

# REPORTE TRIMESTRAL 1T18



**CADU**  
INMOBILIARIA

## CADU REPORTA CRECIMIENTOS DE 18.6% EN UTILIDAD NETA Y 11.6% EN EBITDA DURANTE EL 1T18

Cancún, Q. Roo, México a 17 de abril 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 primer trimestre de 2018. 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 1T18 alcanzaron los Ps.705 mills., registrando un crecimiento de 14.2% AsA, impulsados por una mayor participación del segmento de vivienda media-residencial en la mezcla de ventas
- 🏠 La Utilidad Neta del 1T18 totalizó Ps.107 mills., incrementándose 18.6% en comparación con los Ps.90 mills. del mismo periodo de 2017. El margen de utilidad neta del periodo aumentó 60 pbs. respecto al 1T17, situándose en 15.2%
- 🏠 El EBITDA pasó de Ps.140 mills. en el 1T17 a Ps.156 mills. en el 1T18, aumentando 11.6%. El margen EBITDA del trimestre se ubicó en 22.2%
- 🏠 En el 1T18 se registró un flujo libre de efectivo de Ps.76 mills., comparándose positivamente contra los Ps.-219 mills. del 1T17
- 🏠 Durante el 1T18, la participación de vivienda media-residencial en la mezcla ascendió a 31.8%, aumentando 21.7 pp. contra el 10.2% obtenido en el primer trimestre de 2017
- 🏠 Durante el trimestre, sólo el 18.7% de las viviendas escrituradas requirieron de subsidio, 2.7 pp. menos que el 21.4% del 1T17
- 🏠 El precio promedio de vivienda alcanzó los Ps.477 mil durante el 1T18, registrando un sólido aumento de 37.4% respecto a los Ps.347 mil del 1T17

| <b>PRINCIPALES INDICADORES (Ps. Mills.)</b> |             |             |           |
|---|-------------|-------------|-----------|
| <b>Indicador</b>                            | <b>1T18</b> | <b>1T17</b> | <b>Δ%</b> |
| Unidades                                    | 1,351       | 1,620       | (16.6%)   |
| Precio Promedio (Ps.Miles)                  | 477         | 347         | 37.4%     |
| Ingresos Vivienda                           | 645         | 563         | 14.6%     |
| Venta de Terrenos Comerciales               | -           | 4           | (100.0%)  |
| Venta de Terrenos Habitacionales            | -           | 35          | (100.0%)  |
| Servicios de Construcción                   | 61          | 16          | 273.6%    |
| Ingresos Totales                            | 705         | 618         | 14.2%     |
| Utilidad de Operación                       | 135         | 123         | 10.0%     |
| EBITDA                                      | 156         | 140         | 11.6%     |
| Margen EBITDA (%)                           | 22.2        | 22.7        | (0.5 pp)  |
| Utilidad Neta                               | 107         | 90          | 18.6%     |
| Margen neto (%)                             | 15.2        | 14.6        | 0.6 pp    |
| FLEF  | 76          | (219)       | -         |
| Cobertura de intereses                      | 4.4x        | 5.3x        | (0.9x)    |
| Deuda total a EBITDA UDM                    | 2.6x        | 2.7x        | (0.1x)    |
| Deuda neta a EBITDA UDM                     | 1.5x        | 1.7x        | (0.2x)    |
| Apalancamiento (PT/CC)                      | 0.9x        | 0.9x        | -         |
| UPA* (Ps.)                                  | 0.30        | 0.26        | 14.0%     |

| <b>INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)</b> |             |             |
|--|-------------|-------------|
| <b>Indicador</b>                           | <b>1T18</b> | <b>1T17</b> |
| Efectivo y equivalentes                    | 1,161       | 821         |
| Clientes                                   | 433         | 377         |
| Inventarios                                | 5,777       | 4,858       |
| Otros activos                              | 653         | 682         |
| Total Activos                              | 8,025       | 6,739       |
| Deuda Bancaria                             | 1,972       | 1,786       |
| Deuda Bursátil                             | 766         | 544         |
| Total deuda                                | 2,738       | 2,330       |
| Otros pasivos                              | 1,141       | 800         |
| Total pasivos                              | 3,878       | 3,130       |
| Capital contable                           | 4,146       | 3,610       |

| <b>INDICADORES FINANCIEROS</b> |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Indicador</b>               | <b>UDM 1T18</b> | <b>UDM 1T17</b> |
| ROE                            | 18.4            | 15.6            |
| ROA                            | 9.5             | 8.3             |
| EBITDA (Ps. Mills.)            | 1,059           | 865             |
| Utilidad Neta (Ps. Mills.)     | 762             | 562             |
| UPA                            | 2.12            | 1.61            |
| CCC (días)                     | 628             | 661             |

## Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

Como se esperaba, el primer Trimestre de 2018, al igual que en los años anteriores, reflejó en lo general, un arranque lento, sin embargo, nosotros nuevamente reportamos buenos resultados, alcanzando los objetivos que nos fijamos. Los ingresos registrados en este primer trimestre del año se incrementaron en un 14.2% con relación a los ingresos obtenidos en el primer trimestre de 2017. Asimismo, nuestra rentabilidad se incrementó con un crecimiento de 18.6% en Utilidad Neta y 11.6% en EBITDA.

Seguimos en el proceso de ejecución de nuestro Plan de Negocios en el que la vivienda media-residencial, juega un papel cada vez más importante, en el año 2017 la mezcla fue de 78.6% interés social y 21.4% vivienda media-residencial y esperamos para este 2018 llegue a niveles del 30%, como ya se reflejó en este primer trimestre del año, que alcanzó el 31.8% de los ingresos por venta de vivienda.

Como consecuencia de lo anterior, nuestro precio promedio por vivienda también se irá incrementando a lo largo del año, este trimestre se ubicó en \$477 mil pesos, que representa un incremento del 5.8% con relación a los \$451 mil pesos de 4T 2017 y del 37.4% comparado con el 1T 2017.

Uno de los aspectos más importantes para nosotros en este año 2018, es la liquidez de la empresa, por lo que en el mes de febrero, colocamos exitosamente nuestra cuarta emisión de Deuda Bursátil (CADU 18) por un monto de \$500 millones de pesos, a un plazo de 5 años. En esta ocasión y por primera vez desde nuestra primera emisión de Certificados Bursátiles en el 2012, nuestra emisión “no” requirió de garantías reales o garantías líquidas, sino que fue una emisión quirografaria, con una calificación crediticia de “A-”, igual que nuestra calificación corporativa. El mejoramiento de nuestra calificación crediticia es una muestra del buen desempeño que hemos tenido en los últimos años y de la confianza que se tiene en nuestra empresa.

Consideramos que en este año la liquidez de la empresa nos permitirá enfrentar escenarios adversos o bien aprovechar oportunidades de inversión.

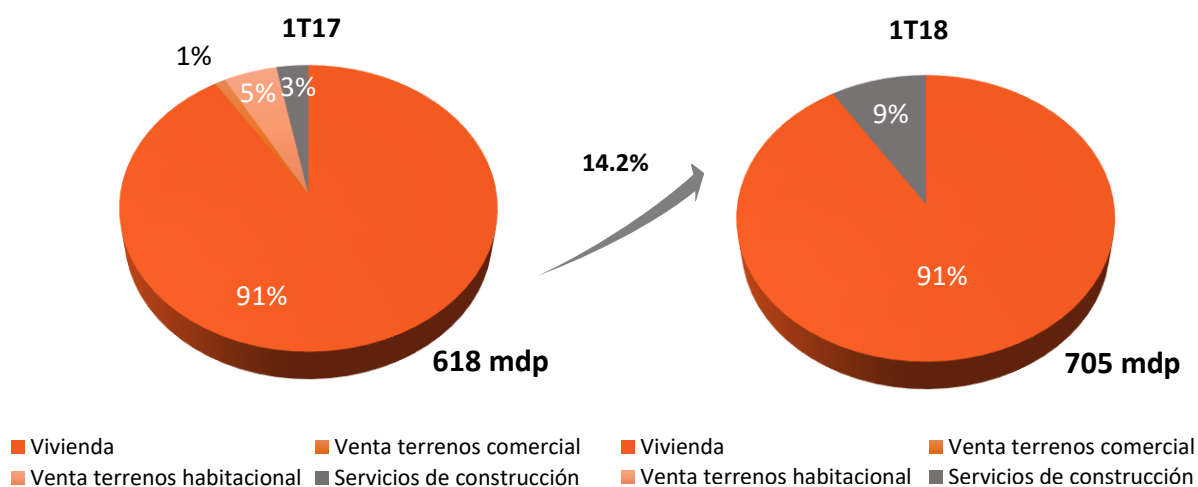
Finalmente, este trimestre generamos un flujo libre de efectivo por \$76.2 mdp y esperamos que se siga generando flujo positivo a lo largo del presente año.

**Pedro Vaca Elguero,**  
**Presidente del Consejo y Director General**

## DESEMPEÑO OPERATIVO

### INGRESOS

| Ingresos Totales (Ps. Mills.)    |            |            |           |              |
|----------------------------------|------------|------------|-----------|--------------|
|                                  | 1T18       | 1T17       | Δ\$       | Δ%           |
| Ingresos Vivienda                | 645        | 563        | 82        | 14.6%        |
| Venta de Terrenos Comerciales    | -          | 4          | (4)       | (100.0%)     |
| Venta de Terrenos Habitacionales | -          | 35         | (35)      | (100.0%)     |
| Servicios de Construcción        | 61         | 16         | 45        | 273.6%       |
| <b>Total</b>                     | <b>705</b> | <b>618</b> | <b>88</b> | <b>14.2%</b> |

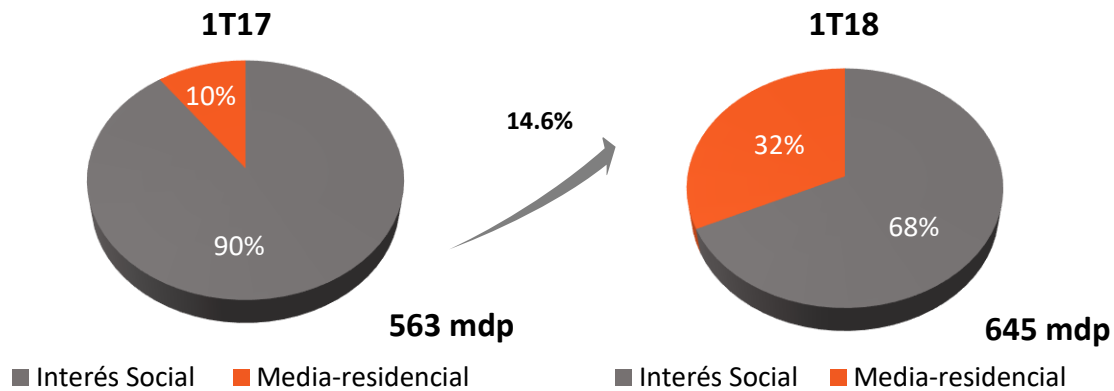


En el 1T18, los ingresos consolidados de la Compañía sumaron los Ps.705 mills., aumentando 14.2% respecto a los Ps.618 mills. del 1T17, con una mayor participación de vivienda media-residencial. Los ingresos del periodo provinieron principalmente de la titulación de vivienda, alcanzando los Ps.645 mills. (91% de los ingresos totales), mientras que el otro 9% perteneció a servicios de construcción, por Ps.61 mills.

**Ingresos Vivienda**

| Ingresos por Vivienda (Ps. Mills.) |            |            |             |                |
|------------------------------------|------------|------------|-------------|----------------|
|                                    | 1T18       | 1T17       | Δ\$         | Δ%             |
| <b>Vivienda de Interés Social</b>  |            |            |             |                |
| Cancún                             | 115        | 161        | (46)        | (28.4%)        |
| Playa del Carmen                   | 206        | 197        | 9           | 4.6%           |
| Guadalajara                        | 76         | 110        | (34)        | (31.0%)        |
| Valle de México                    | 20         | 18         | 2           | 12.1%          |
| Aguascalientes                     | 1          | 2          | (2)         | (73.6%)        |
| Ciudad Juárez                      | 22         | 18         | 4           | 24.3%          |
| <b>Total Interés Social</b>        | <b>440</b> | <b>505</b> | <b>(66)</b> | <b>(13.0%)</b> |
| <b>Vivienda Media-Residencial</b>  |            |            |             |                |
| Cancún                             | 127        | 43         | 84          | 197.6%         |
| Valle de México                    | 78         | 15         | 64          | 433.3%         |
| <b>Total Media-Residencial</b>     | <b>205</b> | <b>57</b>  | <b>148</b>  | <b>258.0%</b>  |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>645</b> | <b>563</b> | <b>82</b>   | <b>14.6%</b>   |

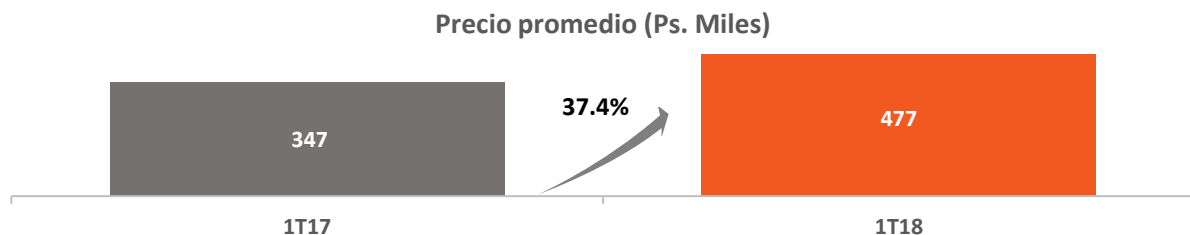
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



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 1T18, los ingresos derivados de la vivienda media-residencial representaron el 32% de la venta de vivienda, un aumento de 22 pp. en comparación con el 10% del 1T17.

**Precios Promedio**



El precio promedio por vivienda registró un crecimiento anual de 37.4%, pasando de Ps.347 mil en el 1T17 a Ps.477 mil durante el 1T18.



El precio promedio se ubicó 5.8% por encima del registrado el trimestre anterior, resultado del continuo incremento en la mezcla de productos.

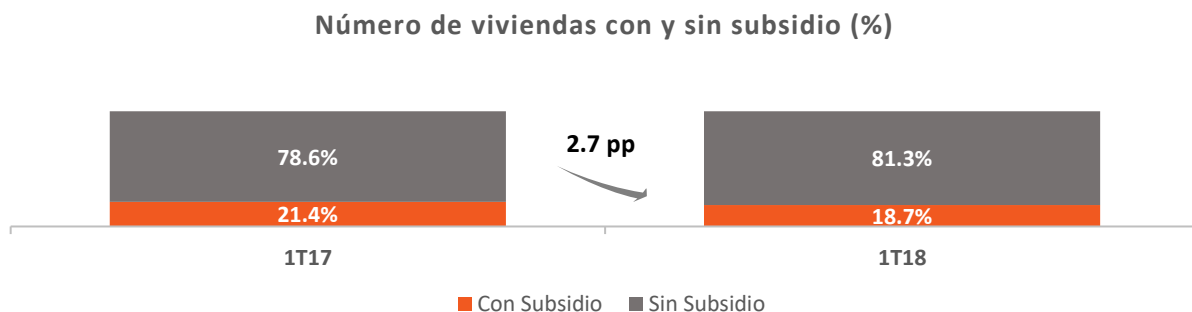
El siguiente cuadro muestra los precios promedio por segmento:

| Precios Promedio por Producto (Ps. Miles) |            |            |            |              |
|---|------------|------------|------------|--------------|
| Producto                                  | 1T18       | 1T17       | Δ\$        | Δ%           |
| Interés Social                            | 352        | 318        | 34         | 10.8%        |
| Media-residencial                         | 2,028      | 2,043      | (15)       | (0.7%)       |
| <b>Total</b>                              | <b>477</b> | <b>347</b> | <b>130</b> | <b>37.4%</b> |

### Subsidios a la vivienda

| Viviendas y Subsidios (Unidades) |              |              |              |                |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| CADU TOTAL                       | 1T18         | 1T17         | Δ\$          | Δ%             |
| Con Subsidio                     | 253          | 347          | (94)         | (27.1%)        |
| Sin Subsidio                     | 1,098        | 1,273        | (175)        | (13.7%)        |
| <b>Total</b>                     | <b>1,351</b> | <b>1,620</b> | <b>(269)</b> | <b>(16.6%)</b> |

En el 1T18, únicamente el 18.7% del total de viviendas desplazadas requirieron de subsidio, significando una disminución de 2.7 pp. contra el 21.4% del 1T17. Asimismo, el número de viviendas tituladas pasó de 1,620 en el 1T17 a 1,351 durante el 1T18, es decir, se escrituraron 269 unidades menos.



## DESEMPEÑO FINANCIERO

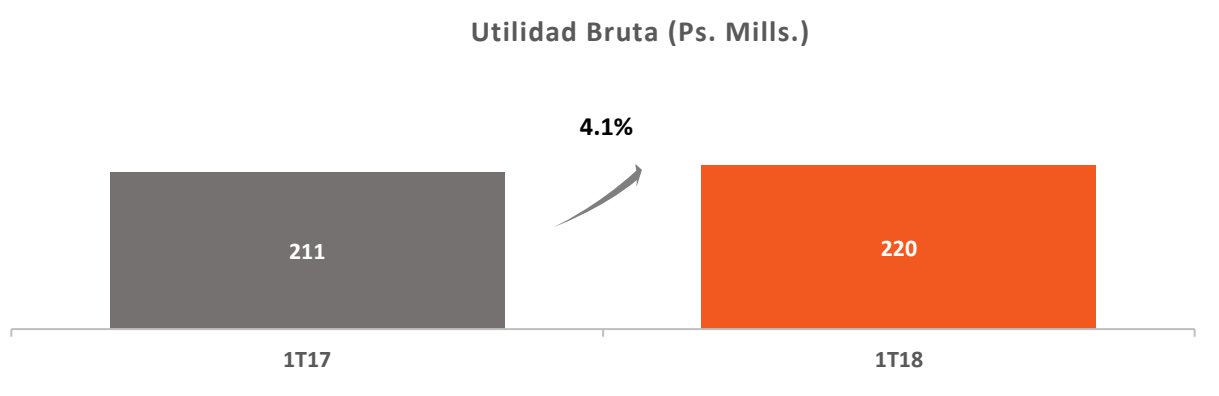
### Estado de Resultados

#### Costo de Ventas

| Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (Ps. Mills.) |            |               |            |               |
|---|------------|---------------|------------|---------------|
| Conceptos   | 1T18       | %             | 1T17       | %             |
| Ingresos por escrituración de viviendas             | 645        | 91.4%         | 563        | 91.1%         |
| Ingresos por venta de terrenos                      | -          | -             | 39         | 6.3%          |
| Servicios de construcción                           | 61         | 8.6%          | 16         | 2.6%          |
| <b>Total de Ingresos</b>                            | <b>705</b> | <b>100.0%</b> | <b>618</b> | <b>100.0%</b> |
| Costo de viviendas escrituradas                     | 429        | 66.5%         | 389        | 69.1%         |
| Costo de terrenos                                   | -          | -             | 2          | 6.2%          |
| Costo de servicios de construcción                  | 56         | 92.7%         | 15         | 93.9%         |
| <b>Total de Costo de Ventas</b>                     | <b>485</b> | <b>68.8%</b>  | <b>407</b> | <b>65.8%</b>  |

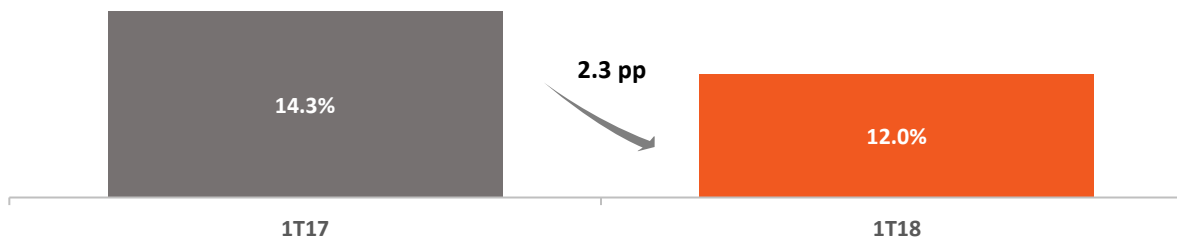
El costo de ventas del 1T18 se ubicó en Ps.485 mills. (68.8% de ingresos totales), vs. Ps.407 mills. (65.8% de ingresos totales) del 1T17. La proporción de costos totales a ventas del periodo aumentó 3.0 pp., como consecuencia de una mayor participación de servicios de construcción en los ingresos totales, ya que estos cuentan con menores márgenes de rentabilidad. Y, en contraste, la proporción de costos a ventas en vivienda disminuyó 2.6 pp., reflejando el fortalecimiento en márgenes de nuestra principal fuente de ingresos.

#### Utilidad Bruta

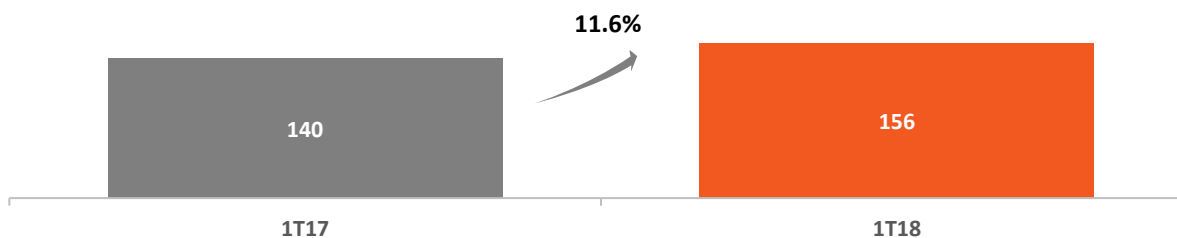


En el 1T18, la utilidad bruta ascendió a Ps.220 mills., un crecimiento de 4.1% respecto a los Ps.211 mills. del 1T17.



**Gastos Generales**
**Gastos / Ventas (%)**


Los Gastos de Venta y de Administración del 1T18 totalizaron Ps.84 mills. (12.0% respecto a ingresos totales), que se comparan contra los Ps.88 mills. (14.3% respecto a ingresos totales) del 1T17, representando un decrecimiento anual de 2.3 pp. en la proporción de Gastos a Ventas.

**EBITDA**
**EBITDA (Ps. Mills.)**


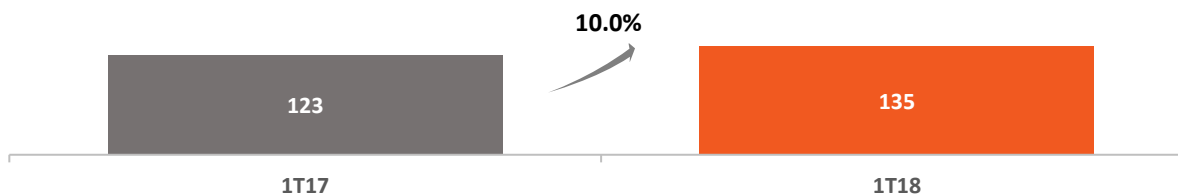
Durante el 1T18, la generación de EBITDA ascendió a Ps.156 mills., aumentando 11.6% vs. Ps.140 mills. del 1T17. El margen EBITDA fue de 22.2% en el 1T18, disminuyendo ligeramente respecto al 1T17, por el efecto de una mayor participación de servicios de construcción en ingresos totales.

**Integración de EBITDA (Ps. Mills.)**

| Conceptos                      | 1T18         | 1T17         | Δ\$       | Δ%              |
|--------------------------------|--------------|--------------|-----------|-----------------|
| UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS  | 107          | 90           | 17        | 18.6%           |
| (+) ISR Corriente              | 27           | 35           | (8)       | (23.5%)         |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS    | 134          | 125          | 9         | 6.8%            |
| (+) Costo Integral de Fin.     | 18           | 15           | 3         | 23.9%           |
| (+) Intereses no Capitalizados | 8            | 6            | 2         | 34.9%           |
| (-) Productos Financieros      | 6            | 8            | (2)       | (21.8%)         |
| (+) Depreciación               | 3            | 3            | 1         | 19.3%           |
| <b>EBITDA</b>                  | <b>156</b>   | <b>140</b>   | <b>16</b> | <b>11.6%</b>    |
| <b>Margen EBITDA</b>           | <b>22.2%</b> | <b>22.7%</b> | <b>-</b>  | <b>(0.5 pp)</b> |

**Utilidad de Operación**

Utilidad de Operación (Ps. Mills.)



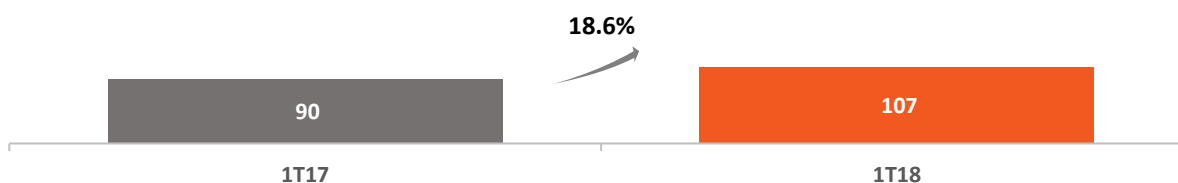
La utilidad de operación del 1T18 alcanzó Ps.135 mills., incrementándose 10.0%, desde los Ps.123 mills. registrados en el 1T17.

**Impuestos a la Utilidad**

La provisión de impuesto sobre la renta fue de Ps.27 mills. en el 1T18 vs. los Ps.35 mills. del 1T17.

**Utilidad Neta**

Utilidad Neta (Ps. Mills.)



La utilidad neta pasó de Ps.90 mills. en el 1T17 a Ps.107 mills. en el 1T18, obteniendo un incremento de 18.6%. El margen neto del 1T18 fue de 15.2%, aumentando 0.6 pp. respecto al mismo periodo de 2017, cuando se ubicó en 14.6%, impulsada por el segmento medio-residencial.

Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.)

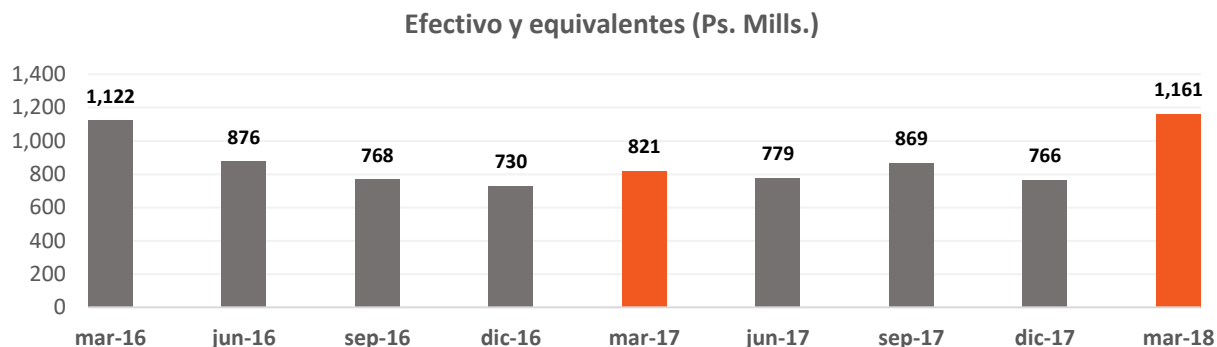
| Conceptos                    | 1T18 | 1T17 | Δ\$  | Δ%    |
|------------------------------|------|------|------|-------|
| Utilidad Neta Consolidada    | 107  | 90   | 17   | 18.6% |
| Utilidad Neta Controladora   | 102  | 90   | 12   | 14.0% |
| Utilidad por acción* (Pesos) | 0.30 | 0.26 | 0.04 | 14.0% |

\*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 1T18 y 346,036,496 acciones en el 1T17

Durante el 1T18, se generó una UPA de Ps.0.30, incrementando 14.0% contra Ps.0.26 del 1T17.

## Estado de Posición Financiera

### Efectivo y Equivalentes



El saldo en caja y bancos al 31 de marzo de 2018 fue de Ps.1,161 mills., el cual se integra por Ps.1,001 mills. de efectivo disponible y Ps.160 mills. correspondientes al fondo de reserva constituido para garantizar el pago de la emisión de los Cebures “CADU15”.

Al cierre del 1T18, el saldo de efectivo y equivalentes registró un incremento de Ps.395 mills. respecto a los Ps.766 mills. del 4T17, debido principalmente a la reciente emisión de nuestro Certificado Bursátil “CADU18”, por un monto de Ps.500 mills.

La liquidez de la Empresa permitirá enfrentar escenarios adversos o bien aprovechar oportunidades de inversión.

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

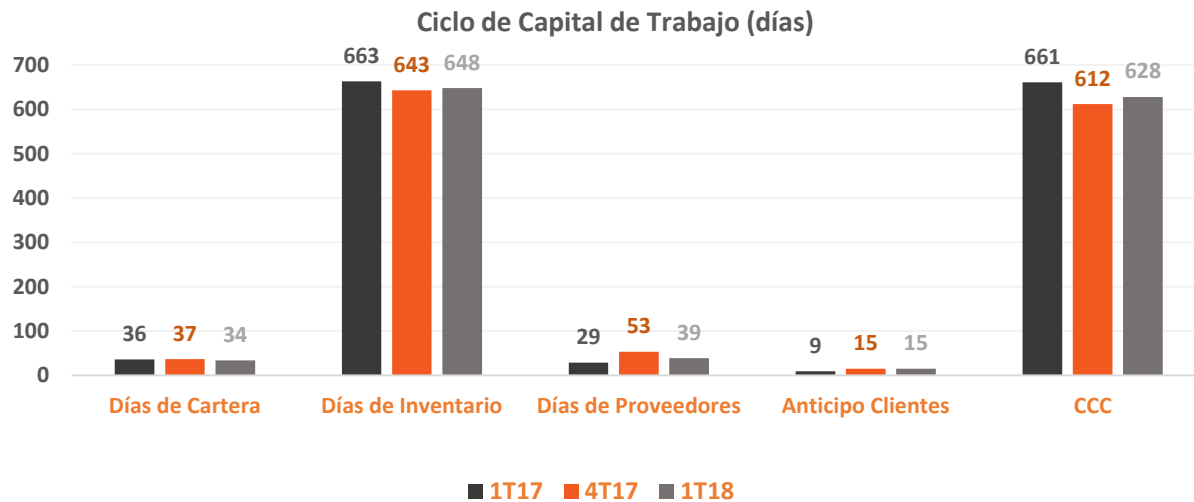
### Cuentas por Cobrar

| Integración de Cuentas por Cobrar (Ps. Mills.) |            |            |           |              |
|--|------------|------------|-----------|--------------|
| Concepto                                       | 1T18       | 1T17       | Δ\$       | Δ%           |
| Cientes Vivienda                               | 187        | 131        | 56        | 42.9%        |
| Otros  | 246        | 246        | (0.0)     | (0.2%)       |
| <b>Total Cientes</b>                           | <b>433</b> | <b>377</b> | <b>56</b> | <b>14.8%</b> |

| Cuentas por Cobrar (días) |           |           |            |               |
|---------------------------|-----------|-----------|------------|---------------|
|                           | 1T18      | 1T17      | Δdías      | Δ%            |
| Cientes Vivienda          | 16        | 15        | 1          | 9.8%          |
| Otros                     | 183       | 147       | 36         | 24.3%         |
| <b>Total Cientes</b>      | <b>34</b> | <b>36</b> | <b>(2)</b> | <b>(6.0%)</b> |

Al cierre del 1T18, las cuentas por cobrar fueron de Ps.433 mills. (34 días de cartera) vs. Ps.377 mills. del 1T17 (36 días de cartera).

Ciclo de Capital de Trabajo (CCC)



Al finalizar el 1T18, el Ciclo de Capital de Trabajo (CCC) fue de 628 días vs. 661 días del 1T17. Esta disminución en el CCC refleja mayormente la maduración de algunos de nuestros proyectos verticales de vivienda media-residencial ubicados en el Valle de México, los cuales han comenzado a escriturar vivienda.

Inventarios

| Integración de Inventarios (Ps. Mills.) |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Concepto                                | 1T18         | 1T17         | Δ%           |
| Reserva Territorial                     | 1,865        | 1,624        | 14.9%        |
| Obra en Proceso                         | 3,718        | 3,141        | 18.4%        |
| Intereses Capitalizados                 | 194          | 93           | 107.5%       |
| <b>Total</b>                            | <b>5,777</b> | <b>4,858</b> | <b>18.9%</b> |

El Inventario se incrementó Ps.919 mills. (+18.9% AsA), totalizando Ps.5,777 mills. al cierre del 1T18, lo cual se explica por los recursos invertidos tanto para el desarrollo de nuestros proyectos de vivienda media-residencial, como para la compra de terrenos.

Al 31 de marzo, el inventario de terrenos (registrado a costo de adquisición), sumó Ps.1,865 mills.

El valor de las Obras en Proceso al 31 de marzo de 2018 ascendió a Ps.3,718 mills., desde los Ps.3,141 mills. del 1T17, aumentándose 18.4%.

Deuda

La Deuda Total al 31 de marzo de 2018 fue de Ps.2,738 mills., incrementando 17.5% contra los Ps.2,330 millones obtenidos en el mismo periodo de 2017.

| <b>Deuda Bancaria (Ps. Mills.)</b> |              |              |            |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Concepto</b>                    | <b>1T18</b>  | <b>1T17</b>  | <b>Δ\$</b> | <b>Δ%</b>    |
| Puentes                            | 1,589        | 1,389        | 200        | 14.4%        |
| Capital de Trabajo                 | 383          | 396          | (13)       | (3.3%)       |
| Arrendamiento Financiero           | 0            | 1            | (0.7)      | (60.3%)      |
| <b>Total</b>                       | <b>1,972</b> | <b>1,786</b> | <b>186</b> | <b>10.4%</b> |

Los pasivos bancarios de CADU se encuentran en niveles saludables, incluso después de haber aumentado a Ps.1,972 mills., desde los Ps.1,786 mills. del 1T17, al considerar que los activos, principalmente las obras en proceso, han ido al alza. Los créditos para capital de trabajo disminuyeron en Ps.13 mills., es decir -3.3% AsA, mientras que los créditos puente para edificar vivienda, presentaron un crecimiento de 14.4%, al pasar de Ps.1,389 mills. en el 1T17 a Ps.1,589 mills. en el 1T18. Es importante comentar que el alza en el nivel de deuda se origina de un mayor volumen de operación y del incremento de proyectos en desarrollo.

| <b>Deuda Bursátil – Cebures (Ps. Mills.)</b> |              |              |            |              |
|--|--------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Concepto</b>                              | <b>1T18</b>  | <b>1T17</b>  | <b>Δ\$</b> | <b>Δ%</b>    |
| CADU 14                                      | -            | 149          | (149)      | (100%)       |
| CADU 15                                      | 277          | 395          | (118)      | (29.9%)      |
| CADU 18                                      | 489          | -            | 489        | -            |
| <b>Total</b>                                 | <b>766</b>   | <b>544</b>   | <b>222</b> | <b>40.9%</b> |
| <b>Deuda Total*</b>                          | <b>2,738</b> | <b>2,330</b> | <b>408</b> | <b>17.5%</b> |

\*El 100% de la deuda de la Compañía al 31 de marzo de 2018 se encuentra contratada en pesos

Al cierre del 1T18, la deuda bursátil ascendió a Ps.766 mills., registrándose un aumento de 40.9% AsA, debido a que el pasado mes de febrero se emitió el Certificado Bursátil “CADU 18”, por un monto de Ps.500 mills., a un plazo de 5 años y tasa de interés TIIE + 2.9 pp.

| <b>Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)</b> |             |             |
|---|-------------|-------------|
| <b>Conceptos</b>  | <b>1T18</b> | <b>1T17</b> |
| Deuda Total a EBITDA  | 2.6         | 2.7         |
| Deuda Neta a EBITDA   | 1.5         | 1.7         |
| Pasivo Total / Capital Contable                                   | 0.9         | 0.9         |
| EBITDA / Intereses pagados  | 4.4         | 5.3         |

La razón de deuda total/EBITDA finalizó en 2.6x al cierre del 1T18, disminuyendo ligeramente contra lo registrado en el 1T17. Asimismo, la razón de deuda neta/EBITDA decreció a 1.5 veces al cierre del 1T18, desde 1.7 veces en el 1T17.

Por último, la razón de cobertura de intereses (EBITDA/intereses pagados), al 31 de marzo de 2018 disminuyó 0.9 veces, pasando de 5.3 veces en el 1T17 a 4.4 veces.

Al 31 de marzo de 2018, el costo ponderado de la deuda fue de 10.96% (TIIE + 3.12 pp / no considerando comisiones). Es importante comentar que el 100% de la deuda está contratada a tasa variable.

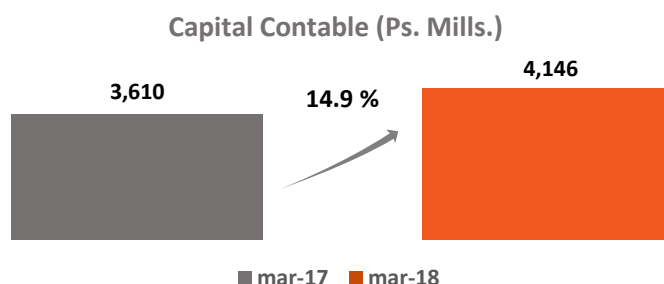
Respecto a las obligaciones de hacer y no hacer “*covenants*” de la deuda de los Certificados Bursátiles, CADU15 y CADU18, CADU se encuentra en total cumplimiento, las cuales son:

- 🏠 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 los últimos 12 meses al 1T18, se incrementaron 22.0% respecto a los ingresos de los últimos 12 meses al 1T17
- 🏠 Que la razón de pasivo total entre capital contable no sea mayor a 3.0 veces
  - La razón pasivo total / capital contable al 31 de marzo de 2018 fue de 0.9x
- 🏠 Que la razón de deuda neta entre UAFIDA de los últimos 12 meses, no sea mayor a 3.0 veces
  - La razón deuda neta / UAFIDA UDM al 31 de marzo de 2018 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 2.5 veces
  - La razón UAFIDA UDM / intereses pagados UDM al 31 de marzo de 2018 fue de 4.4x

| Vencimientos de la Deuda a marzo 2018 (Ps. Mills.) |              |             |              |              |              |              |               |
|--|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Concepto   | Año actual   | Hasta 1 año | Hasta 2 años | Hasta 3 años | Hasta 4 años | Hasta 5 años | Total         |
| Deuda Bancaria                                     | 467          | 16          | 470          | 888          | 131          | -            | 1,972         |
| Cebur CADU 15                                      | 119          | 40          | 119          | -            | -            | -            | 277           |
| Cebur CADU 18                                      | -            | -           | -            | 165          | 169          | 155          | 489           |
| <b>Total</b>                                       | <b>585</b>   | <b>56</b>   | <b>588</b>   | <b>1,053</b> | <b>300</b>   | <b>155</b>   | <b>2,738</b>  |
| <b>% Total</b>                                     | <b>21.4%</b> | <b>2.0%</b> | <b>21.5%</b> | <b>38.5%</b> | <b>11.0%</b> | <b>5.7%</b>  | <b>100.0%</b> |

En cuanto al perfil de vencimientos, 21.4% de la deuda total vence en lo que resta de 2018, 2.0% durante el 1T19, 21.5% antes de dos años, 38.5% dentro de tres años, 11.0% en cuatro años y 5.7% antes de cinco años. La Compañía no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.

### Capital Contable



El saldo del Capital Contable (CC) al 31 de marzo de 2018 sumó Ps.4,146 mills. Al finalizar el 1T18, la estructura de capital estaba compuesta por 48.3% de pasivo y 51.7% de capital, mientras que al cierre del 1T17, estaba integrada por 46.4% de pasivo y 53.6% de capital. La razón de apalancamiento pasivo total/capital contable se mantuvo en el mismo nivel que el registrado en el 1T17, ubicándose en 0.9 veces al finalizar el 1T18.

Al 31 de marzo de 2018, el capital contable fue Ps.536 mills. superior al registrado al cierre de marzo de 2017. Respecto al rendimiento sobre capital (ROE), al momento de realizar nuestra OPI, se ubicaba en 13.3%, y al cierre del primer trimestre de 2018 se encuentra en 18.4%, incrementándose en 5.1 pp.

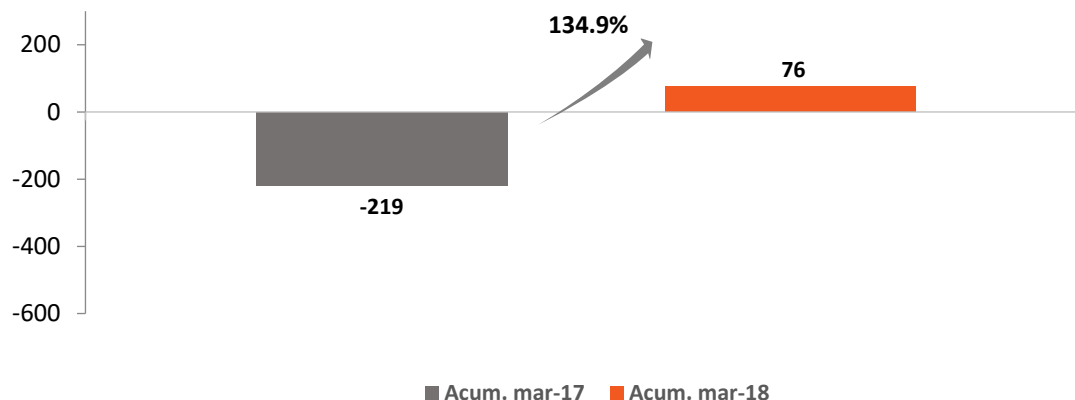
## Flujo de efectivo

### Variación de efectivo

| Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)             |              |              |                 |
|---|--------------|--------------|-----------------|
| Conceptos   | 1T18         | 1T17         | Δ%              |
| Utilidad antes de impuestos                               | 134          | 125          | 6.8%            |
| Actividades de inversión                                  | (3)          | (5)          | (41.9%)         |
| Actividades de financiamiento                             | 18           | 15           | 23.9%           |
| <b>Flujo antes de impuestos</b>                           | <b>149</b>   | <b>135</b>   | <b>10.6%</b>    |
| Flujo generado en actividades de operación                | (76)         | (361)        | (79.0%)         |
| <b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b> | <b>73</b>    | <b>(227)</b> | <b>(132.3%)</b> |
| Flujo neto de actividades de inversión                    | 3            | 8            | (61.0%)         |
| Flujo neto de actividades de financiamiento               | 319          | 299          | 6.7%            |
| <b>Δ Efectivo y equivalentes de efectivo</b>              | <b>395</b>   | <b>80</b>    | <b>392.6%</b>   |
| Efectivo y equivalentes al inicio del periodo             | 766          | 594          | 29.0%           |
| <b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>       | <b>1,161</b> | <b>674</b>   | <b>72.3%</b>    |
| <b>Flujo libre de efectivo de la firma</b>                | <b>76</b>    | <b>(219)</b> | <b>134.9%</b>   |

Por cuarto trimestre consecutivo, se generó un flujo libre de efectivo positivo de Ps.76 millones.

### Flujo Acumulado al 31 de marzo (Ps. Mills.)



\*\*\*\*\*

### Acontecimientos recientes

- 🏠 El 6 de abril de 2018, fue publicada la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de CADU, la cual se llevará a cabo el 24 de abril de 2018.
- 🏠 El pasado 20 de febrero de 2018, se anunció la emisión del Certificado Bursátil “CADU 18”, con un monto de colocación de Ps.500 mills., con un plazo de 5 años y tasa de interés de TIIE28 + 2.9 pp. Los recursos obtenidos serán destinados, principalmente, para capital de trabajo y fines corporativos.

### 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 1T18



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

**Fecha:** 18 de abril 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](http://ri.caduinmobiliaria.com)

**Números de marcación**

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



[ri@caducancun.com](mailto:ri@caducancun.com)  
 +52 (998) 193 1100

[www.caduinmobiliaria.com](http://www.caduinmobiliaria.com)

**Publicación de Resultados del Primer Trimestre de 2018**  
 17 de abril de 2018 (posterior al cierre del mercado)



**Estados Financieros (EEFFs)**

| Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias<br>Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados<br>Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de marzo de 2017<br>(Cifras en Miles de Pesos) |                           |                           |                     |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------|
|   | 31 de mar<br>2018         | 31 de mar<br>2017         | Δ%                  |
| <b>Activo</b>   |                           |                           |                     |
| <b>Activos Circulantes:</b>   |                           |                           |                     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo   | \$1,001,107               | \$673,977                 | 48.5%               |
| Fondo de Reserva "CADU15"   | 160,051                   | 147,500                   | 8.5%                |
| Clientes (Neto)   | 433,299                   | 377,471                   | 14.8%               |
| Otras cuentas por cobrar (Neto)   | 285,567                   | 440,091                   | (35.1%)             |
| Inventarios inmobiliarios   | 5,777,498                 | 4,858,037                 | 18.9%               |
| <b>Otros Activos Circulantes</b>  |                           |                           |                     |
| Otros   | 300,348                   | 180,023                   | 66.8%               |
| <b>Activos No Circulantes:</b>  |                           |                           |                     |
| Propiedades Planta y Equipo (Neto)  | 66,760                    | 62,239                    | 7.3%                |
| Otros activos no circulantes  | -                         | -                         | -                   |
| <b>Total Activos</b>  | <b><u>\$8,024,630</u></b> | <b><u>\$6,739,338</u></b> | <b><u>19.1%</u></b> |
| <b>Pasivo y Capital Contable</b>  |                           |                           |                     |
| <b>Pasivos Circulantes</b>  |                           |                           |                     |
| Créditos Bancarios  | 443,662                   | 266,821                   | 66.3%               |
| Créditos Bursátiles   | 149,781                   | 149,781                   | 0.0%                |
| Proveedores   | 343,727                   | 211,272                   | 62.7%               |
| Impuestos por pagar   | 34,929                    | 3,515                     | 893.7%              |
| Otros Pasivos Circulantes   | 151,209                   | 82,958                    | 82.3%               |
| <b>Pasivos no Circulantes</b>   |                           |                           |                     |
| Créditos Bancarios  | 1,528,340                 | 1,519,246                 | 0.6%                |
| Créditos Bursátiles   | 616,093                   | 393,940                   | 56.4%               |
| Impuestos Diferidos   | 610,694                   | 502,167                   | 21.6%               |
| <b>Total Pasivos</b>  | <b><u>\$3,878,436</u></b> | <b><u>\$3,129,700</u></b> | <b><u>23.9%</u></b> |
| <b>Capital contable</b>   |                           |                           |                     |
| Capital Social  | 171,011                   | 171,011                   | -                   |
| Utilidades retenidas  | 3,915,503                 | 3,414,896                 | 14.7%               |
| Participación controladora  | 4,086,514                 | 3,585,907                 | 14.0%               |
| Participación no controladora   | 59,680                    | 23,731                    | 151.5%              |
| Total del capital contable  | 4,146,194                 | 3,609,638                 | 14.9%               |
| <b>Total Pasivo y Capital</b>   | <b><u>\$8,024,630</u></b> | <b><u>\$6,739,338</u></b> | <b><u>19.1%</u></b> |

| Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias<br>Estados Condensados Consolidados de Utilidad Integral<br>(Cifras en Miles de Pesos) |                         |                     |                        |                     |                     |
|--|-------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
|  | 1T18                    | %/Ing.              | 1T17                   | %/Ing.              | Δ%                  |
| <b>Ingresos:</b>   |                         |                     |                        |                     |                     |
| Ventas Inmobiliarias   | \$644,563               | 91.4%               | \$562,679              | 91.1%               | 14.6%               |
| Venta de Terrenos  | -                       | -                   | 38,713                 | 6.3%                | (100.0%)            |
| Servicios de Construcción  | 60,890                  | 8.6%                | 16,297                 | 2.6%                | 273.6%              |
|  | <b>705,453</b>          | <b>100.0%</b>       | <b>617,690</b>         | <b>100.0%</b>       | <b>14.2%</b>        |
| <b>Costos y gastos:</b>  |                         |                     |                        |                     |                     |
| Costo de ventas  | (485,808)               | 68.9%               | (406,718)              | 65.8%               | 19.4%               |
| Utilidad Bruta   | 219,645                 | 31.1%               | 210,972                | 34.2%               | 4.1%                |
| Gastos Generales   | (84,458)                | 12.0%               | (88,025)               | 14.3%               | (4.1%)              |
| <b>Utilidad de operación</b>   | <b>135,187</b>          | <b>19.2%</b>        | <b>122,947</b>         | <b>19.9%</b>        | <b>10.0%</b>        |
| Ingresos Financieros   | 6,240                   |                     | 7,983                  |                     | (21.8%)             |
| Gastos Financieros   | (7,536)                 |                     | (5,586)                |                     | 34.9%               |
|  | (1,296)                 |                     | 2,397                  |                     | (154.1%)            |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>   | <b>133,891</b>          | <b>19.0%</b>        | <b>125,344</b>         | <b>20.3%</b>        | <b>6.8%</b>         |
| <b>Impuestos a la utilidad:</b>  |                         |                     |                        |                     |                     |
| Causado  | (26,842)                | 3.8%                | (35,066)               | 5.7%                | (23.5%)             |
| Diferido   | -                       | -                   | -                      | -                   | -                   |
|  | (26,842)                |                     | (35,066)               |                     | (23.5%)             |
| <b>Utilidad neta e integral consolidada</b>  | <b><u>\$107,049</u></b> | <b><u>15.2%</u></b> | <b><u>\$90,278</u></b> | <b><u>14.6%</u></b> | <b><u>18.6%</u></b> |
| Participación controladora   | 102,095                 |                     | 89,557                 |                     | 14.0%               |
| Participación no controladora  | 4,954                   |                     | 721                    |                     | 587.3%              |
| <b>Utilidad neta e integral consolidada</b>  | <b>107,049</b>          | <b>15.2%</b>        | <b>90,278</b>          | <b>14.6%</b>        | <b>18.6%</b>        |
| Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*   | 0.30                    |                     | 0.26                   |                     | 14.0%               |

\*Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 1T18 y 346,036,496 acciones en el 1T17.

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

|   | 1T18             | 1T17             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Actividades de Operación</b>   |                  |                  |
| Utilidad Antes de Impuestos   | 133,890          | 125,344          |
| <b>Partidas relacionadas con actividades de Inversión</b>                       |                  |                  |
| Depreciación y Amortización   | 3,123            | 2,618            |
| Ingresos por intereses  | (6,240)          | (7,983)          |
| Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas                       | 18,075           | 14,590           |
| <b>Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad</b>            | <b>148,848</b>   | <b>134,570</b>   |
| <b>Flujos Generados o utilizados en la Operación</b>                            |                  |                  |
| Decremento (Incremento) en Clientes   | 32,413           | 148,758          |
| Decremento (Incremento) en Inventarios  | (185,338)        | (329,304)        |
| Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes | 155,364          | (123,212)        |
| Incremento (Decremento) en Proveedores  | (74,908)         | (31,569)         |
| Incremento (Decremento) en Otros Pasivos  | (26,467)         | 23,027           |
| Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos                                     | 23,179           | (48,902)         |
| <b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación</b>                       | <b>73,091</b>    | <b>(226,633)</b> |
| <b>Actividades de Inversión</b>   |                  |                  |
| Adquisición de Acciones   |                  | -                |
| Inversión en Propiedades Planta y Equipo  | (3,123)          | -                |
| Intereses Cobrados  | 6,240            | 7,983            |
| <b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión</b>                       | <b>3,117</b>     | <b>7,983</b>     |
| <b>Actividades de Financiamiento</b>  |                  |                  |
| Financiamientos Bancarios   | 892,107          | 628,149          |
| Financiamientos Bursátiles  | -                | -                |
| Amortización de Financiamientos Bancarios                                       | (460,169)        | (281,867)        |
| Amortización de Financiamientos Bursátiles                                      | -                | -                |
| Dividendos Pagados  | -                | -                |
| Aumento (Decremento) de Capital   | -                | -                |
| Intereses Pagados   | (67,806)         | (36,182)         |
| Otras partidas  | (45,273)         | (11,250)         |
| <b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento</b>                  | <b>318,859</b>   | <b>(298,851)</b> |
| <b>Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>          | <b>395,067</b>   | <b>80,201</b>    |
| <b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período</b>             | <b>766,091</b>   | <b>593,776</b>   |
| <b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período</b>                 | <b>1,161,158</b> | <b>673,977</b>   |

*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>.*