



CADU
INMOBILIARIA

**REPORTE
TRIMESTRAL**
3T17

EN LÍNEA CON LO PROYECTADO CADU REPORTA UN CRECIMIENTO DE 42.1% EN UTILIDAD NETA Y FLUJO LIBRE DE EFECTIVO DE Ps.157 MILLONES EN EL 3T17

Cancún, Q. Roo, México a 24 de octubre 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 tercer 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 NIIFs e interpretaciones vigentes a la fecha, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

INFORMACIÓN DESTACADA (OPERATIVA Y FINANCIERA)

- CADU registró en el 3T 2017 una utilidad neta de Ps.206 mills., lo que representa un crecimiento de 42.1%, comparado con el mismo período de 2016 . El margen neto pasó de 14.3% en el 3T16 a 16.0% en el 3T17.
- En el 3T2017 se obtuvo un EBITDA de Ps.308 mills., incrementándose 40.9% respecto a los Ps.219 mills. del 3T16. El margen EBITDA del 3T17 se ubicó en 23.9%, vs. el 21.5% del 3T16
- Por segundo trimestre consecutivo se registró un flujo libre de efectivo positivo al cierre del 3T17, que alcanzó los Ps.157 mills., vs. Ps. 271 mills. negativos del 3T16
- Los ingresos totales de la Compañía aumentaron 26.8% en su comparativo anual, impulsados por la mayor participación del segmento medio-residencial en los ingresos por vivienda
- Los ingresos por venta de vivienda aumentaron 27.3% AsA al cierre del 3T17, ascendiendo a Ps.1,134 mills., vs. los Ps.890 mills. del 3T16
- En el 3T17 los ingresos provenientes de la escrituración de vivienda media-residencial representaron el 23.5% del total de ingresos por vivienda, lo que representa un 150% de crecimiento en relación al mismo periodo de 2016.
- El precio promedio por vivienda pasó de Ps.346 mil en el 3T16 a Ps.401 mil en el 3T17, incrementándose 15.8% AsA

PRINCIPALES INDICADORES (Ps. Mills.)						
Indicador	3T17	3T16	Δ%	9M17	9M16	Δ%
Unidades	2,826	2,570	10.0%	7,518	8,055	(6.7%)
Precio Promedio (Ps.Miles)	401	346	15.8%	376	325	15.5%
Ingresos Vivienda	1,134	890	27.3%	2,824	2,619	7.8%
Venta de Terrenos Comerciales	9	9	1.9%	54	106	(49.0%)
Venta de Terrenos Habitacionales	-	60	(100.0%)	35	200	(82.5%)
Servicios de Construcción	147	58	155.0%	200	64	209.7%
Ingresos Totales	1,289	1,017	26.8%	3,113	2,989	4.1%
Utilidad de Operación	279	195	43.4%	673	599	12.4%
EBITDA	308	219	40.9%	747	674	10.8%
Margen EBITDA (%)	23.9	21.5	2.4 pp	24.0	22.6	1.4 pp
Utilidad Neta	206	145	42.1%	495	440	12.4%
Margen neto (%)	16.0	14.3	1.7 pp	15.9	14.6	1.3 pp
FLEF	157	(271)	-	221	(521)	-
Cobertura de intereses	4.3x	5.9x	(1.6x)	-	-	-
Deuda total a EBITDA UDM	2.4x	2.3x	0.1x	-	-	-
Deuda neta a EBITDA UDM	1.5x	1.4x	0.1x	-	-	-
Apalancamiento (PT/CC)	0.9x	0.8x	0.1x	-	-	-
UPA* (Ps.)	0.57	0.41	40.9%	1.38	1.26	9.8%
Inversiones	12	254	(95.2%)	72	677	(89.4%)

INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)		
Indicador	3T17	3T16
Efectivo y equivalentes	869	768
Clientes	492	457
Inventarios	5,334	4,377
Otros activos	623	474
Total Activos	7,318	6,077
Deuda Bancaria	1,953	1,392
Deuda Bursátil	356	541
Total deuda	2,308	1,933
Otros pasivos	1,221	762
Total pasivos	3,529	2,695
Capital contable	3,789	3,381

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	UDM 3T17	UDM 3T16
ROE	16.9%	16.2%
ROA	8.8%	9.0%
EBITDA (Ps.Mills)	978	858
Utilidad Neta (Ps.Mills)	641	548
UPA	1.81	1.58
CCC (días)	637	587

Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

Me complace comunicarles los resultados obtenidos durante este tercer trimestre, en el que seguimos en la línea de crecimiento que habíamos anunciado desde principios de año, destacando principalmente los crecimientos en Utilidad Neta (42.0%) y EBITDA (40.9%), con relación al mismo período de 2016.

Uno de los principales objetivos de la empresa, desde que realizamos nuestra oferta pública de acciones en diciembre de 2015, ha sido incrementar nuestra rentabilidad y lo estamos cumpliendo.

Hemos estado enfocados en ejecutar correctamente nuestra estrategia, basada principalmente en el cambio en la mezcla de productos y en el aumento en los precios promedio por vivienda. El cambio en la mezcla de productos se reflejó en este trimestre con un 23.5% de ingresos por vivienda media y 76.5% de ingresos por escrituración de vivienda de interés social, es decir, se tuvo un crecimiento de 150% en ingresos por escrituración de vivienda media con relación al año pasado. Asimismo, el precio promedio por vivienda creció en un 15.9% con relación al mismo período del año anterior.

Otro aspecto sobresaliente del Trimestre fue la generación de flujo libre de efectivo, por segundo trimestre consecutivo, lo que confirma que, como lo habíamos anticipado, una vez que se cumpliera con el plan de inversiones en reserva territorial, la tendencia del flujo libre de efectivo se revertiría, situación que efectivamente ha estado ocurriendo. En el trimestre se generó un flujo libre de efectivo de \$157.5 millones de pesos, llegando a un acumulado de \$221 millones de pesos en los primeros nueve meses del año.

Por otra parte, la utilización de subsidios para la venta de vivienda de interés social, continúa disminuyendo, en el tercer trimestre únicamente el 29.7% de las viviendas escrituradas, requirieron subsidio, comparado con el 53.1% del tercer trimestre de 2016.

Seguimos manteniendo un nivel de caja aceptable siendo que en el trimestre se pagaron \$150 millones de pesos correspondientes a la liquidación total de nuestro Certificado Bursátil Cadu 14 y en el mes de septiembre se realizó la segunda parte del pago de dividendos por \$ 112.8 millones de pesos.

Confiamos en que el último trimestre del año, también se desarrollará conforme a lo presupuestado, con lo que estaremos alcanzando los objetivos fijados en nuestra Guía de Resultados 2017.

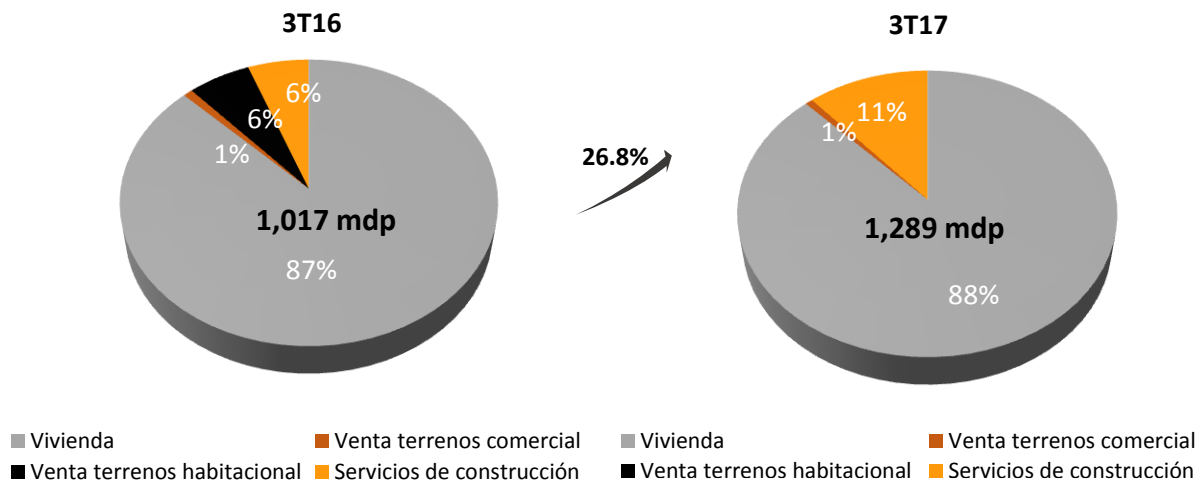
Finalmente, no puedo dejar de mencionar que los sismos del 19 de septiembre no afectaron nuestros desarrollos en la Ciudad de México. En todos ellos se han reiniciado las obras, toda vez que se realizaron los peritajes de seguridad requeridos por las autoridades. Aprovecho para reiterar la solidaridad de nuestra empresa con todos aquellos que sufrieron pérdidas y refrendar nuestro compromiso como empresa socialmente responsable.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y Director General

DESEMPEÑO OPERATIVO

INGRESOS

Ingresos Totales (Ps. Mills.)								
	3T17	3T16	Δ\$	Δ%	9M17	9M16	Δ\$	Δ%
Ingresos Vivienda	1,134	890	243	27.3%	2,824	2,619	205	7.8%
Venta de Terrenos Comerciales	9	9	-	1.9%	54	106	(52)	(49.0%)
Venta de Terrenos Habitacionales	-	60	(60)	(100.0%)	35	200	(165)	(82.5%)
Servicios de Construcción	147	58	89	155.0%	200	64	135	209.7%
Total	1,289	1,017	273	26.8%	3,113	2,989	124	4.1%



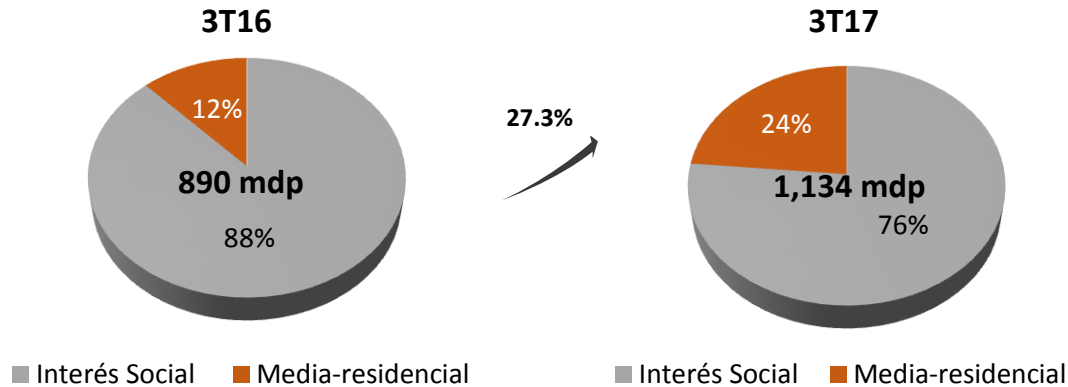
Los ingresos totales de CADU en el 3T17 ascendieron a Ps.1,289 mills., aumentando 26.8% respecto a los Ps.1,017 mills. registrados en el 3T16, impulsados principalmente por la mayor escrituración en vivienda media-residencial.

En el 3T17, la mayoría de nuestros ingresos fueron originados por la venta de Vivienda, alcanzando los Ps.1,134 mills. (88% de los ingresos totales), en tanto que el otro 12% correspondió a la venta de terrenos por Ps.9 mills., y Ps.147 mills. por servicios de construcción.

Ingresos Vivienda

Ingresos por Vivienda (Ps. Mills.)						
	3T17	3T16	Δ%	9M17	9M16	Δ%
Vivienda de Interés Social						
Cancún	366	376	(2.9%)	889	1,060	(16.2%)
Playa del Carmen	347	247	40.1%	1,027	936	9.6%
Guadalajara	100	131	(23.2%)	313	462	(32.3%)
Valle de México	28	23	22.1%	66	35	91.6%
Aguascalientes	3	7	(55.3%)	6	19	(66.9%)
Ciudad Juárez	24	-	-	59	-	-
Total Interés Social	867	784	10.6%	2,360	2,512	(6.1%)
Vivienda Media-Residencial						
Cancún	218	107	104.2%	392	107	266.7%
Valle de México	49	-	-	73	-	-
Total Media-Residencial	267	107	149.8%	464	107	334.8%
TOTAL	1,134	890	27.3%	2,824	2,619	7.8%

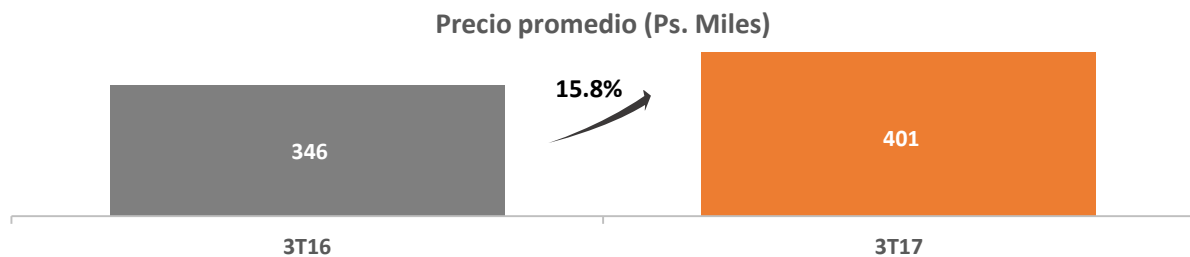
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



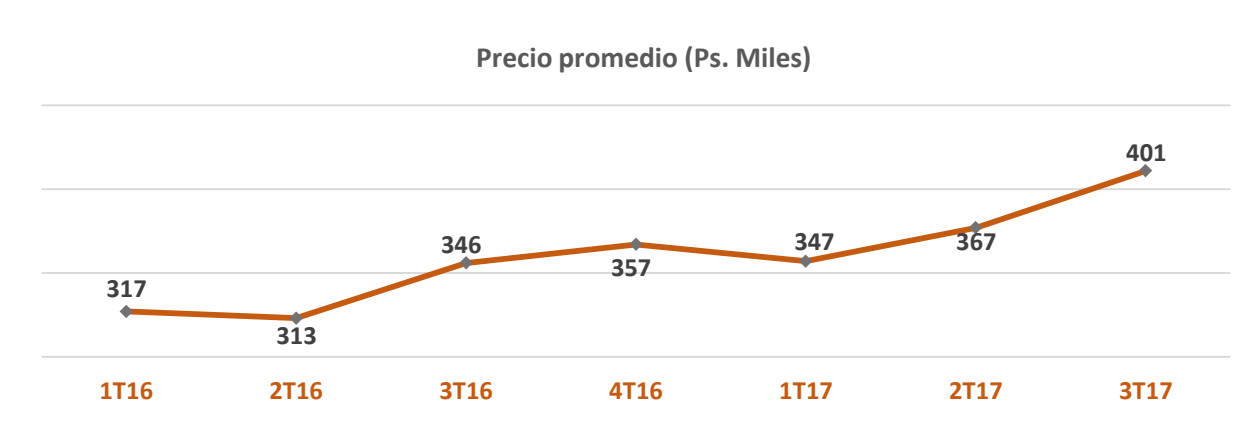
NOTA: Se considera vivienda de interés social, aquella que se encuentra en un rango de precio menor a Ps.500 mil y vivienda media-residencial la que va de los Ps.500 mil a los Ps.2.5 millones.

En el 3T17, el 24% de los ingresos por vivienda resultó de la titulación de vivienda media-residencial, destacando la participación de los proyectos ubicados en Cancún, que impulsaron un incremento de 27.3% en los ingresos por venta de vivienda.

Precios Promedio



El precio promedio por vivienda pasó de Ps.346 mil en el 3T16 a Ps.401 mil en el 3T17, es decir, incrementó un 15.8% AsA.



Al cierre del 3T17, el precio promedio ha mantenido el crecimiento iniciado desde 2016, reflejo de la mayor participación del segmento de vivienda media-residencial en la mezcla.

El siguiente cuadro muestra los precios promedio por segmento:

Precios Promedio por Producto (Ps. Miles)								
Producto	3T17	3T16	Δ\$	Δ%	9M17	9M16	Δ\$	Δ%
Interés Social	325	312	13	4.1%	325	314	11	3.5%
Media-residencial	1,688	1,750	(62)	(3.6%)	1,793	1,750	42	2.4%
Total	401	346	55	15.8%	376	325	51	15.5%

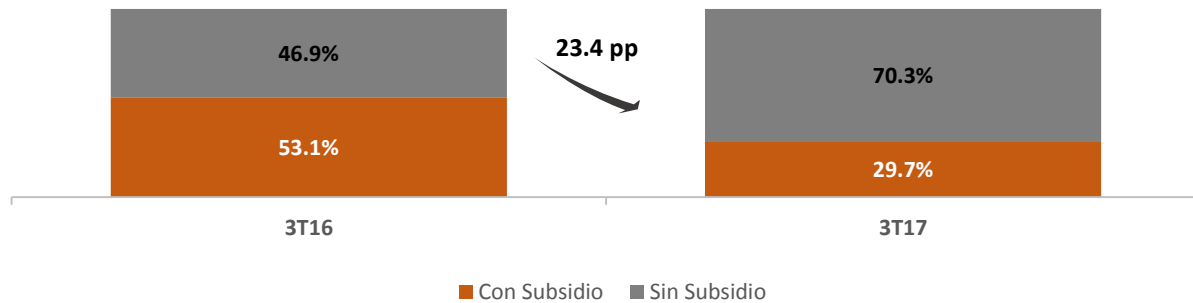
En el 3T17, el precio promedio por venta de vivienda media-residencial fue 5.2 veces superior al del segmento de interés social.

Subsidios a la vivienda

Viviendas y Subsidios (Unidades)								
CADU TOTAL	3T17	3T16	Δ	Δ%	9M17	9M16	Δ	Δ%
Con Subsidio	840	1,365	(525)	(38.5%)	2,357	5,298	(2,941)	(55.5%)
Sin Subsidio	1,986	1,205	781	64.8%	5,161	2,757	2,404	87.2%
Total	2,826	2,570	256	10.0%	7,518	8,055	(537)	(6.7%)

El número de viviendas vendidas durante el trimestre ascendió a 2,826, registrando un crecimiento de 10.0% contra el 3T16. En el 3T17 sólo el 29.7% del total requirió subsidio, comparándose de forma positiva con el 53.1% del 3T16, y disminuyendo en 23.4 pp.

Número de viviendas con y sin subsidio (%)



Lo anterior refleja los efectos de la ejecución de las estrategias de la Compañía por generar una mayor participación del segmento medio-residencial y aminorar la dependencia de subsidios.

DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

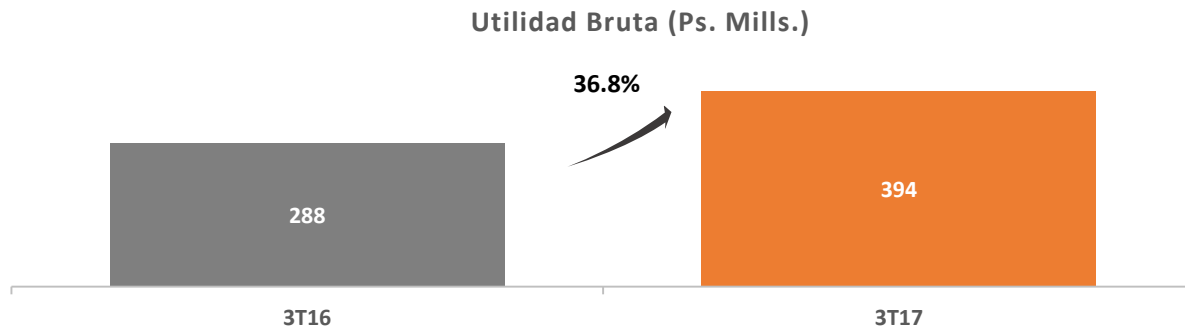
Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (Ps. Mills.)								
Conceptos	3T17	%	3T16	%	9M17	%	9M16	%
Ingresos por escrituración de viviendas	1,134	88.0%	890	87.5%	2,824	90.7%	2,619	87.6%
Ingresos por venta de terrenos	9	0.6%	69	6.8%	89	2.9%	306	10.2%
Servicios de construcción	147	11.4%	58	5.7%	200	6.4%	64	2.2%
Total de Ingresos	1,289	100.0%	1,017	100.0%	3,113	100.0%	2,989	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	754	66.5%	643	72.1%	1,902	67.4%	1,882	71.9%
Costo de terrenos	4	41.7%	35	50.8%	40	44.9%	181	59.2%
Costo de servicios de construcción	137	93.2%	51	88.8%	190	95.3%	62	95.4%
Total de Costo de Ventas	895	69.4%	729	71.7%	2,132	68.5%	2,125	71.1%

El costo de ventas del 3T17 ascendió a Ps.895 mills. (69.4% de ingresos totales), vs. Ps.729 mills. (71.7% de ingresos totales) del 3T16. La proporción de costos a ventas disminuyó 2.3 pp., debido a la mayor participación de vivienda media-residencial en el trimestre, tal como lo refleja la reducción de 5.6 pp. en el costo de viviendas escrituradas en el 3T17.

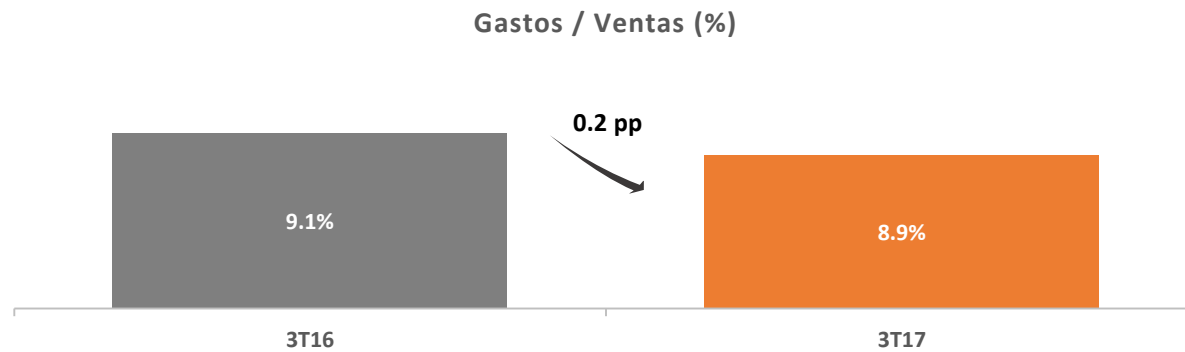
Asimismo, nuestra estable relación de costos a ingresos refleja la estrecha relación con nuestros proveedores y negociaciones anticipadas de precios, que nos han permitido mantener márgenes estables, a pesar de un entorno inflacionario persistente.

Utilidad Bruta



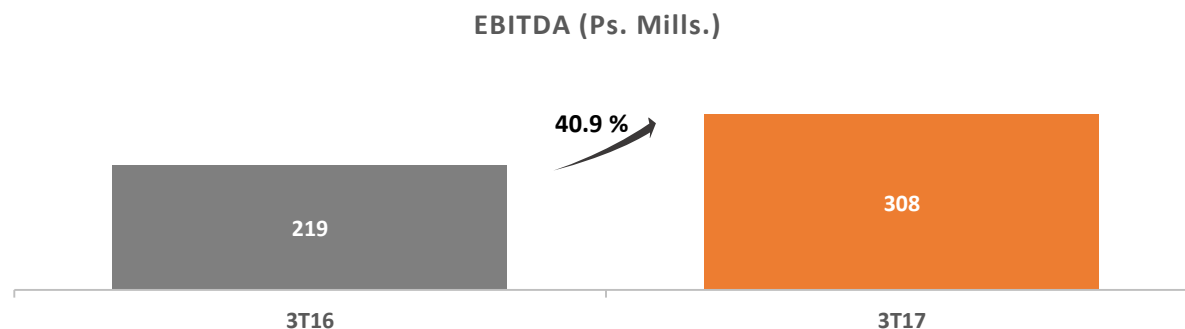
La utilidad bruta pasó de Ps.288 mills. en el 3T16 a Ps.394 mills. en el 3T17, incrementándose 36.8% AsA.

Gastos Generales



Los Gastos de Venta y de Administración del 3T17 totalizaron Ps.115 mills. (8.9% respecto a ingresos totales) vs. Ps.93 mills. (9.1% respecto a ingresos totales) del 3T16, registrando una disminución de 0.2 pp.

EBITDA

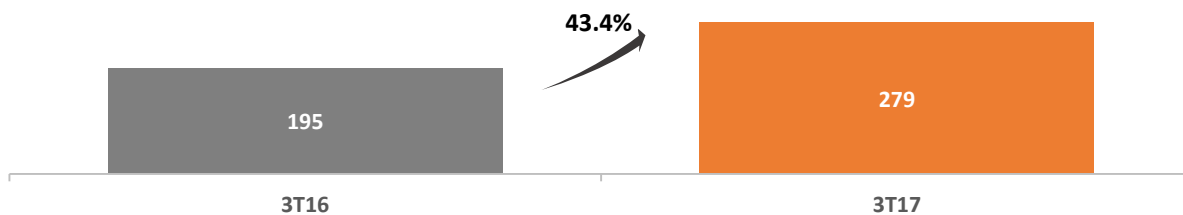


La generación de EBITDA en el 3T17 ascendió a Ps.308 millones desde los Ps.219 mills. del 3T16, significando un aumento anual de 40.9%. El margen UAFIDA se ubicó en 23.9% al cierre del 3T17.

Integración de EBITDA (Ps. Mills.)								
Conceptos	3T17	3T16	Δ\$	Δ%	9M17	9M16	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	206	145	61	42.1%	495	440	55	12.4%
(+) ISR Corriente	77	51	26	50.1%	186	166	20	12.2%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	283	196	87	44.2%	681	607	75	12.3%
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	26	21	5	24.2%	66	66	-	-
(+) Intereses no Capitalizados	6	5	1	11.5%	20	16	4	26.3%
(-) Productos Financieros	9	6	3	43.0%	28	23	5	20.9%
(+) Depreciación	3	3	0	(5.5%)	8	9	(1)	(14.2%)
EBITDA	308	219	89	40.9%	747	674	73	10.8%
Margen EBITDA	23.9%	21.5%	-	+2.4 pp	24.0%	22.6%	-	+1.4 pp

Utilidad de Operación

Utilidad de Operación (Ps. Mills.)



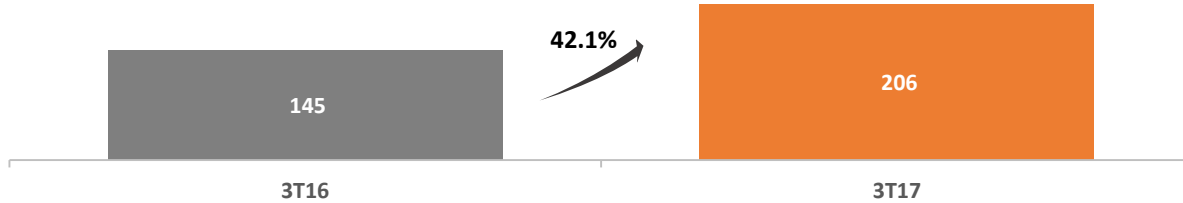
La utilidad de operación registró un crecimiento de 43.4% respecto a los Ps.195 mills. del 3T16, al alcanzar los Ps.279 mills.

Impuestos a la Utilidad

La provisión de impuesto sobre la renta fue de Ps.77 mills. en el 3T17 vs. los Ps.51 mills. del 3T16.

Utilidad Neta

Utilidad Neta (Ps. Mills.)



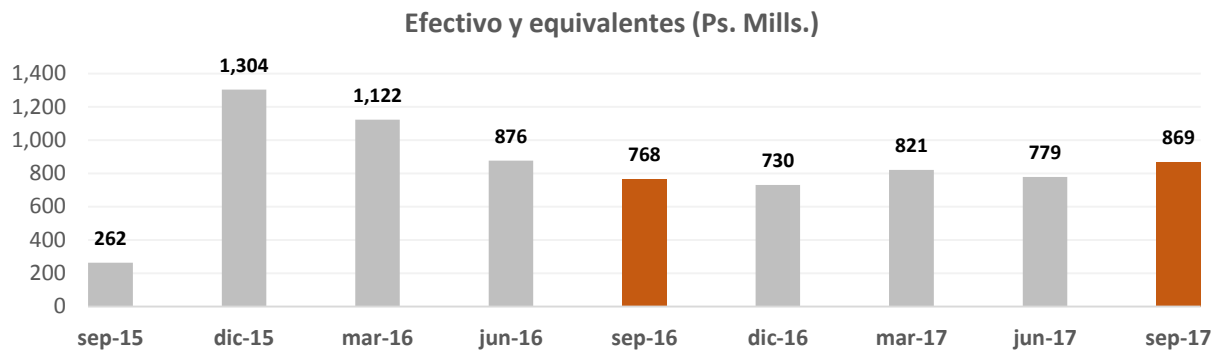
La utilidad neta del periodo ascendió a Ps.206 mills., incrementándose 42.1% respecto a los Ps.145 mills. registrados en el 3T16, impulsada por la mayor participación de vivienda media-residencial, dada la maduración de nuestros desarrollos. El margen neto se ubicó en 16.0%.

Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.)								
Conceptos	3T17	3T16	Δ\$	Δ%	9M17	9M16	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	206	145	61	42.1%	495	440	55	12.4%
Utilidad Neta Controladora	196	141	55	39.2%	474	436	38	8.7%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.57	0.41	0.16	39.2%	1.39	1.27	0.11	8.7%

*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 3T17 y 346,036,496 acciones en el 3T16

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes



El saldo en caja y bancos al 30 de septiembre de 2017 fue de Ps.869 mills., el cual se compone por Ps.722 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".

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

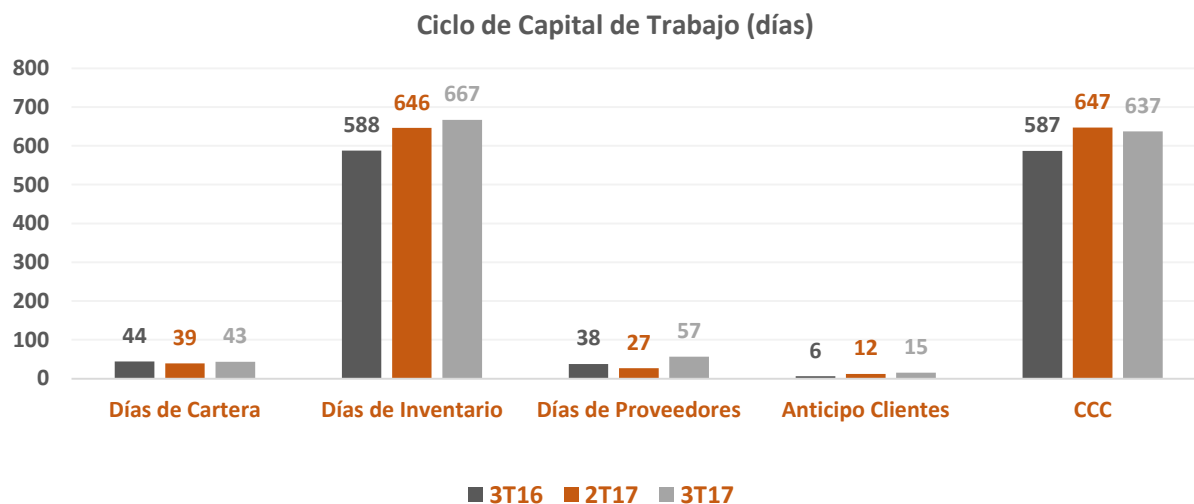
Cuentas por Cobrar

Integración de Cuentas por Cobrar (Ps. Mills.)				
Concepto	3T17	3T16	Δ\$	Δ%
Cientes Vivienda	223	207	17	8.1%
Cientes Venta Terrenos Comercial	87	55	32	58.8%
Cientes Venta Terrenos Habitacional	174	145	29	19.9%
Cientes Servicios Construcción	8	51	(44)	(84.8%)
Total Cientes	492	457	34	7.5%

Cuentas por Cobrar (días)	3T17	3T16	Δdías	Δ%
Cientes Vivienda	19	20	-	(1.8%)
Cientes Venta Terrenos Comercial	8	5	2	44.2%
Cientes Venta Terrenos Habitacional	15	14	1	8.9%
Cientes Servicios Construcción	1	5	(4)	(86.2%)
Total Cientes	43	44	(1)	(2.4%)

Al cierre del 3T17, las cuentas por cobrar totalizaron Ps.492 mills. (43 días de cartera) vs. Ps.457 mills. del 3T16 (44 días de cartera).

Ciclo de Capital de Trabajo (CCC)



El Ciclo de Capital de Trabajo (CCC) al 3T17 fue de 637 días vs. 587 días del 3T16. Este incremento en el CCC refleja tanto la compra de terrenos durante los UDM, así como las inversiones efectuadas en el desarrollo de proyectos verticales para el segmento medio-residencial, los cuales conllevan periodos más largos que la vivienda horizontal.

Respecto al 2T17, el CCC fue 10 días menor al finalizar el 3T17, pasando de 647 días a 637 días.

Inventarios

Integración de			
Concepto	3T17	3T16	Δ%
Reserva Territorial	1,949	1,648	18.3%
Obra en Proceso	3,184	2,585	23.2%
Intereses Capitalizados	201	144	39.6%
Total	5,334	4,377	21.9%

El Inventario registró un incremento de Ps.957 mills., pasando de Ps.4,377 mills. en el tercer trimestre de 2016 a Ps.5,334 mills. al cierre del 3T17, aumentando 21.9% AsA, derivado tanto de los recursos destinados al desarrollo de nuestros proyectos de vivienda media-residencial, como a la compra de terrenos.

El inventario de terrenos (registrado a costo de adquisición), al 30 de septiembre de 2017, sumó Ps.1,949 mills.

El valor de las Obras en Proceso al 30 de septiembre de 2017 alcanzó los Ps.3,184 mills., incrementando 23.2% AsA respecto a los Ps.2,585 mills. del tercer trimestre de 2016.

Deuda

La Deuda Total al 30 de septiembre de 2017 incrementó 19.4%, al pasar de Ps.1,933 millones al al cierre de tercer trimestre de 2016 a Ps.2,308 millones.

Deuda Bancaria (Ps. Mills.)				
Concepto	3T17	3T16	Δ\$	Δ%
Puentes	1,527	1,123	404	36.0%
Capital de Trabajo	425	268	157	58.4%
Arrendamiento Financiero	1	0.5	0.3	70.2%
Total	1,953	1,392	561	40.3%

Los pasivos bancarios de CADU se encuentran en niveles aceptables, a pesar de presentar un crecimiento anual de 40.3%, ascendiendo a Ps.1,953 millones al 3T17 desde los Ps.1,392 mills. del 3T16. Los créditos para capital de trabajo aumentaron Ps.157 mills., mientras los créditos puente para edificar vivienda incrementaron 36.0%, pasando de Ps.1,123 mills. en el 3T16 a Ps.1,527 mills. en el 3T17. Es importante mencionar que el incremento en nuestro nivel de deuda fue originado por un mayor volumen de operación y de proyectos en desarrollo, pero manteniendo sanos niveles de apalancamiento.

Deuda Bursátil – Cebures (Ps. Mills.)				
Concepto	3T17	3T16	Δ\$	Δ%
CADU 14	-	148	(148)	(100.0%)
CADU 15	356	394	(38)	(9.7%)
Total	356	541	(186)	(34.3%)
Deuda Total*	2,308	1,933	375	19.4%

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

Durante el trimestre, se realizó el pago del saldo remanente del Certificado Bursátil “CADU14”, por un monto equivalente a Ps.150 mills., y se inició la amortización de “CADU15”, pagando los primeros Ps.40 mills. en el 3T17. Por lo que la deuda bursátil disminuyó 34.3%.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)		
Conceptos	3T17	3T16
Deuda Total a EBITDA	2.4	2.3
Deuda Neta a EBITDA	1.5	1.4
Pasivo Total / Capital Contable	0.9	0.8
EBITDA / Intereses pagados	4.3	5.9

La razón de deuda total/EBITDA pasó de 2.3x en el 3T16 a 2.4x en el 3T17. Asimismo, la razón de deuda neta/EBITDA se incrementó a 1.5 veces en el 3T17 desde 1.4 veces en el 3T16. Por lo que estas razones se mantuvieron a niveles semejantes vs. las registradas en el mismo periodo del año anterior.

Por último, la razón de cobertura de intereses (EBITDA/intereses pagados), al 30 septiembre de 2017 fue de 4.3 veces, disminuyendo 1.6 veces vs. las 5.9 veces del 3T16.

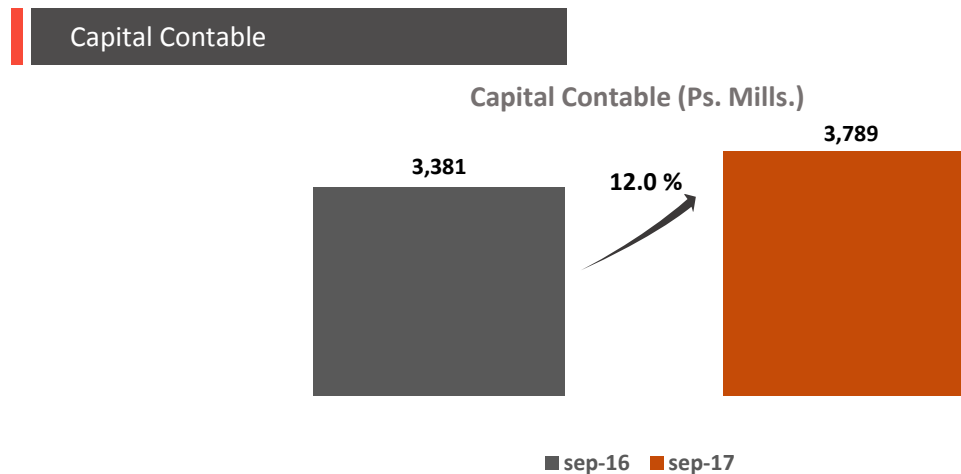
Al 30 de septiembre de 2017, el costo ponderado de la deuda fue de 10.6% (TIE +3.22 pp / no considerando comisiones).

Respecto a las obligaciones de hacer y no hacer “*covenants*” de la deuda del Certificado Bursátil (CADU15), CADU se encuentra 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 septiembre 2017 (Ps. Mills.)						
Concepto	Año actual	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Total
Deuda Bancaria	215	389	461	652	235	1,953
Cebur CADU 15	40	119	158	40	-	356
Total	255	508	620	692	235	2,308
% Total	11.0%	22.0%	26.8%	30.0%	10.2%	100.0%

En referencia al perfil de vencimiento, 11.0% de la deuda total vence durante el año actual, 22.0% antes de un año, 26.8% dentro de dos años, 30.0% vence antes de tres años y 10.2% vence antes de 4 años. La empresa no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.



El saldo del Capital Contable (CC) al 30 de septiembre de 2017 fue de Ps.3,789 mills. A finales de septiembre de 2016, la estructura de capital estaba integrada por 44.4% de pasivo y 55.6% de capital, mientras al 30 de septiembre de 2017, está compuesta por 48.2% de pasivo y 51.8% de capital. La razón de apalancamiento pasivo total/capital contable pasó de 0.8 veces al 30 de septiembre de 2016 a 0.9 veces en el mismo periodo del año en curso, aumentando 0.1 veces.

El pasado 19 de septiembre, se llevó a cabo el segundo de dos pagos por concepto de dividendos por la cantidad de Ps.112,867,582, equivalente a Ps.0.33 por acción, aprobados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 27 de abril de 2017.

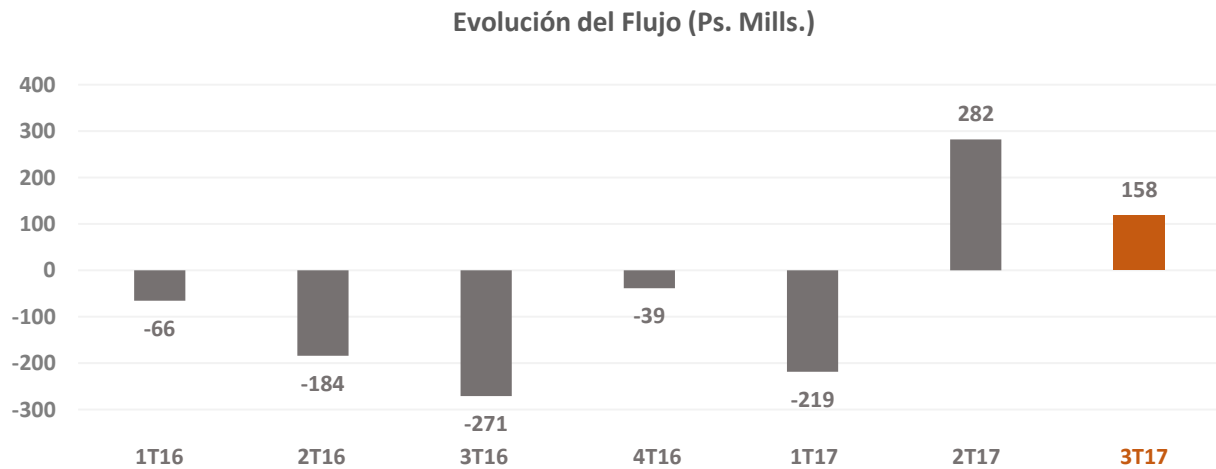
Durante el 3T17, se generó una UPA de Ps.0.57 que, sumada a los Ps.0.81. del 1S17 representa una Utilidad por Acción acumulada de Ps.1.38.

El capital contable al 30 de septiembre de 2017 fue Ps.407 mills. superior al registrado en el mismo periodo de 2016. 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 tercer trimestre de 2017 se ha colocado en 16.9%, incrementándose 3.6 pp.

Flujo de efectivo

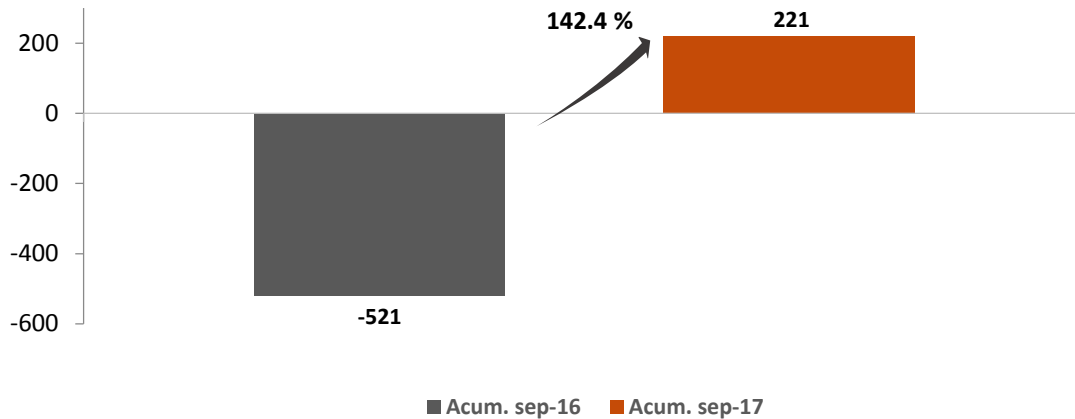
Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)						
Conceptos	3T17	3T16	Δ%	9M17	9M16	Δ%
Utilidad antes de impuestos	283	196	44.4%	681	607	12.2%
Actividades de inversión	(6)	(3)	100.0%	(20)	(14)	42.9%
Actividades de financiamiento	26	21	23.8%	66	66	0.0%
Flujo antes de impuestos	303	214	41.6%	727	659	10.3%
Flujo generado en actividades de operación	(154)	(437)	(64.8%)	(535)	(1,143)	(53.2%)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	149	(224)	(166.8%)	193	(485)	(139.7%)
Flujo neto de actividades de inversión	9	(48)	(118.8%)	28	(36)	(177.8%)
Flujo neto de actividades de financiamiento	(68)	164	(141.5%)	(93)	(16)	406.3%
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	90	(108)	(184.1%)	128	(537)	(125.9%)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	779	876	(11.1%)	594	1,305	(44.1%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	869	768	13.2%	722	768	13.2%
Flujo libre de efectivo de la firma	158	(271)	158.3%	221	(521)	142.4%
Inversión en terrenos	12	254	(95.2%)	72	677	(89.4%)



El flujo libre de efectivo en el 3T17 fue positivo por segundo trimestre consecutivo, alcanzando los Ps.158 millones, tendencia que esperamos se mantenga durante el 4T17.

Flujo Acumulado al 30 de septiembre (Ps.Mills.)



Acontecimientos recientes

- En el mes de septiembre de 2017, CADU realizó el segundo pago por concepto de un dividendo aprobado en su Asamblea General de Accionistas por la cantidad de Ps.112,867,582, equivalente a Ps.0.33 por acción.
- El 27 de julio de 2017, CADU llevó a cabo la primera de 30 amortizaciones mensuales que cubrirán en su totalidad el monto del Certificado Bursátil “CADU15”, finalizando en diciembre de 2019. Al 30 de septiembre de 2017, se han pagado Ps.40 mills. por este concepto.
- El 13 de julio de 2017, CADU realizó la última amortización del balance remanente de Ps.150 mills. del Certificado Bursátil “CADU 14”.

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 3T17





CORPOVAEL S.A.B. de C.V.
 Le invita a participar en su Conferencia Telefónica
 de Resultados del Tercer Trimestre de 2017

Números de marcación

- México:
+001 334 323 7224
- Estados Unidos / Canadá:
+1-334-323-7224
- Código de acceso:
CADU

Fecha: Miércoles 25 de octubre de 2017

Hora:
 10:00 AM (Hora del Centro, Cd. Mx.)
 11:00 AM (Hora del Este, N.Y.)

Dirigida por:
 Pedro Vaca – Presidente y Dr. Gral.
 Javier Cervantes – Dr. de Finanzas
 César Navarro –Dr. de R.I.

Repetición: Disponible 1 hr. después de la conferencia (en MP3), en el sitio de inversionistas de CADU:
ri.caduinmobiliaria.com

ri@caducancun.com
+52 (998) 193 1100

www.caduinmobiliaria.com

Publicación de Resultados del Tercer Trimestre 2017
 Martes 24 de octubre de 2017 (posterior al cierre del mercado)

Estados Financieros (EEFF)

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias			
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados			
Al 30 de septiembre de 2017 y al 30 de septiembre de 2016			
(Cifras en Miles de Pesos)			
	30 de sept	30 de sept	Δ%
	2017	2016	
Activo			
Activos Circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$721,698	\$647,838	11.4%
Fondo de Reserva "CADU15"	147,500	120,000	22.9%
Fideicomiso (SARE)	88	11,031	(99.2%)
Clientes (Neto)	491,576	457,387	7.5%
Otras cuentas por cobrar (Neto)	261,182	250,850	4.1%
Inventarios inmobiliarios	5,334,347	4,377,264	21.9%
Otros Activos Circulantes			
Otros	254,188	161,484	57.4%
Activos No Circulantes:			
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	88,676	50,755	74.7%
Otros activos no circulantes	18,417	-	-
Total Activos	<u>\$7,317,672</u>	<u>\$6,076,608</u>	20.4%
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	520,615	257,498	102.2%
Créditos Bursátiles	149,781	185,846	(19.4%)
Proveedores	454,048	285,749	58.9%
Impuestos por pagar	3,930	3,951	(0.5%)
Otros Pasivos Circulantes	260,442	61,186	325.7%
Pasivos no Circulantes			
Créditos Bancarios	1,432,277	1,134,459	26.3%
Créditos Bursátiles	205,798	355,579	(42.1%)
Impuestos Diferidos	502,167	411,134	22.1%
Total Pasivos	<u>\$3,529,057</u>	<u>\$2,695,402</u>	30.9%
Capital contable			
Capital Social	171,011	173,008	(1.2%)
Utilidades retenidas	3,573,579	3,184,896	12.2%
Participación controladora	3,744,590	3,357,904	11.5%
Participación no controladora	44,024	23,302	88.9%
Total del capital contable	3,788,615	3,381,206	12.0%
Total Pasivo y Capital	<u>\$7,317,672</u>	<u>\$6,076,608</u>	20.4%

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados de Utilidad Integral
(Cifras en Miles de Pesos)

	3T17	%/Ing.	3T16	%/Ing.	Δ%	9M17	%/Ing.	9M16	%/Ing.	Δ%
Ingresos:										
Ventas Inmobiliarias	\$1,133,772	87.9%	\$890,521	87.6%	27.3%	2,824,090	90.7%	\$2,618,856	87.6%	7.8%
Venta de Terrenos	8,810	0.7%	68,835	6.8%	(87.2%)	89,137	2.9%	305,942	10.2%	(70.9%)
Servicios de Construcción	146,873	11.4%	57,589	5.7%	155.0%	199,595	6.4%	64,452	2.2%	209.7%
	1,289,455	100.0%	1,016,945	100.0%	26.8%	3,112,822	100.0%	2,989,251	100.0%	4.1%
Costos y gastos:										
Costo de ventas	(895,344)	69.4%	(729,156)	72.2%	22.8%	(2,133,111)	68.5%	(2,124,662)	71.2%	0.4%
Utilidad Bruta	394,111	30.6%	287,789	27.8%	36.9%	979,712	31.5%	864,589	28.8%	13.3%
Gastos Generales	(114,701)	8.9%	(92,910)	9.1%	23.5%	(307,085)	9.9%	(265,985)	8.9%	15.5%
Utilidad de operación	279,410	21.7%	194,879	18.7%	43.4%	672,626	21.6%	598,604	19.9%	12.4%
Ingresos Financieros	9,019		6,306		43.0%	28,366		23,461		20.9%
Gastos Financieros	(5,578)		(5,003)		11.5%	(19,625)		(15,540)		26.3%
	3,441		1,303		164.1%	8,741		7,921		10.4%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	282,851	21.9%	196,182	18.8%	44.2%	681,367	21.9%	606,524	20.1%	12.3%
Impuestos a la utilidad:										
Causado	(76,822)	6.0%	(51,186)	5.0%	50.1%	(186,377)	6.0%	(166,073)	5.6%	12.2%
Diferido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(76,822)		(51,186)		50.1%	(186,377)		(166,073)		
Utilidad neta e integral consolidada	\$206,029	16.0%	\$144,996	13.8%	42.1%	494,991	15.9%	\$440,451	14.6%	12.4%
Participación controladora	196,023		140,772		39.2%	473,975		435,919		8.7%
Participación no controladora	10,006		4,224		136.9%	21,015		4,532		363.7%
Utilidad neta e integral consolidada	206,029	16.0%	144,996	13.8%	42.1%	494,991	15.9%	440,451	14.6%	12.4%
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.57		0.41		39.2%	1.39		1.26		8.7%

*Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 3T17 y 346,036,496 acciones en el 3T16.

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias

Estados Condensados Consolidados de Flujos de Efectivo
(Cifras en Miles de Pesos)

	3T17	3T16	9M17	9M16
Actividades de Operación				
Utilidad Antes de Impuestos	282,851	196,182	681,367	606,524
Partidas relacionadas con actividades de Inversión				
Depreciación y Amortización	2,853	3,018	8,005	9,332
Ingresos por intereses	(9,019)	(6,306)	(28,366)	(23,461)
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	25,973	20,909	66,258	66,249
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	302,657	213,803	727,263	658,644
Flujos Generados o utilizados en la Operación				
Decremento (Incremento) en Clientes	(75,573)	(109,049)	35,698	(218,769)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(423,429)	(206,855)	(768,418)	(727,064)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	(18,976)	24,657	(138,815)	(66,790)
Incremento (Decremento) en Proveedores	119,817	(24,551)	89,494	104,260
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	244,017	(116,632)	405,573	(229,916)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-	-	(158,292)	-
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	148,513	(223,628)	192,503	(484,635)
Actividades de Inversión				
Adquisición de Acciones	-	(49,899)	-	(49,899)
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	-	(4,224)	-	(9,856)
Intereses Cobrados	9,019	6,306	28,366	23,461
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	9,019	(47,817)	28,366	(36,294)
Actividades de Financiamiento				
Financiamientos Bancarios	966,065	870,272	2,136,591	1,910,824
Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(654,738)	(518,973)	(1,622,852)	(1,442,477)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(189,999)	(150,000)	(189,999)	(150,000)
Dividendos Pagados	(112,868)	-	-	(228,384)
Aumento (Decremento) de Capital	-	-	(225,735)	-
Intereses Pagados	(76,086)	(37,640)	(179,699)	(105,693)
Otras partidas	-	-	-	-
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	(67,626)	163,660	(81,695)	(15,730)
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	89,907	(107,784)	139,172	(536,659)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	779,291	875,622	730,026	1,304,497
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	869,199	767,838	869,199	767,838

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>.