

# REPORTE TRIMESTRAL 2T18



**CADU**  
INMOBILIARIA

## CADU REPORTA CRECIMIENTOS DE 18.4% EN UTILIDAD NETA Y 10.1% EN EBITDA DURANTE EL 2T18

Cancún, Q. Roo, México a 24 de julio 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 segundo 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)

- 🏠 Durante el 2T18, los ingresos consolidados se incrementaron 12.5%, pasando de Ps.1,206 mills. en el 2T17 a Ps.1,357 mills.
- 🏠 En el 2T18, el EBITDA alcanzó los Ps.329 mills., registrando un crecimiento de 10.1% respecto a los Ps.298 mills. del 2T17. El margen EBITDA del periodo se situó en 24.2%
- 🏠 CADU registró un incremento de 18.4% en la Utilidad Neta del 2T18, ascendiendo a Ps.235 mills. desde Ps.199 mills. en el 2T17. El margen de utilidad neta pasó de 16.5% en el 2T17 a 17.3% en el 2T18, aumentando 0.8 pp.
- 🏠 Se generó un flujo libre de efectivo positivo por Ps.33 mills. durante el segundo trimestre de 2018. En el acumulado del año, se han generado Ps.109 mills. de flujo libre de efectivo vs. Ps.63 mills. obtenidos del 1S17
- 🏠 La participación de vivienda media-residencial en la mezcla, al cierre del 2T18, fue de 24.8%, incrementándose 12.3 pp. respecto al 12.5% registrado en el mismo periodo del año pasado
- 🏠 Durante el 2T18, el precio promedio de vivienda presentó un crecimiento de 25.8%, pasando de Ps.367 mil en el 2T17 a Ps.462 mil
- 🏠 La utilización de subsidios en el desplazamiento de vivienda fue de 33.1% al cierre del 2T18, disminuyendo 5.0 pp. en comparación contra el 38.1% del 2T17

PRINCIPALES INDICADORES (Ps. Mills.)						
Indicador	2T17	2T18	Δ%	6M17	6M18	Δ%
Unidades	3,072	2,493	(18.8%)	4,692	3,844	(18.1%)
Precio Promedio (Ps. Miles)	367	462	25.8%	360	467	29.7%
Ingresos Vivienda	1,128	1,152	2.1%	1,690	1,796	6.3%
Venta de Terrenos Comerciales	42	38	(8.9%)	45	38	(16.3%)
Venta de Terrenos Habitacionales	-	-	-	35	-	(100.0%)
Servicios de Construcción	36	167	359.0%	53	228	332.6%
Ingresos Totales	1,206	1,357	12.5%	1,823	2,062	13.1%
Utilidad de Operación	270	284	5.2%	393	419	6.7%
EBITDA	298	329	10.1%	439	485	10.6%
Margen EBITDA (%)	24.8	24.2	(0.6 pp)	24.1	23.5	(0.6 pp)
Utilidad Neta	199	235	18.4%	289	342	18.4%
Margen neto (%)	16.5	17.3	0.8 pp	15.8	16.6	0.8 pp
FLEF	282	33	(88.2%)	63	109	72.8%
Cobertura de intereses	4.6x	4.3x	1.7x	-	-	-
Deuda total a EBITDA UDM	2.5x	2.6x	0.1x	-	-	-
Deuda neta a EBITDA UDM	1.6x	1.9x	0.3x	-	-	-
Apalancamiento (PT/CC)	0.9x	1.0x	0.1x	-	-	-
UPA* (Ps.)	0.55	0.65	17.8%	0.81	0.95	17.0%

\*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 2T18 y 2T17

INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)		
Indicador	2T17	2T18
Efectivo y equivalentes	779	783
Clientes	416	540
Inventarios	4,874	6,170
Otros activos	665	733
Total Activos	6,734	8,226
Deuda Bancaria	1,642	2,107
Deuda Bursátil	545	727
Total deuda	2,187	2,834
Otros pasivos	964	1,268
Total pasivos	3,151	4,101
Capital contable	3,583	4,125

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	UDM 2T17	UDM 2T18
ROE	16.2	19.4
ROA	8.6	9.7
EBITDA (Ps. Mills.)	888	1,089
Utilidad Neta (Ps. Mills.)	580	799
UPA	1.63	2.21
CCC (días)	647	653

## Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

Me complace nuevamente estar con ustedes para comentar los resultados del Segundo Trimestre del año, en el que seguimos con el proceso de ejecución de nuestro Plan de Negocios. La vivienda media-residencial está jugando un papel cada vez más importante, en este segundo trimestre del año, la vivienda media-residencial representó el 24.8% de los ingresos de vivienda y la vivienda de interés social el 75.2%. Como ya lo hemos comentado, esperamos que para fin de año la participación de la vivienda media-residencial llegue a niveles del 30.0%.

Nuestro precio promedio por vivienda también sigue incrementando, este trimestre se ubicó en Ps.462 mil, que representa un incremento del 25.8% con relación a los Ps.367 mil de precio promedio que obtuvimos en el 2T de 2017.

Como consecuencia de lo anterior, la rentabilidad de la Empresa sigue creciendo, ya que este trimestre se tuvo un crecimiento del 18.4% en utilidad neta y 10.1% en EBITDA con relación al mismo período del año anterior.

El pasado mes de abril celebramos nuestra Asamblea Anual de Accionistas, en la que se decretó un dividendo de Ps.257 millones. La primera parte de dichos dividendos, es decir, Ps.128 millones fueron pagados en el mes de mayo de 2018, el 50% restante será pagado durante el tercer trimestre.

En el tema de liquidez, al cierre de este 2T, tuvimos un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de Ps.783 millones y nuestro flujo libre de efectivo fue nuevamente positivo, en este trimestre generamos un flujo libre de efectivo por Ps.33 millones, con lo que llegamos a un total de Ps.109 millones en lo que va del año.

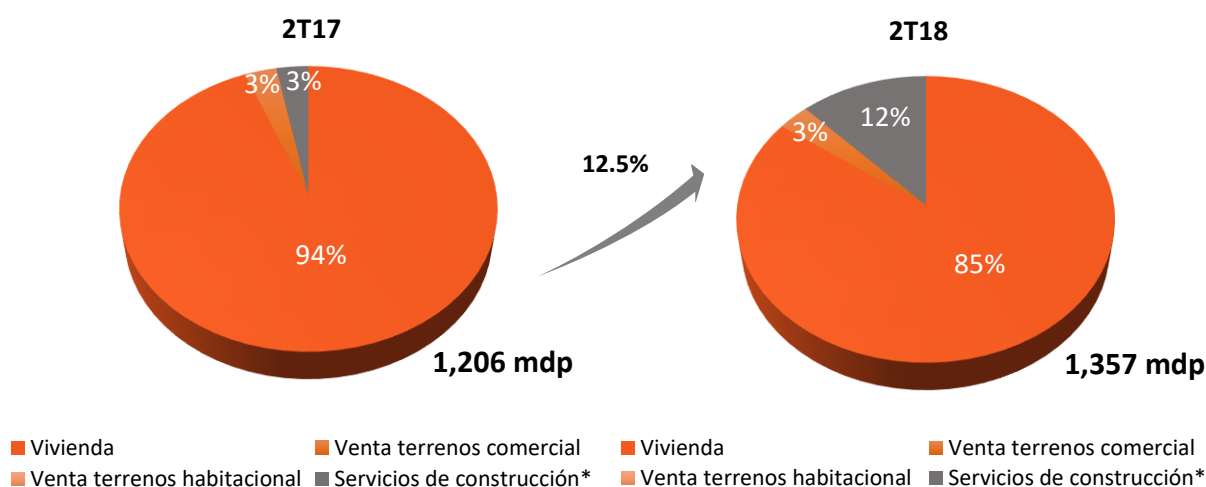
Con los resultados obtenidos hasta ahora, estamos en línea con la Guía de resultados anunciada a principios de año y esperamos cumplir con todos los objetivos que nos fijamos para este 2018.

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

## DESEMPEÑO OPERATIVO

### INGRESOS

Ingresos Totales (Ps. Mills.)								
	2T17	2T18	Δ\$	Δ%	6M17	6M18	Δ\$	Δ%
Ingresos Vivienda	1,128	1,152	24	2.1%	1,690	1,796	106	6.3%
Venta de Terrenos Comerciales	42	38	(4)	(8.9%)	45	38	(7)	(16.3%)
Venta de Terrenos Habitacionales	-	-	-	-	35	-	(35)	(100.0%)
Servicios de Construcción	36	167	131	359.0%	53	228	175	332.6%
<b>Total</b>	<b>1,206</b>	<b>1,357</b>	<b>151</b>	<b>12.5%</b>	<b>1,823</b>	<b>2,062</b>	<b>239</b>	<b>13.1%</b>



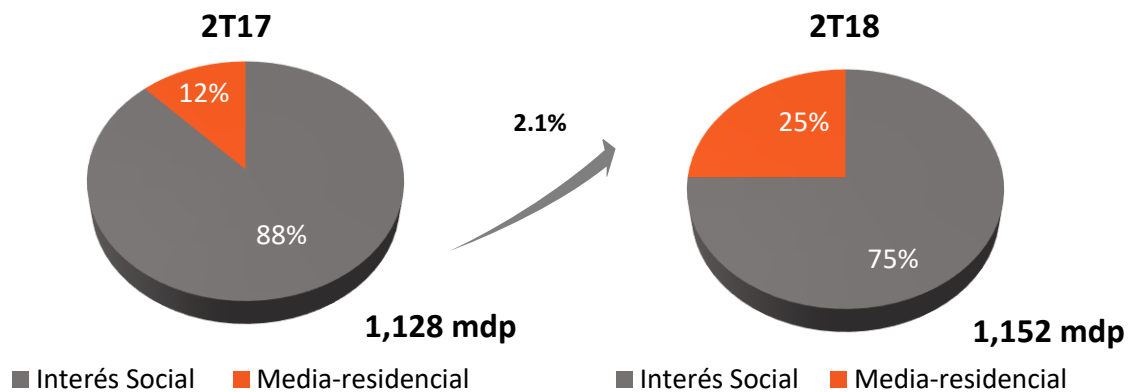
Los ingresos consolidados de la Compañía ascendieron a Ps.1,357 mills., durante el 2T18, incrementándose 12.5% contra los Ps.1,206 mills. del 2T17, favorecidos, por una parte, por una mayor escrituración de viviendas del segmento medio-residencial y por la otra, por un incremento en ingresos por servicios de construcción.

La mayor parte de los ingresos del trimestre se derivó de la venta de vivienda, que totalizó Ps.1,152 mills. (85% de los ingresos totales), mientras que el 15% restante provino de la venta de terrenos y de servicios de construcción, por Ps.38 mills. y Ps.167 mills., respectivamente.

**Ingresos Vivienda**

Ingresos por Vivienda (Ps. Mills.)								
	2T17	2T18	Δ\$	Δ%	6M17	6M18	Δ\$	Δ%
<b>Vivienda de Interés Social</b>								
Cancún	362	264	(98)	(27.1%)	523	379	(144)	(27.5%)
Playa del Carmen	483	389	(94)	19.5%	680	595	(85)	(12.5%)
Guadalajara	103	128	26	25.1%	212	204	(8)	(3.9%)
Valle de México	21	29	8	39.7%	39	49	10	27.0%
Aguascalientes	1	5	3	255.3%	3	5	2	50.5%
Ciudad Juárez	18	51	33	188.4%	35	72	37	106.1%
<b>Total Interés Social</b>	<b>987</b>	<b>866</b>	<b>(122)</b>	<b>(12.3%)</b>	<b>1,493</b>	<b>1,305</b>	<b>(187)</b>	<b>(12.6%)</b>
<b>Vivienda Media-Residencial</b>								
Cancún	131	181	50	38.5%	173	308	135	77.5%
Valle de México	9	104	95	1006.6%	24	183	159	657.9%
<b>Total Media-Residencial</b>	<b>140</b>	<b>286</b>	<b>145</b>	<b>103.6%</b>	<b>198</b>	<b>491</b>	<b>293</b>	<b>148.3%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,128</b>	<b>1,151</b>	<b>24</b>	<b>2.1%</b>	<b>1,690</b>	<b>1,796</b>	<b>106</b>	<b>6.2%</b>

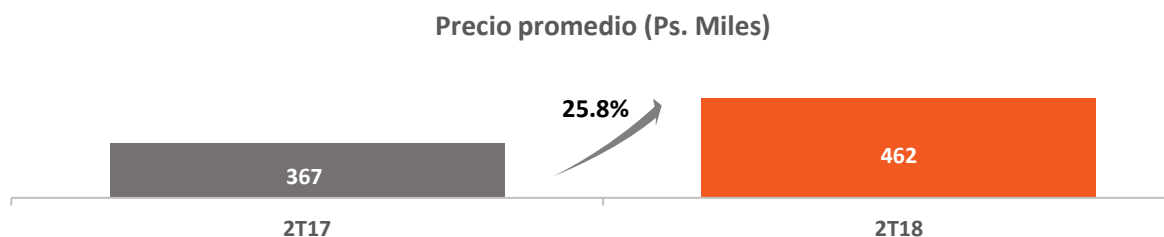
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



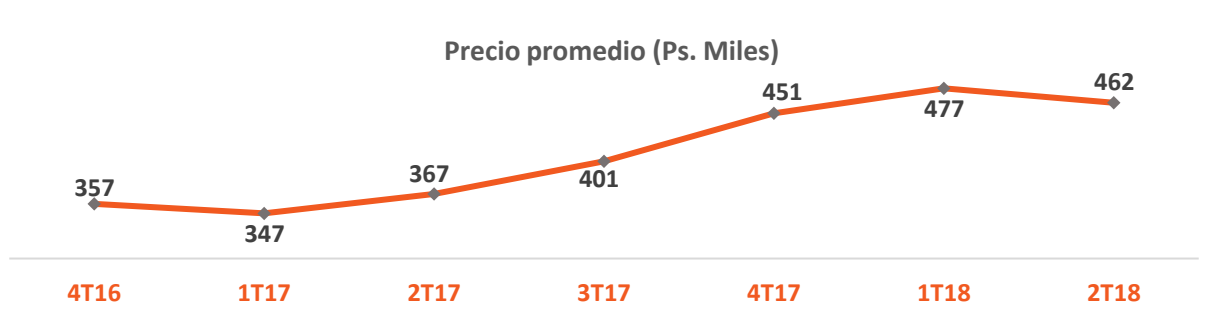
NOTA: Se considera vivienda de interés social, aquella que se encuentra en un rango de precio menor a Ps.500 mil y vivienda media-residencial la que va de los Ps.500 mil a los Ps.2.5 millones.

Durante el 2T18, los ingresos por vivienda incrementaron 2.1% respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2017, ascendiendo a Ps.1,152 mills., donde el 25% de estos correspondió a la escrituración de vivienda media-residencial, vs. el 12% registrado en el 2T17; significando un crecimiento de 13 pp., el cual fue favorecido por el dinamismo en la titulación de nuestros desarrollos del segmento medio-residencial, ubicados en Cancún y el Valle de México.

**Precios Promedio**







El precio promedio por vivienda ascendió a Ps.462 mil al cierre del 2T18, un aumento de 25.8% contra los Ps.367 mil registrados en el 2T17.

Durante el 2T18, el precio promedio disminuyó contra su comparativo secuencial, pues la mezcla de ingresos tuvo un mayor componente de interés social este trimestre que en el anterior.

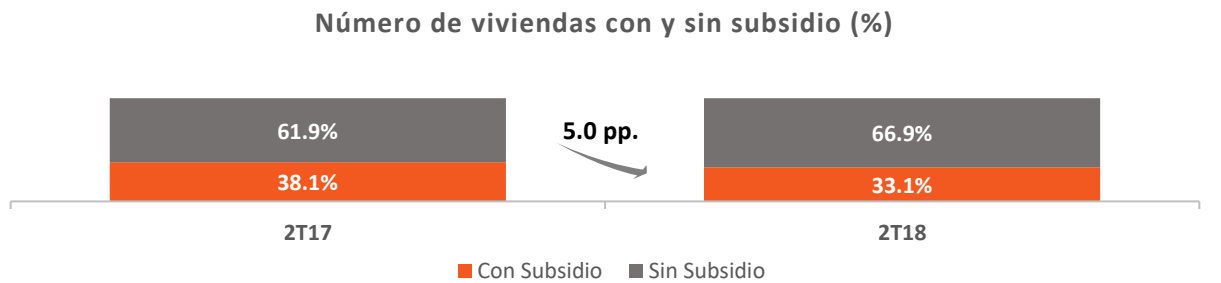
El siguiente cuadro muestra los precios promedio por segmento:

Precios Promedio por Producto (Ps. Miles)								
Producto	2T17	2T18	Δ\$	Δ%	6M17	6M18	Δ\$	Δ%
Interés Social	329	365	36	10.8%	325	360	35	10.8%
Media-residencial	1,923	2,382	459	23.9%	1,956	2,220	264	13.5%
<b>Total</b>	<b>367</b>	<b>462</b>	<b>95</b>	<b>25.8%</b>	<b>360</b>	<b>467</b>	<b>107</b>	<b>29.7%</b>

### Subsidios a la vivienda

Viviendas y Subsidios (Unidades)								
CADU TOTAL	2T17	2T18	Δ	Δ%	6M17	6M18	Δ	Δ%
Con Subsidio	1,170	825	(345)	(29.5%)	1,517	1,078	(439)	(28.9%)
Sin Subsidio	1,902	1,668	(234)	(12.3%)	3,175	2,766	(409)	(12.9%)
<b>Total</b>	<b>3,072</b>	<b>2,493</b>	<b>(579)</b>	<b>(18.8%)</b>	<b>4,692</b>	<b>3,844</b>	<b>(848)</b>	<b>(18.1%)</b>

Durante el 2T18, la utilización de subsidios disminuyó 5.0 pp., pues únicamente el 33.1% del total de viviendas escrituradas requirieron de subsidio, vs. 38.1% del 2T17. De igual forma, el número de viviendas vendidas fue de 2,493 en el trimestre. Es decir, 579 unidades menos que las 3,072 viviendas desplazadas el 2T17; debido a que la Empresa ha enfocado su prioridad en los márgenes.



## DESEMPEÑO FINANCIERO

### Estado de Resultados

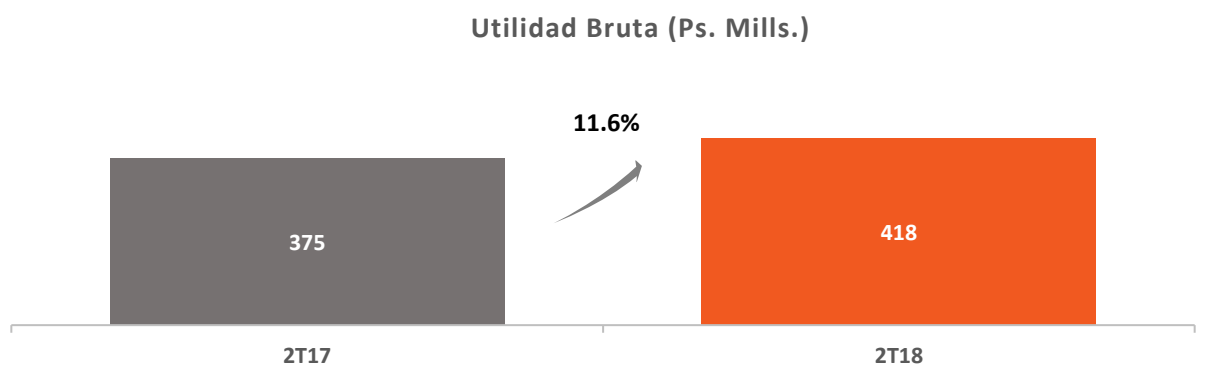
#### Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (Ps. Mills.)								
Conceptos	2T17	%	2T18	%	6M17	%	6M18	%
Ingresos por escrituración de viviendas	1,128	93.5%	1,152	84.9%	1,690	92.7%	1,797	87.1%
Ingresos por venta de terrenos	42	3.5%	38	2.8%	80	4.4%	38	1.8%
Servicios de construcción	36	3.0%	167	12.3%	53	2.9%	228	11.1%
<b>Total de Ingresos</b>	<b>1,206</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,357</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,823</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,062</b>	<b>100.0%</b>
Costo de viviendas escrituradas	777	68.9%	767	66.6%	1,168	69.1%	1,196	66.6%
Costo de terrenos	24	57.1%	12	31.3%	31	39.2%	12	31.3%
Costo de servicios de construcción	30	83.3%	160	95.7%	38	72.3%	216	94.6%
<b>Total de Costo de Ventas</b>	<b>831</b>	<b>68.9%</b>	<b>939</b>	<b>69.2%</b>	<b>1,238</b>	<b>67.9%</b>	<b>1,424</b>	<b>69.1%</b>

Durante el 2T18, el costo de ventas sumó Ps.939 mills. (69.2% de ingresos totales), vs. Ps.831 mills. (68.9% de ingresos totales) del 2T17. La proporción de costos totales a ventas presentó un ligero aumento de 0.3 pp., derivado de la mayor participación de servicios de construcción en los ingresos totales, al contar con un menor margen de rentabilidad.

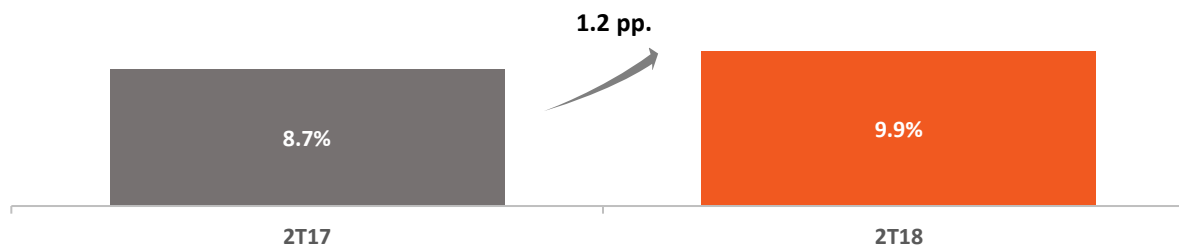
Por otra parte, la mayor participación de vivienda media-residencial en la mezcla se ve reflejada en la disminución de 2.3 pp. en la proporción de costos a ventas de vivienda, que pasó de 68.9% en el 2T17 a 66.6% al cierre de este periodo.

#### Utilidad Bruta

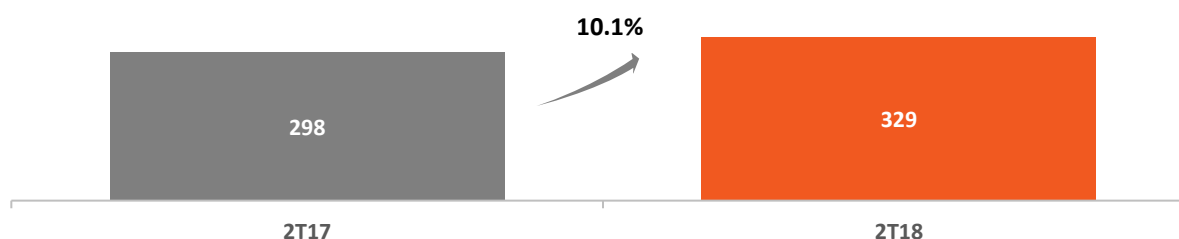


La utilidad bruta pasó de Ps.375 mills. en el 2T17 a Ps.418 mills. en el 2T18, registrando un incremento del 11.6%.



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


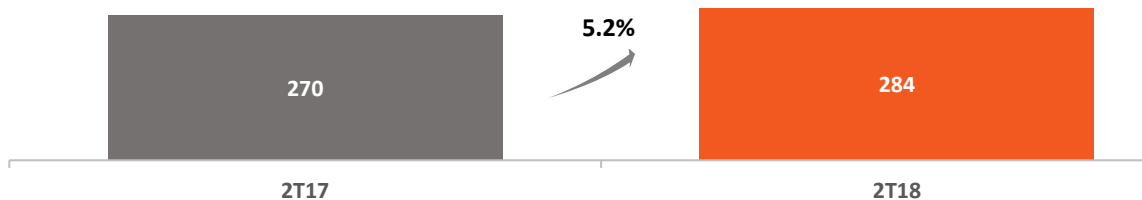
Durante el 2T18, los Gastos de Venta y de Administración fueron de Ps.134 mills. (9.9% respecto a ingresos totales), que se comparan contra los Ps.104 mills. (8.7% respecto a ingresos totales) del 2T17, registrando un aumento de 1.2 pp.

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


La generación de EBITDA durante el 2T18 alcanzó los Ps.329 mills., es decir, se incrementó 10.1% contra los Ps.298 mills. obtenidos en el 2T17. El margen EBITDA del trimestre se situó en 24.2%.

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

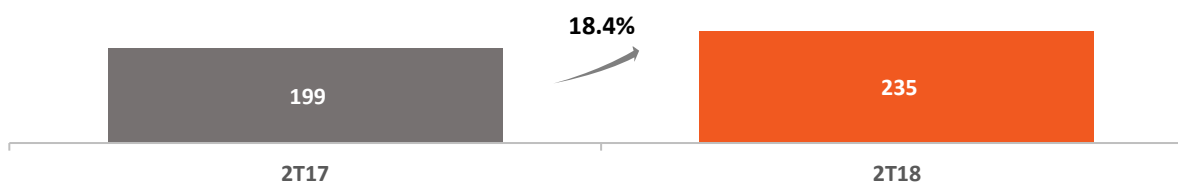
Conceptos	2T17	2T18	Δ\$	Δ%	6M17	6M18	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	199	235	36	18.4%	289	342	53	18.4%
(+) ISR Corriente	74	55	(19)	(25.6%)	110	82	(27)	(24.9%)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	273	291	17	6.4%	399	424	26	6.5%
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	26	42	16	61.6%	40	60	19	47.9%
(+) Intereses no Capitalizados	8	7	(2)	(19.1%)	14	14	0	2.4%
(-) Productos Financieros	11	13	2	15.4%	19	19	0	0.0%
(+) Depreciación	3	3	0	8.3%	5	6	1	13.9%
<b>EBITDA</b>	<b>298</b>	<b>329</b>	<b>30</b>	<b>10.1%</b>	<b>439</b>	<b>485</b>	<b>46</b>	<b>10.6%</b>
Margen EBITDA	24.8%	24.2%	-	(0.6 pp)	24.1%	23.5%	-	(0.6 pp)

**Utilidad de Operación**
**Utilidad de Operación (Ps. Mills.)**


La utilidad de operación pasó de Ps.270 mills. en el 2T17 a Ps.284 mills. en el 2T18, registrando un aumento anual de 5.2%.

**Impuestos a la Utilidad**

En el 2T18, la provisión de impuesto sobre la renta fue de Ps.55 mills., vs. Ps.74 mills. del 2T17.

**Utilidad Neta**
**Utilidad Neta (Ps. Mills.)**


Durante el 2T18, la utilidad neta ascendió a Ps.235 mills., alcanzando un crecimiento de 18.4% respecto a los Ps.199 mills. del 2T17, impulsada por la mayor titulación de vivienda media-residencial. El margen neto del periodo se situó en 17.3%, 0.8 pp. por encima del 16.5% del 2T17.

**Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.)**

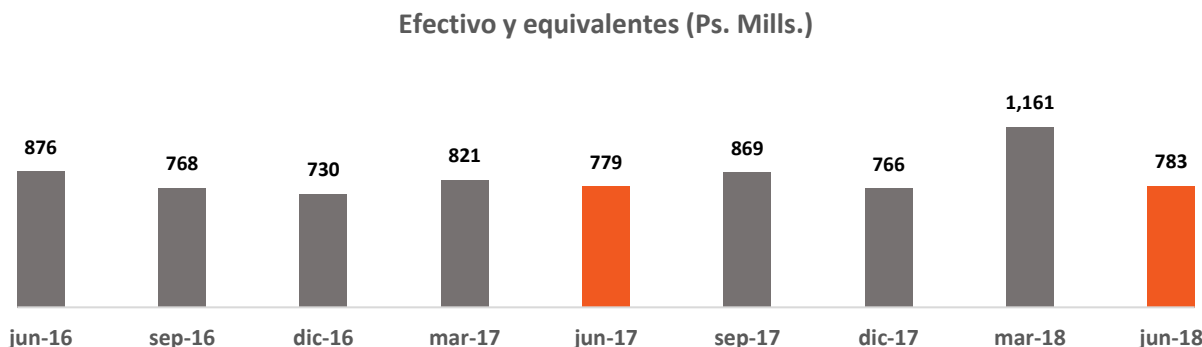
Conceptos	2T17	2T18	Δ\$	Δ%	6M17	6M18	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	199	235	36	18.4%	289	342	53	18.4%
Utilidad Neta Controladora	188	222	34	17.8%	278	324	46	16.6%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.55	0.65	0.10	17.8%	0.81	0.95	0.13	16.6%

\*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 2T18 y 2T17

En el 2T18, se generó una UPA de Ps.0.65, aumentando 17.8% vs. los Ps.0.55 del 2T17. Adicionando la UPA de este trimestre a los 0.30 del 1T18; la Utilidad por Acción acumulada durante el ejercicio alcanza los Ps.0.95, al cierre del 1S18.

## Estado de Posición Financiera

### Efectivo y Equivalentes



El saldo en caja y bancos al 30 de junio de 2018 fue de Ps.783 mills., el cual se integra por Ps.614 mills. de efectivo disponible y Ps.169 mills. correspondientes al fondo de reserva constituido para garantizar el pago de la emisión de los Cebures “CADU15”.

La disminución secuencial de Ps.378 mills. en el saldo de efectivo y equivalentes, se deriva principalmente de la utilización de estos recursos para el desarrollo de nuestros proyectos. Este nivel se normalizó al de trimestres anteriores, después haber incrementado en marzo de 2018, con la emisión de nuestro certificado bursátil “CADU 18”, por Ps.500 mills.

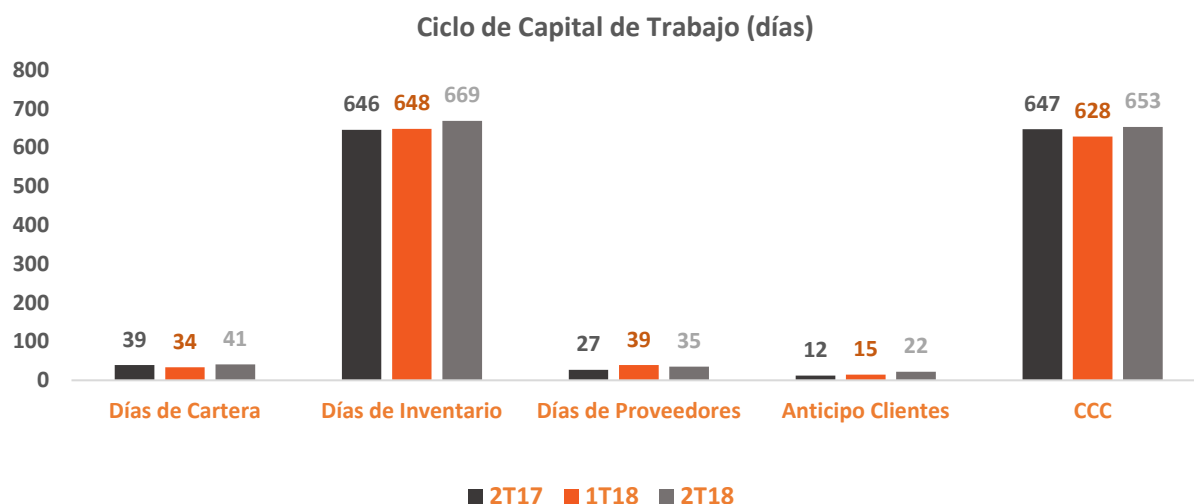
Los recursos en efectivo de CADU están principalmente invertidos en instrumentos de deuda de alta calidad crediticia a C.P.

### Cuentas por Cobrar

Integración de Cuentas por Cobrar (Ps. Mills.)				
Concepto	2T17	2T18	Δ\$	Δ%
Cientes Vivienda	148	268	120	81.4%
Otros	268	272	4	1.5%
<b>Total Cientes</b>	<b>416</b>	<b>540</b>	<b>124</b>	<b>29.8%</b>

Cuentas por Cobrar (días)				
	2T17	2T18	Δdías	Δ%
Cientes Vivienda	16	23	8	49.2%
Otros	205	161	44	(21.6%)
<b>Total Cientes</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>2</b>	<b>6.0%</b>

Al 30 de junio de 2018, las cuentas por cobrar fueron de Ps.540 mills. (41 días de cartera) vs. Ps.416 mills. del 2T17 (39 días de cartera).

**Ciclo de Capital de Trabajo (CCC)**


Al cierre del 2T18, el Ciclo de Capital de Trabajo (CCC) fue de 653 días, vs. 647 días del 2T17, es decir, aumentó 6 días. El Ciclo de Capital de Trabajo ha aumentado principalmente por las inversiones realizadas en el desarrollo de proyectos verticales para el segmento de vivienda media-residencial, los cuales conllevan periodos más largos de recuperación de la inversión que la vivienda horizontal.

**Inventarios**

Integración de Inventarios (Ps. Mills.)			
Concepto	2T17	2T18	Δ%
Reserva Territorial	1,746	2,134	22.2%
Obra en Proceso	3,030	3,842	26.8%
Intereses Capitalizados	98	194	97.9%
<b>Total</b>	<b>4,874</b>	<b>6,170</b>	<b>26.6%</b>

Al finalizar el 2T18, el Inventario ascendió a Ps.6,170 mills., aumentando Ps.1,296 mills. (+26.6% AsA) respecto a los Ps.4,874 del mismo periodo de 2017, en seguimiento de los recursos utilizados para el desarrollo de nuestros proyectos de vivienda media-residencial y compra de terrenos.

Al 30 de junio de 2018, el inventario de terrenos (registrado a costo de adquisición), totalizó Ps.2,134 mills.

El valor de las Obras en Proceso pasó de Ps.3,030 mills. en el 2T17 a Ps.3,842 millones al cierre del 2T18, significando un crecimiento de 26.8%.

**Deuda**

La Deuda Total al 30 de junio de 2018 aumentó 29.6%, al pasar de Ps.2,187 millones en el 2T17 a Ps.2,834 mills.

Deuda Bancaria (Ps. Mills.)				
Concepto	2T17	2T18	Δ\$	Δ%
Puentes	1,285	1,493	208	16.2%
Capital de Trabajo	356	614	257	72.3%
Arrendamiento Financiero	1	0	(0.7)	(66.7%)
<b>Total</b>	<b>1,642</b>	<b>2,107</b>	<b>465</b>	<b>28.3%</b>

Los pasivos bancarios de CADU se encuentran en niveles aceptables, incluso después de presentar un incremento de 28.3%, ascendiendo al cierre del trimestre a Ps.2,107 mills., desde los Ps.1,642 mills. del 2T17, al considerar que los activos, principalmente las obras en proceso, también, han estado aumentando. Los créditos para capital de trabajo aumentaron en Ps.257 mills., (+72.3% AsA), mientras que los créditos puente para edificar vivienda, pasaron de Ps.1,285 mills. en el 2T17 a Ps.1,493 mills. en el 2T18, un crecimiento de 16.2%. Es importante mencionar que el aumento en el nivel de deuda deriva principalmente de un mayor volumen de vivienda en los proyectos en desarrollo.

Deuda Bursátil – Cebures (Ps. Mills.)				
Concepto	2T17	2T18	Δ\$	Δ%
CADU 14	150	-	(150)	(100.0%)
CADU 15	395	237	(158)	(40.0%)
CADU 18	-	490	490	-
<b>Total</b>	<b>545</b>	<b>727</b>	<b>182</b>	<b>33.4%</b>
<b>Deuda Total*</b>	<b>2,187</b>	<b>2,834</b>	<b>647</b>	<b>29.6%</b>

\*El 100% de la deuda de la Compañía al 30 de junio de 2018 se encuentra contratada en pesos

Al finalizar el 2T18, la deuda bursátil presentó un incremento de 33.4% AsA, situándose en Ps.727 mills., en seguimiento de la emisión del Certificado Bursátil “CADU 18” durante el trimestre pasado, la cual fue por un monto de Ps.500 mills., a un plazo de 5 años y tasa de interés de TIIE + 2.9 pp.

Al 30 de junio de 2018, la calificación corporativa de CADU por parte de HR Ratings es de “HR A-” y por parte de Verum de “A-/M”. En cuanto a los certificados bursátiles de la Compañía, Fitch Ratings y HR Ratings asignaron las calificaciones “A (mex)” y “HR A”, para CADU15; mientras que Verum y HR Ratings otorgaron las calificaciones “A-/M” y “HR A-”, para CADU18.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)		
Conceptos	2T17	2T18
Deuda Total a EBITDA	2.5	2.6
Deuda Neta a EBITDA	1.6	1.9
Pasivo Total / Capital Contable	0.9	1.0
EBITDA / Intereses pagados	4.6	4.3

La razón de deuda total/EBITDA aumentó marginalmente a 2.6x al cierre del 2T18, desde 2.5x en el 2T17. De igual manera, la razón de deuda neta/EBITDA incrementó a 1.9 veces, al finalizar el 2T18, vs. 1.6 veces del 2T17.

Por último, al 30 de junio de 2018, la razón de cobertura de intereses (EBITDA/intereses pagados) fue de 4.3 veces, disminuyendo 0.3 veces respecto a las 4.6 veces del 2T17.

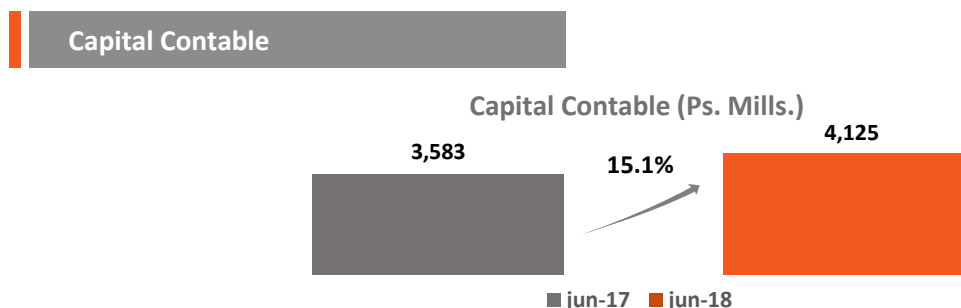
Al 30 de junio de 2018, el costo ponderado de la deuda fue de 11.23% (TIIE + 3.13 pp. / no considerando comisiones). Es importante comentar que el 100% de la deuda está contratada a tasa variable.

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 2T18, se incrementaron 22.6% respecto a los ingresos de los últimos 12 meses al 2T17
- 🏠 Que la razón de pasivo total entre capital contable no sea mayor a 3.0 veces
  - La razón pasivo total / capital contable al 30 de junio de 2018 fue de 1.0x
- 🏠 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 30 de junio de 2018 fue de 1.9x
- 🏠 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 30 de junio de 2018 fue de 4.3x

Vencimientos de la Deuda a junio 2018 (Ps. Mills.)							
Concepto	Año actual	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años	Total
Deuda Bancaria	391	90	495	990	141	-	2,107
Cebur CADU 15	79	79	79	-	-	-	237
Cebur CADU 18	-	-	39	169	169	113	490
<b>Total</b>	<b>470</b>	<b>169</b>	<b>612</b>	<b>1,159</b>	<b>311</b>	<b>113</b>	<b>2,834</b>
<b>% Total</b>	<b>16.6%</b>	<b>5.9%</b>	<b>21.6%</b>	<b>40.9%</b>	<b>11.0%</b>	<b>4.0%</b>	<b>100.0%</b>

En cuanto al perfil de vencimientos, 16.6% de la deuda total vence el 2S18, 5.9% en el 1S19, 21.6% dentro de dos años, 40.9% antes de tres años, 11.0% dentro de cuatro años y 4.0% en cinco años. La Compañía no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.





El saldo del Capital Contable (CC), al 30 de junio de 2018, ascendió a Ps.4,125 mills. Al 30 de junio de 2018, la estructura de capital estaba compuesta por 49.9% de pasivo y 50.1% de capital, mientras que, a finales del 2T17, estaba integrada por 46.8% de pasivo y 53.2% de capital. La razón de apalancamiento pasivo total/capital contable incrementó marginalmente en comparación con el 2T17, situándose en 1.0 veces al cierre del 2T18.

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 24 de abril de 2018, se acordó pagar un dividendo en efectivo por la suma de Ps.256,517,231, a razón de Ps.0.75 por acción. El primer pago por la cantidad de Ps.128,258,615, equivalente a Ps.0.375 por acción, se realizó el 15 de mayo de 2018, y el segundo pago por la cantidad de Ps.128,258,615, equivalente a Ps.0.375 por acción, se realizará antes del 30 de septiembre de 2018.

Al 30 de junio de 2018, el capital contable fue Ps.542 mills. superior al obtenido en el 2T17. Respecto al rendimiento sobre capital (ROE), al finalizar el segundo trimestre de 2018 se ha colocado en 19.4%, aumentando 3.2 pp respecto del 16.2% del 2T17.

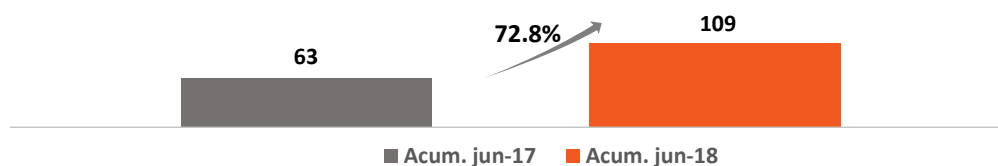
### Flujo de efectivo

#### Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)						
Conceptos	2T17	2T18	Δ%	6M17	6M18	Δ%
Utilidad antes de impuestos	273	291	6.4%	399	424	6.5%
Actividades de inversión	(9)	(10)	17.5%	(14)	(13)	(5.0%)
Actividades de financiamiento	26	42	61.6%	40	60	48.0%
<b>Flujo antes de impuestos</b>	<b>290</b>	<b>322</b>	<b>10.9%</b>	<b>425</b>	<b>471</b>	<b>10.8%</b>
Flujo generado en actividades de operación	(19)	(302)	>100.0%	(381)	(377)	(0.9%)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>271</b>	<b>20</b>	<b>(92.6%)</b>	<b>44</b>	<b>93</b>	<b>111.9%</b>
Flujo neto de actividades de inversión	11	13	15.4%	19	16	(16.1%)
Flujo neto de actividades de financiamiento	(322)	(411)	27.9%	(23)	(92)	>100.0%
<b>Δ Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(40)</b>	<b>(378)</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>41</b>	<b>17</b>	<b>(65.1%)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	819	1,161	41.8%	730	766	4.9%
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>779</b>	<b>783</b>	<b>0.5%</b>	<b>771</b>	<b>783</b>	<b>0.5%</b>
<b>Flujo libre de efectivo de la firma</b>	<b>282</b>	<b>33</b>	<b>(88.2%)</b>	<b>63</b>	<b>109</b>	<b>72.8%</b>

Durante el 2T18, se generó un flujo libre de efectivo positivo por Ps.33 mills. Por lo que, en el acumulado del año, se han registrado Ps.109 mills., vs. Ps.63 mills. del mismo periodo de 2017.

#### Flujo Acumulado al 30 de junio (Ps. Mills.)



## Acontecimientos recientes

- 🏠 El 24 de abril de 2018, CADU llevó a cabo su Asamblea General Ordinaria de Accionistas, donde los acuerdos relevantes más destacados fueron: i) la aprobación del pago de un dividendo por Ps.256,517,231, equivalente a \$0.75 por acción; y, ii) la ratificación de todos, y cada uno, de los miembros del Consejo de Administración.
- 🏠 El 24 de abril de 2018, Fitch Ratings ratificó la calificación de la emisión de Certificados Bursátiles CADU15 (parcialmente garantizados), en “A (mex)”.

## 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 2T18



CORPOVAEL S.A.B. de C.V.  
LE INVITA A PARTICIPAR EN SU  
**CONFERENCIA TELEFÓNICA**  
DE RESULTADOS DEL  
**SEGUNDO TRIMESTRE DE 2018**

### Números de marcación

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

**Fecha:** Miércoles 25 de Julio de 2018

**Hora:**  
10:00 a.m. (Hora del Centro, México)  
11:00 a.m. (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)

**Estados Financieros (EEFFs)**

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados Al 30 de junio de 2018 y al 30 de junio de 2017 (Cifras en Miles de Pesos)			
	30 de jun 2017	30 de jun 2018	Δ%
<b>Activo</b>			
<b>Activos Circulantes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$631,792	\$614,076	(2.8%)
Fondo de Reserva "CADU15"	147,500	169,138	14.7%
Clientes (Neto)	415,724	539,802	29.8%
Otras cuentas por cobrar (Neto)	215,291	237,970	10.5%
Inventarios inmobiliarios	4,873,721	6,169,868	26.6%
<b>Otros Activos Circulantes</b>			
Otros	346,459	361,993	4.5%
<b>Activos No Circulantes:</b>			
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	77,588	75,813	(2.3%)
Otros activos no circulantes	25,829	57,451	122.4%
<b>Total Activos</b>	<b><u>\$6,733,904</u></b>	<b><u>\$8,226,111</u></b>	<b><u>22.2%</u></b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>			
<b>Pasivos Circulantes</b>			
Créditos Bancarios	381,000	480,723	26.2%
Créditos Bursátiles	308,000	158,036	(48.7%)
Proveedores	370,164	319,711	(13.6%)
Impuestos por pagar	2,914	4,660	59.9%
Otros Pasivos Circulantes	89,009	332,496	273.6%
<b>Pasivos no Circulantes</b>			
Créditos Bancarios	1,261,195	1,626,099	28.9%
Créditos Bursátiles	236,869	568,873	140.2%
Impuestos Diferidos	502,167	610,694	21.6%
<b>Total Pasivos</b>	<b><u>\$3,151,318</u></b>	<b><u>\$4,101,292</u></b>	<b><u>30.1%</u></b>
<b>Capital contable</b>			
Capital Social	171,011	171,011	-
Utilidades retenidas	3,377,557	3,880,922	14.9%
Participación controladora	3,548,568	4,051,934	14.2%
Participación no controladora	34,018	72,885	114.3%
Total del capital contable	3,582,586	4,124,819	15.1%
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b><u>\$6,733,904</u></b>	<b><u>\$8,226,111</u></b>	<b><u>22.2%</u></b>

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias										
Estados Condensados Consolidados de Utilidad Integral										
(Cifras en Miles de Pesos)										
	2T17	%/Ing.	2T18	%/Ing.	Δ%	6M17	%/Ing.	6M18	%/Ing.	Δ%
<b>Ingresos:</b>										
Ventas Inmobiliarias	\$1,127,639	93.5%	\$1,151,582	84.9%	2.1%	\$1,690,318	92.7%	\$1,796,145	87.1%	6.3%
Venta de Terrenos	41,614	3.5%	37,889	2.8%	(9.0%)	80,327	4.4%	37,889	1.8%	(52.8%)
Servicios de Construcción	36,424	3.0%	167,192	12.3%	359.0%	52,722	2.9%	228,082	11.1%	332.6%
	<b>1,205,677</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,356,663</b>	<b>100.0%</b>	<b>12.5%</b>	<b>1,823,367</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,062,116</b>	<b>100.0%</b>	<b>13.1%</b>
<b>Costos y gastos:</b>										
Costo de ventas	(831,049)	68.9%	(938,712)	69.2%	13.0%	(1,237,767)	67.9%	(1,424,520)	69.1%	15.1%
Utilidad Bruta	374,628	31.1%	417,951	30.8%	11.6%	585,600	32.1%	637,596	30.9%	8.9%
Gastos Generales	(104,359)	8.7%	(133,641)	9.9%	28.1%	(192,384)	10.6%	(218,099)	10.6%	13.4%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>270,269</b>	<b>22.4%</b>	<b>284,310</b>	<b>21.0%</b>	<b>5.2%</b>	<b>393,216</b>	<b>21.6%</b>	<b>419,497</b>	<b>20.3%</b>	<b>6.7%</b>
Ingresos Financieros	11,364		13,115		15.4%	19,347		19,355		0.0%
Gastos Financieros	(8,460)		(6,847)		(19.1%)	(14,046)		(14,383)		2.4%
	2,904		6,268		(115.8%)	5,301		4,972		(6.2%)
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>273,172</b>	<b>22.7%</b>	<b>290,578</b>	<b>21.4%</b>	<b>6.4%</b>	<b>398,517</b>	<b>21.9%</b>	<b>424,469</b>	<b>20.6%</b>	<b>6.5%</b>
<b>Impuestos a la utilidad:</b>										
Causado	(74,489)	6.2%	(55,436)	4.1%	(25.6%)	(109,555)	6.0%	(82,278)	4.0%	(24.9%)
Diferido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(74,489)		(55,436)		(25.6%)	(109,555)		(82,278)		(24.9%)
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b>\$198,684</b>	<b>16.5%</b>	<b>\$235,143</b>	<b>17.3%</b>	<b>18.4%</b>	<b>\$288,962</b>	<b>15.8%</b>	<b>\$342,192</b>	<b>16.6%</b>	<b>18.4%</b>
Participación controladora	188,396		221,938		17.8%	277,953		324,032		16.6%
Participación no controladora	10,288		13,205		28.4%	11,009		18,160		65.0%
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b>198,684</b>	<b>16.5%</b>	<b>235,143</b>	<b>17.3%</b>	<b>18.4%</b>	<b>288,962</b>	<b>15.8%</b>	<b>342,192</b>	<b>16.6%</b>	<b>18.4%</b>
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.55		0.65		17.8%	0.81		0.95		17.0%

\*Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 2T18 y 2T17.

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

	2T17	2T18	6M17	6M18
<b>Actividades de Operación</b>				
Utilidad Antes de Impuestos	273,172	290,578	398,516	424,468
<b>Partidas relacionadas con actividades de Inversión</b>				
Depreciación y Amortización	2,534	2,744	5,152	5,867
Ingresos por intereses	(11,364)	(13,115)	(19,347)	(19,355)
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	25,695	41,527	40,285	59,602
<b>Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>290,037</b>	<b>321,734</b>	<b>424,606</b>	<b>470,582</b>
<b>Flujos Generados o utilizados en la Operación</b>				
Decremento (Incremento) en Clientes	(40,377)	(106,503)	108,381	(74,090)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(15,685)	(450,511)	(344,989)	(635,849)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	6,265	44,094	(116,947)	199,458
Incremento (Decremento) en Proveedores	(10,756)	(24,016)	(42,325)	(98,924)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	175,098	151,016	198,125	124,549
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(133,960)	84,296	(182,862)	107,475
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>270,622</b>	<b>20,110</b>	<b>43,988</b>	<b>93,201</b>
<b>Actividades de Inversión</b>				
Adquisición de Acciones	-	-	-	-
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	-	-	-	(3,123)
Intereses Cobrados	11,364	13,115	19,347	19,355
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>11,364</b>	<b>13,115</b>	<b>19,347</b>	<b>16,232</b>
<b>Actividades de Financiamiento</b>				
Financiamientos Bancarios	542,377	709,969	1,170,526	1,602,076
Financiamientos Bursátiles	-	(40,000)	-	(40,000)
Amortización de Financiamientos Bancarios	(686,248)	(575,146)	(968,114)	(1,035,315)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Dividendos Pagados	(112,867)	(128,259)	(112,868)	(128,259)
Aumento (Decremento) de Capital	-	-	-	-
Intereses Pagados	(67,432)	(79,750)	(103,613)	(147,556)
Otras partidas	2,637	(297,984)	(8,613)	(343,257)
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento</b>	<b>(321,533)</b>	<b>(411,170)</b>	<b>(22,682)</b>	<b>(92,311)</b>
<b>Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>(39,547)</b>	<b>(377,945)</b>	<b>40,654</b>	<b>(17,122)</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período</b>	<b>818,839</b>	<b>1,161,159</b>	<b>730,026</b>	<b>766,091</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período</b>	<b>779,292</b>	<b>783,214</b>	<b>770,680</b>	<b>783,214</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>.*