CADU INMOBILIARIA

REPORTE TRIMESTRAL

2T17

CADU REPORTA UN CRECIMIENTO DEL 27.2% EN INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDA, 10.2% DE CRECIMIENTO EN INGRESOS TOTALES Y UNA GENERACIÓN DE FLUJO LIBRE DE EFECTIVO DE Ps. 282 MILLONES EN EL 2T17

Cancún, Q. Roo, México a 18 de julio de 2017. – Corpovael, S.A.B. de C.V. (BMV: CADUA), grupo empresarial líder dedicado al desarrollo de vivienda de interés social, media y media-residencial en México, anunció hoy sus resultados por el segundo trimestre de 2017. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, son preliminares y no auditadas, se encuentran preparadas de conformidad con las IFRS e interpretaciones vigentes a la fecha, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

INFORMACIÓN DESTACADA (OPERATIVA Y FINANCIERA)

- Los ingresos por vivienda del 2T17 registraron un incremento de 27.2% AsA, totalizando Ps.1,128 mills. vs. Ps.887 mills. del 2T16
- El precio promedio por vivienda registró un incremento de 17.2%, pasando de Ps.313 mil del 2T16, a Ps.367 mil en el 2T17, registrando un nuevo máximo histórico
- Los ingresos por venta de terrenos y servicios de construcción representaron únicamente el 6.5% de los ingresos totales, contra el 19.0% registrado por este concepto en el 2T16
- Los ingresos totales crecieron 10.2%, impulsados principalmente por la venta de vivienda
- Tal como lo habíamos comentado el trimestre anterior, después de varios trimestres en los que se realizaron inversiones importantes y consecuentemente se reportaron flujos de efectivo negativos, el flujo libre de efectivo del 2T17 fue positivo, alcanzando los Ps.282 mills.
- CADU registró una utilidad neta de Ps.199 mills. en el 2T17, representando un incremento de 9.7% respecto a los Ps.181 mills. del 2T16, mientras que el margen neto del trimestre se ubicó en 16.5%
- CADU reportó una UAFIDA por Ps.298 mills. en el 2T17, aumentando 8.6% en comparación con los Ps.275 mills. del 2T16. El margen UAFIDA en el 2T17 fue de 24.8%
- Durante el trimestre, los ingresos provenientes de la escrituración de vivienda media-residencial representaron el 12.5% del total de la mezcla de ventas de vivienda

PRINCIPALES INDICADORES (Ps. Mills.)						
Indicador	**2T17**	**2T16**	**Δ%**	**6M17**	**6M16**	**Δ%**
Unidades	3,072	2,831	8.5%	4,692	5,485	(14.5%)
Precio Promedio (Ps.Miles)	367	313	17.2%	360	315	14.3%
Ingresos Vivienda	1,128	887	27.2%	1,690	1,728	(2.2%)
Venta de Terrenos Comerciales	42	63	(34.3%)	45	97	(53.5%)
Venta de Terrenos Habitacionales	-	140	(100.0%)	35	140	(74.9%)
Servicios de Construcción	36	5	648.1%	53	7	668.2%
Ingresos Totales	1,206	1,094	10.2%	1,823	1,972	(7.6%)
Utilidad de Operación	270	249	8.5%	393	404	(2.6%)
EBITDA	298	275	8.6%	439	455	(3.7%)
Margen EBITDA (%)	24.8	25.1	(0.3 pp)	24.1	23.1	1.0 pp
Utilidad Neta	199	181	9.7%	289	295	(2.2%)
Margen neto (%)	16.5	16.5	0.0 pp	15.8	15.0	0.8 pp
FLEF	282	(184)	253.3%	63	(249)	125.3%
Cobertura de intereses	4.6x	5.9x	(1.3x)	-	-	-
Deuda total a EBITDA UDM	2.5x	2.1x	0.4x	-	-	-
Apalancamiento (PT/CC)	0.9x	0.8x	0.1x	-	-	-
UPA* (Ps.)	0.55	0.52	5.3%	0.81	0.85	(5.1%)
Inversiones	29	228	(87.3%)	60	423	(85.8%)

INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)		
Indicador	**2T17**	**2T16**
Efectivo y equivalentes	779	876
Clientes	416	338
Inventarios	4,874	4,165
Otros activos	665	419
Total Activos	6,734	5,798
Deuda Bancaria	1,642	1,041
Deuda Bursátil	545	690
Total deuda	2,187	1,731
Otros pasivos	964	795
Total pasivos	3,151	2,526
Capital contable	3,583	3,273

PRINCIPALES RAZONES FINANCIERAS (Veces)		
Razón	**2T17**	**2T16**
Deuda total / EBITDA	2.5	2.1
Deuda neta / EBITDA	1.6	1.0
Pasivo Total / Capital contable	0.9	0.8
EBITDA UDM/Intereses pagados UDM	4.6	5.9

Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

Me es grato informarles sobre los avances que hemos tenido en la implementación de nuestra estrategia de negocios, que se refleja en los siguientes resultados:

En el 2T17, tuvimos un crecimiento en Ingresos provenientes de la venta de vivienda del 27.2% con relación al 2T16, esto representa casi el doble de los ingresos obtenidos por venta de vivienda en el trimestre anterior, lo que significa que gran parte del rezago que se tuvo en el 1T17 ya fue recuperado.

En este Trimestre, los ingresos que no corresponden propiamente a la venta de vivienda, como venta de terrenos, servicios de construcción, etc. representaron únicamente el 6.5% de los ingresos totales, cuando en el 2T16 representaron el 19%. Nuestro crecimiento en Ingresos Totales fue del 10.2%, debido fundamentalmente a la venta de vivienda.

En este 2T17, tuvimos un crecimiento importante en el precio promedio de la vivienda, al pasar de $313 mil pesos a $367 mil pesos, es decir un incremento del 17.2%. Asimismo, es importante destacar que en el 2T16 todavía no se tenían ingresos derivados de la venta de vivienda media-residencial, y ahora nuestra mezcla entre vivienda de interés social y vivienda media-residencial ya es de 87.5% y 12.5%, respectivamente. Como lo hemos señalado, esperamos que esta mezcla sea de 75% interés social, 25% vivienda media-residencial hacia fin de año.

La utilización de subsidios se redujo un 39.6%; ya que, en el 2T16, de 2,831 viviendas escrituradas, 1,937, es decir el 68.4%, fueron con subsidio, mientras que este trimestre de las 3,072 viviendas escrituradas, 1,170 fueron con subsidio, es decir, sólo el 38.1%.

Otra buena noticia en este trimestre es que, después de ya varios meses en los que se había tenido un flujo libre de efectivo negativo, debido principalmente a las altas inversiones que se hicieron en la adquisición de terrenos para la construcción de vivienda media-residencial con los recursos obtenidos en nuestra OPI, en este trimestre se generó un flujo libre de efectivo positivo por $282 millones de pesos.

Seguimos manteniendo un nivel de caja aceptable y el pasado 13 de julio realizamos un pago de $150 millones de pesos correspondiente a la liquidación total de nuestro Certificado Bursátil CADU 14.

Finalmente, y con relación a nuestra rentabilidad, en este trimestre se tuvo una utilidad neta de $199 millones de pesos, es decir, 9.7% más que el mismo período del año anterior y una generación de EBITDA de $298 millones de pesos, 8.6% más que en el 2T 2016.

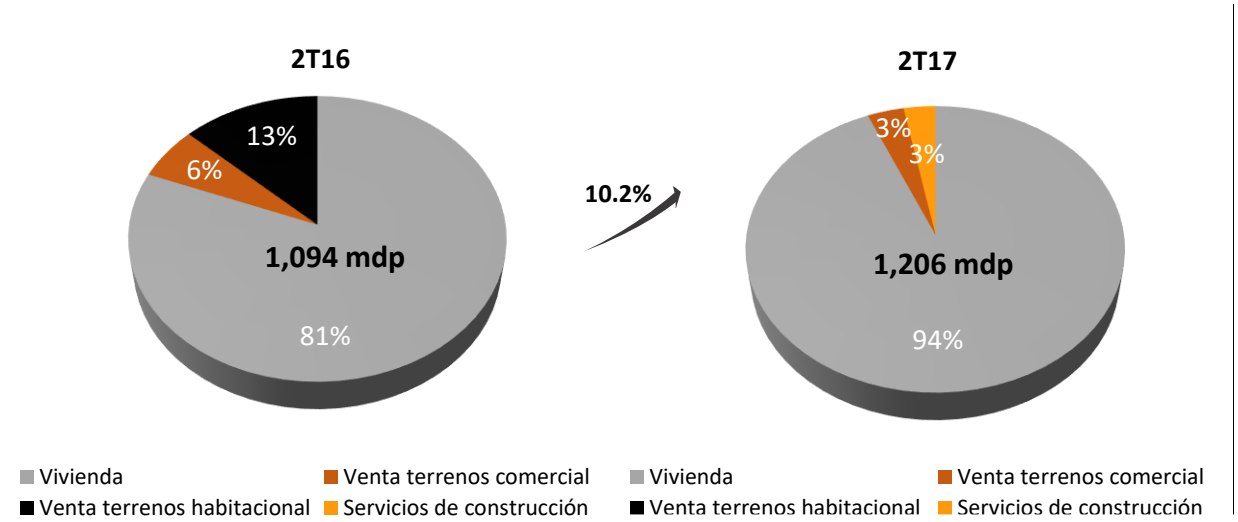
Nuestros proyectos de vivienda media-residencial siguen en marcha y paulatinamente se verán reflejados en nuestros ingresos. Seguimos confiados en que los siguientes meses se darán conforme a lo presupuestado, lo que nos permitirá alcanzar los objetivos que nos planteamos para el presente año.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y Director General

DESEMPEÑO OPERATIVO

INGRESOS

Ingresos Totales (Ps. Mills.)								
	2T17	2T16	Δ$	Δ%	6M17	6M16	Δ$	Δ%
Ingresos Vivienda	1,128	887	241	27.2%	1,690	1,728	(38)	(2.2%)
Venta de Terrenos Comerciales	42	63	(22)	(34.3%)	45	97	(52)	(53.5%)
Venta de Terrenos Habitacionales	-	140	(140)	(100.0%)	35	140	(105)	(74.9%)
Servicios de Construcción	36	5	31	648.1%	53	7	46	668.2%
Total	**1,206**	**1,094**	**111**	**10.2%**	**1,823**	**1,972**	**(149)**	**(7.6%)**



Los ingresos totales de CADU en el 2T17 totalizaron Ps.1,206 mills., que en comparación con los Ps.1,094 mills. del 2T16, significó un avance de 10.2%, impulsado principalmente por el dinamismo en la venta de vivienda media-residencial.

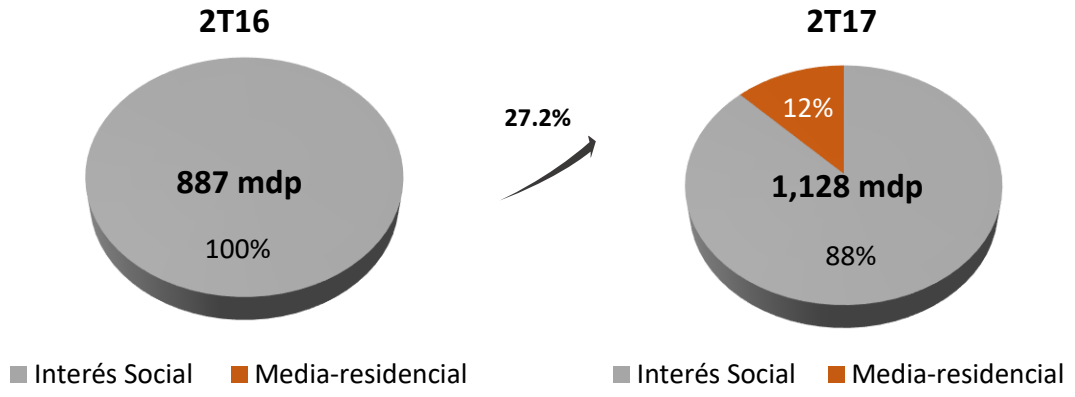
En el 2T 2016 el 19% de los ingresos correspondió a ventas de terrenos y servicios de construcción y el 81% a la venta de vivienda.

En el 2T 2017, la mayor parte de nuestros ingresos derivaron de la venta de Vivienda con Ps.1,128 mills. (94% de los ingresos totales), mientras que el 6% restante provino de la venta de terrenos por Ps.42 mills., y Ps.36 mills. por servicios de construcción.

Ingresos Vivienda

Ingresos por Vivienda (Ps. Mills.)						
	2T17	2T16	Δ%	6M17	6M16	Δ%
Vivienda de Interés Social						
Cancún	362	380	(4.7%)	523	684	(23.5%)
Playa del Carmen	483	333	44.8%	680	689	(1.3%)
Guadalajara	103	150	(31.6%)	212	331	(35.9%)
Valle de México	21	12	74.0%	39	12	222.3%
Aguascalientes	1	11	(88.3%)	3	13	(72.9%)
Ciudad Juárez	18	-	-	35	-	-
Total Interés Social	**987**	**887**	**11.4%**	**1,493**	**1,728**	**(13.6%)**
Vivienda Media-Residencial						
Cancún	131	-	-	173	-	-
Valle de México	9	-	-	24	-	-
Total Media-Residencial	**140**	**-**	**-**	**198**	**-**	**-**
TOTAL	**1,128**	**887**	**27.2%**	**1,690**	**1,728**	**(2.2%)**

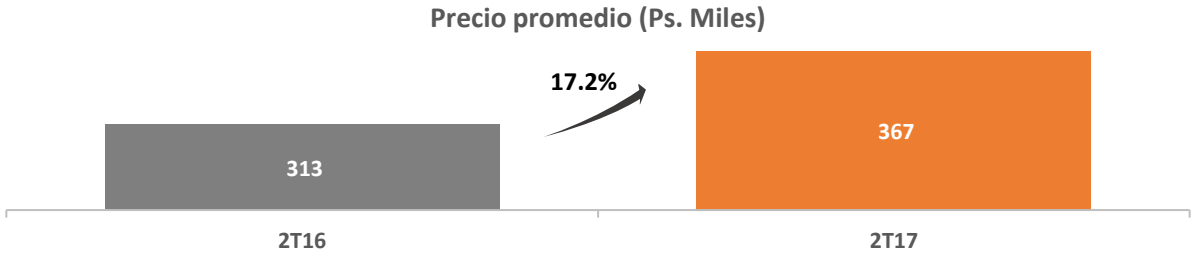
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



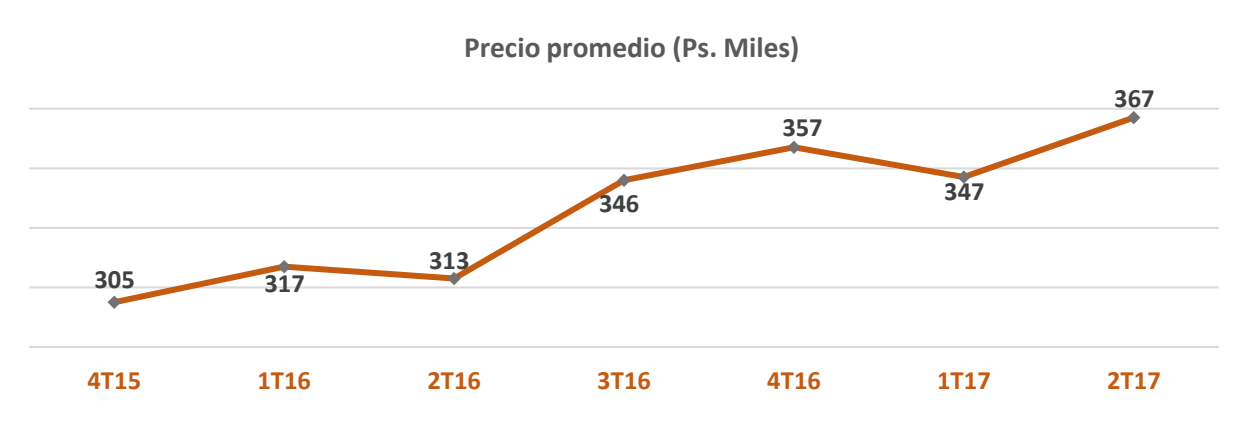
NOTA: Se considera vivienda de interés social, aquella que se encuentra en un rango de precio menor a Ps.500 mil y vivienda media-residencial la que va de los Ps.500 mil a los Ps.2.5 millones.

En el 2T17, se tuvo un crecimiento de 27.2% en los ingresos por venta de vivienda, donde el 12.5% de los ingresos provino de la escrituración de vivienda media-residencial.

Precios Promedio



El precio promedio por venta de vivienda del 2T17 fue de Ps.367 mil, aumentando 17.2% vs. el 2T16, registrando un nuevo máximo histórico. Dicho incremento se atribuye principalmente a la mayor participación de vivienda media-residencial en la mezcla de ventas del trimestre.



A partir de 2016, el precio promedio de vivienda ha registrado una tendencia alcista, impulsada por la mayor participación del segmento de vivienda media-residencial en nuestra mezcla, en línea con la estrategia de la Compañía.

El siguiente cuadro muestra los precios promedio por segmento:

Precios Promedio por Producto (Ps. Miles)								
Producto	**2T17**	**2T16**	**Δ$**	**Δ%**	**6M17**	**6M16**	**Δ$**	**Δ%**
Interés Social	329	313	16	5.1%	325	315	10	3.2%
Media-residencial	1,923	-	1,923	-	1,956	-	1,956	-
Total	**367**	**313**	**54**	**17.2%**	**360**	**315**	**45**	**14.3%**

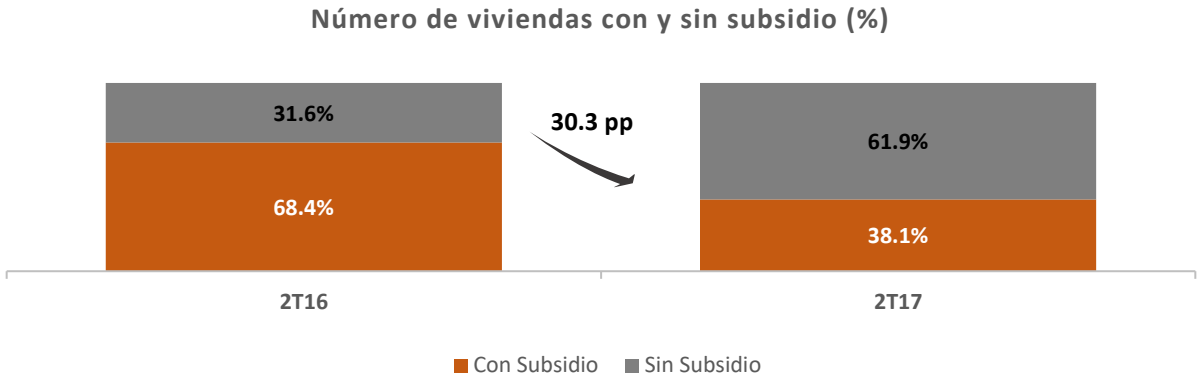
En el 2T17, el precio promedio por venta de vivienda media-residencial fue 5.8 veces superior al de vivienda del segmento de interés social.

Subsidios a la vivienda

Viviendas y Subsidios (Unidades)								
CADU TOTAL	**2T17**	**2T16**	**Δ**	**Δ%**	**6M17**	**6M16**	**Δ**	**Δ%**
Con Subsidio	1,170	1,937	(767)	(39.6%)	1,517	3,933	(2,416)	(61.4%)
Sin Subsidio	1,902	894	1,008	112.8%	3,175	1,552	1,623	104.6%
Total	**3,072**	**2,831**	**241**	**8.5%**	**4,692**	**5,485**	**(793)**	**(14.5%)**

El número de viviendas vendidas en el trimestre registró un incremento de 8.5% AsA, a pesar de que la participación de viviendas vendidas que requirieron subsidio disminuyó a sólo el 38.1% del total de viviendas vendidas, comparado con el 68.4% del 2T16, es decir, una disminución de 30.3 pp.

De enero a junio de 2017, los subsidios otorgados por CONAVI totalizaron Ps.2,503 millones, registrando una disminución de 48.6% al compararlo con el mismo periodo del año anterior.



Con lo anterior, se comienza a reflejar la implementación de las nuevas estrategias de la Empresa tendientes a disminuir la dependencia de los subsidios y el incremento en las ventas de vivienda media-residencial.

DESEMPEÑO FINANCIERO

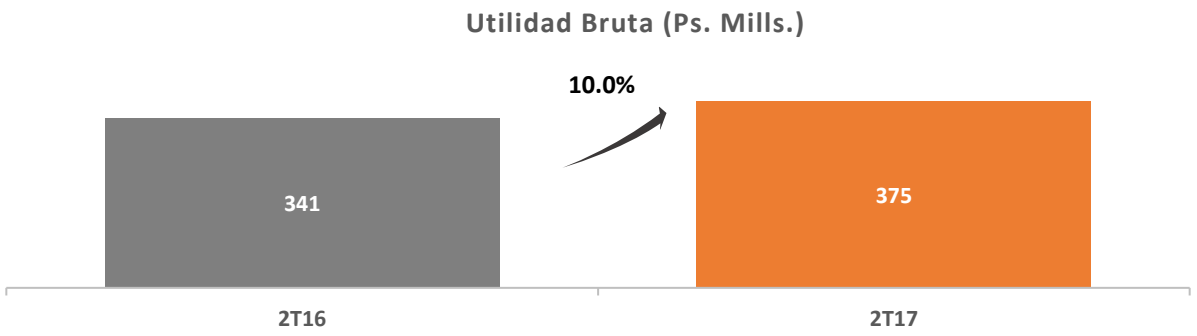
Estado de Resultados

Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (Ps. Mills.)								
Conceptos	**2T17**	**%**	**2T16**	**%**	**6M17**	**%**	**6M16**	**%**
Ingresos por escrituración de viviendas	1,128	93.5%	887	81.0%	1,690	92.7%	1,728	87.6%
Ingresos por venta de terrenos	42	3.5%	203	18.6%	80	4.4%	237	12.0%
Servicios de construcción	36	3.0%	5	0.4%	53	2.9%	7	0.3%
Total de Ingresos	1,206	100.0%	1,094	100.0%	1,823	100.0%	1,972	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	777	68.9%	642	72.4%	1,168	69.1%	1,257	72.7%
Costo de terrenos	24	56.5%	108	53.0%	31	39.2%	133	56.0%
Costo de servicios de construcción	30	84.0%	5	99.0%	38	72.3%	7	97.0%
Total de Costo de Ventas	**831**	**68.9%**	**754**	**68.9%**	**1,238**	**67.9%**	**1,396**	**70.8%**

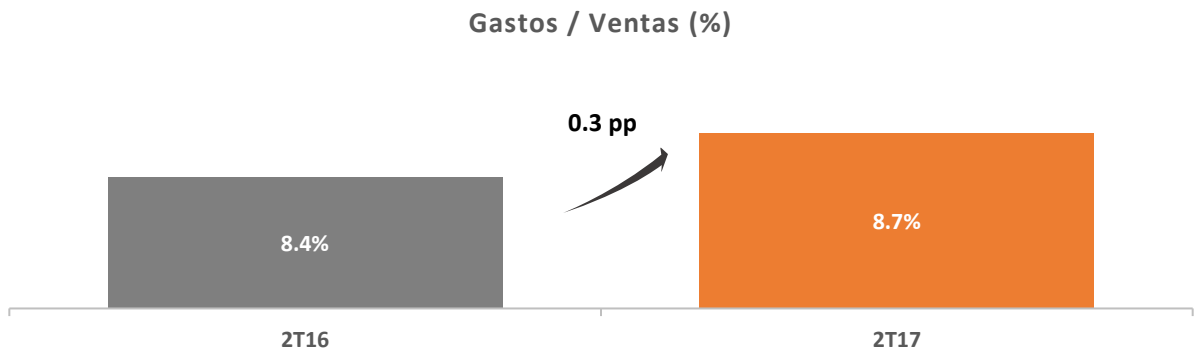
Al cierre del 2T17, el costo de ventas totalizó Ps.831 mills. (68.9% de ingresos totales), vs. Ps.754 mills. (68.9% de ingresos totales) del 2T16. La proporción de costos a ventas se mantuvo en línea vs. el 2T16, derivado de la mayor participación de vivienda media-residencial en el periodo, que contrarrestó los mayores márgenes de la venta de terrenos registrados en el 2T16, lo que se ve reflejado en la reducción de 3.5 pp. del costo de viviendas escrituradas en el 2T17.

Utilidad Bruta



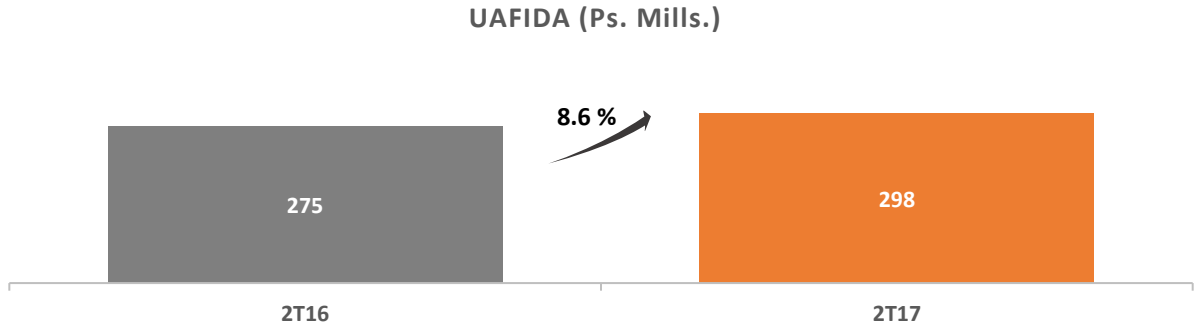
La utilidad bruta del 2T17 fue 10.0% mayor que la del 2T16, al pasar de Ps.341 mills. a Ps.375 mills.

Gastos Generales



Los Gastos de Venta y de Administración del 2T17 sumaron Ps.104 mills. (8.7% respecto a ingresos totales) vs. Ps.92 mills. (8.4% respecto a ingresos totales) del 2T16, representando un incremento marginal de 0.3 pp.

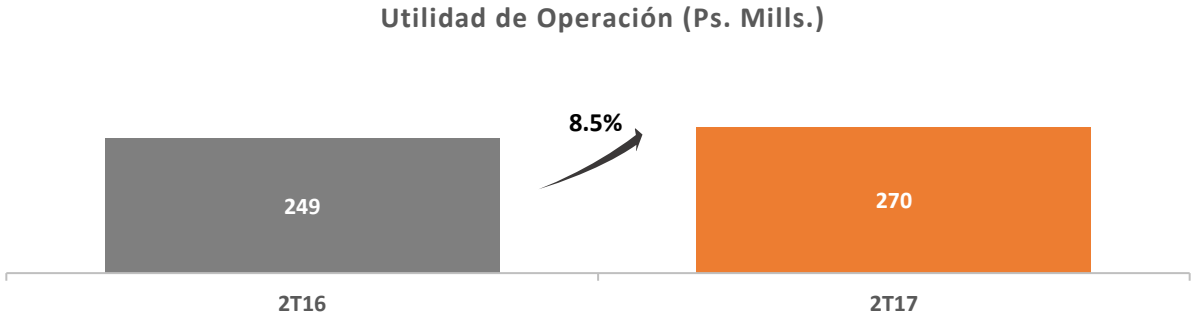
UAFIDA



La generación de UAFIDA en el 2T17 fue de Ps.298 millones, lo que significa un crecimiento de 8.6% vs. el 2T16. El margen UAFIDA se ubicó en 24.8% en el 2T17.

Integración de UAFIDA (Ps. Mills.)								
Conceptos	**2T17**	**2T16**	**Δ$**	**Δ%**	**6M17**	**6M16**	**Δ$**	**Δ%**
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	199	181	18	9.7%	289	295	(6)	(2.2%)
(+) ISR Corriente	74	70	5	6.6%	110	115	(5)	(4.6%)
(+) ISR Diferido	-	-	-	-	-	-	-	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	273	251	22	8.8%	399	410	(12)	(2.9%)
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	26	23	3	14.0%	40	46	(5)	(11.1%)
(+) Intereses no Capitalizados	8	7	2	28.0%	14	11	4	33.3%
(-) Productos Financieros	11	9	3	32.3%	19	17	2	12.8%
(+) Depreciación	3	3	(1)	(24.1%)	5	6	(1)	(18.4%)
EBITDA	**298**	**275**	**24**	**8.6%**	**439**	**455**	**(17)**	**(3.7%)**
Margen EBITDA	**24.8%**	**25.1%**	**-**	**(0.3 pp)**	**24.1%**	**23.1%**	**-**	**1.0 pp**

Utilidad de Operación

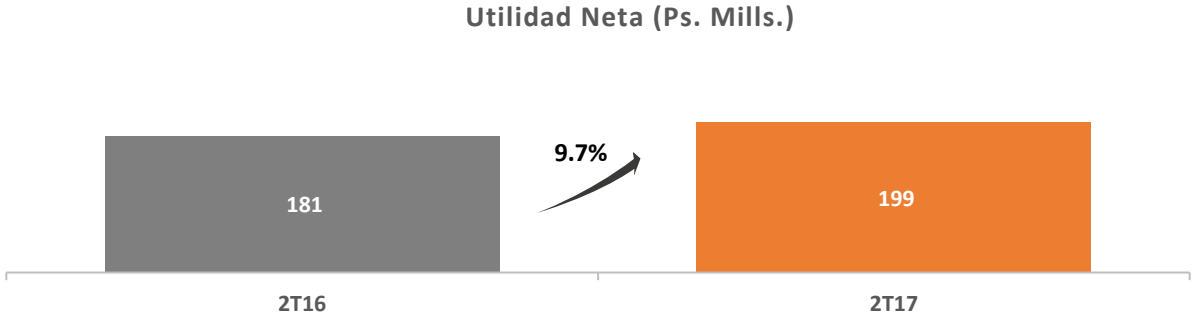


La utilidad de operación totalizó Ps.270 mills., representando un incremento del 8.5% vs. el 2T16.

Impuestos a la Utilidad

La provisión de impuesto sobre la renta pasó de Ps.70 mills. en el 2T16 a Ps.74 mills en el 2T17.

Utilidad Neta



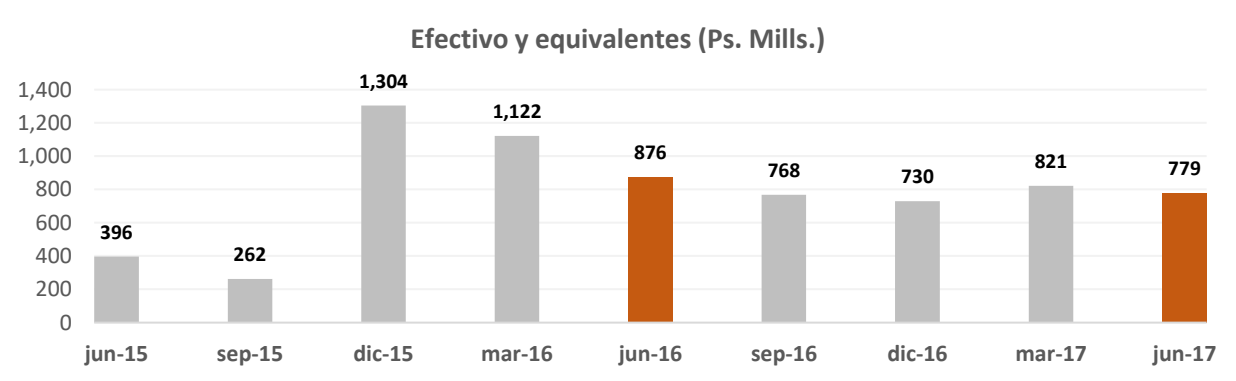
La utilidad neta del trimestre se incrementó 9.7%, al pasar de Ps.181 mills. en el 2T16 a Ps.199 mills. en el 2T17, debido al mayor dinamismo en vivienda media-residencial, manteniendo en 16.5% el margen neto.

Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.)								
Conceptos	2T17	2T16	Δ$	Δ%	6M17	6M16	Δ$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	199	181	17.6	9.7%	289	295	(6.5)	(2.2%)
Utilidad Neta Controladora	188	181	7.3	4.0%	278	295	(17.2)	(5.8%)
Utilidad por acción* (Pesos)	0.55	0.53	0.02	4.0%	0.81	0.86	(0.05)	(5.8%)

*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 2T17 y 346,036,496 acciones en el 2T16

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes



El saldo en caja y bancos al 30 de junio de 2017 fue de Ps.779 mills., el cual se compone por Ps.632 mills. de efectivo disponible y Ps.147 mills. correspondientes al fondo de reserva que se constituyó para garantizar el pago de la emisión de los Cebures "CADU15", el cual se incrementó en Ps.44 mills. AsA.

Los recursos en efectivo de CADU están principalmente invertidos en instrumentos de deuda de alta calidad crediticia a C.P.

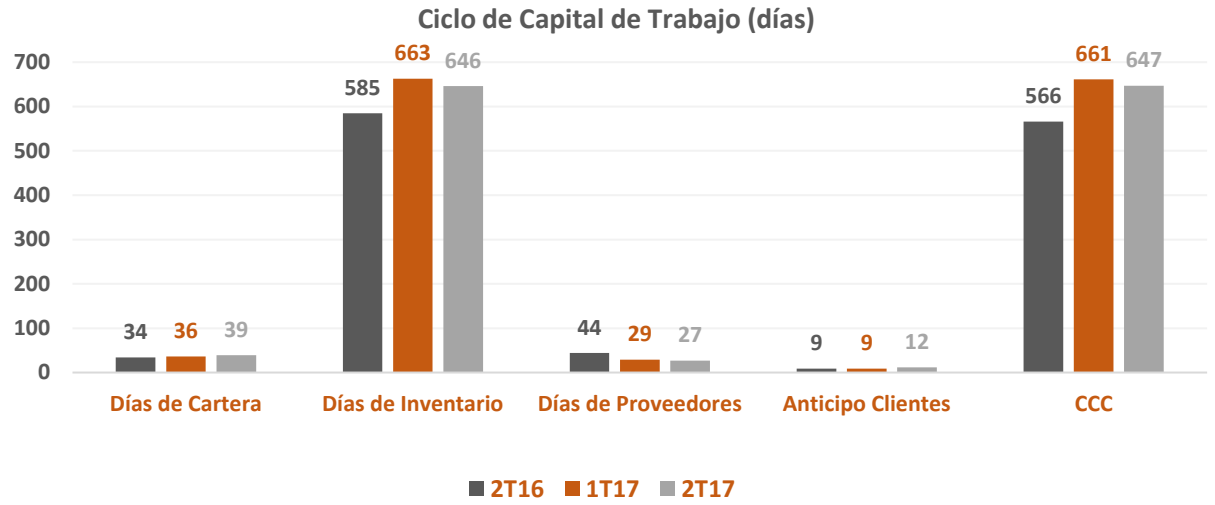
Cuentas por Cobrar

Integración de Cuentas por Cobrar (Ps. Mills.)				
Concepto	2T17	2T16	Δ$	Δ%
Clientes Vivienda	148	171	(23)	(13.5%)
Clientes Venta Terrenos Comercial	60	53	7	13.2%
Clientes Venta Terrenos Habitacional	189	85	104	122.4%
Clientes Servicios Construcción	19	29	(10)	(33.3%)
Total Clientes	**416**	**338**	**78**	**23.0%**

Cuentas por Cobrar (días)	2T17	2T16	Δdías	Δ%
Clientes Vivienda	14	17	(3)	(19.3%)
Clientes Venta Terrenos Comercial	6	5	(8)	(59.4%)
Clientes Venta Terrenos Habitacional	18	9	18	100.0%
Clientes Servicios Construcción	2	3	(1)	(37.7%)
Total Clientes	**39**	**34**	**5**	**14.8%**

Al finalizar el 2T17, las cuentas por cobrar sumaron Ps.416 mills. (39 días de cartera) vs. Ps.338 mills. del 2T16 (34 días de cartera). El aumento en el rubro de clientes se derivó principalmente de una mayor actividad de venta de terrenos registrada durante los UDM, misma que por la significancia de sus montos requiere de mayores periodos de cobro.

Ciclo de Capital de Trabajo (CCC)



El Ciclo de Capital de Trabajo (CCC) al 2T17 fue de 647 días vs. 566 días del 2T16. Este incremento en el CCC refleja tanto la compra de terrenos durante los UDM, principalmente con los recursos obtenidos en la OPI, así como las inversiones efectuadas en el desarrollo de proyectos verticales de vivienda media-residencial, con periodos más largos de CCC que la vivienda horizontal.

Comparado con el 1T17, el CCC disminuyó 14 días al pasar de 661 días a 647 días en el 2T17.

Inventarios

Integración de Inventarios (Ps. Mills.)					
Concepto	**2T17**	**1T17**	**2T16**	**Δ% vs. 1T17**	**Δ% vs. 2T16**
Reserva Territorial	1,746	1,624	1,336	7.5%	30.7%
Obra en Proceso	3,030	3,141	2,718	(3.5%)	11.5%
Intereses Capitalizados	98	93	111	5.4%	(12.1%)
Total	**4,874**	**4,858**	**4,165**	**0.3%**	**17.0%**

El Inventario aumentó Ps.709 mills., desde los Ps.4,165 mills. en el 2T16 a Ps.4,874 mills. al cierre del segundo trimestre de 2017, es decir 17.0% AsA, derivado principalmente de los recursos erogados en el desarrollo de nuestros proyectos de vivienda media-residencial y edificación vertical, así como a compras de terrenos.

El inventario de terrenos (registrado a costo de adquisición), al 30 de junio de 2017, totalizó Ps.1,746 mills.

El valor de las Obras en Proceso al 30 de junio de 2017 fue de Ps.3,030 mills., aumentando 11.5% AsA en comparación con los Ps.2,718 mills. del 2T16.

El saldo del inventario al 30 de junio de 2017 se mantuvo estable al compararlo con el saldo al 31 de marzo de 2017.

Deuda

Deuda Bancaria (Ps. Mills.)				
Concepto	**2T17**	**2T16**	**Δ$**	**Δ%**
Puentes	1,285	990	295	29.8%
Capital de Trabajo	356	50	306	612.5%
Arrendamiento Financiero	1	-	1	107.1%
Total	**1,642**	**1,041**	**602**	**57.8%**

Los pasivos bancarios de CADU se encuentran en niveles sanos, a pesar de que se incrementaron 57.8% AsA, pasando de Ps.1,041 mills. en el 2T16 a Ps.1,642 mills. al 2T17. Los créditos para capital de trabajo se incrementaron en Ps.306 mills., mientras los créditos puente para edificar vivienda tuvieron un incremento de 29.8%, pasando de Ps.990 mills. en el 2T16 a Ps.1,285 mills. en el 2T17. Es importante mencionar que el incremento en nuestro nivel de deuda fue originado por un mayor volumen de operación y proyectos en desarrollo, pero manteniendo niveles sanos de apalancamiento. El saldo total de la deuda disminuyó en comparación con los Ps.1,786 mills., que se registraron en el marzo de 2017, es decir los pasivos bancarios disminuyeron Ps.144 mills.

Deuda Bursátil – Cebures (Ps. Mills.)				
Concepto	**2T17**	**2T16**	**Δ$**	**Δ%**
CADU 14	150	297	(147)	(49.6%)
CADU 15	395	393	2	0.5%
Total	**545**	**690**	**(145)**	**(21.1%)**
Deuda Total*	**2,187**	**1,731**	**456**	**26.4%**

*El 100% de la deuda de la Compañía al 30 de junio de 2017 se encuentra contratada en pesos

El pasado 13 de julio, se realizó la amortización del 50% remanente del Certificado Bursátil "CADU14", por un monto equivalente a Ps.150 mills., con lo que la Empresa ha cumplido con el pago del 100% de dicho Certificado Bursátil.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)		
Conceptos	**2T17**	**2T16**
Deuda Total a UAFIDA	2.5	2.1
Deuda Neta a UAFIDA	1.6	1.0
Pasivo Total / Capital Contable	0.9	0.8
EBITDA / Intereses pagados	4.6	5.9

La razón de deuda total/EBITDA en el 2T17 se incrementó respecto al 2T16 pasando de 2.1x a 2.5x. Asimismo, la razón de deuda neta/UAFIDA presentó un incremento al pasar de 1.0 veces en el 2T16 a 1.6 veces en el 2T17.

Por último, la razón de cobertura de intereses (UAFIDA/intereses pagados), al 30 junio de 2017, se ubicó en 4.6 veces comparado con 5.9 veces en el 2T16.

Al 30 de junio de 2017, el costo ponderado de la deuda fue de 10.53% (TIIE +3.17 pp / no considerando comisiones).

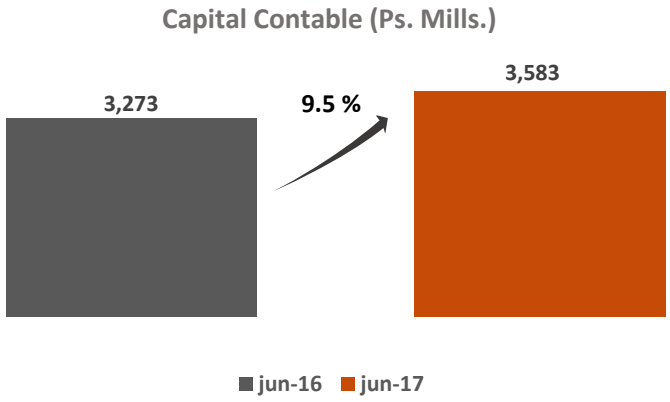
Respecto a las obligaciones de hacer y no hacer "covenants" de la deuda del Certificado Bursátil (CADU15), CADU se halla en total cumplimiento de las mismas, las cuales son:

- Que el importe de los ingresos por ventas totales presente una disminución igual o mayor al 30% comparado con el importe de los ingresos por ventas totales de los últimos 12 meses
- Que la razón de pasivo total entre capital contable sea mayor a 3 veces
- Que la razón de deuda neta entre UAFIDA de los últimos 12 meses, sea mayor a 3.5 veces
- Que la razón de cobertura de intereses: la UAFIDA de los últimos 12 meses entre intereses pagados de los últimos 12 meses, sea menor a 2 veces

Vencimientos de la Deuda a junio 2017 (Ps. Mills.)					
Concepto	Año actual	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Total
Deuda Bancaria	260	121	726	534	1,642
Cebur CADU 14	150	-	-	-	150
Cebur CADU 15	79	79	158	79	395
Total	**489**	**200**	**884**	**614**	**2,187**
% Total	**22.4**	**9.2**	**40.4**	**28.1**	**100.0**

En referencia al perfil de vencimientos, 22.4% de la deuda total vence durante el año actual, 9.2% dentro de un año, 40.4% antes de dos años y 28.1% vence antes de tres años. Es oportuno precisar que ninguna porción de la deuda de la Empresa se encuentra contratada en moneda extranjera, y tampoco cuenta con instrumentos financieros derivados.

Capital Contable



El saldo del Capital Contable (CC) al 30 de junio de 2017 fue de Ps.3,583 mills. A finales de junio de 2016, la estructura de capital estaba integrada por 43.6% de pasivo y 56.4% de capital, mientras al 30 de junio de 2017, está compuesta por 46.8% de pasivo y 53.2% de capital. La razón de apalancamiento pasivo total/capital contable al 30 de junio de 2017 se colocó 0.1 veces por encima de la razón de 0.8 veces registrada en junio del 2016, al ubicarse en 0.9 veces.

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 27 de abril de 2017, se acordó pagar un dividendo en efectivo por la suma de Ps.225,735,164 a razón de Ps.0.66 por acción. El primer pago por la cantidad de Ps.112,867,582, equivalente a Ps.0.33 por acción, se realizó el 31 de mayo de 2017, y el segundo pago por la cantidad de Ps.112,867,582, equivalente a Ps.0.33 por acción, se realizará antes del 30 de septiembre de 2017.

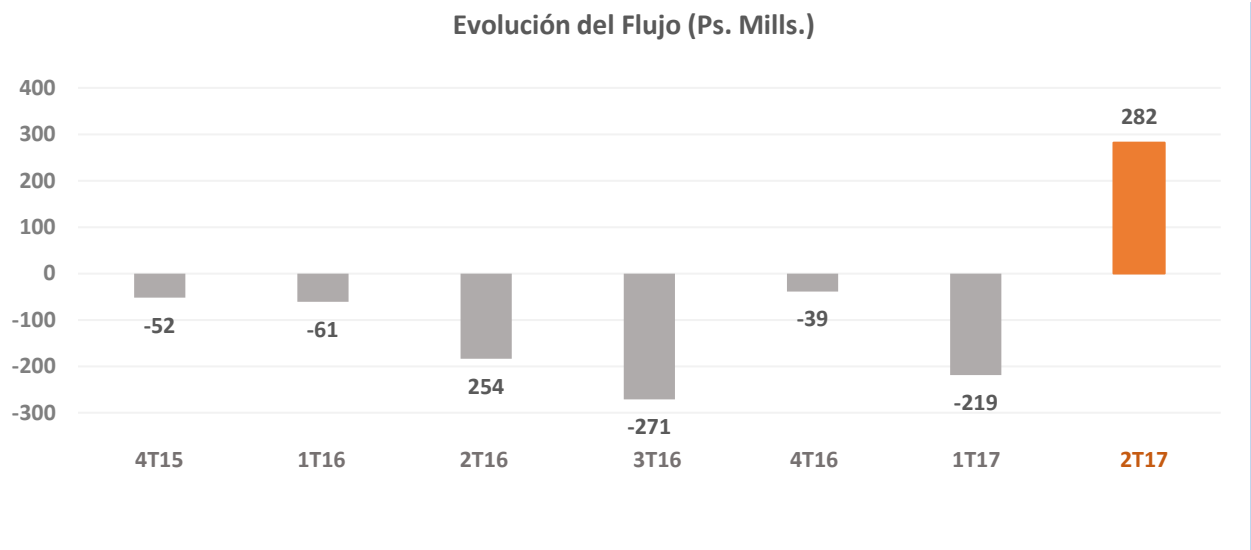
Durante el 2T17 se generó una UPA de Ps.0.55 que, sumada a los Ps.0.26. del 1T17 representa una Utilidad por Acción acumulada de Ps.0.81 al finalizar el 1S17.

El CC al 2T17 fue Ps.310 mills., superior al registrado el 30 de junio de 2016, luego de haber descontado los Ps.226 mills. correspondientes al decreto de dividendo. Por lo que se refiere a nuestro rendimiento sobre capital (ROE), cabe mencionar que al momento de realizar nuestra OPI, esta razón se ubicó en 13.3%, y al cierre del segundo trimestre de 2017 ha llegado a un 16.2%, lo que representa un incremento de 2.9 pp.

Flujo de efectivo

Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)						
Conceptos	**2T17**	**2T16**	**Δ%**	**6M17**	**6M16**	**Δ%**
Utilidad antes de impuestos	273	251	8.8%	399	410	(2.9%)
Actividades de inversión	(9)	(5)	68.2%	(14)	(11)	30.9%
Actividades de financiamiento	26	23	14.0%	40	45	(11.1%)
Flujo antes de impuestos	**290**	**268**	**8.1%**	**425**	445	**(4.5%)**
Flujo generado en actividades de operación	(19)	(456)	(95.7%)	(381)	(706)	(46.1%)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	**271**	**(188)**	**(244.0%)**	**44**	(255)	**(117.2%)**
Flujo neto de actividades de inversión	11	4	160.4%	19	12	67.9%
Flujo neto de actividades de financiamiento	(324)	(63)	416.3%	(14)	(185)	(92.4%)
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	**(42)**	**(246)**	**(82.9%)**	49	(429)	**(111.5%)**
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	821	1,122	(26.8%)	730	1,304	(44.0%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	**779**	**876**	**(11.0%)**	**779**	**876**	**(11.0%)**
Flujo libre de efectivo de la firma	**282**	**(184)**	**(253.6%)**	**63**	**(244)**	**(126.0%)**
Inversión en terrenos	**29**	**228**	**(87.3%)**	**60**	**423**	**(85.8%)**



En línea con lo que habíamos informado el trimestre anterior, el flujo libre de efectivo en el 2T17 fue positivo, en un monto de Ps.282 millones, esperamos que mejore aún más durante el 2S17.

Inversión (Recursos OPI)

Inversiones – Recursos OPI (Ps. Mills.)							
Plaza	**Total Inversión**	**Pagado en 2015**	**Pagado en 2016**	**Pagado en 1T17**	**Pagado en 2T17**	**Por Pagar**	**Total**
Cancún							
Vivienda Media-residencial (Astoria + 25 Has)	164	51	28	9	9	66	164
Vivienda Media-residencial (Huayacán)	94	30	46	10	9	-	94
Vivienda Residencial (Puerto Cancún)	65	26	39	-	-	-	65
Playa del Carmen							
Interés Social (Reposición de Reserva)	133	-	105	11	11	6	133
Valle de México							
Vivienda Media-residencial	511	15	495	-	-	-	511
Vivienda Residencial	211	175	35	1	-	-	211
Total Invertido al 30 junio de 2017	**1,179**	**297**	**749**	**31**	**29**	**73**	**1,179**
Pago de Pasivos (liberación de Reserva)	306	306	-	-	-	-	306
Total Destino de los Recursos	**1,485**	**603**	**749**	**31**	**29**	**73**	**1,485**

****

Acontecimientos recientes

- El 24 de abril de 2017, Fitch Ratings ratificó la calificación en Escala Nacional de Largo Plazo en BBB+(mex) de Corpovael, S.A.B. de C.V. (Corpovael), con perspectiva estable, lo cual es muestra de la buena posición financiera que sostiene la Empresa dentro del sector. Asimismo, Fitch Ratings subió la calificación de la emisión de Certificados Bursátiles CADU15 parcialmente garantizados a A (mex) desde A- (mex).
- El 27 de abril de 2017, CADU celebró su Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Entre los acuerdos más relevantes destacaron: i) la aprobación del pago de un dividendo por Ps.225,735,164, equivalente a Ps.0.66 por acción; ii) la cancelación de 4,013,522 acciones recompradas, en tesorería iii) destinar hasta Ps.100,000,000 anuales, por los siguientes tres años, para la operación del fondo de reserva; y, iv) la ratificación de todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración.
- El 13 de julio de 2017, CADU realizó la última amortización del 50% restante del Certificado Bursátil “CADU 14”. El importe total de la amortización ascendió a Ps.150 mills.
- A finales de julio de 2017, CADU dará inicio con la primera de 30 amortizaciones que cubrirán en su totalidad el monto del CEBUR “CADU15”, finalizando en diciembre de 2019. Es importante destacar que, al 30 de junio de 2017, se cuenta con un fondo de reserva por Ps.147.5 mills. para estos efectos.

Cobertura de analistas

En virtud de que Corpovael, S.A.B. de C.V. ("CADU") cuenta con valores listados bajo la normatividad del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, se informa que cuenta con cobertura formal sobre su acción por parte de: Actinver Casa de Bolsa, BBVA Bancomer y Punto CB. Para mayor información, favor de acceder a http://ri.caduinmobiliaria.com.

Sobre CADU

Corpovael, S.A.B. de C.V. "CADU" (BMV: CADUA) es un grupo empresarial líder dedicado al desarrollo integrado de vivienda de interés social, media y media-residencial en México. CADU cuenta con una exitosa trayectoria de más de una década en el sector vivienda, donde ha fundamentado un exitoso modelo de negocios a través de la búsqueda de una alta y sostenida rentabilidad; apuntalando su ventaja competitiva en una estructura ágil y verticalmente integrada (desarrollando actividades de adquisición de terrenos, urbanización, edificación y comercialización), en plazas donde ha identificado una alta demanda potencial de vivienda. Opera, principalmente, en Quintana Roo, Valle de México y Jalisco.

Sobre eventos futuros

La información presentada por la Empresa puede incluir declaraciones respecto de acontecimientos futuros y/o resultados financieros proyectados. Los resultados obtenidos podrían diferir a los proyectados en este documento, esto debido a que los resultados pasados no garantizan el comportamiento de resultados futuros. Por lo anterior, la Empresa no asume obligación por factores externos o indirectos acontecidos en México o en el extranjero.

Teleconferencia de resultados 2T17

Estados Financieros (EEFF)

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados
Al 30 de junio de 2017 y al 30 de junio de 2016
(Cifras en Miles de Pesos)

	30 de junio 2017	30 de junio 2016	Δ%
Activo			
Activos Circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$631,792	$771,872	(18.1%)
Fondo de Reserva "CADU15"	147,500	103,750	42.2%
Fideicomiso (SARE)	2,478	21,509	(88.5%)
Clientes (Neto)	415,724	337,860	23.0%
Otras cuentas por cobrar (Neto)	215,291	150,346	43.2%
Inventarios inmobiliarios	4,873,721	4,165,408	17.0%
Otros Activos Circulantes			
Otros	343,982	197,504	74.2%
Activos No Circulantes:			
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	77,588	50,064	55.0%
Otros activos no circulantes	25,829	-	-
Total Activos	**$6,733,904**	**$5,798,313**	**16.1%**
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	381,000	243,713	56.3%
Créditos Bursátiles	308,000	149,781	105.6%
Proveedores	370,165	310,300	19.3%
Impuestos por pagar	2,914	3,030	(3.8%)
Otros Pasivos Circulantes	89,009	70,210	26.8%
Pasivos no Circulantes			
Créditos Bancarios	1,261,195	796,945	58.3%
Créditos Bursátiles	236,869	540,496	(56.2%)
Impuestos Diferidos	502,167	411,134	22.1%
Total Pasivos	**$3,151,318**	**$2,525,608**	**24.8%**
Capital contable			
Capital Social	171,011	173,008	(1.2%)
Utilidades retenidas	3,377,557	3,080,662	9.6%
Participación controladora	3,548,568	3,253,670	9.1%
Participación no controladora	34,018	19,035	78.7%
Total del capital contable	3,582,586	3,272,705	9.5%
Total Pasivo y Capital	**$6,733,904**	**$5,798,313**	**16.1%**

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias Estados Condensados Consolidados de Utilidad Integral (Cifras en Miles de Pesos)										
	2T17	%/Ing.	2T16	%/Ing.	Δ%	6M17	%/Ing.	6M16	%/Ing.	Δ%
Ingresos:										
Ventas Inmobiliarias	$1,127,639	93.5%	$886,591	81.0%	27.2%	$1,690,318	92.7%	$1,728,447	87.6	(2.2%)
Venta de Terrenos	41,614	3.5%	203,029	18.6%	(79.5%)	80,327	4.4%	237,107	12.0	(66.1%)
Servicios de Construcción	36,424	3%	4,812	0.4%	656.9%	52,722	2.9%	6,863	0.4	668.2%
	1,205,677	**100.0%**	**1,094,433**	**100.0%**	**10.2%**	**1,823,367**	**100.0%**	**1,972,418**	**100.0%**	**(7.6%)**
Costos y gastos:										
Costo de ventas	(831,049)	68.9%	(753,859)	68.9%	10.2%	(1,237,767)	67.9%	(1,395,619)	70.8	(11.3%)
Utilidad Bruta	374,628	31.1%	340,573	31.1%	10.0%	585,600	32.1%	576,799	29.2	1.5%
Gastos Generales	(104,369)	8.7%	(91,583)	8.4%	14.0%	(192,394)	10.6%	(173,074)	8.8	11.2%
Utilidad de operación	**270,269**	**22.4%**	**248,990**	**22.8%**	**8.5%**	**393,216**	**21.6%**	**403,725**	**20.5**	**(2.6%)**
Ingresos Financieros	11,364		8,588		32.3%	19,347		17,153		12.8%
Gastos Financieros	(8,460)		(6,609)		28.0%	(14,046)		(10,537)		33.3%
	2,903		1,978		46.8%	5,300		6,616		(19.9%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**273,172**	**22.7%**	**250,969**	**22.9%**	**8.8%**	**398,516**	**21.9%**	**410,341**	**20.8**	**(2.9%)**
Impuestos a la utilidad:										
Causado	(74,489)	6.2%	(69,901)		6.6%	(109,555)		(114,886)		(4.6%)
Diferido	-	-	-		-	-		-		-
	(74,489)	6.2%	(69,901)	6.4%	6.6%	(109,555)	6.0%	(114,886)		(4.6%)
Utilidad neta e integral consolidada	**$198,684**	**16.5%**	**$181,067**	**16.5%**	**9.7%**	**$288,962**	**15.8%**	**$295,455**	**15.0**	**(2.2%)**
Participación controladora	188,396		181,070		4.0%	277,953		295,146		(5.8%)
Participación no controladora	10,288		(3)		>(100.0%)	11,009		309		>100.0%
Utilidad neta e integral consolidada	**198,684**	**16.5%**	**181,067**	**16.5%**	**9.7%**	**288,962**	**15.8%**	**295,455**	**15.0**	**(2.2%)**
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.55		0.52		5.3%	0.81		0.85		(5.1%)

*Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 2T17 y 346,036,496 acciones en el 2T16.

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias Estados Condensados Consolidados de Flujos de Efectivo (Cifras en Miles de Pesos)	2T17	2T16	6M17	6M16
Actividades de Operación				
Utilidad Antes de Impuestos	273,172	250,969	398,516	410,341
Partidas relacionadas con actividades de Inversión				
Depreciación y Amortización	2,534	3,339	5,152	6,314
Ingresos por intereses	(11,364)	(8,588)	(19,347)	(17,154)
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	25,695	22,536	40,285	45,339
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	**290,037**	**268,256**	**424,606**	**444,840**
Flujos Generados o utilizados en la Operación				
Decremento (Incremento) en Clientes	(40,377)	(139,150)	111,271	(170,424)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(15,685)	(186,928)	(344,989)	(520,208)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	6,265	(79,357)	(119,839)	(60,898)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(10,756)	(30,883)	(30,323)	128,811
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	175,098	(19,927)	161,554	(39,758)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(133,960)	-	(158,292)	(37,476)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	**270,622**	**(187,990)**	**43,988**	**(255,113)**
Actividades de Inversión				
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	-	(4,224)	-	(5,632)
Intereses Cobrados	11,364	8,588	19,347	17,154
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**11,364**	**4,364**	**19,347**	**11,522**
Actividades de Financiamiento				
Financiamientos Bancarios	542,377	652,052	1,170,526	1,040,551
Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(686,248)	(448,058)	(968,114)	(923,504)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Dividendos Pagados	112,868	-	112,868	-
Aumento (Decremento) de Capital	(225,735)	(228,384)	(225,735)	(234,278)
Intereses Pagados	(67,432)	(38,402)	(103,613)	(68,053)
Otras partidas	-	-	-	-
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	**(324,171)**	**(62,792)**	**(14,070)**	**(185,284)**
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**(42,185)**	**(246,417)**	**49,265**	**(428,875)**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	**818,839**	**1,122,040**	**730,026**	**1,304,497**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	**779,291**	**875,622**	**779,291**	**875,622**

Notas a los estados financieros: para un mejor análisis, en adición al contenido de este reporte, recomendamos ir a detalle sobre las notas de los estados financieros integrantes en http://ri.caduinmobiliaria.com.