

OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS



CADU
INMOBILIARIA

**REPORTE
TRIMESTRAL**

4T17

CADU REPORTA UN INCREMENTO DE 71.4% EN UTILIDAD NETA Y DE 28.1% EN EBITDA DURANTE EL 4T17

Cancún, Q. Roo, México a 27 de febrero de 2018. – 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 cuarto 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)

- Los ingresos consolidados del 4T17 sumaron Ps.1,394 mills., creciendo 35.1% AsA. Los ingresos del ejercicio 2017 fueron de Ps.4,507 mills., creciendo 12.1% AsA
- La Utilidad Neta del 4T17 sumó Ps.251 mills., creciendo 71.4% AsA. La Utilidad Neta del ejercicio 2017 fue de Ps.746 mills., creciendo 27.1% AsA. El margen de utilidad neta del ejercicio fue de 16.5%
- El EBITDA del 4T17 sumó Ps.296 mills., creciendo 28.1% AsA. El EBITDA del ejercicio 2017 fue de Ps.1,042 mills., creciendo 15.2% AsA. El margen EBITDA del ejercicio fue de 23.1%.
- Por el ejercicio 2017, se generó flujo libre de efectivo positivo de Ps.214 mills., que se compara favorablemente contra los Ps.-686 mills. de 2016
- En el 4T17 el precio promedio de vivienda aumentó 26.3% AsA, alcanzando los Ps.451 mil, desde los Ps.357 mil del 4T16. El precio promedio en el ejercicio 2017 aumentó 19.0% al pasar de Ps.332 mil en 2016 a Ps.396 mil
- En el 2017, CADU alcanzó nuevamente todos los estimados de su Guía destacando la utilidad neta:

Avances – Guía de Resultados		
	Guía 2017	Real 2017
Ingresos Totales	10.0% - 12.5%	12.1%
EBITDA	12.5% - 15.0%	15.2%
Utilidad Neta	10.0% - 12.5%	27.1%

PRINCIPALES INDICADORES (Ps. Mills.)						
Indicador	4T17	4T16	Δ%	2017	2016	Δ%
Unidades	2,672	2,295	16.4%	10,190	10,350	(1.5%)
Precio Promedio (Ps.Miles)	451	357	26.3%	396	332	19.0%
Ingresos Vivienda	1,206	820	47.0%	4,030	3,439	17.2%
Venta de Terrenos Comerciales	38	-	-	92	106	(13.5%)
Venta de Terrenos Habitacionales	-	119	(100.0%)	35	319	(89.0%)
Servicios de Construcción	151	93	61.8%	350	158	122.3%
Ingresos Totales	1,394	1,032	35.1%	4,507	4,022	12.1%
Utilidad de Operación	255	163	56.6%	928	762	21.8%
EBITDA	296	231	28.1%	1,042	905	15.2%
Margen EBITDA (%)	21.2	22.3	(1.1 pp)	23.1	22.5	0.6 pp
Utilidad Neta	251	146	71.4%	746	587	27.1%
Margen neto (%)	18.0	14.2	(3.8 pp)	16.5	14.6	1.9 pp
FLEF	(7)	(29)	-	214	(686)	-
Cobertura de intereses	5.0x	5.8x	(0.8x)	-	-	-
Deuda total a EBITDA UDM	2.2x	2.2x	-	-	-	-
Deuda neta a EBITDA UDM	1.5x	1.4x	0.1x	-	-	-
Apalancamiento (PT/CC)	0.9x	0.8x	0.1x	-	-	-
UPA* (Ps.)	0.69	0.43	63.0%	2.08	1.68	23.2%

INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)		
Indicador	4T17	4T16
Efectivo y equivalentes	766	730
Clientes	466	422
Inventarios	5,592	4,529
Otros activos	808	655
Total Activos	7,632	6,336
Deuda Bancaria	2,000	1,440
Deuda Bursátil	316	543
Total deuda	2,316	1,982
Otros pasivos	1,277	833
Total pasivos	3,593	2,815
Capital contable	4,039	3,521

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	UDM 4T17	UDM 4T16
ROE	18.5%	16.7%
ROA	9.8%	9.3%
EBITDA (Ps.Mills)	1,042	905
Utilidad Neta (Ps.Mills)	746	587
UPA	2.08	1.68
CCC (días)	612	568

Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

Me complace estar nuevamente con ustedes para compartir los resultados obtenidos durante este cuarto trimestre y consecuentemente los resultados del año 2017, habiendo cumplido, una vez más los objetivos que nos planteamos.

Como lo anticipamos en su momento, 2017 fue un año lleno de retos, en el que tuvimos un inicio lento, que logramos contrarrestar en el segundo semestre del año, con la escrituración de más de nuestras viviendas en el segmento medio-residencial.

Nuestros ingresos por escrituración de vivienda en el 4T 2017, ascendieron a \$1,206 millones de pesos, lo que representa un 47% más que lo escriturado en el 4T 2016. De estos \$1,206 mdp, el 33%, es decir \$398 mdp, correspondieron a la escrituración de vivienda media-residencial.

Esta mayor participación de la vivienda media-residencial, en nuestra mezcla de productos en el trimestre, dio como resultado un incremento del 26% en el precio promedio por vivienda y consecuentemente un incremento importante en nuestra rentabilidad: 71% en utilidad neta y 28% en EBITDA. En este sentido y por lo que respecta a los resultados anuales, durante el 2017 llegamos a \$1,042 millones de pesos en EBITDA, 15.2% más que en el 2016 y a \$745 millones de pesos en utilidad neta, es decir, 27.1% más que en el 2016.

Por otra parte, en el 2017 logramos revertir la tendencia en nuestro flujo libre de efectivo, pasando de un flujo libre de efectivo “negativo” en \$686 millones de pesos en 2016, a la generación de un flujo libre de efectivo positivo por \$214 millones de pesos en el 2017.

En consecuencia, 2017 fue un año de buenos resultados y de cumplimiento de objetivos, alcanzamos 12.1% de crecimiento en ingresos totales, 15.2% en crecimiento de EBITDA y 27.1% de crecimiento en utilidad neta, crecimientos que alcanzaron los rangos señalados en nuestra guía de resultados 2016 y que incluso superamos en el renglón de utilidad neta.

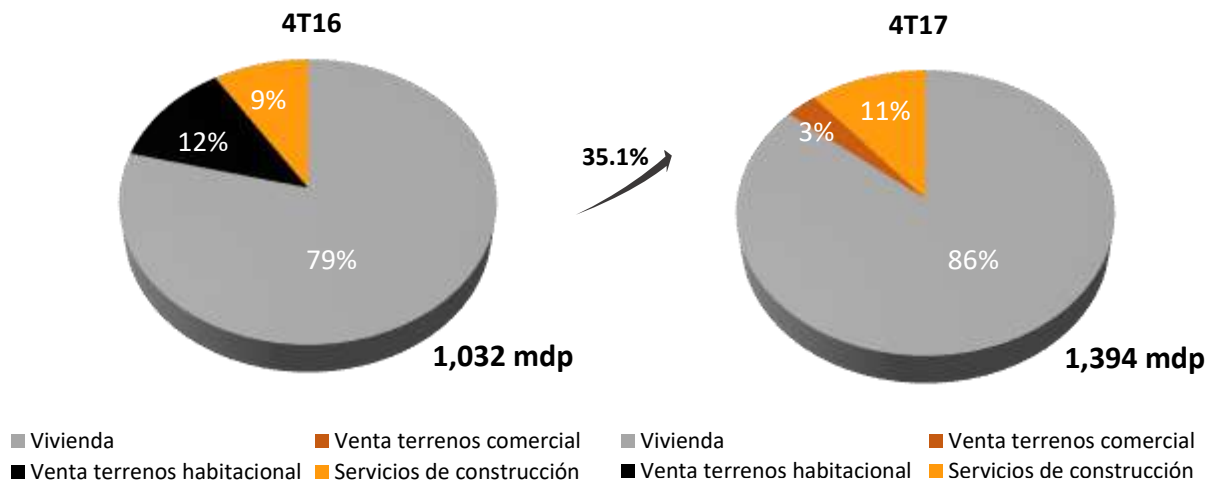
Para 2018 nos espera un año lleno de retos, sin embargo, estamos bien preparados para enfrentarlos, seguiremos con la implementación de nuestra estrategia y la ejecución de nuestro Plan de Negocios, donde la participación de la vivienda media-residencial se seguirá incrementando, por lo que consideramos que para el 2018 nuevamente alcanzaremos crecimientos de doble dígito.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y Director General

DESEMPEÑO OPERATIVO

INGRESOS

Ingresos Totales (Ps. Mills.)								
	4T17	4T16	Δ\$	Δ%	2017	2016	Δ\$	Δ%
Ingresos Vivienda	1,206	820	386	47.0%	4,030	3,439	591	17.2%
Venta de Terrenos Comerciales	38	-	38	-	92	106	(14)	(13.5%)
Venta de Terrenos Habitacionales	-	119	(119)	(100.0%)	35	319	(284)	(89.0%)
Servicios de Construcción	151	93	58	61.8%	350	158	193	122.3%
Total	1,394	1,032	362	35.1%	4,507	4,022	486	12.1%



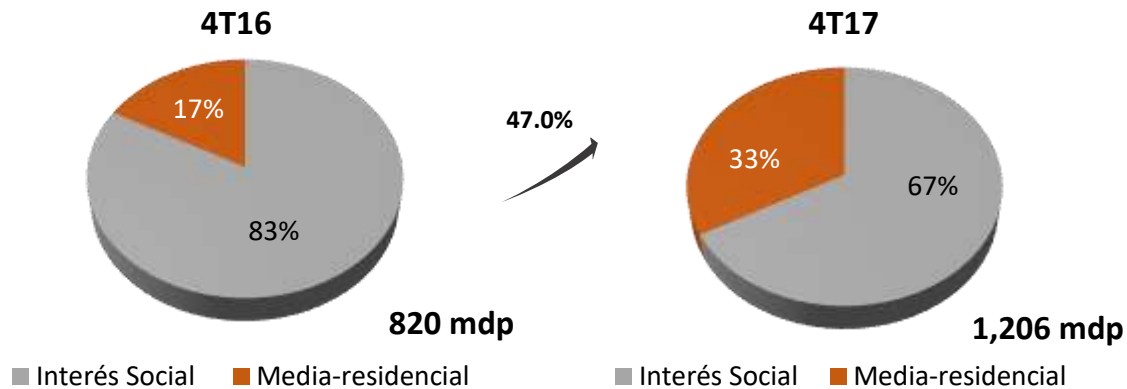
El total de ingresos de la Compañía alcanzó los Ps.1,394 mills. durante el 4T17, incrementándose 35.1% contra los Ps.1,032 mills. del 4T16, alimentado por un mayor desplazamiento del segmento de vivienda media-residencial. La mayor parte de los ingresos del periodo se derivaron de la escrituración de vivienda, sumando los Ps.1,206 mills. (86% de los ingresos totales), mientras que el 14% restante correspondió a la venta de terrenos por Ps.38 mills., y Ps.151 mills. por servicios de construcción.

Durante el ejercicio 2017, nuestros ingresos totales incrementaron 12.1% AsA, ascendiendo a Ps.4,507 mills. La mayoría de dichos ingresos provino de la venta de vivienda, totalizando Ps.4,030 mills. (89% de los ingresos totales), y el otro 11% se originó de la venta de terrenos (Ps.127 mills.) y servicios de construcción (Ps.350 mills.).

Ingresos Vivienda

Ingresos por Vivienda (Ps. Mills.)						
	4T17	4T16	Δ%	2017	2016	Δ%
Vivienda de Interés Social						
Cancún	305	330	(7.7%)	1,193	1,390	(14.2%)
Playa del Carmen	327	198	65.1%	1,354	1,135	19.3%
Guadalajara	107	138	(22.4%)	420	600	(30.0%)
Valle de México	38	15	153.6%	104	49	110.2%
Aguascalientes	2	3	(29.6%)	8	22	(62.0%)
Ciudad Juárez	29	-	-	88	-	-
Total Interés Social	808	685	18.0%	3,168	3,197	(0.9%)
Vivienda Media-Residencial						
Cancún	209	120	73.7%	600	227	164.5%
Valle de México	189	16	>100.0%	262	16	>100.0%
Total Media-Residencial	398	136	193.2%	862	242	255.6%
TOTAL	1,206	820	47.0%	4,030	3,439	17.2%

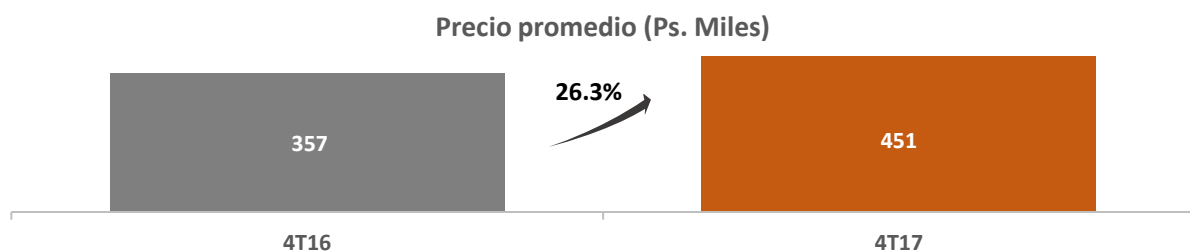
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



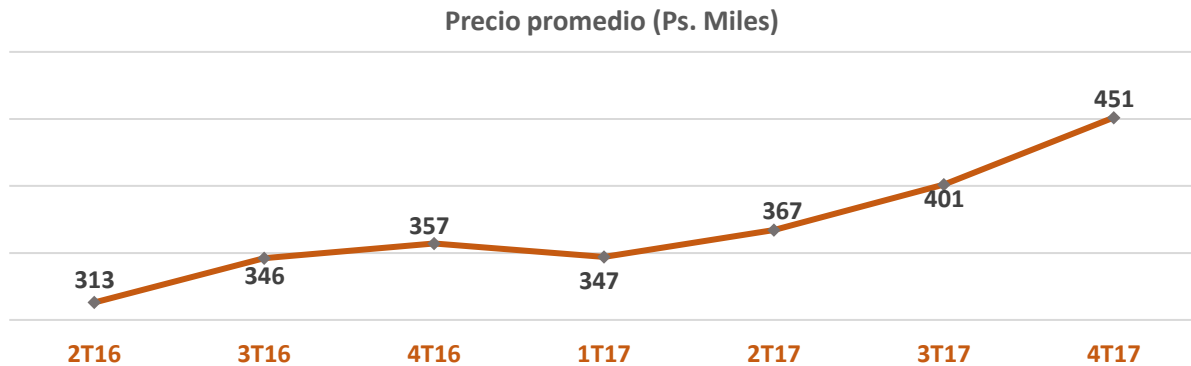
NOTA: Se considera vivienda de interés social, aquella que se encuentra en un rango de precio menor a Ps.500 mil y vivienda media-residencial la que va de los Ps.500 mil a los Ps.2.5 millones.

Durante el 4T17, el 33% de los ingresos por vivienda se originaron de la escrituración del segmento medio-residencial, comparado con el 17% del 4T16. La contribución a los ingresos por vivienda del segmento medio-residencial en el 2016 fue del 7%, mientras que en el 2017 ya alcanzó el 21.4%.

Precios Promedio



El precio promedio por vivienda alcanzó los Ps.451 mil durante el 4T17, aumentando 26.3% respecto a los Ps.357 mil en el 4T16. El incremento en el precio promedio en el año fue de 19.0%, pasando de Ps.332 mil en el 2016 a Ps.396 mil en el 2017.



Durante 2017, el precio promedio mostró una mayor celeridad en su comportamiento al alza vs. 2016, derivado de la maduración de nuestros proyectos de vivienda media-residencial, tanto en Cancún como en el Valle de México.

El siguiente cuadro muestra los precios promedio por segmento:

Precios Promedio por Producto (Ps. Miles)								
Producto	4T17	4T16	Δ\$	Δ%	2017	2016	Δ\$	Δ%
Interés Social	327	308	19	6.1%	326	313	13	4.0%
Media-residencial	1,990	1,859	131	7.0%	1,878	1,809	69	3.8%
Total	451	357	94	26.3%	396	332	63	19.0%

En el 4T17, el precio promedio por venta de vivienda media-residencial fue 6.1 veces superior al del segmento de interés social.

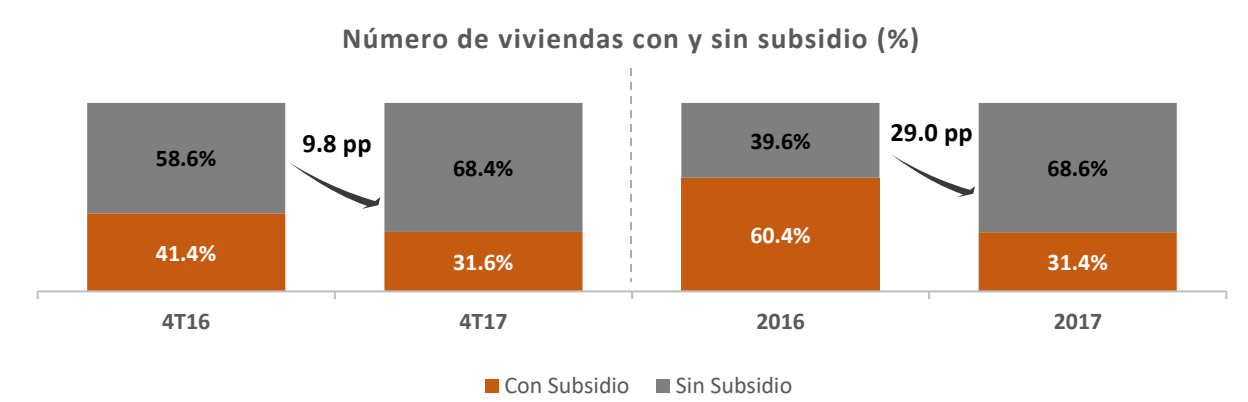
Subsidios a la vivienda

Viviendas y Subsidios (Unidades)								
CADU TOTAL	4T17	4T16	Δ	Δ%	2017	2016	Δ	Δ%
Con Subsidio	844	950	(106)	(11.2%)	3,201	6,248	(3,047)	(48.8%)
Sin Subsidio	1,828	1,345	483	35.9%	6,989	4,102	2,887	70.4%
Total	2,672	2,295	377	16.4%	10,190	10,350	(160)	(1.5%)

Durante el 4T17 el número de viviendas desplazadas aumentó 16.4% AsA, pasando de 2,295 en el 4T16 a 2,672. La utilización de subsidios disminuyó 9.8 pp durante el trimestre, ya que solo el 31.6% del total de viviendas desplazadas requirió de los mismos, comparado contra el 41.4% del 4T16.

En el ejercicio 2017 se escrituraron 10,190 viviendas, es decir 160 menos que en 2016, derivado de la sustitución de la vivienda de interés social por la vivienda del segmento medio-residencial,

esta nueva mezcla, con más viviendas de segmento medio-residencial, explica el crecimiento anual de 17.2% en los ingresos por venta de vivienda y de 19.0% en el precio promedio de 2017.



En el 2017 la participación de viviendas escrituradas por medio de subsidio fue de 31.4%, reduciéndose 29.0 pp. contra el 60.4% registrado en 2016.

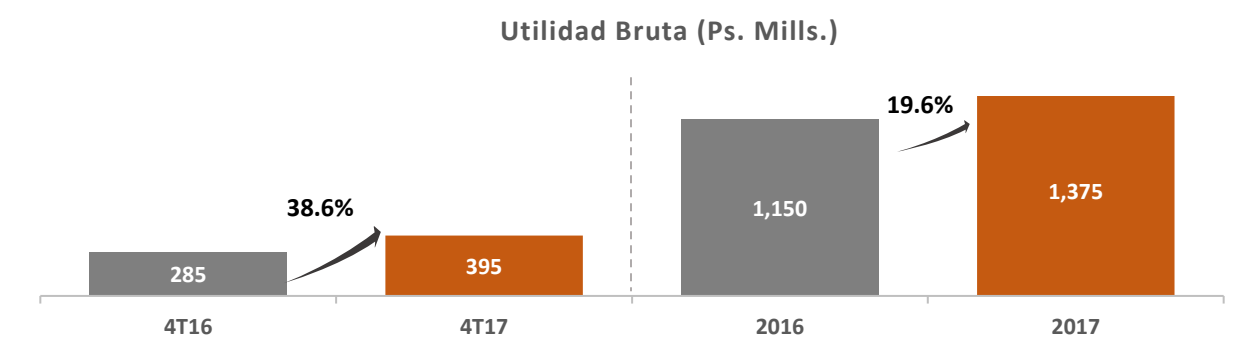
DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

Costo de Ventas

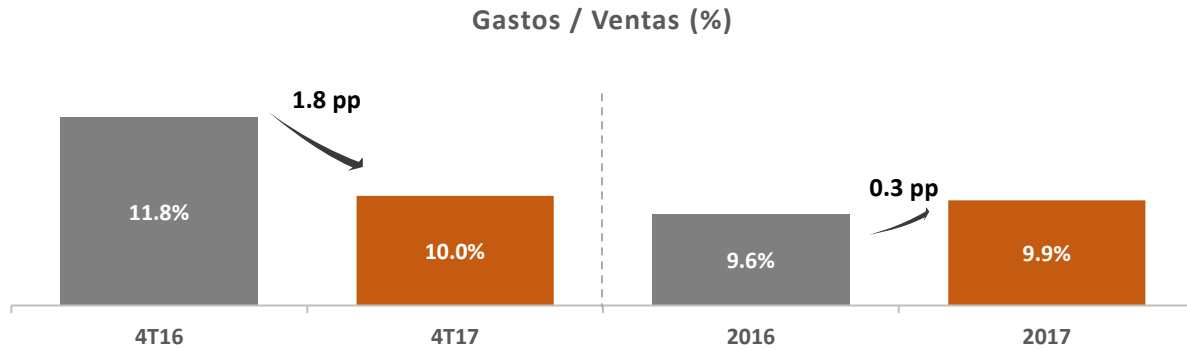
Durante el 4T17, el costo de ventas fue de Ps.999 mills. (71.7% de ingresos totales), vs. Ps.747 mills. (72.4% de ingresos totales) del mismo periodo de 2016. Por su parte, la proporción de costos a ventas disminuyó 70 pbs. contra la del 4T16.

Utilidad Bruta



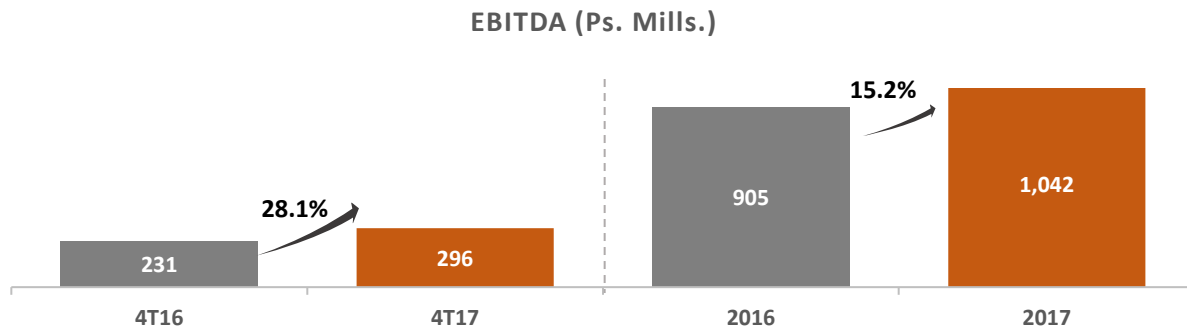
La utilidad bruta totalizó Ps.395 mills. durante el 4T17, aumentando 38.6% respecto a los Ps.285 mills. del 4T16. En el ejercicio 2017, la utilidad bruta sumó Ps.1,375 mills. vs. Ps.1,150 mills. del año anterior, registrando un crecimiento anual de 19.6%.

Gastos Generales



Los Gastos de Venta y de Administración del 4T17 fueron de Ps.140 mills. (10.0% respecto a ingresos totales) vs. Ps.122 mills. (11.8% respecto a ingresos totales) del 4T16, significando un decrecimiento de 1.8 pp. Durante 2017, la proporción de Gastos a Ventas registró un aumento marginal de 0.3 pp. contra el 2016.

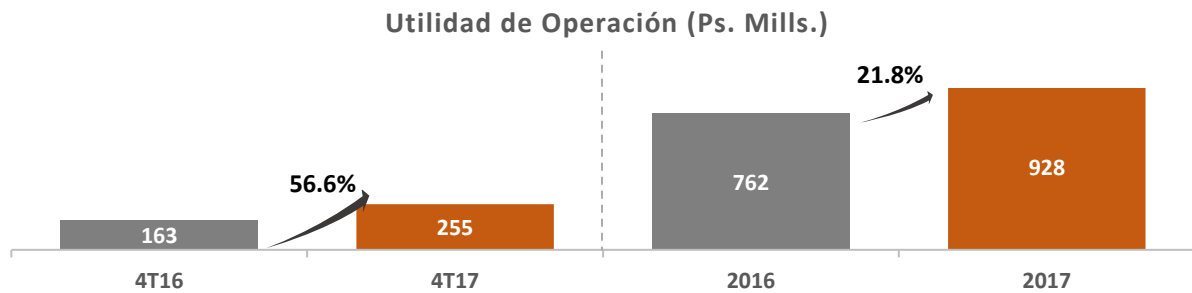
EBITDA



En el 4T17, se generó un EBITDA de Ps.296 mills., incrementando 28.1% contra los Ps.231 mills. del 4T16. Por el ejercicio 2017, el EBITDA ascendió a Ps.1,042 mills. vs. los Ps.905 mills. de 2016, aumentando 15.2% AsA. El margen EBITDA del trimestre y del ejercicio 2017, se ubicó en 21.2% y 23.1%, respectivamente.

Integración de EBITDA (Ps. Mills.)								
Conceptos	4T17	4T16	Δ\$	Δ%	2017	2016	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	251	146	104	71.4%	746	587	159	27.1%
(+) ISR Corriente	9	18	(10)	(53.0%)	195	184	11	5.8%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	259	164	95	57.7%	940	771	170	22.0%
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	37	64	(27)	(41.9%)	104	131	(27)	(20.6%)
(+) Intereses no Capitalizados	7	7	1	8.6%	27	22	5	21.0%
(-) Productos Financieros	11	8	3	39.4%	39	31	8	25.5%
(+) Depreciación	3	3	0	(12.8%)	11	13	(2)	(13.8%)
EBITDA	296	231	65	28.1%	1,042	905	138	15.2%
Margen EBITDA	21.2%	22.3%	-	(1.1 pp)	23.1%	22.5%	-	+0.6 pp

Utilidad de Operación

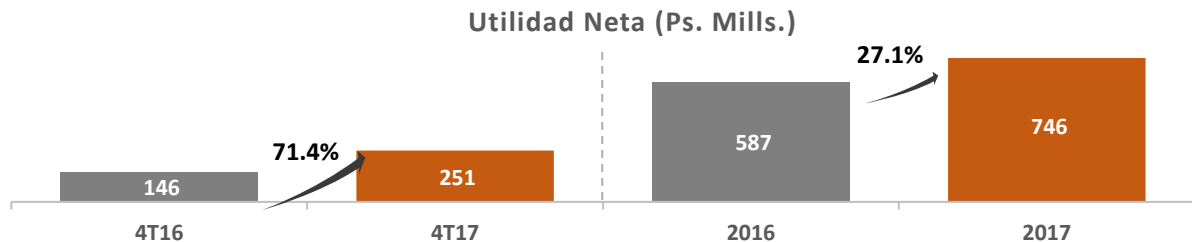


La utilidad de operación pasó de Ps.163 mills. en el 4T16 a Ps.255 mills. en el 4T17, incrementándose 56.6% AsA. El margen de operación del trimestre se ubicó en 18.3%, desde un 15.8% obtenido en el mismo periodo de 2016. La utilidad de operación del ejercicio 2017 alcanzó los Ps.928 mills., 20.6% por encima de los Ps.762 mills. registrados en 2016. El margen de operación de 2017 fue de 20.6%, 1.7 pp. superior al de 2016.

Impuestos a la Utilidad

La provisión de impuesto sobre la renta fue de Ps.9 mills. en el 4T17 vs. los Ps.18 mills. del 4T16. Lo anterior debido a la reducción en la provisión del impuesto diferido.

Utilidad Neta



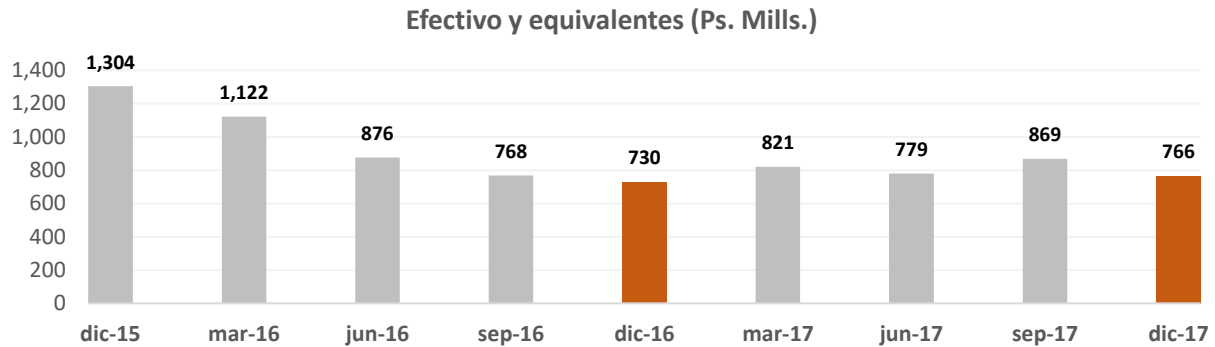
La utilidad neta del trimestre totalizó Ps.251 mills., creciendo 71.4% contra Ps.146 mills. obtenidos en el 4T16, donde el margen neto del periodo se ubicó en 18.0%. La utilidad neta de 2017 alcanzó los Ps.746 mills., 27.1% superior respecto a los Ps.587 mills. de 2016. El margen neto del ejercicio pasó de 14.6% en 2016 a 16.5% en 2017.

Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.)								
Conceptos	4T17	4T16	Δ\$	Δ%	2017	2016	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	251	146	104	71.4%	746	587	159	27.1%
Utilidad Neta Controladora	237	145	92	63.0%	711	581	130	22.3%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.69	0.43	0.27	63.0%	2.08	1.70	0.38	22.3%

*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 4T17 y 346,036,496 acciones en el 4T16

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes



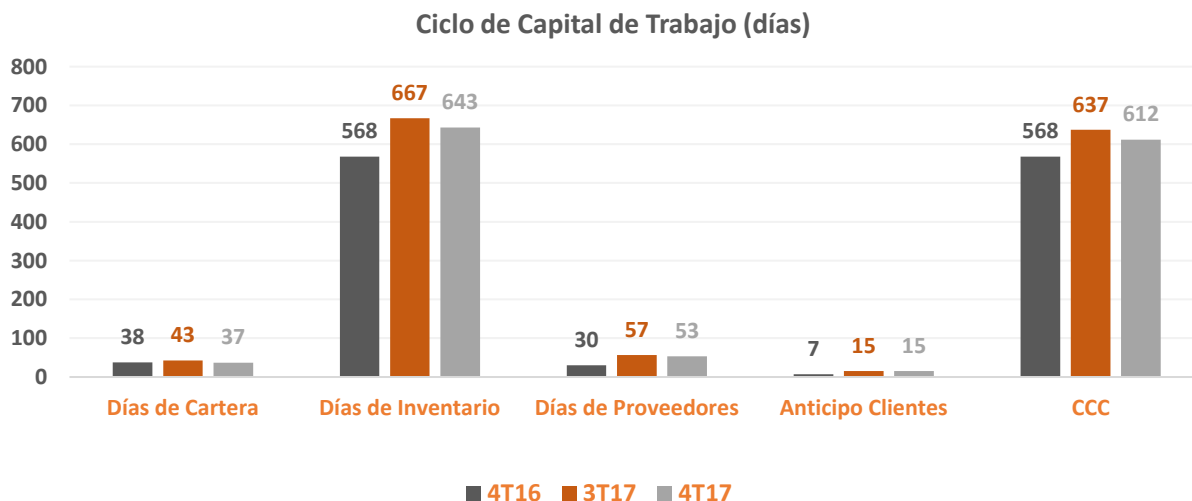
El saldo en caja y bancos al 31 de diciembre de 2017 fue de Ps.766 mills., el cual se compone por Ps.608 mills. de efectivo disponible y Ps.158 mills. correspondientes al fondo de reserva que se constituyó para garantizar el pago de la emisión de los Cebures “CADU15”.

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

Cuentas por Cobrar

Al cierre del 4T17, las cuentas por cobrar sumaron Ps.466 mills. (37 días de cartera) vs. Ps.419 mills. del 4T16 (37 días de cartera).

Ciclo de Capital de Trabajo (CCC)



El Ciclo de Capital de Trabajo (CCC) al cierre del 4T17 fue de 612 días vs. 568 días del 4T16. Este aumento en el CCC refleja las inversiones para el desarrollo de proyectos verticales de vivienda media-residencial, cuyos periodos de CCC son más largos que los de vivienda horizontal.

El CCC disminuyó 25 días al compararse contra los 637 días del 3T17, ubicándose en 612 días al finalizar el 4T17.

Inventarios

Integración de Inventarios (Ps. Mills.)			
Concepto	4T17	4T16	Δ%
Reserva Territorial	1,925	1,740	10.7%
Obra en Proceso	3,518	2,717	29.5%
Intereses Capitalizados	149	72	106.9%
Total	5,592	4,529	23.5%

El Inventario pasó de Ps.4,529 mills. en el 4T16 a Ps.5,592 mills. al finalizar el 4T17, aumentando Ps.1,063 mills. (+23.5% AsA), debido a los recursos utilizados para el desarrollo de nuestros proyectos de vivienda media-residencial y compra de terrenos.

El inventario de terrenos (registrado a costo de adquisición), al 31 de diciembre de 2017, ascendió a Ps.1,925 mills.

El valor de las Obras en Proceso al 31 de diciembre de 2017 totalizó los Ps.3,518 mills., 29.5% más respecto a los Ps.2,717 mills. del 4T16, lo cual, en conjunto con el incremento de 42.3% en los créditos puente, explica el incremento de Ps.77 mills. en los intereses capitalizados.

Deuda

La Deuda Total al 31 de diciembre de 2017 se ubicó en Ps.2,316 mills., incrementando 16.8% respecto a los Ps.1,982 millones registrados al cierre de diciembre de 2016.

Deuda Bancaria (Ps. Mills.)				
Concepto	4T17	4T16	Δ\$	Δ%
Puentes	1,531	1,076	455	42.3%
Capital de Trabajo	469	363	105	29.0%
Arrendamiento Financiero	1	0.4	0.2	56.8%
Total	2,000	1,440	560	38.9%

Los pasivos bancarios de CADU se encuentran en niveles sanos, a pesar de haber aumentado 38.9% AsA, al pasar de Ps.1,440 mills. en el 4T16 a Ps.2,000 mills. al cierre del 4T17, ya que los activos y flujos de la Compañía también han ido al alza. Los créditos para capital de trabajo incrementaron Ps.105 mills. (+29.0% AsA), mientras que los créditos puente para edificar vivienda, pasaron de Ps.1,076 mills. en el 4T16 a Ps.1,531 mills. en el 4T17, registrando un crecimiento anual de 42.3%. Es importante mencionar que, a pesar del aumento en el nivel de deuda, por un mayor volumen de operación y de proyectos en desarrollo, continuamos manteniendo niveles de apalancamiento adecuados.

Deuda Bursátil – Cebures (Ps. Mills.)				
Concepto	4T17	4T16	Δ\$	Δ%
CADU 14	-	148	(148)	(100.0%)
CADU 15	316	394	(78)	(19.8%)
Total	316	543	(227)	(41.7%)
Deuda Total*	2,316	1,982	334	16.8%

*El 100% de la deuda de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 se encuentra contratada en pesos

Al cierre del 4T17 la deuda bursátil disminuyó Ps.227 mills., equivalentes a 41.7% AsA, derivado del pago del saldo remanente del Certificado Bursátil “CADU14” y de la amortización por Ps.80 mills. de “CADU15” de julio a diciembre de 2017.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)		
Conceptos	4T17	4T16
Deuda Total a EBITDA	2.2	2.2
Deuda Neta a EBITDA	1.5	1.4
Pasivo Total / Capital Contable	0.9	0.8
EBITDA / Intereses pagados	5.0	5.8

La razón de deuda total/EBITDA se ubicó en 2.2x al finalizar el 4T17, manteniéndose igual a lo registrado en el 4T16. De igual forma, la razón de deuda neta/EBITDA aumentó a 1.5 veces al cierre del 4T17 vs. 1.4 veces en el 4T16, continuando en un nivel similar al del mismo periodo de 2016.

Por último, la razón de cobertura de intereses (EBITDA/intereses pagados), al 31 de diciembre de 2017 fue 0.8 veces menor respecto a las 5.8 veces del 4T16, ubicándose en 5.0 veces.

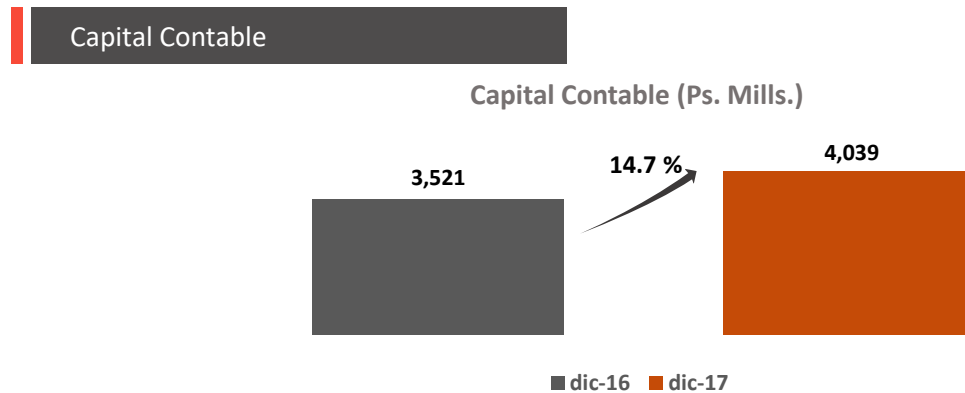
Al 31 de diciembre de 2017, el costo ponderado de la deuda fue de 10.85% (TIE + 3.23 pp / no considerando comisiones). Es importante comentar que el 100% de la deuda está contratada a tasa variable.

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 no presente una disminución igual o mayor al 30% comparado con el importe de los ingresos por ventas totales de los últimos 12 meses
 - Los ingresos de 2017 incrementaron 12.1% respecto a los ingresos de 2016
- Que la razón de pasivo total entre capital contable no sea mayor a 3 veces
 - La razón pasivo total / capital contable al 31 de diciembre de 2017 fue de 0.9x
- Que la razón de deuda neta entre UAFIDA de los últimos 12 meses, no sea mayor a 3.5 veces
 - La razón deuda neta / UAFIDA UDM al 31 de diciembre de 2017 fue de 1.5x
- Que la razón de cobertura de intereses: la UAFIDA de los últimos 12 meses entre intereses pagados de los últimos 12 meses, no sea menor a 2 veces
 - La razón UAFIDA UDM / intereses pagados UDM al 31 de diciembre de 2017 fue de 5.0x

Vencimientos de la Deuda a diciembre 2017 (Ps. Mills.)					
Concepto	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Total
Deuda Bancaria	596	360	534	510	2,000
Cebur CADU 15	158	158	-	-	316
Total	754	518	534	510	2,316
% Total	32.6%	22.4%	23.0%	22.0%	100.0%

Respecto al perfil de vencimiento, 32.6% de la deuda total vence en un año, 22.4% antes de dos años, 23.0% dentro de tres años y 22.0% vence antes de cuatro años. La Compañía no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.



El saldo del Capital Contable (CC) al 31 de diciembre de 2017 ascendió a Ps.4,039 mills. Al cierre de diciembre de 2016, la estructura de capital estaba integrada por 44.4% de pasivo y 55.6% de capital, mientras al 31 de diciembre de 2017, está compuesta por 47.1% de pasivo y 52.9% de capital. La razón de apalancamiento pasivo total/capital contable fue de 0.9 veces a finales de diciembre de 2017 vs. 0.8 veces al 31 de diciembre de 2016, significando un incremento de 0.1 veces.

En el 4T17, se generó una UPA de Ps.0.69 que, adicionada a los Ps.1.38. de los primeros nueve meses de 2017 representa una Utilidad por Acción acumulada de Ps.2.08 al cierre de 2017.

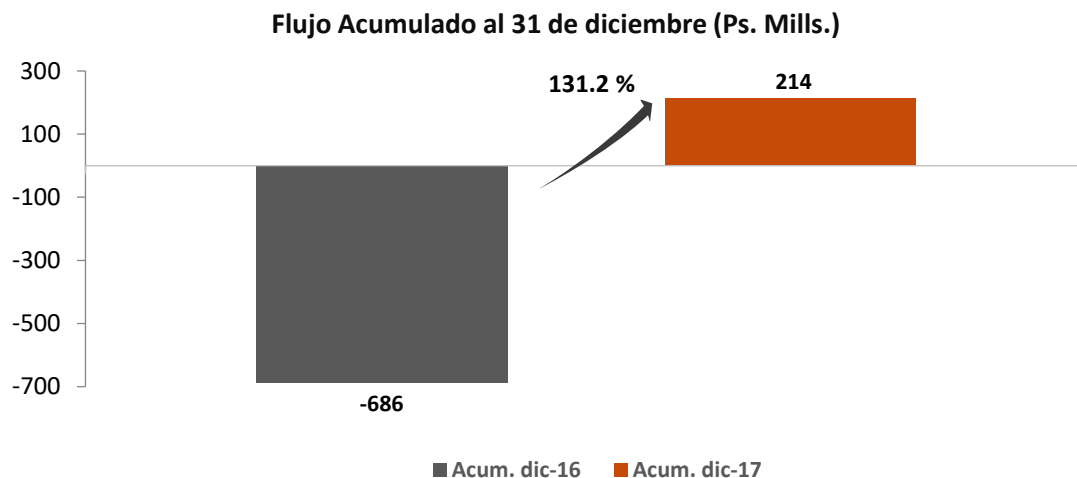
El capital contable al 31 de diciembre de 2017 fue Ps.513 mills. superior al registrado al cierre de 2016. Respecto a nuestro rendimiento sobre capital (ROE), cabe mencionar que al momento de realizar nuestra OPI, esta razón se ubicó en 13.3%, y al cierre del cuarto trimestre de 2017 se ha colocado en 18.5%, aumentando 5.2 pp.

Flujo de efectivo

Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)			
Conceptos	2017	2016	Δ%
Utilidad antes de impuestos	940	771	22.0%
Actividades de inversión	0	3	(95.6%)
Actividades de financiamiento	104	131	(20.6%)
Flujo antes de impuestos	1,044	905	15.4%
Flujo generado en actividades de operación	(805)	(1,522)	(47.1%)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	239	(617)	(138.7%)
Flujo neto de actividades de inversión	(24)	(69)	(64.6%)
Flujo neto de actividades de financiamiento	(178)	112	(259.2%)
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	36	(574)	(106.3%)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	730	1,304	(44.0%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	766	730	4.9%
Flujo libre de efectivo de la firma	214	(686)	131.2%

El flujo libre de efectivo del 4T17 fue negativo por un monto de Ps.7 millones y Ps.214 millones en el año.



Acontecimientos recientes

- El 20 de febrero de 2018, CADU anunció la colocación de Ps.500 mills. en deuda a largo plazo en la Bolsa Mexicana de Valores, a través de la emisión de su Certificado Bursátil "CADU 18" con plazo de 5 años y una tasa de interés de TIE28 + 2.9 pp. Los recursos obtenidos serán destinados, principalmente, para capital de trabajo y fines corporativos.

- El 5 de diciembre de 2017, HR Ratings revisó al alza la calificación en Escala Nacional de Largo Plazo de BBB+(mex) a A- de Corpovael, S.A.B. de C.V. (Corpovael), con perspectiva estable, reflejo del fortalecimiento de la posición financiera que sustenta la Compañía dentro del sector. Asimismo, HR Ratings subió la calificación de la emisión de Certificados Bursátiles CADU 15 a A (mex), desde A- (mex).
- El 1 de noviembre de 2017, Verum asignó las calificaciones corporativas de 'A-/M' para el largo plazo con perspectiva estable y de '2/M' para el corto plazo a Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, a consideración de Verum dichas calificaciones están fundamentadas en la buena rentabilidad y posición competitiva, derivada de la sólida integración operativa y compacta estructura para el desarrollo inmobiliario.

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>.

Guía de resultados 2017

CADU superó su Guía de Resultados 2017, registrando crecimientos AsA en el ejercicio 2017 de: 12.1% en Ingresos Totales (Guía: 10.0%-12.5%); 15.2% en EBITDA (Guía: 12.5%-15.0%); y, 27.1% en Utilidad Neta (Guía: 10.0-12.5%).

Avances – Guía de Resultados		
	Guía 2017	Real 2017
Ingresos Totales	10.0% - 12.5%	12.1%
EBITDA	12.5% - 15.0%	15.2%
Utilidad Neta	10.0% - 12.5%	27.1%

*Nota: Variación contra el punto medio del rango

Guía de resultados 2018

Con base en su modelo de negocio y a las condiciones de mercado, CADU planea obtener en 2018 incrementos de doble dígito en sus líneas de resultados:

Guía de Resultados 2018	
	Guía 2018
Ingresos Totales	10.0% a 12.5%
EBITDA	12.5% a 15.0%
Utilidad Neta	12.5% a 15.0%

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 4T17





CORPOVAEL S.A.B. de C.V.
**Le invita a participar en su Conferencia Telefónica
de Resultados del Cuarto 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 febrero de 2018

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

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

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

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

www.caduinmobiliaria.com

Publicación de Resultados del Cuarto Trimestre 2017
Martes 27 de febrero de 2018 (posterior al cierre del mercado)

Estados Financieros (EEFF)

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias			
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados			
Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016			
(Cifras en Miles de Pesos)			
	31 de dic 2017	31 de dic 2016	Δ%
Activo			
Activos Circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$607,669	\$593,776	2.3%
Fondo de Reserva "CADU15"	158,422	136,250	16.3%
Clientes (Neto)	465,712	418,622	11.2%
Otras cuentas por cobrar (Neto)	547,063	438,810	24.7%
Inventarios inmobiliarios	5,592,160	4,528,733	23.5%
Otros Activos Circulantes			
Otros	97,270	110,806	(12.2%)
Activos No Circulantes:			
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	66,760	53,212	25.5%
Otros activos no circulantes	96,944	74,815	29.6%
Total Activos	<u>\$7,632,000</u>	<u>\$6,355,024</u>	<u>20.1%</u>
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	584,255	294,304	98.5%
Créditos Bursátiles	158,035	226,503	(30.2%)
Proveedores	458,551	242,841	88.8%
Impuestos por pagar	3,940	11,329	(65.2%)
Otros Pasivos Circulantes	162,269	76,688	111.6%
Pasivos no Circulantes			
Créditos Bancarios	1,415,809	1,145,481	23.6%
Créditos Bursátiles	158,035	316,070	(50.0%)
Impuestos Diferidos	651,960	521,252	25.1%
Total Pasivos	<u>\$3,592,854</u>	<u>\$2,834,468</u>	<u>26.8%</u>
Capital contable			
Capital Social	171,011	171,011	-
Utilidades retenidas	3,813,407	3,326,536	14.6%
Participación controladora	3,984,418	3,497,547	13.9%
Participación no controladora	54,728	23,009	137.9%
Total del capital contable	4,039,146	3,520,556	14.7%
Total Pasivo y Capital	<u>\$7,632,000</u>	<u>\$6,355,024</u>	<u>20.1%</u>

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias										
Estados Condensados Consolidados de Utilidad Integral										
(Cifras en Miles de Pesos)										
	4T17	%/Ing.	4T16	%/Ing.	Δ%	2017	%/Ing.	2016	%/Ing.	Δ%
Ingresos:										
Ventas Inmobiliarias	\$1,206,085	86.5%	\$820,446	79.5%	47.0%	\$4,030,175	89.4%	\$3,439,302	85.5%	17.2%
Venta de Terrenos	37,624	2.7%	118,827	11.5%	(68.3%)	126,761	2.8%	424,769	10.6%	(70.2%)
Servicios de Construcción	150,682	10.8%	93,145	9.0%	61.8%	350,277	7.8%	157,597	3.9%	122.3%
	1,394,391	100.0%	1,032,417	100.0%	35.1%	4,507,213	100.0%	4,021,668	100.0%	12.1%
Costos y gastos:										
Costo de ventas	(999,486)	71.7%	(747,459)	72.4%	33.7%	(3,132,597)	69.5%	(2,872,121)	71.4%	9.1%
Utilidad Bruta	394,904	28.3%	284,958	27.6%	38.6%	1,374,616	30.5%	1,149,547	28.6%	19.6%
Gastos Generales	(139,602)	10.0%	(121,902)	11.8%	14.5%	(446,687)	9.9%	(387,887)	9.6%	15.2%
Utilidad de operación	255,303	18.3%	163,056	15.8%	56.6%	927,929	20.6%	761,660	18.9%	21.8%
Ingresos Financieros	10,933		7,845		39.4%	39,299		31,305		25.5%
Gastos Financieros	(7,156)		(6,588)		8.6%	(26,781)		(22,128)		21.0%
	3,777		1,257		200.5%	12,518		9,177		36.4%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	259,080	18.6%	164,313	15.9%	57.7%	940,447	20.9%	770,837	19.2%	22.0%
Impuestos a la utilidad:										
Causado	(8,549)	0.6%	(18,177)	1.8%	53.0%	(194,926)	4.3%	(184,250)	4.6%	5.8%
Diferido	-		-			-		-		
	(8,549)		(18,177)		53.0%	(194,926)		(184,250)		5.8%
Utilidad neta e integral consolidada	\$250,530	18.0%	\$146,136	14.2%	71.4%	\$745,521	16.5%	\$586,587	14.6%	27.1%
Participación controladora	237,007		145,443		63.0%	710,982		581,361		22.3%
Participación no controladora	13,524		693		>100.0%	34,539		5,226		560.9%
Utilidad neta e integral consolidada	250,530	18.0%	146,136	14.2%	71.4%	745,521	16.5%	586,587	14.6%	27.1%
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.69		0.43		63.0%	2.08		1.70		22.3%

*Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 4T17 y 346,036,496 acciones en el 4T16.

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

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

	2017	2016	Δ%
Actividades de Operación			
Utilidad Antes de Impuestos	940,447	770,837	22.0%
Partidas relacionadas con actividades de Inversión			
Depreciación y Amortización	10,861	12,607	(13.8%)
Ingresos por intereses	(10,709)	(9,177)	16.7%
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	103,674	130,648	(20.6%)
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	1,044,273	904,915	15.4%
Flujos Generados o utilizados en la Operación			
Decremento (Incremento) en Clientes	(78,064)	(588,119)	(86.7%)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(986,014)	(871,617)	13.1%
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	13,588	(66,745)	(120.4%)
Incremento (Decremento) en Proveedores	215,710	61,352	251.6%
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	106,945	48,866	118.9%
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(77,662)	(106,123)	(26.8%)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	238,776	(617,471)	(138.7%)
Actividades de Inversión			
Adquisición de Acciones	-	(56,915)	(100.0%)
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(24,409)	(12,052)	102.5%
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	(24,409)	(68,967)	(64.6%)
Actividades de Financiamiento			
Financiamientos Bancarios	2,953,770	2,504,510	17.9%
Financiamientos Bursátiles	-	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(2,467,273)	(1,848,392)	33.5%
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(230,000)	(150,000)	53.3%
Dividendos Pagados	(225,735)	(228,143)	(1.1%)
Aumento (Decremento) de Capital	-	-	-
Intereses Pagados	(207,868)	(155,510)	33.7%
Otras partidas	(1,196)	(10,485)	(88.6%)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	(178,302)	111,980	(259.2%)
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	36,065	(574,458)	(106.3%)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	730,026	1,304,484	(44.0%)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	766,091	730,026	(4.9%)

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>.