

# REPORTE TRIMESTRAL 3T18



**CADU**  
INMOBILIARIA

## CADU REPORTA CRECIMIENTOS DE 16.6% EN UTILIDAD NETA Y 9.9% EN EBITDA DURANTE EL 3T18

Cancún, Q. Roo, México a 23 de octubre de 2018. – Corpovael, S.A.B. de C.V. (BMV: CADUA), grupo empresarial líder dedicado al desarrollo de vivienda de interés social, media y residencial en México, anunció hoy sus resultados por el tercer 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)

- 🏠 La Utilidad Neta del periodo alcanzó los Ps.240 mills., incrementándose 16.6% contra los Ps.206 mills. del 3T17. En su comparativo anual, el margen neto creció 2.0 pp., ubicándose en 18.0% en el 3T18
- 🏠 El EBITDA presentó un incremento de 9.9%, pasando de Ps.308 mills. en el 3T17 a Ps.339 mills. en el 3T18. El margen EBITDA fue de 25.3% en este trimestre, 1.4 pp. más que el 23.9% del 3T17
- 🏠 Los ingresos totales del 3T18 alcanzaron los Ps.1,337 mills., aumentando 3.7% contra los Ps.1,289 mills. del 3T17
- 🏠 El ROE al cierre del trimestre se ubicó en 19.1%, 2.2 pp. mayor que el 16.9% registrado en el mismo periodo de 2017
- 🏠 En el 3T18, CADU registró los primeros ingresos por la venta de departamentos de su desarrollo Residencial “Allure”, ubicado en Cancún
- 🏠 El precio promedio de vivienda del 3T18 ascendió a Ps.581 mil, comparado con los Ps.401 mil del 3T17, incrementándose en un 44.9%
- 🏠 Al cierre del 3T18, la participación conjunta de vivienda media y residencial en la mezcla de productos fue de 35.1%, incrementándose 11.6 pp. respecto al 23.5% del 3T17

| PRINCIPALES INDICADORES (Ps. Mills.) |       |       |          |       |       |          |
|--------------------------------------|-------|-------|----------|-------|-------|----------|
| Indicador                            | 3T17  | 3T18  | Δ%       | 9M17  | 9M18  | Δ%       |
| Unidades                             | 2,826 | 2,033 | (28.1%)  | 7,518 | 5,877 | (21.8%)  |
| Precio Promedio (Ps. Miles)          | 401   | 581   | 44.9%    | 376   | 507   | 34.9%    |
| Ingresos Vivienda                    | 1,134 | 1,182 | 4.2%     | 2,824 | 2,978 | 5.4%     |
| Otros Ingresos                       | 156   | 155   | (0.4%)   | 289   | 421   | 48.8%    |
| Venta de Terrenos Comerciales        | 9     | 52    | 487.2%   | 54    | 90    | 65.7%    |
| Venta de Terrenos Habitacionales     | -     | -     | -        | 35    | -     | (100.0%) |
| Servicios de Construcción            | 147   | 103   | (29.7%)  | 200   | 331   | 66.0%    |
| Ingresos Totales                     | 1,289 | 1,337 | 3.7%     | 3,113 | 3,399 | 9.2%     |
| Utilidad de Operación                | 279   | 294   | 5.1%     | 673   | 713   | 6.0%     |
| EBITDA                               | 308   | 339   | 9.9%     | 747   | 824   | 10.3%    |
| Margen EBITDA (%)                    | 23.9  | 25.3  | 1.4 pp   | 24.0  | 24.2  | 0.2 pp   |
| Utilidad Neta                        | 206   | 240   | 16.6%    | 495   | 582   | 17.6%    |
| Margen neto (%)                      | 16.0  | 18.0  | 2.0 pp   | 15.9  | 17.1  | 1.2 pp   |
| FLEF                                 | 158   | (103) | (165.6%) | 221   | 1     | (99.6%)  |
| Cobertura de intereses               | 4.3x  | 4.1x  | (0.2x)   | -     | -     | -        |
| Deuda total a EBITDA UDM             | 2.4x  | 2.8x  | 0.4x     | -     | -     | -        |
| Deuda neta a EBITDA UDM              | 1.5x  | 2.1x  | 0.6x     | -     | -     | -        |
| Apalancamiento (PT/CC)               | 0.9x  | 1.0x  | 0.1x     | -     | -     | -        |
| UPA* (Ps.)                           | 0.57  | 0.66  | 15.0%    | 1.39  | 1.61  | 15.9%    |

\*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 3T18 y 3T17.

| INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.) |       |       |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Indicador                           | 3T17  | 3T18  |
| Efectivo y equivalentes             | 869   | 788   |
| Clientes                            | 492   | 551   |
| Inventarios                         | 5,334 | 6,548 |
| Otros activos                       | 623   | 731   |
| Total Activos                       | 7,318 | 8,618 |
| Deuda Bancaria                      | 1,953 | 2,483 |
| Deuda Bursátil                      | 356   | 688   |
| Total deuda                         | 2,308 | 3,171 |
| Otros pasivos                       | 1,221 | 1,082 |
| Total pasivos                       | 3,529 | 4,253 |
| Capital contable                    | 3,789 | 4,365 |

| INDICADORES FINANCIEROS    |          |          |
|----------------------------|----------|----------|
| Indicador                  | UDM 3T17 | UDM 3T18 |
| ROE                        | 16.9     | 19.1     |
| ROA                        | 8.8      | 9.7      |
| EBITDA (Ps. Mills.)        | 978      | 1,119    |
| Utilidad Neta (Ps. Mills.) | 641      | 833      |
| UPA                        | 1.81     | 2.30     |
| CCC (días)                 | 637      | 697      |

## Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

Hemos cerrado el tercer trimestre del año y seguimos en línea con el proceso de ejecución de nuestro Plan de Negocios. Me complace informarles que en el mes de septiembre registramos los primeros ingresos de nuestro Desarrollo Residencial “Allure”, ubicado en la Ciudad de Cancún. Este desarrollo de 104 departamentos con un precio promedio de Ps.15 mills., contribuirá en lo que queda del año y durante 2019 de forma muy importante en el incremento de la rentabilidad de nuestra empresa. La vivienda media y residencial, en este tercer trimestre del año, representó el 35.1% de los ingresos de vivienda y la vivienda de interés social el 64.9%. Nuestra estrategia de tener una participación mayor de vivienda media y residencial en la mezcla de nuestros productos para obtener una mayor rentabilidad sigue dando resultados.

El precio promedio por vivienda con la incorporación de “Allure”, pasó de Ps.401 mil a Ps.581 mil, lo que representa un incremento del 44.9% con relación al 3T17 y un crecimiento del 25.7% con relación al 2T de este año.

Con lo anterior, en este 3T, alcanzamos un crecimiento anual en utilidad neta del 16.6% y un incremento anual en EBITDA del 9.9%. En los primeros 9 meses del año, nuestros resultados acumulados reflejan crecimientos anuales de 9.2% en ingresos totales, 17.6% en Utilidad Neta y 10.3% en EBITDA, con lo que nos acercamos mucho a la Guía de resultados que dimos a principios de año y que esperamos alcanzar con los resultados del 4T.

En el tema de liquidez, seguimos con niveles sanos, al registrar Ps.788 mills. en efectivo y equivalentes de efectivo. Por otra parte, en este trimestre aprovechamos oportunidades para la compra de algunos terrenos y para adelantar la obra en proceso de la vivienda que se venderá en lo que queda del año y sobre todo en el 1T19, por lo que nuestro nivel de inventarios pasó de Ps.6,170 mills. en el 2T18 a Ps.6,548 mills., es decir un incremento de Ps.378 mills. Para estas inversiones, aprovechamos el flujo libre de efectivo generado en el año, el cual quedó neutro al final del 3T, sin embargo, toda vez que ya hemos adelantado las inversiones que requerimos para este año, esperamos un flujo libre de efectivo positivo para el 4T y consecuentemente para todo el 2018.

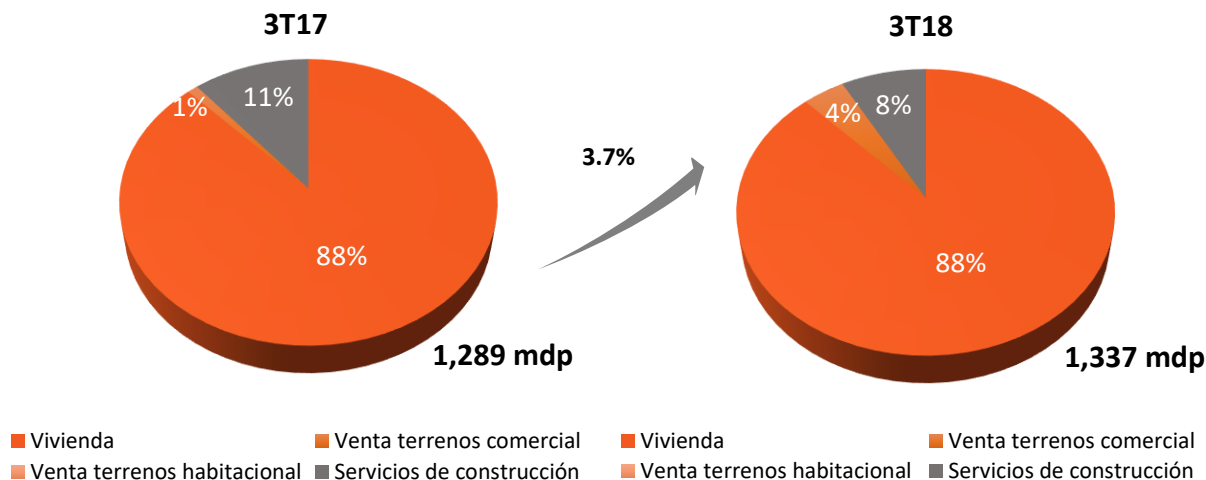
Finalmente, durante este trimestre iniciamos el estudio de nuevas estrategias con el fin de fortalecer el capital humano de nuestra empresa, la estructura administrativa y diseñar nuevas alternativas para la implementación de programas sociales en beneficio de nuestra comunidad.

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

## DESEMPEÑO OPERATIVO

### INGRESOS

| Ingresos Totales (Ps. Mills.)    |              |              |           |             |              |              |            |             |
|----------------------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|--------------|--------------|------------|-------------|
|                                  | 3T17         | 3T18         | Δ\$       | Δ%          | 9M17         | 9M18         | Δ\$        | Δ%          |
| Ingresos Vivienda                | 1,134        | 1,182        | 48        | 4.2%        | 2,824        | 2,978        | 154        | 5.4%        |
| Otros Ingresos                   | 156          | 155          | (1)       | (0.4%)      | 289          | 421          | 132        | 45.8%       |
| Venta de Terrenos Comerciales    | 9            | 52           | 43        | 487.2%      | 54           | 90           | 36         | 65.7%       |
| Venta de Terrenos Habitacionales | -            | -            | -         | -           | 35           | -            | (35)       | (100.0%)    |
| Servicios de Construcción        | 147          | 103          | (44)      | (29.7%)     | 200          | 331          | 131        | 66.0%       |
| <b>Total</b>                     | <b>1,289</b> | <b>1,337</b> | <b>47</b> | <b>3.7%</b> | <b>3,113</b> | <b>3,399</b> | <b>286</b> | <b>9.2%</b> |



Los ingresos consolidados de la Compañía pasaron de Ps.1,289 mills. en el 3T17 a Ps.1,337 mills. en el 3T18, representando un crecimiento de 3.7%.

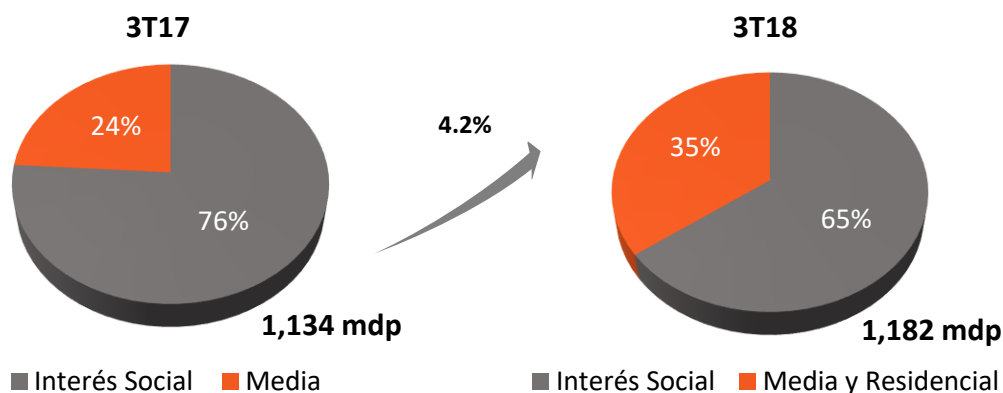
En el trimestre, el 88% de los ingresos provino de la venta de vivienda, la cual sumó Ps.1,182 mills., y el otro 12% se originó de los rubros de servicios de construcción por Ps.103 mills. (8%) y venta de terrenos comerciales por Ps.52 mills. (4%).



**Ingresos Vivienda**

| Ingresos por Vivienda (Ps. Mills.) |              |              |              |                |              |              |              |                |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
|                                    | 3T17         | 3T18         | Δ\$          | Δ%             | 9M17         | 9M18         | Δ\$          | Δ%             |
| <b>Vivienda de Interés Social</b>  |              |              |              |                |              |              |              |                |
| Cancún                             | 366          | 207          | (158)        | (43.3%)        | 889          | 587          | (302)        | (34.0%)        |
| Playa del Carmen                   | 347          | 403          | 56           | 16.2%          | 1,027        | 998          | (29)         | (2.8%)         |
| Guadalajara                        | 100          | 80           | (20)         | (19.8%)        | 313          | 285          | (28)         | (9.0%)         |
| Valle de México                    | 28           | 25           | (3)          | (10.3%)        | 66           | 74           | 8            | 11.5%          |
| Aguascalientes                     | 3            | 5            | 2            | 58.2%          | 6            | 10           | 4            | 57.0%          |
| Ciudad Juárez                      | 24           | 46           | 22           | 92.9%          | 59           | 119          | 60           | 100.8%         |
| <b>Total Interés Social</b>        | <b>867</b>   | <b>766</b>   | <b>(101)</b> | <b>(11.6%)</b> | <b>2,360</b> | <b>2,072</b> | <b>(288)</b> | <b>(12.2%)</b> |
| <b>Vivienda Media</b>              |              |              |              |                |              |              |              |                |
| Cancún                             | 218          | 134          | (84)         | (38.7%)        | 392          | 442          | 50           | 12.8%          |
| Valle de México                    | 49           | 71           | 22           | 45.1%          | 73           | 253          | 181          | 248.2%         |
| <b>Total Media</b>                 | <b>267</b>   | <b>204</b>   | <b>(62)</b>  | <b>(23.4%)</b> | <b>464</b>   | <b>695</b>   | <b>231</b>   | <b>49.7%</b>   |
| <b>Vivienda Residencial</b>        |              |              |              |                |              |              |              |                |
| Cancún                             | -            | 211          | 211          | -              | -            | 211          | 211          | -              |
| <b>Total Residencial</b>           | <b>-</b>     | <b>211</b>   | <b>211</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>     | <b>211</b>   | <b>211</b>   | <b>-</b>       |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1,134</b> | <b>1,182</b> | <b>48</b>    | <b>4.2%</b>    | <b>2,824</b> | <b>2,978</b> | <b>154</b>   | <b>5.4%</b>    |

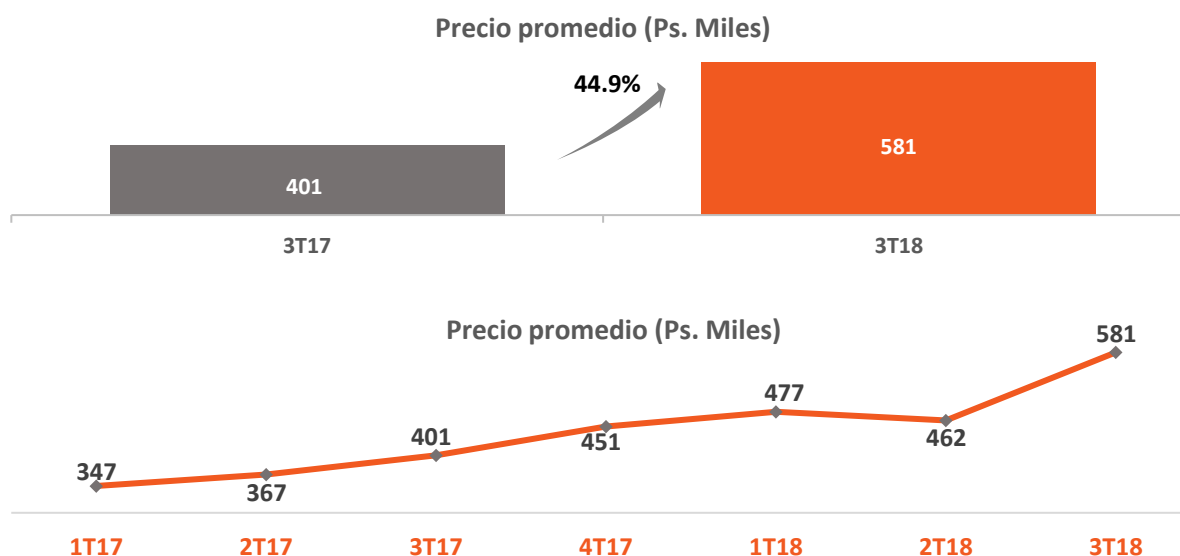
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



NOTA: Se considera vivienda de interés social, aquella que se encuentra en un rango de precio menor a Ps.500 mil, vivienda media la que va de los Ps.500 mil a los Ps.2.5 millones y vivienda residencial, la que supera los Ps.2.5 millones. Dentro de la vivienda residencial, consideramos "residencial plus" a aquella que excede los Ps.8 mills. por unidad, como Allure.

Los ingresos por vivienda del 3T18 totalizaron Ps.1,182 mills., aumentando 4.2% contra los Ps.1,134 mills. del 3T17, destacando la participación de 35% de los segmentos medio y residencial en la mezcla, impulsada por el inicio de escrituraciones de nuestro desarrollo residencial plus "Allure", ubicado en Cancún.

Dicha participación de 35% está compuesta por un 17% de vivienda media y un 18% de vivienda residencial.

**Precios Promedio**


El precio promedio por vivienda presentó un crecimiento de 44.9%, incrementándose a Ps.581 mil durante el 3T18, comparado con los Ps.401 mil registrados en el 3T17, debido a la incorporación del proyecto "Allure".

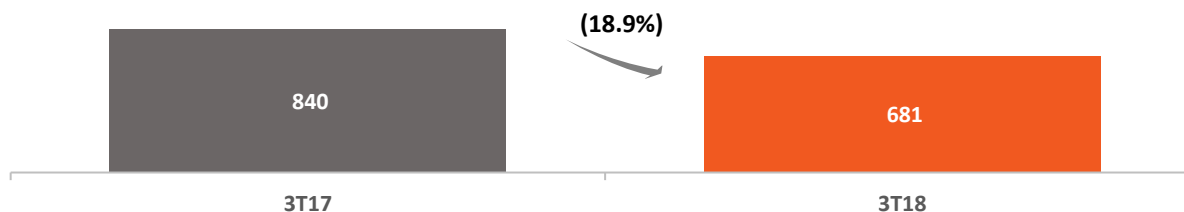
De igual forma, el precio promedio aumentó 25.7% respecto a los Ps.462 mil del segundo trimestre de 2018.

El siguiente cuadro muestra los precios promedio por segmento:

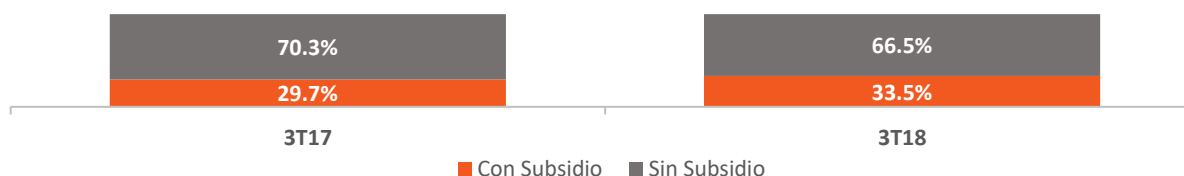
| Precios Promedio por Producto (Ps. Miles) |            |            |            |              |            |            |            |              |
|---|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|
| Producto                                  | 3T17       | 3T18       | Δ\$        | Δ%           | 9M17       | 9M18       | Δ\$        | Δ%           |
| Interés Social                            | 325        | 396        | 71         | 21.8%        | 325        | 373        | 48         | 14.6%        |
| Media                                     | 1,688      | 2,432      | 744        | 44.0%        | 1,793      | 2,278      | 486        | 27.1%        |
| Residencial                               | -          | 16,228     | 16,228     | -            | -          | 16,228     | 16,228     | -            |
| <b>Total</b>                              | <b>401</b> | <b>581</b> | <b>180</b> | <b>44.9%</b> | <b>376</b> | <b>507</b> | <b>131</b> | <b>34.9%</b> |

**Subsidios a compradores de vivienda**

| Viviendas y Subsidios (Unidades) |              |              |              |                |              |              |                |                |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| CADU TOTAL                       | 3T17         | 3T18         | Δ            | Δ%             | 9M17         | 9M18         | Δ              | Δ%             |
| Con Subsidio                     | 840          | 681          | (159)        | (18.9%)        | 2,357        | 1,759        | (598)          | (25.4%)        |
| Sin Subsidio                     | 1,986        | 1,352        | (634)        | (31.9%)        | 5,161        | 4,118        | (1,043)        | (20.2%)        |
| <b>Total</b>                     | <b>2,826</b> | <b>2,033</b> | <b>(793)</b> | <b>(28.1%)</b> | <b>7,518</b> | <b>5,877</b> | <b>(1,641)</b> | <b>(21.8%)</b> |

**Viviendas con y sin subsidio (unidades)**


En el 3T18, el número de viviendas desplazadas con subsidio disminuyó 18.9% (159 unidades menos), por lo que sólo 681 viviendas escrituradas requirieron de subsidio, vs. las 840 viviendas del 3T17.

**Número de viviendas con y sin subsidio (%)**


La participación de subsidio en las ventas de CADU aumentó en 3.8 pp., debido principalmente a que el número de viviendas sin subsidio disminuyó en mayor proporción que las que si lo utilizaron.

## DESEMPEÑO FINANCIERO

### Estado de Resultados

**Costo de Ventas**

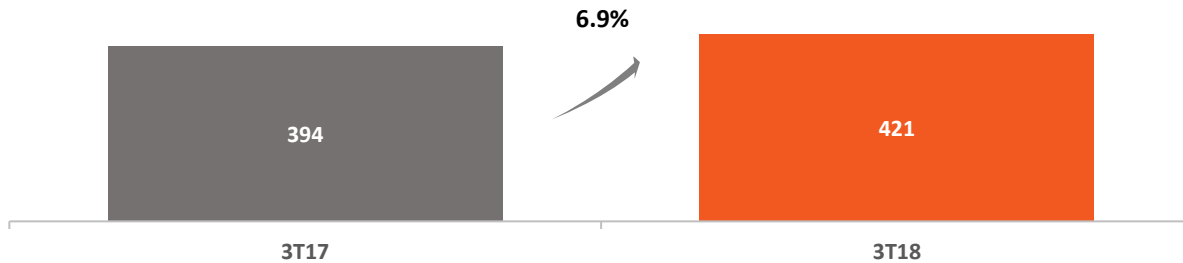
| Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (Ps. Mills.) |              |               |              |               |              |               |              |               |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Conceptos   | 3T17         | %             | 3T18         | %             | 9M17         | %             | 9M18         | %             |
| Ingresos por escrituración de viviendas             | 1,134        | 87.9%         | 1,182        | 88.4%         | 2,824        | 90.7%         | 2,978        | 87.6%         |
| Ingresos por venta de terrenos                      | 9            | 0.7%          | 52           | 3.9%          | 89           | 2.9%          | 90           | 2.6%          |
| Servicios de construcción                           | 147          | 11.4%         | 103          | 7.7%          | 200          | 6.4%          | 331          | 9.7%          |
| <b>Total de Ingresos</b>                            | <b>1,289</b> | <b>100.0%</b> | <b>1,337</b> | <b>100.0%</b> | <b>3,113</b> | <b>100.0%</b> | <b>3,399</b> | <b>100.0%</b> |
| Costo de viviendas escrituradas                     | 754          | 66.5%         | 786          | 66.5%         | 1,902        | 67.4%         | 1,980        | 66.5%         |
| Costo de terrenos                                   | 4            | 41.8%         | 28           | 54.9%         | 40           | 44.9%         | 41           | 45.7%         |
| Costo de servicios de construcción                  | 137          | 93.2%         | 100          | 97.2%         | 190          | 95.0%         | 319          | 96.2%         |
| <b>Total de Costo de Ventas</b>                     | <b>895</b>   | <b>69.4%</b>  | <b>915</b>   | <b>68.5%</b>  | <b>2,133</b> | <b>68.5%</b>  | <b>2,340</b> | <b>68.8%</b>  |

El costo de ventas del 3T18 fue de Ps.915 mills. (68.5% de ingresos totales), vs. Ps.895 mills. (69.4% de ingresos totales) del 3T17. La proporción de costos totales a ventas se redujo 0.9 pp., debido a la mayor participación combinada de vivienda media y residencial en la mezcla, pues estos segmentos cuentan con márgenes superiores que la vivienda económica.



Utilidad Bruta

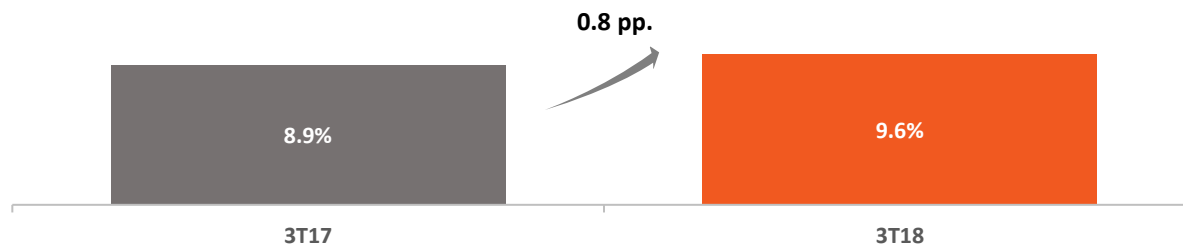
Utilidad Bruta (Ps. Mills.)



Durante el 3T18, la utilidad bruta ascendió a Ps.421 mills., aumentando 6.9% contra los Ps.394 mills. del 3T17.

Gastos Generales

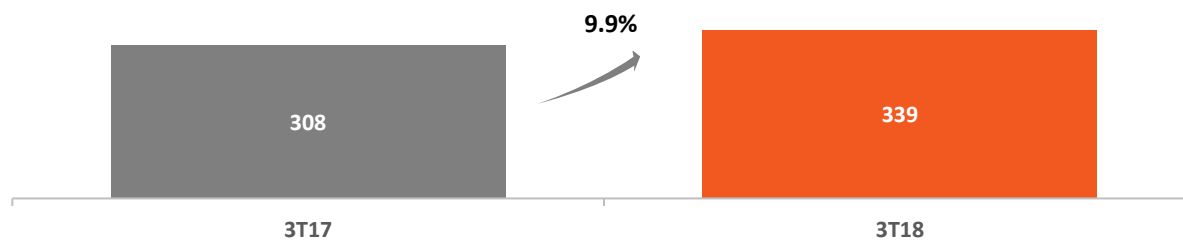
Gastos / Ventas (%)



Los Gastos de Venta y de Administración del periodo representaron el 9.6% de los ingresos totales, sumando Ps.128 mills., vs. 8.9% (Ps.115 mills.) del 3T17, registrando un alza de 0.8 pp. en la proporción de Gastos a Ventas.

EBITDA

EBITDA (Ps. Mills.)

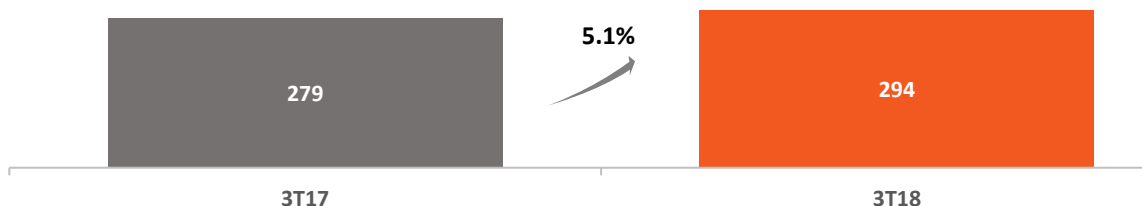


En el 3T18, la generación de EBITDA ascendió a Ps.339 mills., es decir un crecimiento de 9.9% respecto a los Ps.308 mills. del 3T17. El margen EBITDA del trimestre aumentó 1.4 pp., al pasar de 23.9% en el 3T17 a 25.3% en el 3T18.

| Integración de EBITDA (Ps. Mills.)      |              |              |           |               |              |              |           |               |
|---|--------------|--------------|-----------|---------------|--------------|--------------|-----------|---------------|
| Conceptos                               | 3T17         | 3T18         | Δ\$       | Δ%            | 9M17         | 9M18         | Δ\$       | Δ%            |
| UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS           | 206          | 240          | 34        | 16.6%         | 495          | 582          | 87        | 17.6%         |
| (+) ISR Corriente                       | 77           | 51           | (26)      | (33.4%)       | 186          | 133          | (53)      | (28.4%)       |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS             | 283          | 291          | 8         | 3.0%          | 681          | 716          | 34        | 5.1%          |
| (+) Costo Integral de Fin. Capitalizado | 26           | 42           | 16        | 61.5%         | 66           | 102          | 35        | 53.3%         |
| (+) Intereses no Capitalizados          | 6            | 7            | 2         | 33.9%         | 20           | 22           | 2         | 11.3%         |
| (-) Productos Financieros               | 9            | 5            | (4)       | (43.2%)       | 28           | 24           | (4)       | (13.7%)       |
| (+) Depreciación y Amortización         | 3            | 3            | 0         | 11.7%         | 8            | 9            | 1         | 13.1%         |
| <b>EBITDA</b>                           | <b>308</b>   | <b>339</b>   | <b>31</b> | <b>9.9%</b>   | <b>747</b>   | <b>824</b>   | <b>77</b> | <b>10.3%</b>  |
| <b>Margen EBITDA</b>                    | <b>23.9%</b> | <b>25.3%</b> | <b>-</b>  | <b>1.4 pp</b> | <b>24.0%</b> | <b>24.2%</b> | <b>-</b>  | <b>0.2 pp</b> |

### Utilidad de Operación

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



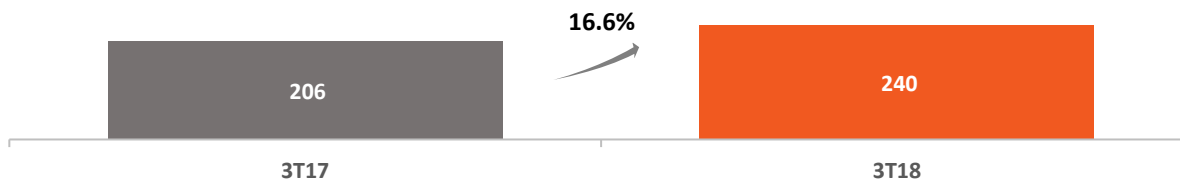
Durante el 3T18, la utilidad de operación alcanzó los Ps.294 mills., presentando un incremento de 5.1% en comparación con los Ps.279 mills. del 3T17.

### Impuestos a la Utilidad

La provisión de impuesto sobre la renta del 3T18 fue de Ps.51 mills., vs. Ps.77 mills. del 3T17.

### Utilidad Neta

#### Utilidad Neta (Ps. Mills.)



En el 3T18, la utilidad neta sumó Ps.240 mills., aumentando 16.6% contra los Ps.206 mills. del 3T17, principalmente debido al inicio de desplazamiento de vivienda del segmento residencial plus, que tiene mejor margen que los otros segmentos. Por su parte, el margen neto pasó de 16.0% en el 3T17 a 18.0% en el 3T18, creciendo 2.0 pp.

| Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.) |      |      |      |       |      |      |      |       |
|----------------------------------|------|------|------|-------|------|------|------|-------|
| Conceptos                        | 3T17 | 3T18 | Δ\$  | Δ%    | 9M17 | 9M18 | Δ\$  | Δ%    |
| Utilidad Neta Consolidada        | 206  | 240  | 34   | 16.6% | 495  | 582  | 87   | 17.6% |
| Utilidad Neta Controladora       | 196  | 225  | 29   | 15.0% | 474  | 549  | 75   | 15.9% |
| Utilidad por acción* (Pesos)     | 0.57 | 0.66 | 0.09 | 15.0% | 1.39 | 1.61 | 0.22 | 15.9% |

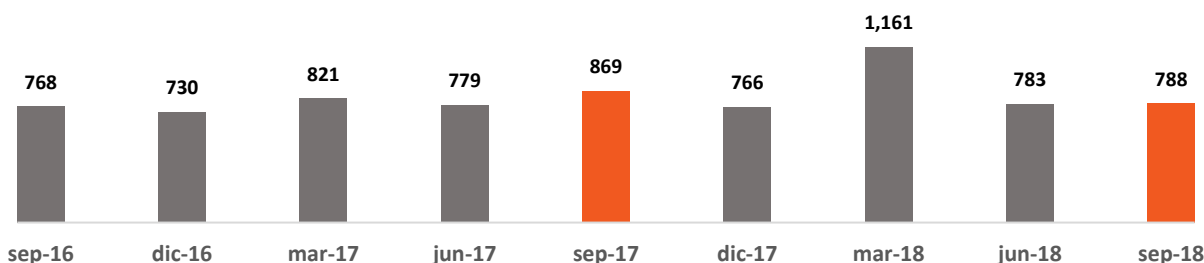
\*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 3T18 y 3T17.

La UPA del 3T18 fue de Ps.0.66, representando un incremento de 15.0% respecto a los Ps.0.57 del 3T17. Sumando la UPA de este periodo a los 0.30 del 1T18 y los 0.65 del 2T18, la Utilidad por Acción acumulada durante el ejercicio asciende a Ps.1.61.

## Estado de Posición Financiera

### Efectivo y Equivalentes

#### Efectivo y equivalentes (Ps. Mills.)



El saldo en caja y bancos al 30 de septiembre de 2018 fue de Ps.788 mills., el cual se integra por Ps.619 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”.

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

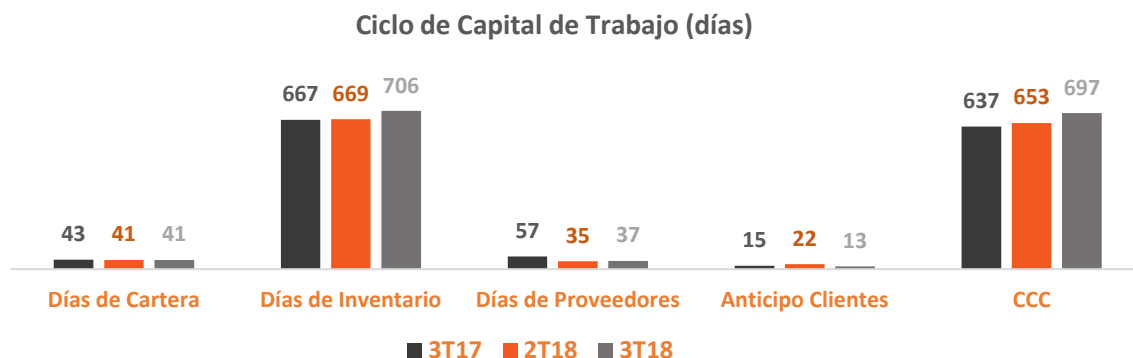
### Cuentas por Cobrar

| Integración de Cuentas por Cobrar (Ps. Mills.) |            |            |           |              |
|--|------------|------------|-----------|--------------|
| Concepto                                       | 3T17       | 3T18       | Δ\$       | Δ%           |
| Cientes Vivienda                               | 223        | 254        | 31        | 13.8%        |
| Otros  | 268        | 297        | 29        | 10.8%        |
| <b>Total Cientes</b>                           | <b>492</b> | <b>551</b> | <b>60</b> | <b>12.2%</b> |

| Cuentas por Cobrar (días) |           |           |            |               |
|---------------------------|-----------|-----------|------------|---------------|
|                           | 3T17      | 3T18      | Δ días     | Δ%            |
| Cientes Vivienda          | 22        | 22        | -          | (0.8%)        |
| Otros                     | 193       | 176       | 17         | (9.0%)        |
| <b>Total Cientes</b>      | <b>43</b> | <b>41</b> | <b>(1)</b> | <b>(3.0%)</b> |

Las cuentas por cobrar sumaron Ps.551 mills. (41 días de cartera) al cierre del 3T18 vs. Ps.492 mills. del 3T17 (43 días de cartera).

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


El Ciclo de Capital de Trabajo (CCC) al finalizar el 3T18 fue de 697 días, vs. 637 días del 3T17, significando un incremento de 60 días. El alza en el Ciclo de Capital de Trabajo deriva principalmente de las inversiones para el desarrollo de proyectos verticales de vivienda media y residencial, cuyos periodos de recuperación de la inversión son más largos que los de la vivienda horizontal.

**Inventarios**

| Integración de Inventarios (Ps. Mills.) |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Concepto                                | 3T17         | 3T18         | Δ%           |
| Reserva Territorial                     | 1,949        | 2,078        | 6.6%         |
| Obra en Proceso                         | 3,184        | 4,244        | 33.3%        |
| Intereses Capitalizados                 | 201          | 226          | 12.6%        |
| <b>Total</b>                            | <b>5,334</b> | <b>6,548</b> | <b>22.8%</b> |

Al cierre del 3T18, el Inventario se incrementó en Ps.1,214 mills. (+22.8% AsA), alcanzando los Ps.6,548 mills.

El inventario de terrenos (registrado a costo de adquisición), al finalizar el 3T18, fue de Ps.2,078 mills., creciendo 6.6% vs. los Ps.1,949 mills. del 3T17.

Al 30 de septiembre de 2018, el valor de las Obras en Proceso totalizó Ps.4,244 mills., presentando un alza de 33.3% respecto a los Ps.3,184 mills. obtenidos en el 3T17.

**Deuda**

La Deuda Total sumó Ps.3,171 mills. al cierre del 3T18, creciendo 37.4% desde los Ps.2,308 millones del 3T17.

| Deuda Bancaria (Ps. Mills.) |              |              |            |               |
|-----------------------------|--------------|--------------|------------|---------------|
| Concepto                    | 3T17         | 3T18         | Δ\$        | Δ%            |
| Puentes                     | 1,527        | 2,039        | 512        | 33.5%         |
| Capital de Trabajo          | 425          | 443          | 18         | 4.3%          |
| Arrendamiento Financiero    | 1            | 1            | 0.3        | 42.0%         |
| <b>Total</b>                | <b>1,953</b> | <b>2,483</b> | <b>530</b> | <b>27.2 %</b> |

Los pasivos bancarios de CADU se encuentran en niveles sanos, a pesar de haber aumentado un 27.2%, al pasar de Ps.1,953 mills. en el 3T17 a Ps.2,483 mills., en tanto sus activos, principalmente las obras en proceso, han ido de igual manera al alza. Los créditos para capital de trabajo incrementaron Ps.18 mills., es decir crecieron 4.3% AsA, mientras que los créditos puente para edificar vivienda registraron un aumento de 33.5%, pasando de Ps.1,527 mills. en el 3T17 a Ps.2,039 mills. en el 3T18. Es relevante mencionar que el mayor nivel de deuda obedece en mayor medida a un volumen de operación más alto y al incremento en proyectos en desarrollo.

| <b>Deuda Bursátil – Cebures (Ps. Mills.)</b> |              |              |            |              |
|--|--------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Concepto</b>                              | <b>3T17</b>  | <b>3T18</b>  | <b>Δ\$</b> | <b>Δ%</b>    |
| CADU 15                                      | 356          | 198          | (158)      | (44.4%)      |
| CADU 18                                      | -            | 490          | 490        | -            |
| <b>Total</b>                                 | <b>356</b>   | <b>688</b>   | <b>332</b> | <b>93.5%</b> |
| <b>Deuda Total*</b>                          | <b>2,308</b> | <b>3,171</b> | <b>863</b> | <b>37.4%</b> |

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

Al 30 de septiembre de 2018, la deuda bursátil ascendió a Ps.688 mills., aumentando 93.5% AsA, debido fundamentalmente a la emisión por Ps.500 mills. del Certificado Bursátil “CADU 18”, realizada a principios del año y, en menor medida, a una baja base de comparación, pues en el 3T17 la deuda bursátil existente sólo estaba compuesta por el CEBUR “CADU 15”, pues ya se había pagado en su totalidad el CEBUR “CADU 14, con la realización de una última amortización por Ps.150 mills.

En su comparativo secuencial, la deuda bursátil ha disminuido en 5.4%, en línea con las amortizaciones mensuales de “CADU 15”.

Al 30 de septiembre de 2018, la calificación corporativa de CADU por parte de HR Ratings era 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.

| <b>Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)</b> |             |             |
|---|-------------|-------------|
| <b>Conceptos</b>  | <b>3T17</b> | <b>3T18</b> |
| Deuda Total a EBITDA  | 2.4         | 2.8         |
| Deuda Neta a EBITDA   | 1.5         | 2.1         |
| Pasivo Total / Capital Contable                                   | 0.9         | 1.0         |
| EBITDA / Intereses pagados  | 4.3         | 4.1         |

La razón de deuda total/EBITDA fue de 2.8x al finalizar el 3T18, creciendo desde 2.4x en el 3T17. Asimismo, la razón de deuda neta/EBITDA aumentó de 1.5 veces en el 3T17 a 2.1 veces en el 3T18.

Por último, la razón de cobertura de intereses (EBITDA/intereses pagados), al 30 de septiembre de 2018, se situó en 4.1 veces, 0.2 veces menos que las 4.3 veces del 3T17.

Al 30 de septiembre de 2018, el costo ponderado de la deuda fue de 11.22% (TIIE + 3.11 pp. / no considerando comisiones). El 100% de la deuda está contratada a tasa variable.

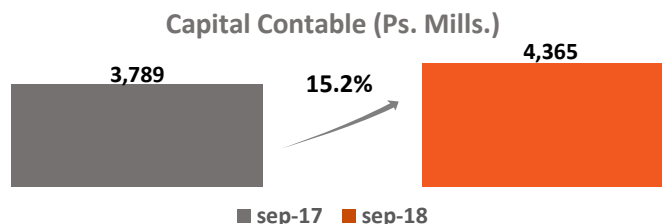
Respecto a las obligaciones de hacer y no hacer “covenants” de la deuda de los Certificados Bursátiles, CADU15 y CADU18, CADU se encuentra en total cumplimiento, las cuales son:

- 🏠 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 3T18 se incrementaron 15.6% respecto a los ingresos de los últimos 12 meses al 3T17
- 🏠 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 septiembre 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 septiembre de 2018 fue de 2.1x
- 🏠 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 septiembre de 2018 fue de 4.1x

| Vencimientos de la Deuda a septiembre 2018 (Ps. Mills.) |             |              |              |              |              |              |               |
|---|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Concepto  | Año Actual  | Hasta 1 año  | Hasta 2 años | Hasta 3 años | Hasta 4 años | Hasta 5 años | Total         |
| Deuda Bancaria  | 225         | 203          | 481          | 1,574        | -            | -            | 2,483         |
| Cebur CADU 15   | 39          | 119          | 40           | -            | -            | -            | 198           |
| Cebur CADU 18   | -           | -            | 81           | 169          | 169          | 71           | 490           |
| <b>Total</b>  | <b>264</b>  | <b>322</b>   | <b>602</b>   | <b>1,743</b> | <b>169</b>   | <b>71</b>    | <b>3,171</b>  |
| <b>% Total</b>  | <b>8.3%</b> | <b>10.1%</b> | <b>19.0%</b> | <b>55.0%</b> | <b>5.3%</b>  | <b>2.2%</b>  | <b>100.0%</b> |

En lo referente al perfil de vencimientos, 8.3% de la deuda total vence el 4T18, 10.1% en los 9M19, 19.0% en dos años, 55.0% dentro de tres años, 5.3% en cuatro años y 2.2% dentro de cinco años. La Compañía no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.

**Capital Contable**





El saldo del Capital Contable (CC), al 30 de septiembre de 2018, alcanzó los Ps.4,365 mills. Al finalizar el 3T18, la estructura de capital estaba compuesta por 49.4% de pasivo y 50.6% de capital, mientras que, al cierre del 3T17, estaba integrada por 48.2% de pasivo y 51.8% de capital. La razón de apalancamiento pasivo total/capital contable fue de 1.0 veces en el 3T18, vs. 0.9 veces en el 3T17.

El pasado 23 de agosto, se realizó el segundo de dos pagos por concepto de dividendos, equivalente a Ps.128,258,615, es decir Ps.0.375 por acción, los cuales fueron aprobados en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 24 de abril de 2018.

Al cierre del 3T18, el capital contable fue Ps.576 mills. mayor al registrado en el mismo periodo de 2017. En cuanto al rendimiento sobre capital (ROE), este se situó en 19.1% al finalizar el tercer trimestre de 2018, creciendo en 2.2 pp. respecto del 16.9% del 3T17.

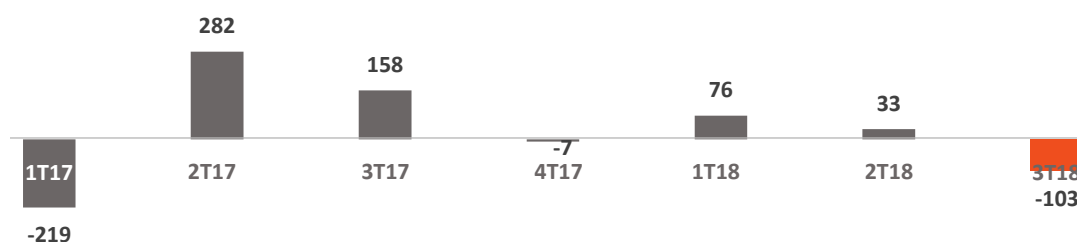
## Flujo de efectivo

### Variación de efectivo

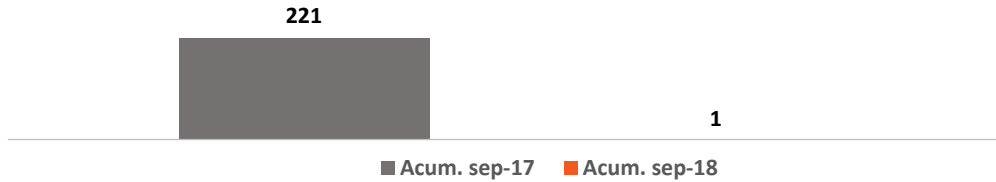
| Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)             |            |              |                     |            |             |                     |
|---|------------|--------------|---------------------|------------|-------------|---------------------|
| Conceptos   | 3T17       | 3T18         | Δ%                  | 9M17       | 9M18        | Δ%                  |
| Utilidad antes de impuestos                               | 283        | 291          | 3.0%                | 681        | 716         | 5.1%                |
| Actividades de inversión                                  | (6)        | (2)          | (68.6%)             | (20)       | (15)        | (24.2%)             |
| Actividades de financiamiento                             | 26         | 42           | 61.5%               | 66         | 102         | 53.3%               |
| <b>Flujo antes de impuestos</b>                           | <b>303</b> | <b>331</b>   | <b>9.5%</b>         | <b>727</b> | <b>802</b>  | <b>10.3%</b>        |
| Flujo generado en actividades de operación                | (154)      | (440)        | >100.0%             | (535)      | (822)       | 52.8%               |
| <b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b> | <b>149</b> | <b>(108)</b> | <b>(&gt;100.0%)</b> | <b>193</b> | <b>(20)</b> | <b>(&gt;100.0%)</b> |
| Flujo neto de actividades de inversión                    | 9          | 5            | (43.2%)             | 28         | 21          | (24.7%)             |
| Flujo neto de actividades de financiamiento               | (68)       | 108          | (>100.0%)           | (82)       | 21          | (>100.0%)           |
| <b>Δ Efectivo y equivalentes de efectivo</b>              | <b>90</b>  | <b>5</b>     | <b>(94.5%)</b>      | <b>139</b> | <b>22</b>   | <b>(84.2%)</b>      |
| Efectivo y equivalentes al inicio del periodo             | 779        | 783          | 0.5%                | 730        | 766         | 4.9%                |
| <b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>       | <b>869</b> | <b>788</b>   | <b>(9.3%)</b>       | <b>869</b> | <b>788</b>  | <b>(9.3%)</b>       |
| <b>Flujo libre de efectivo de la firma</b>                | <b>158</b> | <b>(103)</b> | <b>(&gt;100.0%)</b> | <b>221</b> | <b>1</b>    | <b>(99.6%)</b>      |

El flujo libre de efectivo del 3T18, fue negativo en Ps.103 mills., en seguimiento a las inversiones realizadas durante el periodo para el desarrollo de nuestros proyectos. En el acumulado del año, se ha obtenido un flujo neutro, al registrar una generación de Ps.1 millón.

### Flujo libre de efectivo de la firma (Ps. Mills.)



Flujo Acumulado al 30 de septiembre de 2018 (Ps. Mills.)



\*\*\*\*\*

**Acontecimientos recientes**

- 🏠 En el mes de agosto de 2018, CADU llevó a cabo el segundo pago por concepto de un dividendo aprobado en su Asamblea de Accionistas, por la cantidad de Ps.128,258,615, equivalente a Ps.0.375 por acción.

**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 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 3T18



CORPOVAEL S.A.B. de C.V. le invita a participar en su  
**CONFERENCIA TELEFÓNICA**  
DE RESULTADOS DEL  
**TERCER TRIMESTRE DE 2018**

**Fecha:**  
Miércoles 24 de octubre de 2018

**Hora:**  
10:00 a.m. (Hora del Centro, Ciudad de 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)

### 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 Tercer Trimestre de 2018**  
Martes 23 de octubre 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 30 de septiembre de 2018 y al 30 de septiembre de 2017<br>(Cifras en Miles de Pesos) |                           |                           |                     |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------|
|   | 30 de sep<br>2017         | 30 de sep<br>2018         | Δ%                  |
| <b>Activo</b>   |                           |                           |                     |
| <b>Activos Circulantes:</b>   |                           |                           |                     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo   | \$721,698                 | \$618,998                 | (14.2%)             |
| Fondo de Reserva "CADU15"   | 147,500                   | 169,138                   | 14.7%               |
| Clientes (Neto)   | 491,576                   | 551,342                   | 12.2%               |
| Otras cuentas por cobrar (Neto)   | 261,182                   | 287,456                   | 10.1%               |
| Inventarios inmobiliarios   | 5,334,347                 | 6,547,536                 | 22.7%               |
| <b>Otros Activos Circulantes</b>  |                           |                           |                     |
| Otros   | 272,693                   | 348,470                   | 27.8%               |
| <b>Activos No Circulantes:</b>  |                           |                           |                     |
| Propiedades Planta y Equipo (Neto)  | 88,676                    | 95,528                    | 7.7%                |
| Otros activos no circulantes  | -                         | -                         | -                   |
| <b>Total Activos</b>  | <b><u>\$7,317,672</u></b> | <b><u>\$8,618,467</u></b> | <b><u>17.8%</u></b> |
| <b>Pasivo y Capital Contable</b>  |                           |                           |                     |
| <b>Pasivos Circulantes</b>  |                           |                           |                     |
| Créditos Bancarios  | 520,615                   | 427,837                   | (17.8%)             |
| Créditos Bursátiles   | 149,781                   | 158,035                   | 5.5%                |
| Proveedores   | 454,048                   | 340,217                   | (25.1%)             |
| Impuestos por pagar   | 3,930                     | 3,902                     | (0.7%)              |
| Otros Pasivos Circulantes   | 260,442                   | 127,634                   | (51.0%)             |
| <b>Pasivos no Circulantes</b>   |                           |                           |                     |
| Créditos Bancarios  | 1,432,277                 | 2,055,284                 | 43.5%               |
| Créditos Bursátiles   | 205,798                   | 529,908                   | 157.5%              |
| Impuestos Diferidos   | 502,167                   | 610,694                   | 21.6%               |
| <b>Total Pasivos</b>  | <b><u>\$3,529,057</u></b> | <b><u>\$4,253,511</u></b> | <b><u>20.5%</u></b> |
| <b>Capital contable</b>   |                           |                           |                     |
| Capital Social  | 171,011                   | 171,011                   | -                   |
| Utilidades retenidas  | 3,573,579                 | 4,106,252                 | 14.9%               |
| Participación controladora  | 3,744,590                 | 4,277,263                 | 14.2%               |
| Participación no controladora   | 44,024                    | 87,693                    | 99.2%               |
| Total del capital contable  | 3,788,615                 | 4,364,956                 | 15.2%               |
| <b>Total Pasivo y Capital</b>   | <b><u>\$7,317,672</u></b> | <b><u>\$8,618,467</u></b> | <b><u>17.8%</u></b> |

| Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias               |                  |               |                  |               |              |                  |               |                  |               |              |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------|
| Estados Condensados Consolidados de Utilidad Integral |                  |               |                  |               |              |                  |               |                  |               |              |
| (Cifras en Miles de Pesos)                            |                  |               |                  |               |              |                  |               |                  |               |              |
|   | 3T17             | %/Ing.        | 3T18             | %/Ing.        | Δ%           | 9M17             | %/Ing.        | 9M18             | %/Ing.        | Δ%           |
| <b>Ingresos:</b>                                      |                  |               |                  |               |              |                  |               |                  |               |              |
| Ventas Inmobiliarias                                  | \$1,133,772      | 87.9%         | \$1,181,657      | 88.4%         | 4.2%         | \$2,824,090      | 90.7%         | \$2,977,802      | 87.6%         | 5.4%         |
| Venta de Terrenos                                     | 8,810            | 0.7%          | 51,734           | 3.9%          | 487.2%       | 89,137           | 2.9%          | 89,624           | 2.6%          | 0.5%         |
| Servicios de Construcción                             | 146,873          | 11.4%         | 103,277          | 7.7%          | (29.7%)      | 199,595          | 6.4%          | 331,359          | 9.7%          | 66.0%        |
|   | <b>1,289,455</b> | <b>100.0%</b> | <b>1,336,669</b> | <b>100.0%</b> | <b>3.7%</b>  | <b>3,112,822</b> | <b>100.0%</b> | <b>3,398,785</b> | <b>100.0%</b> | <b>9.2%</b>  |
| <b>Costos y gastos:</b>                               |                  |               |                  |               |              |                  |               |                  |               |              |
| Costo de ventas                                       | (895,344)        | 69.4%         | (915,196)        | 68.5%         | 2.2%         | (2,133,111)      | 68.5%         | (2,339,716)      | 68.8%         | 9.7%         |
| Utilidad Bruta  | 394,111          | 30.6%         | 421,473          | 31.5%         | 6.9%         | 979,712          | 31.5%         | 1,059,069        | 31.2%         | 8.1%         |
| Gastos Generales                                      | (114,701)        | 8.9%          | (127,800)        | 9.6%          | 11.4%        | (307,085)        | 9.9%          | (345,899)        | 10.2%         | 12.6%        |
| <b>Utilidad de operación</b>                          | <b>279,410</b>   | <b>21.7%</b>  | <b>293,673</b>   | <b>22.0%</b>  | <b>5.1%</b>  | <b>672,626</b>   | <b>21.6%</b>  | <b>713,170</b>   | <b>21.0%</b>  | <b>6.0%</b>  |
| Ingresos Financieros                                  | 9,019            |               | 5,123            |               | (43.2%)      | 28,366           |               | 24,478           |               | (13.7%)      |
| Gastos Financieros                                    | (5,578)          |               | (7,468)          |               | 33.9%        | (19,625)         |               | (21,852)         |               | 11.3%        |
|   | 3,441            |               | (2,345)          |               | (168.2%)     | 8,741            |               | 2,626            |               | (70.0%)      |
| <b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>      | <b>282,851</b>   | <b>21.9%</b>  | <b>291,328</b>   | <b>21.8%</b>  | <b>3.0%</b>  | <b>681,367</b>   | <b>21.9%</b>  | <b>715,796</b>   | <b>21.1%</b>  | <b>5.1%</b>  |
| <b>Impuestos a la utilidad:</b>                       |                  |               |                  |               |              |                  |               |                  |               |              |
| Causado   | (76,822)         | 6.0%          | (51,191)         | 3.8%          | (33.4%)      | (186,377)        | 6.0%          | (133,468)        | 3.9%          | (28.4%)      |
| Diferido  | -                | -             | -                | -             | -            | -                | -             | -                | -             | -            |
|   | (76,822)         |               | (51,191)         |               | (33.4%)      | (186,377)        |               | (133,468)        |               | (28.4%)      |
| <b>Utilidad neta e integral consolidada</b>           | <b>\$206,029</b> | <b>16.0%</b>  | <b>\$240,137</b> | <b>18.0%</b>  | <b>16.6%</b> | <b>\$494,991</b> | <b>15.9%</b>  | <b>\$582,328</b> | <b>17.1%</b>  | <b>17.6%</b> |
| Participación controladora                            | 196,023          |               | 225,330          |               | 15.0%        | 473,975          |               | 549,362          |               | 15.9%        |
| Participación no controladora                         | 10,006           |               | 14,807           |               | 48.0%        | 21,015           |               | 32,966           |               | 56.9%        |
| <b>Utilidad neta e integral consolidada</b>           | <b>206,029</b>   | <b>16.0%</b>  | <b>240,137</b>   | <b>18.0%</b>  | <b>16.6%</b> | <b>494,991</b>   | <b>15.9%</b>  | <b>582,328</b>   | <b>17.1%</b>  | <b>17.6%</b> |
| Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*            | 0.57             |               | 0.66             |               | 15.0%        | 1.39             |               | 1.61             |               | 15.9%        |

\*Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 3T18 y 3T17.

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

|   | 3T17            | 3T18             | 9M17            | 9M18            |
|---|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Actividades de Operación</b>   |                 |                  |                 |                 |
| Utilidad Antes de Impuestos   | 282,851         | 291,328          | 681,367         | 715,796         |
| <b>Partidas relacionadas con actividades de Inversión</b>                       |                 |                  |                 |                 |
| Depreciación y Amortización   | 2,853           | 3,187            | 8,005           | 9,054           |
| Ingresos por intereses  | (9,019)         | (5,123)          | (28,366)        | (24,478)        |
| Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas                       | 25,972          | 41,943           | 66,258          | 101,545         |
| <b>Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad</b>            | <b>302,657</b>  | <b>331,335</b>   | <b>727,264</b>  | <b>801,917</b>  |
| <b>Flujos Generados o utilizados en la Operación</b>                            |                 |                  |                 |                 |
| Decremento (Incremento) en Clientes   | (75,573)        | (575)            | 35,698          | (29,994)        |
| Decremento (Incremento) en Inventarios  | (423,429)       | (383,465)        | (768,418)       | (1,019,314)     |
| Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes | (18,976)        | (41,131)         | (138,815)       | 113,653         |
| Incremento (Decremento) en Proveedores  | 119,817         | 20,506           | 89,494          | (118,334)       |
| Incremento (Decremento) en Otros Pasivos  | 244,017         | (205,621)        | 405,573         | 231,591         |
| Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos                                     | -               | 170,553          | (158,292)       | -               |
| <b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación</b>                       | <b>148,513</b>  | <b>(108,398)</b> | <b>192,503</b>  | <b>(20,481)</b> |
| <b>Actividades de Inversión</b>   |                 |                  |                 |                 |
| Adquisición de Acciones   | -               | -                | -               | -               |
| Inversión en Propiedades Planta y Equipo  | -               | -                | -               | (3,123)         |
| Intereses Cobrados  | 9,019           | 5,123            | 28,366          | 24,478          |
| <b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión</b>                       | <b>9,019</b>    | <b>5,123</b>     | <b>28,366</b>   | <b>21,355</b>   |
| <b>Actividades de Financiamiento</b>  |                 |                  |                 |                 |
| Financiamientos Bancarios   | 966,065         | 1,092,500        | 2,136,591       | 2,194,576       |
| Financiamientos Bursátiles  | -               | -                | -               | 500,000         |
| Amortización de Financiamientos Bancarios                                       | (654,738)       | (716,200)        | (1,622,852)     | (1,711,517)     |
| Amortización de Financiamientos Bursátiles                                      | (189,999)       | (40,000)         | (189,999)       | (120,000)       |
| Dividendos Pagados  | (112,868)       | (128,259)        | (225,735)       | (256,517)       |
| Decreto de Dividendos   | -               | -                | -               | (256,517)       |
| Aumento (Decremento) de Capital   | -               | -                | -               | -               |
| Intereses Pagados   | (76,086)        | (99,844)         | (179,699)       | (242,114)       |
| Otras partidas  | -               | -                | -               | (86,740)        |
| <b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento</b>                  | <b>(67,626)</b> | <b>108,197</b>   | <b>(81,694)</b> | <b>21,171</b>   |
| <b>Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>          | <b>89,907</b>   | <b>4,922</b>     | <b>139,172</b>  | <b>22,045</b>   |
| <b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período</b>             | <b>779,291</b>  | <b>783,214</b>   | <b>730,026</b>  | <b>766,091</b>  |
| <b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período</b>                 | <b>869,198</b>  | <b>788,136</b>   | <b>869,198</b>  | <b>788,136</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>.*