
Fitch Ratings ratifica la calificación 'BBB+(mex)' de Ruba; La perspectiva cambia a Estable

Monterrey, N.L. (Julio 27, 2011) Fitch Ratings ratifica las siguientes calificaciones a “**Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.**” (Ruba):

--Calificación de Largo Plazo en Escala Nacional de 'BBB+(mex)';

--Emisión de Certificados Bursátiles Ruba 08-2 'BBB+(mex)';

La Perspectiva cambia a Estable desde Negativa.

El cambio de la Perspectiva de Negativa a Estable refleja un cambio en la tendencia de debilitamiento que venían presentando los principales indicadores financieros del negocio, cambio soportado en la adopción de una nueva estrategia de la administración que busca fortalecer el balance y la rentabilidad de la compañía. Fitch estima que este enfoque debería traducirse en los próximos trimestres en un fortalecimiento gradual en la posición financiera de Ruba.

Durante el 2010 Ruba presentó un debilitamiento en sus indicadores financieros, reflejo de una menor generación operativa y un mayor nivel de pasivo con costo. 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 empezado a revertir esta tendencia.

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 Fovisste); 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 7 años de venta de acuerdo a los niveles actuales. Por otro lado, las calificaciones se encuentran limitadas por el debilitamiento del perfil crediticio de la compañía mostrado al cierre de 2010.

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 tiene una importante operación, ha afectado el desarrollo de Ruba en los últimos tres años. 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, entre otras.

Como resultado de lo comentado anteriormente, en 2010 se escrituraron 10,458 viviendas, cifra menor a las 12,069 reportadas en 2009 que a su vez ya presentaba una contracción en relación a las 15,805 comercializadas en 2008. Ante esta problemática, la administración de la empresa ha implementado medidas para impulsar el desarrollo de plazas que muestran importante crecimiento demográfico y enfocarse en favorecer la posición financiera, moderando el nivel de inventario y cuentas por cobrar para liberar flujo de efectivo.

Fitch considera positivo los esquemas de adquisición de reserva territorial recientemente implementados por la compañía, en donde los terrenos se han adquirido con fuentes de recursos alternos a financiamientos bancarios y bursátiles, tales como alianzas con propietarios de tierras y recursos de fondos de capital privado.

Fitch estima que al cierre de 2011 la compañía logre escriturar un nivel superior a las 10,000 unidades y que sus ingresos se ubiquen alrededor de \$3,400 millones de pesos, nivel igual al registrado en 2010. La empresa continuará enfocándose en el segmento de vivienda económica y tradicional bajo ingreso, segmentos de vivienda que presentan mayor estabilidad en los diferentes ciclos de la economía por lo que el precio promedio de la vivienda ofrecida por la compañía se mantendrá alrededor de los niveles actuales en los siguientes años. Acumulado a junio del 2011 el precio promedio fue de \$315 mil pesos, mientras que en 2010 y 2009 se ubicó en valores de \$325 y \$298 mil pesos respectivamente.

Las ventas a los últimos doce meses (UDM) terminados en Junio 2011 se ubicaron en \$3,497 millones, \$3,400 millones al cierre del 2010 y \$3,534 UDM a Junio 2010, mientras que el EBITDA en estos mismos períodos se ubico en \$306 millones, \$314 millones y \$370 respectivamente.

No obstante esta menor generación de flujo operativo, la administración de la compañía logró, soportada en reducciones del pasivo con costo, mantener en rangos acordes al nivel de calificación los indicadores de cobertura de gastos financieros y Deuda/EBITDA UDM, situándose el primero a Junio 2011, Diciembre 2010 y Junio 2010 en 2.6x, 2.7x y 3.3x, respectivamente y el segundo en 2.4x, 2.9x y 2.3x, respectivamente.

Fitch estima que la generación operativa (EBITDA) se mantendrá al término del 2011 ligeramente superior al nivel del 2010, con una escala operativa de la compañía similar a la mostrada en 2010, pero con mejores márgenes y mayor generación de flujo libre como consecuencia de la nueva estrategia adoptada durante el 2011, por lo que el indicador Deuda/Ebitda debería de terminar alrededor de 2.0x.

Al 30 de Junio de 2011 el pasivo con costo sumaba \$734 millones, 13.0% menor al saldo que presentaba en el mismo período del año anterior, estando clasificado el 50.1% en corto plazo, porcentaje que se compara positivamente en relación a un 95.5% al cierre del segundo trimestre del año anterior.

Contactos Fitch Ratings:

Indalecio Riojas (Analista Primario)
Director Asociado
Fitch México, S.A. de C.V.
+52 81 8399 9100
Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Monterrey, N.L.

José Vértiz (Analista Secundario)
Director
+1-212-908-0641

Alberto Moreno (Presidente del Comité de Calificación)
+52 81 8399 9100

Relación con los medios: Edna Gómez, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey, +52 81 8399 9100

Para mayor información viste nuestras páginas www.fitchratings.com y www.fitchmexico.com.

Las metodologías utilizadas por Fitch Ratings para asignar estas calificaciones son:

--'Corporate Rating Methodology', Julio 08, 2011.

--'Evaluating Corporate Governance', Diciembre 16, 2010.

--'National Ratings Criteria', Enero 19, 2011.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:[HTTP://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.