HACIA UNA NUEVA ETAPA DE CRECIMIENTO SUSTENTABLE QUE ESTÁ ENFOCADA A LA CONSTRUCCIÓN VERTICAL Y EL MAYOR NÚMERO DE REGLAS, POLÍTICAS Y REQUERIMIENTOS QUE SE DEBEN CUMPLIR PARA TENER ACCESO A SUBSIDIOS E HIPOTECAS, HA INCREMENTADO SIGNIFICATIVAMENTE LA NECESIDAD DE HACER GRANDES INVERSIONES EN PROCESOS Y TECNOLOGÍAS EN EL CORTO PLAZO. ESTO SE HA TRADUCIDO EN CICLOS DE CONSTRUCCIÓN MÁS PROLONGADOS, QUE HAN INCREMENTADO TEMPORALMENTE LAS NECESIDADES DE CAPITAL DE TRABAJO PARA LOS DESARROLLADORES DE VIVIENDA. LOS CAMBIOS EN LA INDUSTRIA HAN AFECTADO A TODOS LOS PARES DE URBI; SIN EMBARGO, EL DETERIORO DEL DESEMPEÑO OPERATIVO Y FINANCIERO DE URBI HA SIDO MAYOR COMO RESULTADO DE QUE LA COMPAÑÍA HA MANTENIDO AGRESIVOS PLANES DE EXPANSIÓN GEOGRÁFICA Y A TRAVÉS DE SOCIOS, SIN LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA, LO CUAL HA SUPERADO SU CAPACIDAD DE ESCRITURAR UNIDADES Y OCASIONÓ UN INCREMENTO EN EL FLUJO DE EFECTIVO NEGATIVO Y EL APALANCAMIENTO.

AL 30 DE JUNIO DE 2012, LA COMPAÑÍA TENÍA UN FLUJO DE EFECTIVO NEGATIVO DE \$2,954 MILLONES DE PESOS.

MOODY'S TAMBIÉN CONSIDERA QUE ESTOS DESAFIOS HAN PROVOCADO QUE LA COMPAÑÍA CONSOLIDE SUS OPERACIONES Y SE ENFOQUE EN LA GENERACIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO NEUTRAL EN LOS PRÓXIMOS SEIS TRIMESTRES, SIN PROYECTAR UN CRECIMIENTO EN EL VOLUMEN DE VENTAS Y CON LA EXPECTATIVA DE MANTENER Y MEJORAR LOS INDICADORES DE LIQUIDEZ Y FORTALECER SUS INDICADORES DEL BALANCE GENERAL.

LA PERSPECTIVA NEGATIVA REFLEJA LOS RETOS QUE ENFRENTARÁ LA COMPAÑÍA AL EJECUTAR SU ESTRATEGIA DE CONSOLIDACIÓN DE NEGOCIO DE CERO CRECIMIENTO Y ENFOQUE EN LA GENERACIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO NEUTRAL EN LOS PRÓXIMOS SEIS TRIMESTRES. TAMBIÉN REFLEJA NUESTRA PREOCUPACIÓN EN TORNO A LA CONTINUIDAD DE LA RENTABILIDAD Y FORTALEZA DE LIQUIDEZ DE LA COMPAÑÍA Y SU CAPACIDAD PARA PROYECTARLAS. LA COMPAÑÍA ESPERA QUE ESTA ESTRATEGIA GENERE LA REVERSIÓN DEL DETERIORO DE SU DESEMPEÑO OPERATIVO Y FINANCIERO Y REDITÚE EN EL FORTALECIMIENTO DE SU LIQUIDEZ E INDICADORES DEL BALANCE GENERAL.

LAS ACTUALES CALIFICACIONES CONTINÚAN REFLEJANDO LA POSICIÓN DE URBI COMO UNO DE LOS DESARROLLADORES DE VIVIENDA MÁS GRANDES DE MÉXICO EN TÉRMINOS DE UNIDADES ESCRITURADAS Y SU ENFOQUE EN LAS CATEGORÍAS DE VIVIENDA ACCESIBLE DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS MEDIO, EN DONDE EXISTE LA MAYOR DEMANDA. LA COMPAÑÍA TIENE SÓLIDOS MÁRGENES E INDICADORES DE COBERTURA DE GASTOS FIJOS. URBI TAMBIÉN TIENE UNA BUENA DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA CON UNA FUERTE PRESENCIA EN LAS ZONAS METROPOLITANAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, MONTERREY, GUADALAJARA Y LAS CIUDADES MEDIAS MÁS DINÁMICAS DEL PAÍS. ESTAS FORTALEZAS SE NEUTRALIZAN POR LOS NIVELES DE APALANCAMIENTO DE URBI, ESPECÍFICAMENTE LA DEUDA NETA/EBITDA QUE SE HA DEBILITADO DEBIDO A QUE LA COMPAÑÍA HA MANTENIDO UNA AGRESIVA EXPANSIÓN EN EL MEDIO DE UNA IMPORTANTE TRANSFORMACIÓN DE LA INDUSTRIA. ADICIONALMENTE, LA CAPACIDAD DE LA COMPAÑÍA PARA PROYECTAR SU LIQUIDEZ Y RENTABILIDAD SE HA DEBILITADO EN LOS ÚLTIMOS TRES TRIMESTRES.

MOODY'S INDICÓ QUE LA REVERSIÓN DE LA PERSPECTIVA A ESTABLE ESTARÍA PRECEDIDA POR LA EXITOSA EJECUCIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO DE LA COMPAÑÍA EN LOS PRÓXIMOS SEIS TRIMESTRES, LO CUAL INCLUYE CERO CRECIMIENTO Y GENERACIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO NEUTRAL AL MISMO TIEMPO QUE FORTALECE SU BALANCE GENERAL. ADICIONALMENTE, LA COMPAÑÍA DEBERÍA CUANDO MENOS MANTENER SUS ACTUALES MÁRGENES DE UTILIDADES Y COBERTURA DE GASTOS FIJOS AL MISMO TIEMPO QUE MANTIENE EL INDICADOR DE DEUDA A EBITDA EN MENOS DE 4X. URBI TAMBIÉN DEBE MANTENER SU ACTUAL POSICIÓN EN LA INDUSTRIA EVITANDO INCURRIR PROBLEMAS EN LA IMPLEMENTACIÓN DE SU PROGRAMA ALTERNATIVA URBI (RENTA CON OPCIÓN A COMPRA). INVERSAMENTE, PODRÍA GENERARSE UNA BAJA DE LA CALIFICACIÓN SI EL INDICADOR DE DEUDA A EBITDA SE MANTIENE CONSISTENTEMENTE EN ALREDEDOR DE 4.5X, LA COBERTURA DE GASTOS FIJOS CAE CONSISTENTEMENTE POR DEBAJO DE 2.0X (INCLUYENDO INTERESES CAPITALIZADOS), Y LOS MÁRGENES OPERATIVOS CAEN POR DEBAJO DE 20%. TAMBIÉN PODRÍA GENERARSE UNA BAJA SI SE PRESENTAN ALTIBAJOS DE LIQUIDEZ, INCLUYENDO LA GENERACIÓN DE GRANDES FLUJOS DE EFECTIVO NEGATIVOS, SI LA COMPAÑÍA DEJARA DE UBICARSE ENTRE LOS DIEZ PRINCIPALES DESARROLLADORES DE VIVIENDA EN TÉRMINOS DE UNIDADES VENDIDAS, SI SE INCURRIERA PROBLEMAS EN LA IMPLEMENTACIÓN DE SU PROGRAMA ALTERNATIVA URBI, O SI SE PRESENTARA UN CAMBIO ADVERSO EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO MEXICANO.

LA SIGUIENTE CALIFICACIÓN FUE BAJADA CON PERSPECTIVA NEGATIVA: URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. - CALIFICACIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA EN ESCALA NACIONAL DE MÉXICO A BAA1.MX, DE A3.MX LAS SIGUIENTES CALIFICACIONES FUERON AFIRMADAS CON PERSPECTIVA NEGATIVA: URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. - CALIFICACIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA EN BA3 (ESCALA GLOBAL, MONEDA LOCAL Y EXTRANJERA); CALIFICACIÓN DE FAMILIA CORPORATIVA EN BA3; CALIFICACIÓN SENIOR QUIROGRAFARIA DEL PROGRAMA DE NOTAS A MEDIANO PLAZO (MTN POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) EN BA3 (ESCALA GLOBAL, MONEDA LOCAL); PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL EN NOT PRIME/MX-2 (ESCALA GLOBAL/ESCALA NACIONAL, MONEDA LOCAL).

LA ÚLTIMA ACCIÓN DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S CON RESPECTO A URBI FUE EL 25 DE ENERO DE 2012, CUANDO MOODY'S ASIGNÓ UNA CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE (P)BA3 EN ESCALA GLOBAL, MONEDA EXTRANJERA A LA EMISIÓN DE DEUDA SENIOR QUIROGRAFARIA PROPUESTA DE URBI EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES.

URBI DESARROLLOS URBANOS ES UN DESARROLLADOR DE VIVIENDA TOTALMENTE INTEGRADO QUE COTIZA EN BOLSA Y SE DEDICA AL DESARROLLO, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y VENTA DE VIVIENDA ACCESIBLE EN MÉXICO. AL 30 DE JUNIO DE 2012, LA FIRMA REPORTÓ ACTIVOS TOTALES POR APROXIMADAMENTE \$48,000 MILLONES DE PESOS Y UN CAPITAL CONTABLE DE APROXIMADAMENTE \$18,500 MILLONES DE PESOS.

LA PRINCIPAL METODOLOGÍA UTILIZADA EN ESTA CALIFICACIÓN FUE LA "GLOBAL HOMEBUILDING INDUSTRY RATING METHODOLOGY", PUBLICADA EN MARZO DE 2009. FAVOR DE ENTRAR A LA PÁGINA DE "CREDIT POLICY" EN [WWW.MOODYS.COM](http://WWW.MOODYS.COM) PARA OBTENER UNA COPIA DE ESTA METODOLOGÍA.

LAS CALIFICACIONES EN ESCALA NACIONAL DE MOODY'S (NSRS POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) SON MEDIDAS RELATIVAS DE LA CALIDAD CREDITICIA ENTRE EMISIONES Y EMISORES DE DEUDA DENTRO DE UN PAÍS DETERMINADO, LO QUE PERMITE QUE LOS PARTICIPANTES DEL MERCADO HAGAN UNA MEJOR DIFERENCIACIÓN ENTRE RIESGOS RELATIVOS. LAS NSRS DIFIEREN DE LAS CALIFICACIONES EN LA ESCALA GLOBAL EN EL SENTIDO DE QUE NO SON GLOBALMENTE COMPARABLES CONTRA EL UNIVERSO DE ENTIDADES CALIFICADAS POR MOODY'S, SINO ÚNICAMENTE CONTRA OTRAS NSRS ASIGNADAS A OTRAS EMISIONES Y EMISORES DE DEUDA DENTRO DEL MISMO PAÍS.

LAS NSRS ESTÁN IDENTIFICADAS POR UN MODIFICADOR DE PAÍS ".NN" QUE INDICA EL PAÍS AL QUE SE REFIEREN, COMO ".MX" EN EL CASO DE MÉXICO. PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE EL ENFOQUE DE MOODY'S RESPECTO DE LAS CALIFICACIONES EN ESCALA NACIONAL, FAVOR DE CONSULTAR LA GUÍA DE IMPLEMENTACIÓN DE CALIFICACIONES DE MOODY'S PUBLICADA EN MARZO DE 2011 Y TITULADA "CORRESPONDENCIA DE LAS CALIFICACIONES EN ESCALA NACIONAL A LAS CALIFICACIONES EN ESCALA GLOBAL DE MOODY'S".

REVELACIONES REGULATORIAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EN ESCALA GLOBAL CONTENIDAS EN ESTE COMUNICADO DE PRENSA, LAS CUALES SON EMITIDAS POR UNA AFILIADA DE MOODY'S FUERA DE LA UNIÓN EUROPEA, ESTÁN ENDOSADAS POR MOODY'S INVESTORS SERVICE LTD., ONE CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E 14 5FA, UK, DE ACUERDO CON EL PÁRRAFO 3 DEL ARTÍCULO 4 DE LA REGULACIÓN (CE) NO 1060/2009 RELATIVA A AGENCIAS CALIFICADORAS DE CRÉDITO. FAVOR DE CONSULTAR INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE LA CONDICIÓN DE ENDOSO PARA LA UNIÓN EUROPEA Y LA OFICINA DE MOODY'S QUE EMITIÓ CADA CALIFICACIÓN CREDITICIA EN PARTICULAR EN [WWW.MOODYS.COM](http://WWW.MOODYS.COM).

CON RESPECTO A LAS CALIFICACIONES EMITIDAS EN UN PROGRAMA, SERIE O CATEGORÍA/ TIPO DE DEUDA, ESTE ANUNCIO PROPORCIONA ACLARACIONES REGULATORIAS RELEVANTES EN RELACIÓN A CADA CALIFICACIÓN DE UN BONO O NOTA DE LA MISMA SERIE O CATEGORÍA/CLASE DE DEUDA EMITIDA CON POSTERIORIDAD O CONFORME A UN PROGRAMA PARA EL CUAL LAS CALIFICACIONES SON DERIVADAS EXCLUSIVAMENTE DE CALIFICACIONES EXISTENTES, DE ACUERDO CON LAS PRÁCTICAS DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S. CON RESPECTO A LAS CALIFICACIONES EMITIDAS SOBRE UNA ENTIDAD PROVEEDORA DE SOPORTE, ESTE ANUNCIO PROPORCIONA ACLARACIONES REGULATORIAS RELEVANTES EN RELACIÓN A LA ACCIÓN DE CALIFICACIÓN REFERENTE AL PROVEEDOR DE SOPORTE Y EN RELACIÓN A CADA ACCIÓN DE CALIFICACIÓN PARTICULAR DE INSTRUMENTOS CUYAS CALIFICACIONES DERIVAN DE LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE LA ENTIDAD PROVEEDORA DE SOPORTE. CON RESPECTO A CALIFICACIONES PROVISIONALES, ESTE ANUNCIO PROPORCIONA ACLARACIONES REGULATORIAS RELEVANTES CON RELACIÓN A LA CALIFICACIÓN PROVISIONAL ASIGNADA Y EN RELACIÓN A LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA QUE PODRÍA SER ASIGNADA CON POSTERIORIDAD A LA EMISIÓN FINAL DE DEUDA, EN CADA CASO EN EL QUE LA ESTRUCTURA Y TÉRMINOS DE LA

TRANSACCIÓN NO HAYAN CAMBIADO ANTES DE LA ASIGNACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA DE MANERA TAL QUE HUBIERAN AFECTADO LA CALIFICACIÓN. PARA MAYOR INFORMACIÓN, FAVOR DE CONSULTAR LA PESTAÑA DE CALIFICACIONES EN LA PÁGINA DEL EMISOR/ENTIDAD CORRESPONDIENTE EN [WWW.MOODYS.COM](http://WWW.MOODYS.COM).

LAS FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS PARA DETERMINAR LA CALIFICACIÓN CREDITICIA SON LAS SIGUIENTES: PARTES INVOLUCRADAS EN LAS CALIFICACIONES, INFORMACIÓN PÚBLICA, E INFORMACIÓN CONFIDENCIAL PROPIEDAD DE MOODY'S INVESTORS SERVICE.

MOODY'S CONSIDERA QUE LA CALIDAD DE LA INFORMACIÓN DISPONIBLE SOBRE LA ENTIDAD, OBLIGACIÓN O CRÉDITO CALIFICADO ES SATISFACTORIA PARA EFECTOS DE EMITIR UNA CALIFICACIÓN.

MOODY'S ADOPTA TODAS LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA QUE LA INFORMACIÓN QUE UTILIZA PARA ASIGNAR UNA CALIFICACIÓN SEA DE SUFICIENTE CALIDAD Y DE FUENTES QUE MOODY'S CONSIDERA CONFIABLES, INCLUYENDO, CUANDO CORRESPONDE, TERCEROS INDEPENDIENTES. SIN EMBARGO, MOODY'S NO ES UNA FIRMA DE AUDITORÍA Y NO PUEDE, EN TODA OCASIÓN, VERIFICAR O VALIDAR DE MANERA INDEPENDIENTE LA INFORMACIÓN QUE RECIBE EN SU PROCESO DE CALIFICACIÓN.

PHILIP KIBEL SENIOR VICE PRESIDENT COMMERCIAL REAL ESTATE FINANCE NICK LEVIDY MD - STRUCTURED FINANCE COMMERCIAL REAL ESTATE FINANCE CONTACTA A MOODY'S DE MÉXICO: 55-1253-5700 [WWW.MOODYS.COM.MX](http://WWW.MOODYS.COM.MX) <<

NOTA: CONTENIDO Y FORMATO ORIGINAL DE LA EMISORA