



## Fitch sube calificación de Ruba a A-(mex), la perspectiva es Estable

**Monterrey, N.L.-Fitch Ratings subió las siguientes calificaciones de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. (Ruba):**

**–Calificación de Largo Plazo en Escala Nacional a A-mex) desde BBB+(mex);**

**–Emisión de Certificados Bursátiles Ruba 08-2 a A-mex) desde BBB+(mex);**

**La Perspectiva es Estable.**

El alza de calificaciones se fundamenta en el fortalecimiento de las principales métricas crediticias de Ruba en los últimos trimestres y la expectativa de que permanecerán en los rangos actuales. Asimismo, la generación interna de flujo de efectivo en los últimos años ha sido positiva, lo que le ha permitido a la compañía continuar con su estrategia de negocio que incluye el fortalecimiento del balance y rentabilidad, así como la diversificación geográfica a otras plazas. Fitch estima que el flujo libre de caja de la compañía se mantendrá positivo a lo largo de los siguientes 12-24 meses.

Durante el 2011 y primer trimestre del 2012 Ruba ha presentado un fortalecimiento en sus indicadores financieros, reflejo de una generación operativa ligeramente mayor y principalmente un nivel de pasivo con costo significativamente menor. Un desarrollo económico retador que se ha visto acentuado por temas de inseguridad en la zona norte del país, ha afectado el crecimiento de Ruba en los últimos años, traduciéndose en menores desplazamientos de viviendas. Sin embargo con la estrategia arriba mencionada implementada a partir del 2011 la compañía ha ajustado su escala y se ha enfocado a ser más rentable y fortalecer su balance.

Las calificaciones se soportan en el enfoque de la empresa en el segmento de interés social, el cual sigue siendo estratégico para el desarrollo del país, además de contar con fuentes suficientes de fondeo por parte de organismos gubernamentales (Infonavit y Fovissste); así como una demanda constante; de igual forma consideran la diversificación geográfica y el buen nivel de reserva territorial de la compañía, el cual representa aproximadamente 13 años de venta de acuerdo a los niveles actuales.

La mejora en las calificaciones se soporta en mayor medida a las acciones realizadas por la administración de la compañía para reducir el pasivo con costo desde los niveles presentados al cierre del 2010 (disminución de 58% de la deuda a marzo de 2012); así como en menor medida por la generación de flujo operativo (EBITDA); de esta forma, los indicadores de cobertura de gastos financieros y Deuda/EBITDA UDM, situándose el primero a Marzo 2012, Diciembre 2011 y Marzo 2011 en 4.1x, 3.5x y 2.5x, respectivamente y el segundo en 1.0x, 1.7x y 2.7x, respectivamente.

Fitch considera que la diversificación geográfica de la empresa al operar en 10 ciudades, le ha permitido disminuir la concentración en la comercialización que tenía en las plazas de Ciudad Juárez y Chihuahua, lo cual le da mayor flexibilidad ante eventos adversos de carácter regional. Sin embargo un entorno económico y social adverso que se ha hecho más patente en algunas ciudades localizadas en la zona norte del país, donde la compañía mantiene una importante operación, ha afectado el desarrollo operativo de Ruba. Ante esta situación, la administración de Ruba ha llevado a cabo acciones tendientes a mantener la posición financiera de la compañía, tales como reducción de metas de crecimiento, reducción de deuda, así como evaluación de fuentes adicionales de fondeo, aunado a la diversificación geográfica hacia la zona centro del país en plazas como Querétaro y Veracruz.