



# ¡BursaTris!

# BX+

## VIVIENDA: PRECAUCIÓN TRAS SISMOS

### LA NOTICIA: VOLATILIDAD EN EL SECTOR

Luego de los sismos registrados en el centro y sur del país durante el mes de septiembre (7 y 19), se han visto afectadas 7 entidades federativas (ver mapa 1 en la sig. pág.), desde caminos y puentes hasta inmuebles de casa-habitación. Derivado de ellos, el mercado ha digerido estos eventos como benéfico para el sector vivienda y hemos visto movimientos importantes en el precio de las acciones de las emisoras del sector; sin embargo, aunque sí habrá un mayor dinamismo en las vivienderas en cada región, no consideramos que represente un impacto positivo material para las empresas en Bolsa por lo que recomendamos ser cautelosos a los inversionistas que estén interesados en participar en la industria (ver Resumen de las Emisoras en Tabla 2.).

### UNIDAD DAÑADA

Consideramos que el concepto de “inmueble dañado” ha generado mucho ruido, injustificado. Poniéndolo en contexto, el rango para catalogar a una inmueble que ha sufrido algún desperfecto va desde grietas menores hasta la necesidad de demoler el complejo por inhabilitabilidad. Asimismo, el término inmueble no se limita exclusivamente a viviendas, sino que incluye también locales comerciales, escuelas, etc.

### INFORME INFONAVIT

El día de ayer, el INFONAVIT dio a conocer mediante un comunicado que de las unidades que forman parte de su portafolio, 980 (11.6% de las que presentan algún daño) están dictaminadas como *Pérdida Total* y 7,500 presentan daños parciales. Si bien hasta el momento del comunicado solo llevaban revisadas el 50% de las casas –con lo cual seguramente las cifras reportadas incrementarán- sí consideramos que es un buen barómetro para medir el impacto y la necesidad de la construcción de vivienda nueva. Asimismo, vemos que la información fluye de manera muy lenta y prevemos que transcurrirán algunas semanas más para poder contar con datos oficiales completos.

### MOVIMIENTOS DEL SECTOR

Consideramos que, dado el extenso perímetro que fue impactado y lo pulverizada que se encuentra la industria de la vivienda, será difícil ver a una sola desarrolladora capturando todos los proyectos de reconstrucción de los complejos que lo requieran. Por otro lado, las regiones dentro de cada estado que fueron afectadas tienden a ser zonas de bajo empleo formal, en la que pocos son sujetos a créditos hipotecarios por parte de instituciones gubernamentales, y en mucha menor medida, financiamiento bancario.

A pesar de lo anterior, podría ser positivo capturar algunos complejos residenciales dentro de la CDMX en donde si bien no representaría un gran incremento en términos de unidades, sí lo sería en valor toda vez que el precio del m2 en las zonas afectadas suele ser mayor a la media nacional. Adicionalmente, en la tabla 1 de la siguiente página podemos ver dónde tiene presencia cada una de las emisoras en cada una de las entidades, lo que en una primera instancia facilitaría la participación de la desarrolladora en las obras de reconstrucción; destaca la concentración en el Estado de México y Ciudad de México, mientras que hay poca o nula penetración tanto en Oaxaca como en Chiapas.

**Note:** Information can be given in English upon request.

IMPACTO DE LA NOTA	NA
RECOMENDACIÓN	NA
PRECIO OBJETIVO 2016 (\$PO)	NA
POTENCIAL \$PO	NA
POTENCIAL IPyC	NA
PESO EN IPyC	NA
VAR PRECIO EN EL AÑO	NA
VAR IPyC EN EL AÑO	NA

**Rafael Camacho Peláez**  
racamacho@vepormas.com  
5625 1500 ext. 1530

Septiembre 27, 2017

 @AyEVeporMas



CATEGORÍA  
EMPRESAS Y SECTORES



TIEMPO ESTIMADO  
DE LECTURA: ¡Un TRIS!



OBJETIVO DEL REPORTE  
Comentario breve y oportuno  
de un evento sucedido en los  
últimos minutos.

**Mapa 1. Variación Porcentual de Acciones Sector Vivienda**



**Tabla 1. Presencia de Desarrolladoras por Estado**

	Edo. Mex	CDMX	Puebla	Morelos	Guerrero	Oaxaca	Chiapas
<b>GEO</b>	√		√	√	√	√	
<b>URBI</b>	√						
<b>HOMEX</b>	√	√	√	√			
<b>SARE</b>	√	√	√				
<b>ARA</b>	√	√	√	√	√		
<b>CADU</b>	√	√					
<b>VINTE</b>	√	√	√				
<b>JAVER</b>	√						

**Tabla 2. Resumen de las Emisoras**

	Precio Actual	Variación 1 Mes	Variación YTD	Variación 12M	PO12M	Potencial
<b>GEO</b>	1.76	-3.8%	-70.5%	-77.5%	ND	ND
<b>URBI</b>	7.67	1.2%	2.3%	-71.8%	ND	ND
<b>HOMEX</b>	0.95	9.3%	-15.0%	-50.3%	ND	ND
<b>SARE</b>	0.085	-11.1%	-38.3%	-48.7%	ND	ND
<b>ARA</b>	6.36	5.3%	-1.5%	-7.5%	7.5	17.8%
<b>CADU</b>	11.48	5.3%	-17.5%	-14.8%	15.1	31.5%
<b>VINTE</b>	26.0	-0.2%	-0.2%	-0.2%	30.0	14.2%
<b>JAVER</b>	17.50	10.8%	3.3%	0.9%	20.0	14.3%

## ¿POR QUÉ LABORATORIO?

Porque nos percibimos y actuamos no únicamente como un área de análisis.

El laboratorio es un lugar dotado de los medios necesarios para realizar **investigaciones, prácticas y trabajos** de carácter científico, tecnológico o técnico; está equipado de instrumentos de medida o equipos para dichos fines y prácticas diversas. Se realizan pruebas hasta obtener resultados satisfactorios para el usuario.

**También puede ser un aula o dependencia de cualquier centro docente.**

Su importancia en cualquier especialidad radica en el hecho de que las **condiciones ambientales están controladas y normalizadas** de modo que:

1. **Se puede asegurar que no se producen influencias extrañas (independencia) que alteren el resultado del experimento o medición: control.**
2. **Se garantiza que el experimento o medición es repetible, es decir, cualquier otro laboratorio podría repetir el proceso y obtener el mismo resultado: normalización (metodología y proceso).**

REVELACIÓN DE INFORMACIÓN DE REPORTES DE ANÁLISIS DE **CASA DE BOLSA VE POR MÁS, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, destinado a los clientes de CONFORME AL ARTÍCULO 50 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa e instituciones de crédito en materia de servicios de inversión (las "Disposiciones").

Carlos Ponce Bustos, Rodrigo Heredia Matarazzo, Laura Alejandra Rivas Sánchez, Marco Medina Zaragoza, José María Flores Barrera, Rafael Antonio Camacho Peláez, Dianna Paulina Iñiguez Tavera, Mariana Paola Ramírez Montes, Alejandro Javier Saldaña Brito y Maricela Martínez Álvarez, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, [www.vepormas.com](http://www.vepormas.com), el cual refleja exclusivamente el punto de vista de los Analistas quienes únicamente han recibido remuneraciones por parte de BX+ por los servicios prestados en beneficio de la clientela de BX+. La remuneración variable o extraordinaria que han percibido está determinada en función de la rentabilidad de Grupo Financiero BX+ y el desempeño individual de cada Analista.

El presente documento fue preparado para (uso interno/uso personalizado) como parte de los servicios asesorados y de Análisis con los que se da seguimiento a esta Emisora, bajo ningún motivo podrá considerarse como una opinión objetiva sobre la Emisora ni tampoco como una recomendación generalizada, por lo que su reproducción o reenvío a un tercero que no pueda acreditar su recepción directamente por parte de Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V. libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de Grupo Financiero Ve por Más no mantienen inversiones arriba del 1% del valor de su portafolio de inversión al cierre de los últimos tres meses, en instrumentos objeto de las recomendaciones. Los analistas que cubren las emisoras recomendadas es posible que mantengan en su portafolio de inversión, la emisora recomendada. Conservando la posición un plazo de por lo menos 3 meses. Ningún Consejero, Director General o Directivo de las Empresas de Grupo Financiero, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V. y Banco ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, brindan servicios de inversión asesorados y no asesorados a sus clientes personas físicas y corporativos en México y en el extranjero. Es posible que a través de su área de Finanzas Corporativas, Cuentas Especiales, Administración de Portafolios u otras le preste o en el futuro le llegue a prestar algún servicio a las sociedades Emisoras que sean objeto de nuestros reportes. En estos supuestos las entidades que conforman Grupo Financiero Ve Por Más reciben contraprestaciones por parte de dichas sociedades por sus servicios antes referidos. La información contenida en el presente reporte ha sido obtenida de fuentes que consideramos fidedignas, aún en el caso de estimaciones, pero no es posible realizar manifestación alguna sobre su precisión o integridad. La información y en su caso las estimaciones formuladas, son vigentes a la fecha de su emisión, están sujetas a modificaciones que en su caso y en cumplimiento a la normatividad vigente señalarán su antecedente inmediato que implique un cambio. Las entidades que conforman Grupo Financiero Ve por Más, no se comprometen, salvo lo dispuesto en las "Disposiciones" en términos de serializar los reportes, a realizar compulsas o versiones actualizadas respecto del contenido de este documento.

Toda vez que este documento se formula como una recomendación generalizada o personalizada para los destinatarios específicamente señalados en el documento, no podrá ser reproducido, citado, divulgado, utilizado, ni reproducido parcial o totalmente aún con fines académicos o de medios de comunicación, sin previa autorización escrita por parte de alguna entidad de las que conforman Grupo Financiero Ve por Más.

## CATEGORÍAS Y CRITERIOS DE OPINIÓN

CATEGORÍA CRITERIO	CARACTERÍSTICAS	CONDICION EN ESTRATEGIA	DIFERENCIA VS. RENDIMIENTO IPyC
<b>FAVORITA</b>	Emisora que cumple nuestros dos requisitos básicos: <b>1) Ser una empresa extraordinaria; 2) Una valuación atractiva.</b> Los 6 elementos que analizamos para identificar una empresa extraordinaria son: Crecimiento, Rentabilidad, Sector, Estructura Financiera, Política de Dividendos, y Administración. Una valuación atractiva sucede cuando rendimiento potencial del Precio Objetivo es superior al estimado para el IPyC.	Forma parte de nuestro portafolio de estrategia	Mayor a 5.00 pp
<b>¡ATENCIÓN!</b>	Emisora que está muy cerca de cumplir nuestros dos requisitos básicos: <b>1) Ser una empresa extraordinaria; 2) Una valuación atractiva.</b> Los 6 elementos que analizamos para identificar una empresa extraordinaria son: Crecimiento, Rentabilidad, Sector, Estructura Financiera, Política de Dividendos, y Administración. Una valuación atractiva sucede cuando rendimiento potencial del Precio Objetivo es superior al estimado para el IPyC.	Puede o no formar parte de nuestro portafolio de estrategia	En un rango igual o menor a 5.00 pp
<b>NO POR AHORA</b>	Emisora que por ahora No cumple nuestros dos requisitos básicos: <b>1) Ser una empresa extraordinaria; 2) Una valuación atractiva. Los 6 elementos que analizamos para identificar una empresa extraordinaria son: Crecimiento, Rentabilidad, Sector, Estructura Financiera, Política de Dividendos, y Administración. Una valuación atractiva sucede cuando rendimiento potencial del Precio Objetivo es</b>	No forma parte de nuestro portafolio de estrategia	Menor a 5.00 pp

superior al estimado para el IPyC.

**GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, S.A. de C.V.**
**DIRECCIÓN**

Alejandro Finkler Kudler	Director General Casa de Bolsa	55 56251500	
Carlos Ponce Bustos	DGA Análisis y Estrategia	55 56251500 x 1537	<a href="mailto:cponce@vepormas.com">cponce@vepormas.com</a>
Gilberto Romero Galindo	Director de Mercados	55 56251500 x 1646	<a href="mailto:gromerog@vepormas.com">gromerog@vepormas.com</a>
Javier Torroella de Cima	Director de Tesorería	55 56251500 x 1603	<a href="mailto:itorroella@vepormas.com">itorroella@vepormas.com</a>
Manuel Antonio Ardines Pérez	Director de Promoción Bursátil	55 56251500 x 9109	<a href="mailto:mardines@vepormas.com">mardines@vepormas.com</a>
Lidia Gonzalez Leal	Director Patrimonial Monterrey	81 83180300 x 7314	<a href="mailto:ligonzalez@vepormas.com">ligonzalez@vepormas.com</a>
Ingrid Monserrat Calderón Álvarez	Asistente Dirección de Análisis y Estrategia	55 56251500 x 1541	<a href="mailto:icalderon@vepormas.com">icalderon@vepormas.com</a>

**ANÁLISIS BURSÁTIL**

Rodrigo Heredia Matarazzo	Subdirector A. Bursátil / Metales – Minería	55 56251500 x 1515	<a href="mailto:rheredia@vepormas.com">rheredia@vepormas.com</a>
Laura Alejandra Rivas Sánchez	Proyectos y Procesos Bursátiles	55 56251500 x 1514	<a href="mailto:lrivas@vepormas.com">lrivas@vepormas.com</a>
Marco Medina Zaragoza	Analista / Telecomunicaciones / Infraestructura / Fibras	55 56251500 x 1453	<a href="mailto:mmedinaz@vepormas.com">mmedinaz@vepormas.com</a>
José María Flores Barrera	Analista / Grupos Industriales / Financieras	55 56251500 x 1451	<a href="mailto:jfloresb@vepormas.com">jfloresb@vepormas.com</a>
Rafael Antonio Camacho Peláez	Analista / Alimentos y Bebidas / Internacional / Vivienda	55 56251500 x 1530	<a href="mailto:racamacho@vepormas.com">racamacho@vepormas.com</a>
Dianna Paulina Iñiguez Tavera	Analista / Consumo Discrecional / Minoristas / Aeropuertos	55 56251500 x 1709	<a href="mailto:dlniguez@vepormas.com">dlniguez@vepormas.com</a>
Maricela Martínez Álvarez	Editor	55 56251500 x 1529	<a href="mailto:mmartineza@vepormas.com">mmartineza@vepormas.com</a>

**ESTRATEGIA ECONÓMICA**

Mariana Paola Ramírez Montes	Analista Económico	55 56251500 x 1725	<a href="mailto:mpramirez@vepormas.com">mpramirez@vepormas.com</a>
Alejandro J. Saldaña Brito	Analista Económico	55 56251500 x 1767	<a href="mailto:asaldana@vepormas.com">asaldana@vepormas.com</a>

**ADMINISTRACION DE PORTAFOLIOS**

Mario Alberto Sánchez Bravo	Subdirector de Administración de Portafolios	55 56251500 x 1513	<a href="mailto:masanchez@vepormas.com">masanchez@vepormas.com</a>
Ana Gabriela Ledesma Valdez	Gestión de Portafolios	55 56251500 x 1526	<a href="mailto:gledesma@vepormas.com">gledesma@vepormas.com</a>
Ramón Hernández Vargas	Sociedades de Inversión	55 56251500 x 1536	<a href="mailto:rhernandez@vepormas.com">rhernandez@vepormas.com</a>
Juan Carlos Fernández Hernández	Sociedades de Inversión	55 56251500 x 1545	<a href="mailto:jfernandez@vepormas.com">jfernandez@vepormas.com</a>
Belem Isaura Ávila Villagómez	Promoción de Activos	55 56251500 x 1534	<a href="mailto:bavila@vepormas.com">bavila@vepormas.com</a>

**COMUNICACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS**

Adolfo Ruiz Guzmán	Comunicación y Relaciones Públicas / DGA Desarrollo Comercial	55 11021800 x 32056	<a href="mailto:aruiz@vepormas.com">aruiz@vepormas.com</a>
--------------------	---	---------------------	--