



CADU
INMOBILIARIA

**REPORTE
TRIMESTRAL**
4T17

CADU REPORTA UN INCREMENTO DE 26.5% EN UTILIDAD NETA Y DE 25% 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.1,390 mills., creciendo 34.7% AsA. Los ingresos del ejercicio 2017 fueron de Ps.4,503 mills., creciendo 12.0% AsA
- La Utilidad Neta del 4T17 sumó Ps.185 mills., creciendo 26.5% AsA. La Utilidad Neta del ejercicio 2017 fue de Ps.680 mills., creciendo 15.9% AsA. El margen de utilidad neta del ejercicio fue de 15.1%
- El EBITDA del 4T17 sumó Ps.288 mills., creciendo 25.0% AsA. El EBITDA del ejercicio 2017 fue de Ps.1,035 mills., creciendo 14.4% AsA. El margen EBITDA del ejercicio fue de 23%.
- Por el ejercicio 2017, se generó flujo libre de efectivo positivo de Ps.230 mills., que se compara favorablemente contra los Ps.-549 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%	12.0%
EBITDA	12.5% - 15.0%	14.4%
Utilidad Neta	10.0% - 12.5%	15.9%

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	147	93	57.3%	346	158	119.6%
Ingresos Totales	1,390	1,032	34.7%	4,503	4,022	12.0%
Utilidad de Operación	249	163	52.4%	921	762	20.9%
EBITDA	288	231	25.0%	1,035	905	14.4%
Margen EBITDA (%)	20.8	22.3	(1.5 pp)	23.0	22.5	0.5 pp
Utilidad Neta	185	146	26.5%	680	587	15.9%
Margen neto (%)	13.3	14.2	(0.9 pp)	15.1	14.6	0.5 pp
FLEF	9	(14)	-	230	(549)	-
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.)	0.48	0.42	13.4%	1.86	1.68	10.7%

INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)		
Indicador	4T17	4T16
Efectivo y equivalentes	776	730
Clientes	470	422
Inventarios	5,584	4,529
Otros activos	575	655
Total Activos	7,405	6,336
Deuda Bancaria	2,000	1,440
Deuda Bursátil	316	543
Total deuda	2,316	1,982
Otros pasivos	1,115	833
Total pasivos	3,431	2,815
Capital contable	3,974	3,521

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	UDM 4T17	UDM 4T16
ROE	17.1%	16.7%
ROA	9.2%	9.3%
EBITDA (Ps.Mills)	1,035	905
Utilidad Neta (Ps.Mills)	680	587
UPA	1.86	1.68
CCC (días)	615	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: 26.5% en utilidad neta y 25% en EBITDA. En este sentido y por lo que respecta a los resultados anuales, durante el 2017 llegamos a \$1,035 millones de pesos en EBITDA, 14.4% más que en el 2016 y a \$680 millones de pesos en utilidad neta, es decir, 15.9% 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 \$549 millones de pesos en 2016, a la generación de un flujo libre de efectivo positivo por \$230 millones de pesos en el 2017.

En consecuencia, 2017 fue un año de buenos resultados y de cumplimiento de objetivos, alcanzamos 12% de crecimiento en ingresos totales, 14.4% en crecimiento de EBITDA y 15.9% 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.

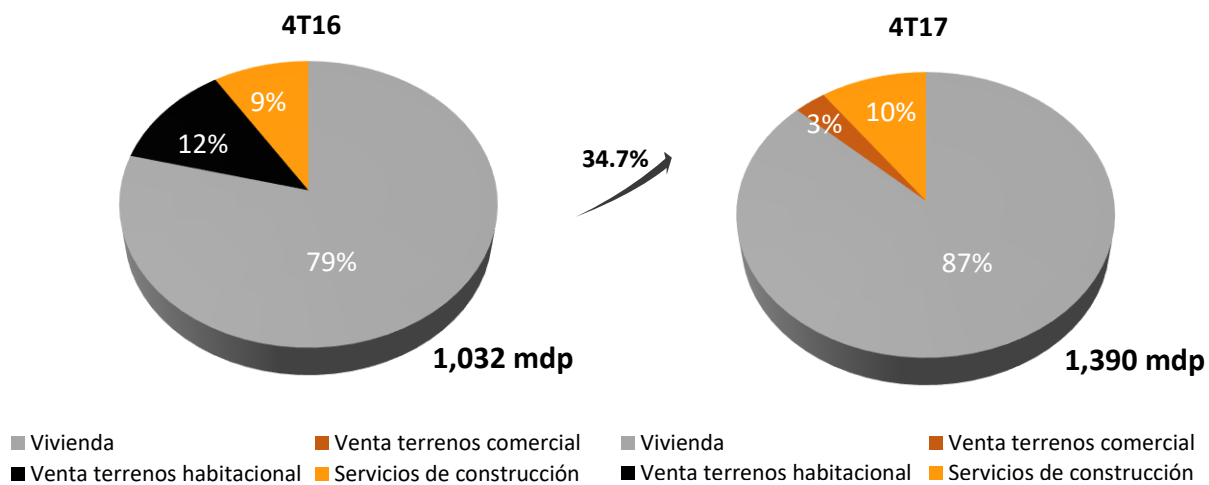
Para 2018, nos espera un año lleno de retos, sin embargo, estamos bien preparados para enfrentarlos, seguiremos con la implementación de nuestra estrategia y la ejecución de nuestro Plan de Negocios, donde la participación de la vivienda media–residencial se seguirá incrementando, por lo que consideramos 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	147	93	53	57.3%	346	158	189	119.6%
Total	1,390	1,032	358	34.7%	4,503	4,022	481	12.0%



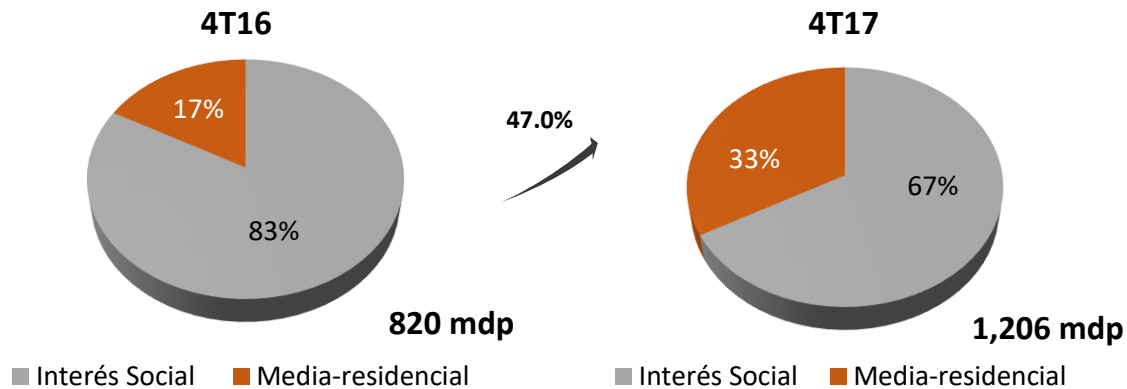
El total de ingresos de la Compañía alcanzó los Ps.1,390 mills. durante el 4T17, incrementándose 34.7% contra los Ps.1,032 mills. del 4T16, alimentado por un mayor desplazamiento del segmento de vivienda media-residencial. La mayor parte de los ingresos del periodo se derivaron de la escrituración de vivienda, sumando los Ps.1,206 mills. (87% de los ingresos totales), mientras que el 13% restante correspondió a la venta de terrenos por Ps.38 mills., y Ps.147 mills. por servicios de construcción.

Durante el ejercicio 2017, nuestros ingresos totales incrementaron 12.0% AsA, ascendiendo a Ps.4,503 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.346 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	1119.1%	262	16	1588.1%
Total Media-Residencial	398	136	193.2%	862	242	255.6%
TOTAL	1,206	820	47.0%	4,030	3,439	17.2%

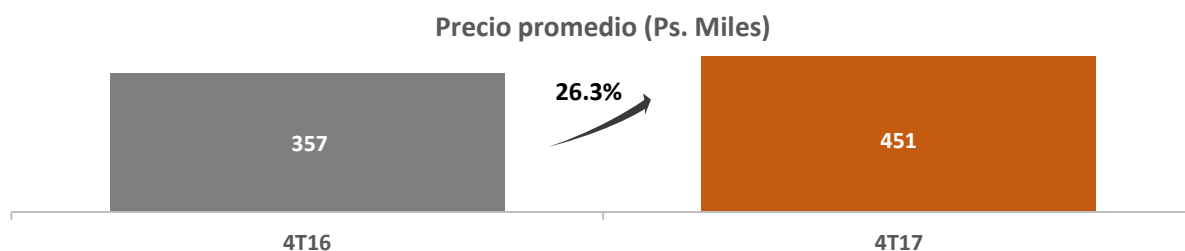
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



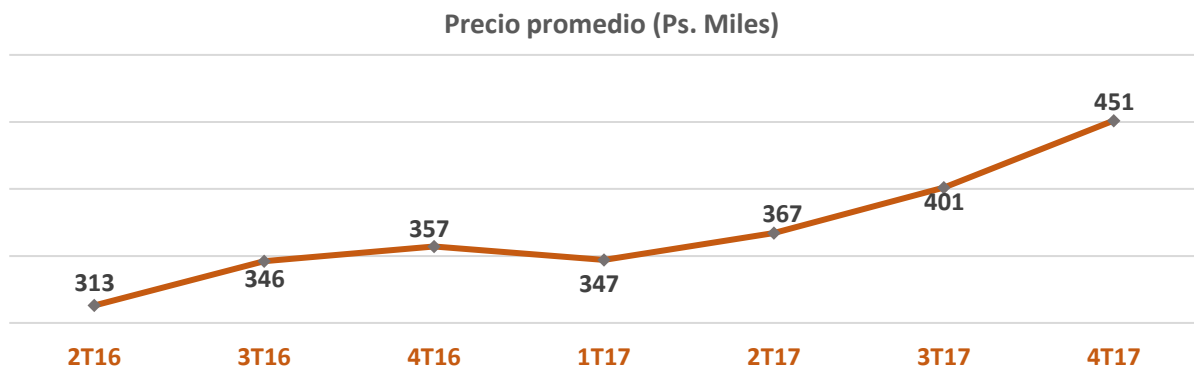
NOTA: Se considera vivienda de interés social, aquella que se encuentra en un rango de precio menor a Ps.500 mil y vivienda media-residencial la que va de los Ps.500 mil a los Ps.2.5 millones.

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%

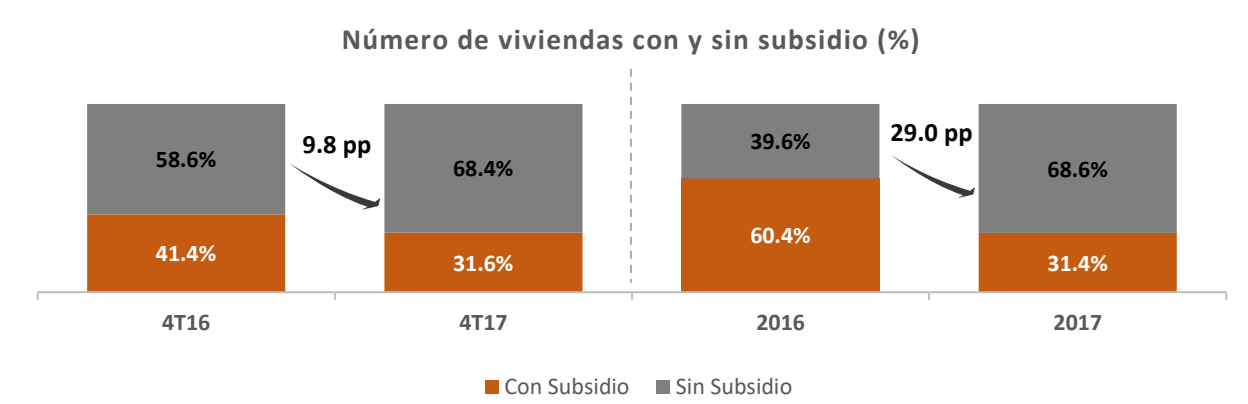
En el 4T17, el precio promedio por venta de vivienda media-residencial fue 6.1 veces superior al del segmento de interés social.

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

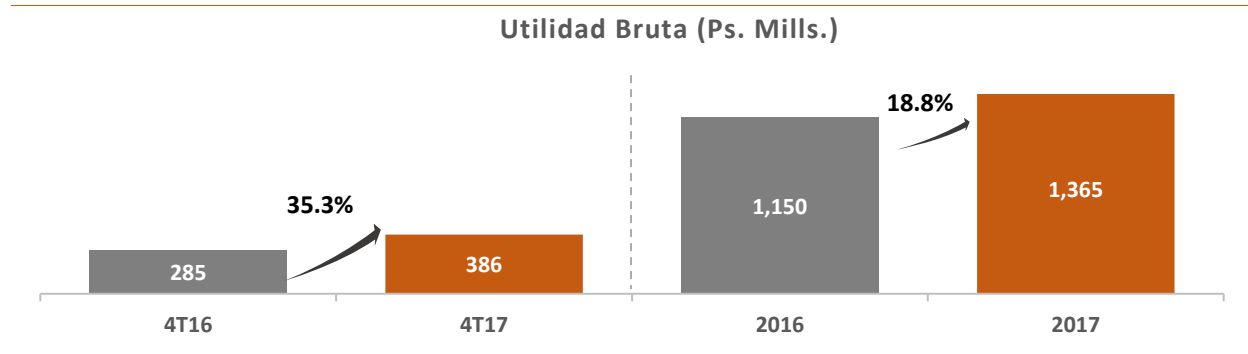
Estado de Resultados

Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (Ps. Mills.)								
Conceptos	4T17	%	4T16	%	2017	%	2016	%
Ingresos por escrituración de viviendas	1,206	86.8%	820	79.5%	4,030	89.5%	3,439	85.5%
Ingresos por venta de terrenos	38	2.7%	119	11.5%	127	2.8%	425	10.6%
Servicios de construcción	147	10.5%	93	9.0%	346	7.7%	158	3.9%
Total de Ingresos	1,390	100.0%	1,032	100.0%	4,503	100.0%	4,022	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	851	70.5%	600	73.1%	2,753	68.3%	2,482	72.2%
Costo de terrenos	16	41.2%	61	51.3%	56	44.2%	242	56.9%
Costo de servicios de construcción	139	94.5%	86	92.3%	330	95.3%	149	94.2%
Total de Costo de Ventas	1,005	72.3%	747	72.4%	3,138	69.7%	2,872	71.4%

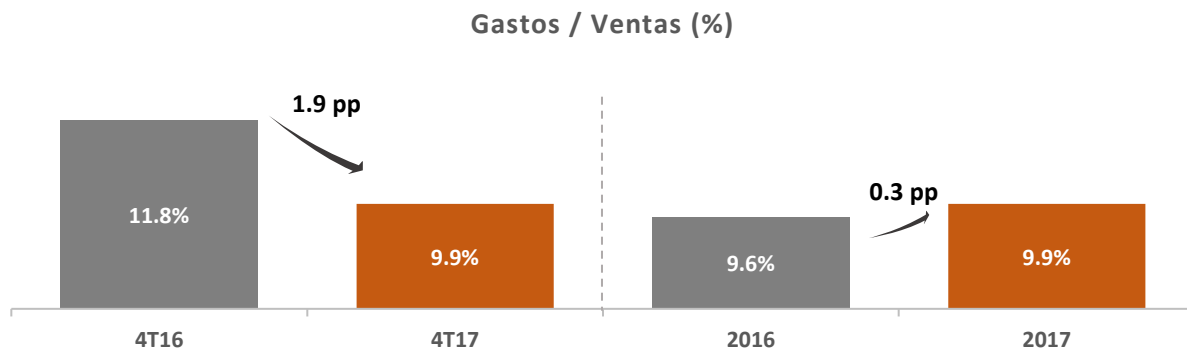
Durante el 4T17, el costo de ventas fue de Ps.1,005 mills. (72.3% de ingresos totales), vs. Ps.747 mills. (72.4% de ingresos totales) del mismo periodo de 2016. Por su parte, la proporción de costos a ventas se mantuvo en línea con la del 4T16.

Utilidad Bruta



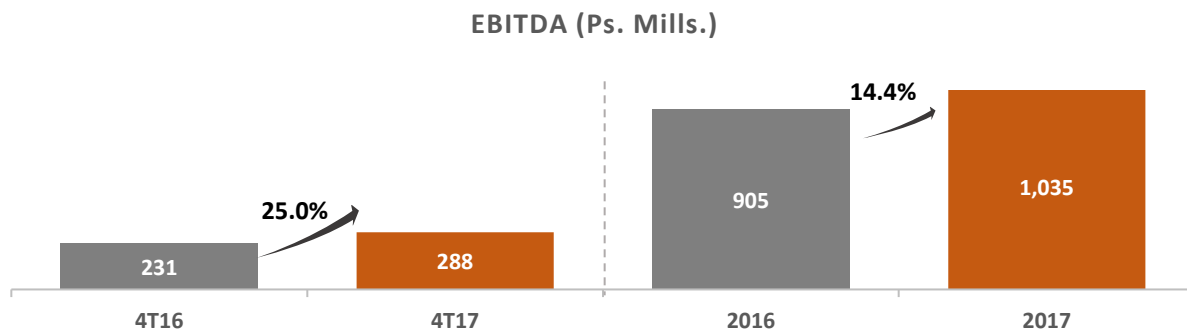
La utilidad bruta totalizó Ps.386 mills. durante el 4T17, aumentando 35.3% respecto a los Ps.285 mills. del 4T16. En el ejercicio 2017, la utilidad bruta sumó Ps.1,365 mills. vs. Ps.1,150 mills. del año anterior, registrando un crecimiento anual de 18.8%.

Gastos Generales



Los Gastos de Venta y de Administración del 4T17 fueron de Ps.137 mills. (9.9% respecto a ingresos totales) vs. Ps.122 mills. (11.8% respecto a ingresos totales) del 4T16, significando un decrecimiento de 1.9 pp. Durante 2017, la proporción de Gastos a Ventas registró un aumento marginal de 0.3 pp. contra el 2016.

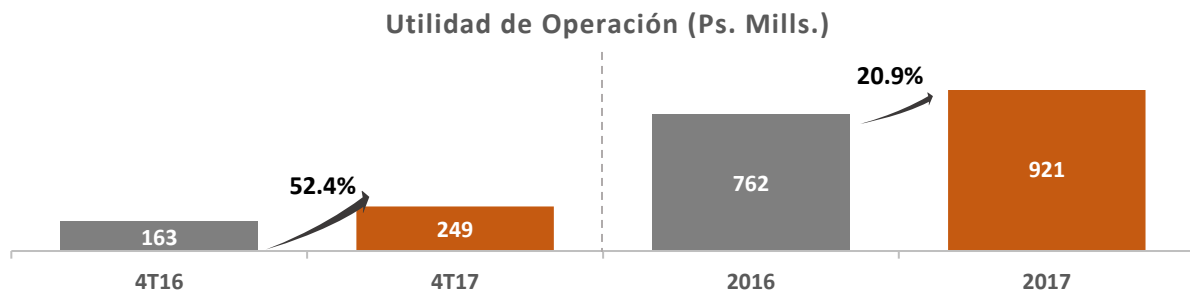
EBITDA



En el 4T17, se generó un EBITDA de Ps.288 mills., incrementando 25.0% contra los Ps.231 mills. del 4T16. Por el ejercicio 2017, el EBITDA ascendió a Ps.1,035 mills. vs. los Ps.905 mills. de 2016, aumentando 14.4% AsA. El margen EBITDA del trimestre y del ejercicio 2017, se ubicó en 20.8% y 23.0%, respectivamente.

Integración de EBITDA (Ps. Mills.)								
Conceptos	4T17	4T16	Δ\$	Δ%	2017	2016	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	185	146	39	26.5%	680	587	93	15.9%
(+) ISR Corriente	67	18	49	270.8%	254	184	70	37.7%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	252	164	88	53.6%	934	771	163	21.1%
(+) 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	(1)	(22.6)	11	13	(2)	(16.4%)
EBITDA	288	231	58	25.0%	1,035	905	130	14.4%
Margen EBITDA	20.8%	22.3%	-	(1.5 pp)	23.0%	22.5%	-	+0.5 pp

Utilidad de Operación

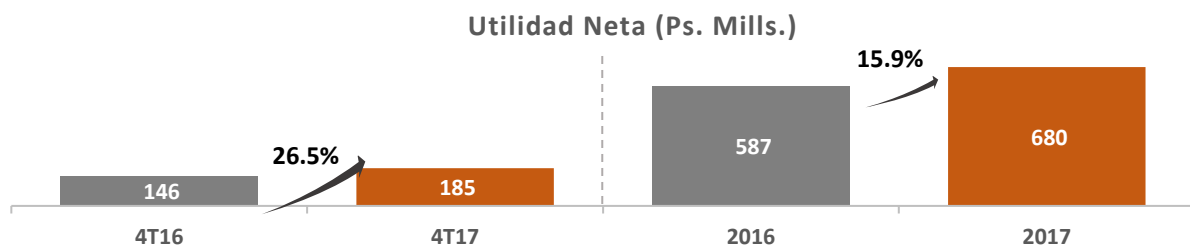


La utilidad de operación pasó de Ps.163 mills. en el 4T16 a Ps.249 mills. en el 4T17, incrementándose 52.4% AsA. El margen de operación del trimestre se ubicó en 17.9%, desde un 15.8% obtenido en el mismo periodo de 2016. La utilidad de operación del ejercicio 2017 alcanzó los Ps.921 mills., 20.9% por encima de los Ps.762 mills. registrados en 2016. El margen de operación de 2017 fue de 20.5%, 1.6 pp. superior al de 2016.

Impuestos a la Utilidad

La provisión de impuesto sobre la renta fue de Ps.67 mills. en el 4T17 vs. los Ps.18 mills. del 4T16.

Utilidad Neta



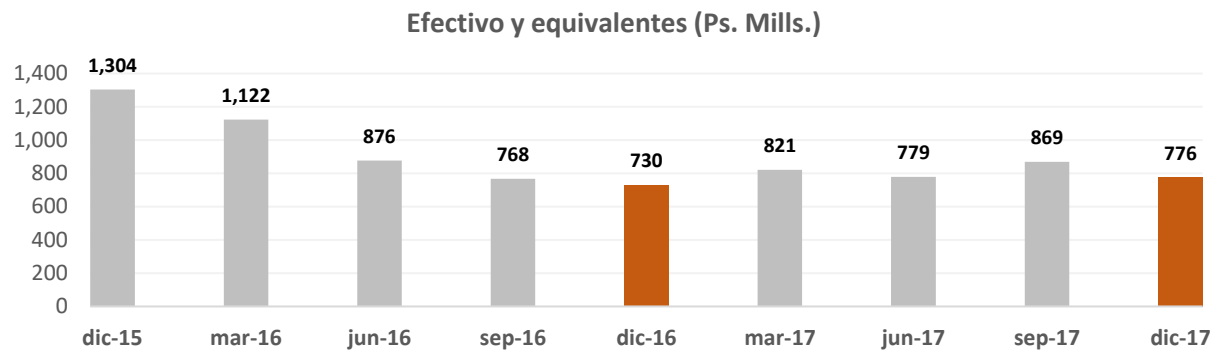
La utilidad neta del trimestre totalizó Ps.185 mills., creciendo 26.5% contra Ps.146 mills. obtenidos en el 4T16, donde el margen neto del periodo se ubicó en 13.3%. La utilidad neta de 2017 alcanzó los Ps.680 mills., 15.9% superior respecto a los Ps.587 mills. de 2016. El margen neto del ejercicio pasó de 14.6% en 2016 a 15.1% en 2017.

Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.)								
Conceptos	4T17	4T16	Δ\$	Δ%	2017	2016	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	185	146	39	26.5%	680	587	93	15.9%
Utilidad Neta Controladora	163	145	18	12.1%	637	581	56	9.6%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.48	0.42	0.06	13.4%	1.86	1.68	0.18	10.7%

*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.776 mills., el cual se compone por Ps.628 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.

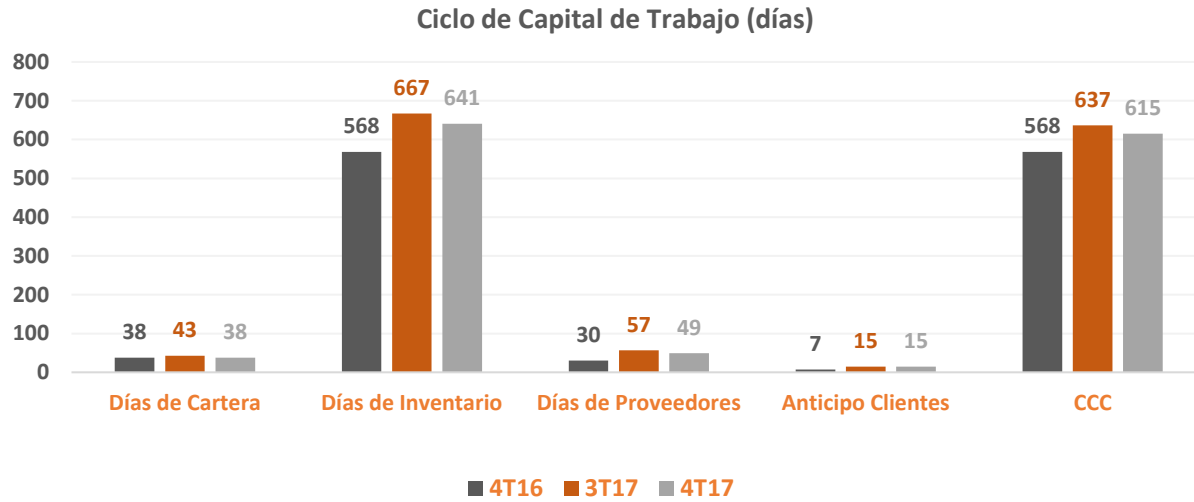
Cuentas por Cobrar

Integración de Cuentas por Cobrar (Ps. Mills.)				
Concepto	4T17	4T16	Δ\$	Δ%
Cientes Vivienda	200	131	69	53.0%
Otros	269	291	(22)	(7.5%)
Total Cientes	470	422	48	11.3%

Cuentas por Cobrar (días)	4T17	4T16	Δdías	Δ%
Cientes Vivienda	18	14	4	30.6%
Otros	205	180	25	14.0%
Total Cientes	223	194	29	14.9%

Al cierre del 4T17, las cuentas por cobrar sumaron Ps.470 mills. (38 días de cartera) vs. Ps.422 mills. del 4T16 (38 días de cartera).

Ciclo de Capital de Trabajo (CCC)



El Ciclo de Capital de Trabajo (CCC) al cierre del 4T17 fue de 615 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 22 días al compararse contra los 637 días del 3T17, ubicándose en 615 días al finalizar el 4T17.

Inventarios

Integración de Inventarios (Ps. Mills.)			
Concepto	4T17	4T16	Δ%
Reserva Territorial	1,918	1,740	10.2%
Obra en Proceso	3,506	2,717	29.0%
Intereses Capitalizados	160	72	123.6%
Total	5,584	4,529	23.3%

El Inventario pasó de Ps.4,529 mills. en el 4T16 a Ps.5,584 mills. al finalizar el 4T17, aumentando Ps.1,055 mills. (+23.3% 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.1,918 mills.

El valor de las Obras en Proceso al 31 de diciembre de 2017 totalizó los Ps.3,506 mills., 29.0% 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.88 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.

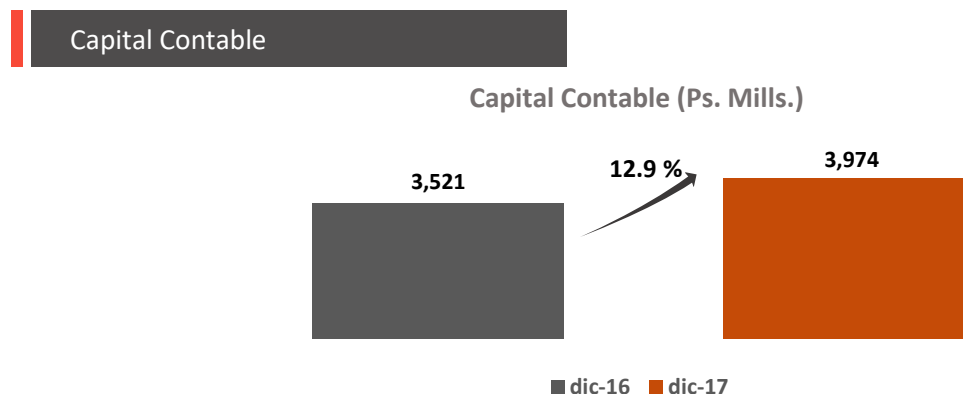
Al 31 de diciembre de 2017, el costo ponderado de la deuda fue de 10.85% (TIEE + 3.23 pp / no considerando comisiones). Es importante comentar que el 100% de la deuda está contratada a tasa variable.

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 se incrementaron 12.0% 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.3,974 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 46.3% de pasivo y 53.7% 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.0.48 que, adicionada a los Ps.1.38. de los primeros nueve meses de 2017 representa una Utilidad por Acción acumulada de Ps.1.86 al cierre de 2017.

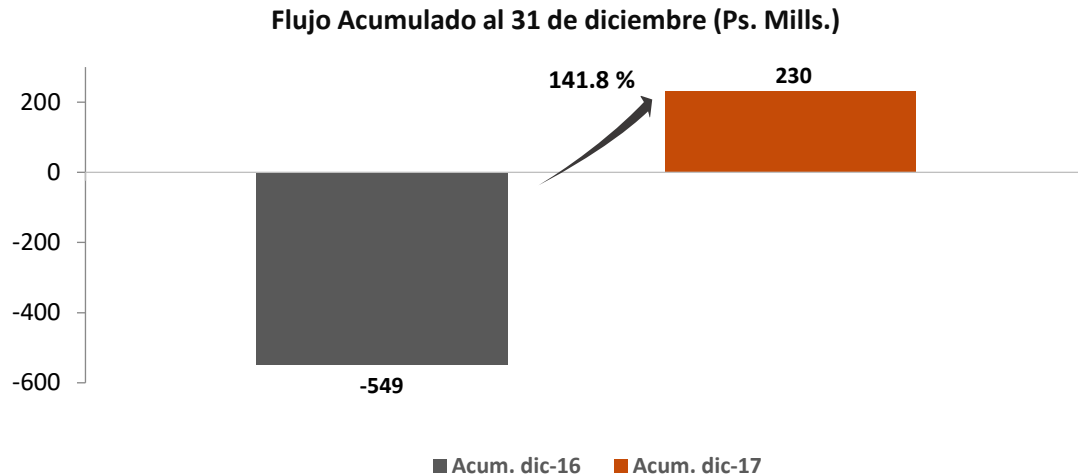
El capital contable al 31 de diciembre de 2017 fue Ps.453 mills. superior al registrado al cierre de 2016. Respecto a nuestro rendimiento sobre capital (ROE), cabe mencionar que al momento de realizar nuestra OPI, esta razón se ubicó en 13.3%, y al cierre del cuarto trimestre de 2017 se ha colocado en 17.1%, aumentando 3.8 pp.

Flujo de efectivo

Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)						
Conceptos	4T17	4T16	Δ%	2017	2016	Δ%
Utilidad antes de impuestos	252	164	53.7%	934	771	21.1%
Actividades de inversión	(8)	18	(144.4%)	(29)	3	<(100.%)
Actividades de financiamiento	37	64	(42.2%)	104	131	(20.6%)
Flujo antes de impuestos	281	246	14.2%	1,009	905	11.5%
Flujo generado en actividades de operación	(299)	(242)	23.6%	(877)	(1,385)	(36.7%)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(18)	4	(550.0%)	131	(481)	(127.2%)
Flujo neto de actividades de inversión	26	(18)	(244.4%)	98	(69)	(242.0%)
Flujo neto de actividades de financiamiento	(102)	(23)	343.5%	(184)	(25)	636.0%
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	(93)	(38)	144.7%	46	(574)	(108.0%)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	869	768	13.2%	730	1,304	(44.0%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	776	730	6.3%	776	730	6.3%
Flujo libre de efectivo de la firma	9	(14)	160.5%	230	(549)	141.8%

El flujo libre de efectivo del 4T17 fue positivo por tercer trimestre consecutivo, ascendiendo a Ps.9 millones y Ps.230 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: 12.0% en Ingresos Totales (Guía: 10.0%-12.5%); 14.4% en EBITDA (Guía: 12.5%-15.0%); y, 15.9% en Utilidad Neta (Guía: 10.0-12.5%).

Avances – Guía de Resultados		
	Guía 2017	Real 2017
Ingresos Totales	10.0% - 12.5%	12.0%
EBITDA	12.5% - 15.0%	14.4%
Utilidad Neta	10.0% - 12.5%	15.9%

*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 28 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@caducancun.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	\$628,350	\$593,776	5.8%
Fondo de Reserva "CADU15"	147,500	136,250	8.3%
Clientes (Neto)	469,746	403,622	16.4%
Otras cuentas por cobrar (Neto)	300,354	453,810	(33.8%)
Inventarios inmobiliarios	5,583,929	4,528,733	23.3%
Otros Activos Circulantes			
Otros	172,993	110,806	56.1%
Activos No Circulantes:			
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	101,672	53,212	91.1%
Otros activos no circulantes	-	55,730	(100.0%)
Total Activos	<u>\$7,404,543</u>	<u>\$6,335,939</u>	<u>16.9%</u>
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	595,968	294,304	102.5%
Créditos Bursátiles	158,035	226,503	(30.2%)
Proveedores	423,481	242,841	74.4%
Impuestos por pagar	4,047	11,329	(64.3%)
Otros Pasivos Circulantes	185,196	76,688	141.5%
Pasivos no Circulantes			
Créditos Bancarios	1,404,098	1,145,481	22.6%
Créditos Bursátiles	158,035	316,070	(50.0%)
Impuestos Diferidos	502,166	502,167	(0.0%)
Total Pasivos	<u>\$3,431,026</u>	<u>\$2,815,383</u>	<u>21.9%</u>
Capital contable			
Capital Social	171,011	171,011	-
Utilidades retenidas	3,736,640	3,326,536	12.3%
Participación controladora	3,907,651	3,497,547	11.7%
Participación no controladora	65,865	23,009	186.3%
Total del capital contable	<u>3,973,517</u>	<u>3,520,556</u>	<u>12.9%</u>
Total Pasivo y Capital	<u>\$7,404,543</u>	<u>\$6,335,939</u>	<u>16.9%</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	86.8%	\$820,446	79.5%	47.0%	\$4,030,175	89.5%	\$3,439,302	85.5%	17.2%
Venta de Terrenos	37,623	2.7%	118,827	11.5%	(68.3%)	126,761	2.8%	424,769	10.6%	(70.2%)
Servicios de Construcción	146,525	10.5%	93,145	9.0%	57.3%	346,120	7.7%	157,597	3.9%	119.6%
	<u>1,390,233</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,032,417</u>	<u>100.0%</u>	<u>34.7%</u>	<u>4,503,056</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,021,668</u>	<u>100.0%</u>	<u>12.0%</u>
Costos y gastos:										
Costo de ventas	(1,004,693)	72.3%	(747,459)	72.4%	34.4%	(3,137,804)	69.7%	(2,872,121)	71.4%	9.3%
Utilidad Bruta	385,540	27.7%	284,958	27.6%	35.3%	1,365,252	30.3%	1,149,547	28.6%	18.8%
Gastos Generales	(137,010)	9.9%	(121,902)	11.8%	12.4%	(444,095)	9.9%	(387,887)	9.6%	14.5%
Utilidad de operación	248,530	17.9%	163,056	15.8%	52.4%	921,157	20.5%	761,660	18.9%	20.9%
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%
	<u>3,777</u>		<u>1,257</u>		<u>200.5%</u>	<u>12,518</u>		<u>9,177</u>		<u>36.4%</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	252,307	18.1%	164,313	15.9%	53.6%	933,674	20.7%	770,837	19.2%	21.1%
Impuestos a la utilidad:										
Causado	(67,404)	4.8%	(18,177)	1.8%	270.8%	(253,781)	5.6%	(184,250)	4.6%	37.7%
Diferido	-		-			-		-		
	<u>(67,404)</u>		<u>(18,177)</u>		<u>270.8%</u>	<u>(253,781)</u>		<u>(184,250)</u>		<u>37.7%</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$184,902</u>	<u>13.3%</u>	<u>\$146,136</u>	<u>14.2%</u>	<u>26.5%</u>	<u>\$679,893</u>	<u>15.1%</u>	<u>\$586,587</u>	<u>14.6%</u>	<u>15.9%</u>
Participación controladora	163,062		145,443		12.1%	637,037		581,361		9.6%
Participación no controladora	21,841		693		>100.0%	42,856		5,226		720.1%
Utilidad neta e integral consolidada	184,902	13.3%	146,136	14.2%	26.5%	679,893	15.1%	586,587	14.6%	15.9%
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.48		0.42		13.4%	1.86		1.68		10.7%

*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)

	4T17	4T16	2017	2016
Actividades de Operación				
Utilidad Antes de Impuestos	252,307	164,313	933,674	770,837
Partidas relacionadas con actividades de Inversión				
Depreciación y Amortización	2,535	3,275	10,540	12,607
Ingresos por intereses	(10,933)	14,284	(39,299)	(9,177)
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	37,416	64,399	103,674	130,648
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	281,324	246,271	1,008,588	904,915
Flujos Generados o utilizados en la Operación				
Decremento (Incremento) en Clientes	21,547	(232,403)	57,248	(451,172)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(286,778)	(151,469)	(1,055,196)	(883,533)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	146,606	45	7,788	(66,745)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(3,426)	(65,036)	186,934	39,224
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(177,080)	278,782	124,112	48,866
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-	(72,079)	(198,248)	(72,079)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	(17,807)	4,111	131,226	(480,524)
Actividades de Inversión				
Adquisición de Acciones	-	(7,016)	-	(56,915)
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	15,529	(4,224)	58,999	18,880
Intereses Cobrados	10,933	(7,185)	39,299	(30,932)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	26,462	(18,425)	98,298	(68,967)
Actividades de Financiamiento				
Financiamientos Bancarios	819,092	593,686	2,955,683	2,504,279
Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(771,920)	(545,628)	(2,394,772)	(1,988,105)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(40,000)	-	(229,999)	(150,000)
Dividendos Pagados	-	-	-	(228,143)
Aumento (Decremento) de Capital	-	-	(225,735)	-
Intereses Pagados	(27,409)	(71,556)	(207,108)	(163,229)
Otras partidas	(81,769)	-	(81,769)	-
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	(102,006)	(23,498)	(183,700)	(24,967)
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(93,351)	(37,812)	45,824	(574,458)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	869,198	767,838	730,026	1,304,484
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	775,850	730,026	775,850	730,026

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>.