

REPORTE TRIMESTRAL 4T18



CADU
INMOBILIARIA

CADU REPORTA INCREMENTOS DE 11.3% EN UTILIDAD NETA Y DE 6.5% EN EBITDA DURANTE EL 2018

Cancún, Q. Roo, México a 21 de mayo de 2019. – 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 cuarto trimestre y ejercicio completo 2018. Las cifras presentadas en este reporte sustituyen a las enviadas el pasado 26 de febrero, se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, son auditadas, se encuentran preparadas de conformidad con las NIIFs e interpretaciones vigentes a la fecha, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

Comparativo 2018 (resultados internos vs. auditados)

(Cifras en miles de pesos)	2018		2018		Variación		2017		Comparativo vs 2017	
	Internos		Dictamen Ajustado		\$	%	Dictamen		Internos 2018	Dictamen 2018
Ingresos por Escrituración de Vivienda	4,358,532	89.9%	4,137,674	89.5%	-220,858	-5.1%	4,030,175	89.4%	8.1%	2.7%
Otros Ingresos	487,899	10.1%	487,898	10.5%	-	-	477,038	10.6%	2.3%	2.3%
Total Ingresos	4,846,430	100.0%	4,625,572	100.0%	-220,858	-4.6%	4,507,213	100.0%	7.5%	2.6%
Costo de Ventas	3,137,301	64.7%	3,005,519	65.0%	-131,782	-4.2%	3,028,924	67.2%	3.6%	-0.8%
Intereses Reconocidos en el Costo de Ventas	168,306	3.5%	158,287	3.4%	-10,019	-6.0%	103,673	2.3%	62.3%	52.7%
Total Costo de Ventas	3,305,607	68.2%	3,163,806	68.4%	-141,801	-4.3%	3,132,597	69.5%	5.5%	1.0%
Utilidad Bruta	1,540,824	31.8%	1,461,766	31.6%	-79,058	-5.1%	1,374,616	30.5%	12.1%	6.3%
Gastos de Vta y Admon	509,469	10.5%	509,469	11.0%	-	-	435,826	9.7%	16.9%	16.9%
Depreciación y Amortización	11,917	0.2%	11,917	0.3%	-	-	10,861	0.2%	9.7%	9.7%
Utilidad en Operación	1,019,438	21.0%	940,380	20.3%	-79,058	-7.8%	927,929	20.6%	9.9%	1.3%
Productos Financieros	34,753	0.7%	34,753	0.8%	0	0.0%	39,299	0.9%	-11.6%	-11.6%
Gastos Financieros	36,316	0.7%	36,316	0.8%	0	0.0%	26,781	0.6%	35.6%	35.6%
Utilidad Antes de Impuestos	1,017,874	21.0%	938,817	20.3%	-79,058	-7.8%	940,446	20.9%	8.2%	-0.2%
	1,629	-	1,629	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos Causados	71,182	1.5%	110,884	2.4%	39,702	55.8%	194,926	4.3%	-63.5%	-43.1%
Impuestos Diferidos	63,419	0.0%	-	-	-63,419	-100.0%	-	-	-	-
Utilidad Neta	884,901	18.3%	829,561	17.9%	-55,340	-6.3%	745,520	16.5%	18.7%	11.3%
EBITDA	1,199,660	24.8%	1,110,584	24.0%	-89,076	-7.4%	1,042,463	23.1%	15.1%	6.5%

Ver notas 15a y 15b de los Estados Financieros Auditados

Balance General (Cifras en miles de pesos)	2018		Variación		2017	Comparativo vs 2017	
	Internos	Dictamen Ajustado	\$	%	Dictamen	Internos 2018	Dictamen 2018
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	674,380	674,380	-	-	766,091	-91,711	-91,711
Cuentas por Cobrar	543,287	437,465	-104,975	-19.3%	465,712	77,575	-28,247
Fid Sare	-	-	-	-	-	-	-
Otras Cuentas por Cobrar	307,577	307,577	-	-	268,248	39,329	39,329
Inventarios Inmobiliarios	7,079,713	7,221,514	141,801	2.0%	5,592,160	1,487,553	1,629,354
Inv Sare	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos Diferidos	80,267	80,267	-	-	-	80,267	80,267
Deudores Sare	-	-	-	-	59,668	-59,668	-59,668
Depósitos en Garantía	68,646	68,646	-	-	55,678	12,968	12,968
Pagos Anticipados	464,756	464,756	-	-	280,138	184,618	184,618
Maquinaria y Equipo	88,679	88,679	-	-	66,760	21,919	21,919
Impuesto al Valor Agregado	48,798	48,798	-	-	39,737	9,061	9,061
Gastos Emisión	-	-	-	-	37,808	-37,808	-37,808
Total Activo	9,356,102	9,392,928	36,826	0.4%	7,632,000	1,724,102	1,760,928
Prestamos Bancarios	2,710,806	2,710,806	-	-	2,000,065	710,741	710,741
Acreedores Diversos	75,539	75,539	-	-	-	75,539	75,539
Cuentas por Pagar	84,781	84,781	-	-	163,072	-78,291	-78,291
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas / Div por Pagar	-	-	-	-	-	-	-
Proveedores de Terrenos	233,754	233,754	-	-	295,479	-61,725	-61,725
Depósitos Vivienda	144,150	260,033	115,883	80.4%	128,962	15,188	131,071
Otros Impuestos y Gastos	4,197	4,197	-	-	3,940	257	257
ISR por Pagar	23,954	23,954	-	-	33,307	-9,353	-9,353
Impuestos Diferidos	754,380	730,664	-23,716	-3.1%	651,960	102,420	78,704
EMISION DEUDA	660,000	660,000	-	-	316,070	343,930	343,930
Total Pasivo	4,691,563	4,783,729	92,166	2.0%	3,592,855	1,098,708	1,190,874
Capital Social	171,011	171,011	-	-	171,011	-	-
Gastos Capital	-91,462	-91,462	-	-	-91,462	-	-
Utilidades Retenidas	2,067,023	2,067,023	-	-	1,578,019	489,003	489,003
Prima por Emision de Acciones	1,571,792	1,571,792	-	-	1,571,792	-	-
Resultado del Ejercicio	884,901	829,561	-55,340	-6.3%	745,520	139,381	84,041
Superavit	64,263	64,263	-	-	64,263	-	-
Fondo de Recompra	-2,990	-2,990	-	-	-	-2,990	-2,990
Total Capital Contable	4,664,539	4,609,199	-55,340	-1.2%	4,039,145	625,394	570,054
Total Pasivo y Capital	9,356,102	9,392,928	36,826	0.4%	7,632,000	1,724,102	1,760,928

Ver notas 6a y 7a de los Estados Financieros Auditados

Comparativo 4T18 (resultados internos vs. auditados)

(Cifras en miles de pesos)	4T 2018		4T 2018		Variación		4T 2017		Comparativo vs 2017	
	Internos		Ajustado		\$	%			Internos 2018	Ajustado 2018
Ingresos por Escrituración de Vivienda	1,380,030	95.4%	1,159,872	94.5%	-220,158	-16.0%	1,206,085	86.5%	14.4%	-3.8%
Otros Ingresos	66,144	4.6%	66,915	5.5%	771	1.2%	188,306	13.5%	-64.9%	-64.5%
Total Ingresos	1,446,174	100.0%	1,226,787	100.0%	-219,387	-15.2%	1,394,390	100.0%	3.7%	-12.0%
Costo de Ventas	921,713	63.7%	767,348	62.5%	-154,365	-16.7%	962,071	69.0%	-4.2%	-20.2%
Intereses Reconocidos en el Costo de Ventas	49,761	3.4%	56,742	4.6%	6,981	14.0%	37,415	2.7%	33.0%	51.7%
Total Costo de Ventas	971,474	67.2%	824,090	67.2%	-147,383	-15.2%	999,486	71.7%	-2.8%	-17.5%
Utilidad Bruta	474,700	32.8%	402,697	32.8%	-72,003	-15.2%	394,904	28.3%	20.2%	2.0%
Gastos de Vta y Admon	165,989	11.5%	172,624	14.1%	6,635	4.0%	136,746	9.8%	21.4%	26.2%
Depreciación y Amortización	2,863	0.2%	2,863	0.2%	-	-	2,855	0.2%	0.3%	0.3%
Utilidad en Operación	305,848	21.1%	227,210	18.5%	-78,638	-25.7%	255,302	18.3%	19.8%	-11.0%
Productos Financieros	11,077	0.8%	10,275	0.8%	-802	-7.2%	10,933	0.8%	1.3%	-6.0%
Gastos Financieros	14,464	1.0%	14,464	1.2%	-	-	7,156	0.5%	102.1%	102.1%
Utilidad Antes de Impuestos	302,461	20.9%	223,020	18.2%	-79,440	-26.3%	259,080	18.6%	16.7%	-13.9%
Impuestos Causados	39,406	2.7%	-22,584	-1.8%	-61,990	-157.3%	8,549	0.6%	360.9%	-364.2%
Impuestos Diferidos	-35,910	-2.5%	-	-	35,910	-100.0%	-	-	-	-
Utilidad Neta	298,965	20.7%	247,233	20.2%	-51,732	-17.3%	250,530	18.0%	19.3%	-1.3%
EBITDA	358,472	24.8%	286,815	23.4%	-71,657	-20.0%	295,573	21.2%	21.3%	-3.0%

Ver nota 15a de los Estados Financieros Auditados

Balance General (Cifras en miles de pesos)	4T 2018		4T 2018		Variación		4T 2017		Comparativo vs 2017	
	Internos		Ajustado		\$	%			Internos 2018	Dictamen 2018
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	671,950		674,380		-	-	1,161,158		-489,208	-486,778
Cuentas por Cobrar	527,184		437,465		-89,719	-17.0%	433,299		93,884	4,166
Fid Sare	-		-		-	-	-		-	-
Otras Cuentas por Cobrar	314,956		308,424		-6,532	-2.1%	203,385		111,571	105,038
Inventarios Inmobiliarios	7,054,859		7,221,514		166,654	2.4%	5,713,560		1,341,299	1,507,954
Inv Sare	-		-		-	-	63,938		-63,938	-63,938
Impuestos Diferidos	-		80,267		-	-	-		-	80,267
Deudores Sare	-		-		-	-	45,273		-45,273	-45,273
Depósitos en Garantía	55,176		68,646		-	-	55,680		-504	12,966
Pagos Anticipados	336,214		464,756		-	-	244,666		91,548	220,089
Maquinaria y Equipo	113,166		88,679		-	-	66,760		46,406	21,919
Impuesto al Valor Agregado	54,835		48,798		-	-	36,909		17,925	11,889
Gastos Emisión	-		-		-	-	-		-	-
Total Activo	9,128,341		9,392,928		264,587	2.9%	8,024,630		1,103,711	1,368,298
Prestamos Bancarios	2,710,806		2,710,806		-	-	1,972,003		738,803	738,803
Acreedores Diversos	72,789		75,539		-	-	13,449		59,341	62,091
Cuentas por Pagar	82,076		84,781		-	-	88,164		-6,089	-3,383
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas / Div por Pagar	-		-		-	-	-		-	-
Proveedores de Terrenos	233,754		233,754		-	-	255,563		-21,809	-21,809
Depósitos Vivienda	132,017		260,033		128,016	97.0%	137,760		-5,743	122,273
Otros Impuestos y Gastos	1,183		4,197		-	-	3,940		-2,757	257
ISR por Pagar	-		23,954		-	-	30,989		-30,989	-7,035
Impuestos Diferidos	574,785		730,664		155,879	27.1%	610,694		-35,910	119,970
EMISION DEUDA	660,000		660,000		-	-	765,874		-105,874	-105,874
Total Pasivo	4,467,410		4,783,729		316,319	7.1%	3,878,436		588,974	905,293
Capital Social	171,011		171,011		-	-	171,011		-	-
Gastos Capital	-91,462		-91,462		-	-	-91,462		-	-
Utilidades Retenidas	2,649,351		2,649,351		-	-	2,323,540		325,811	325,811
Prima por Emisión de Acciones	1,571,792		1,571,792		-	-	1,571,792		-	-
Resultado del Ejercicio	298,965		247,233		-51,732	-17.3%	107,048		191,916	140,184
Superavit	64,263		64,263		-	-	64,263		-	-
Fondo de Recompra	-2,990		-2,990		-	-	-		-2,990	-2,990
Total Capital Contable	4,660,931		4,609,199		-51,732	-1.1%	4,146,193		514,738	463,006
Total Pasivo y Capital	9,128,341		9,392,928		264,587	2.9%	8,024,629		1,103,712	1,368,298

Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

Como les informamos en su oportunidad, al reportar los resultados del 1T19 y en los informes presentados en la Asamblea General de Accionistas celebrada el pasado 29 de abril de 2019, existía una contingencia que podía modificar las cifras correspondientes al 4T18 y consecuentemente al ejercicio que corrió del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018 y al 1T19.

Dicha contingencia consistió en que al momento de la presentación de los reportes, los Auditores Externos de la Sociedad, Mancera, S.C., Integrante de Ernst & Young Global Limited, “no” habían emitido su opinión respecto a nuestros Estados Financieros.

Además del retraso en la emisión de su opinión, los Auditores Externos argumentaron que estaban analizando el criterio para la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes”, limitando dicho análisis exclusivamente a la determinación del momento contable del reconocimiento de Ingresos de nuestro Desarrollo Allure, ubicado en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo.

Con fecha 9 de mayo del presente año, los Auditores Externos de la Sociedad, Mancera, S.C., Integrante de Ernst & Young Global Limited, emitieron su dictamen respecto de los Estados Financieros por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2018.

En la Nota 15a de dichos Estados Financieros, se menciona que, al 31 de diciembre de 2018, habíamos celebrado 39 operaciones del Desarrollo Residencial Allure, por un monto de Ps.575.2 mills. De dicho monto y según el criterio de los Auditores, únicamente debían registrarse 23 operaciones por un importe de Ps.354.3 mills. Las 16 operaciones restantes, por un monto de Ps.220.8 mills., deberían ser reconocidas como ingresos hasta la fecha en que los contratos que teníamos celebrados con los clientes fueran elevados a escritura pública.

De los Ps.220.8 mills. que se dejaron de registrar como ingresos, se habían recibido depósitos por Ps.115.8 mills., quedando una cuenta por cobrar de dichas operaciones, al 31 de diciembre de 2018, de Ps.104.9 mills., que no se incluyeron en el rubro de Clientes por venta de viviendas. Durante los meses de enero a abril de 2019, de los Ps.104.9 mills. que se tenían como cuenta por cobrar y no se registraron conforme al criterio de los Auditores, se cobraron Ps.80.7 mills., quedando por cobrar únicamente Ps.24.2 mills. de las operaciones no registradas.

La administración de la Sociedad, a pesar de no compartir el criterio de los Auditores externos, ya que se contaba con los contratos correspondientes y se cumplía con las disposiciones de la Norma NIIF 15, decidió ajustar sus Estados Financieros correspondientes al 4T18 y al 1T19 conforme a lo siguiente:

	Unidades	Monto (millones de pesos)
Operaciones Registradas en el 2018	23	354.3
Operaciones Registradas en el 2019	Unidades	Monto (miles de pesos)
Operaciones elevadas a escritura pública en enero de 2019	6	82,388
Operaciones elevadas a escritura pública en febrero de 2019	1	19,169
Operaciones elevadas a escritura pública en marzo de 2019	5	63,116
Operaciones elevadas a escritura pública en abril de 2019	1	8,250
Operaciones por elevar a escritura pública	3	47,935
Total 2019	16	220,858

Lo anterior no implica que, no se hayan celebrado dichas operaciones, sino únicamente que el momento de registro contable de dichas operaciones a criterio de los Auditores Externos es distinto, por lo que una parte de los ingresos registrados en el 4T18 se transfirió al 1T19, por lo que nos vimos obligados a realizar los ajustes correspondientes.

Así, los ingresos por venta de vivienda del 4T quedaron en Ps.1,160 mills., los ingresos por venta de vivienda del ejercicio 2018 quedaron en Ps.4,138 mills., que comparados con los Ps.4,030 mills. del 2017, reflejan un crecimiento de 2.7%. La utilidad Neta del 4T fue de Ps.247 mills. y la del ejercicio 2018 fue de Ps.830 mills., es decir un crecimiento del 11.3%, comparado con los Ps.746 mills. que se generaron en el 2017.

La Empresa continúa en la implementación de su estrategia, con el fin de seguir incrementando su rentabilidad y se mantiene optimista para alcanzar los objetivos que se fijó para el 2019.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y Director General

INFORMACIÓN DESTACADA (OPERATIVA Y FINANCIERA)

- 🏠 El EBITDA pasó de Ps.296 mills. en el 4T17 a Ps.287 mills. en el 4T18, una disminución de 3.0%. En el ejercicio 2018, el EBITDA totalizó Ps.1,111 mills., incrementándose 6.5% AsA. El margen EBITDA registró un alza de 0.9 pp., de 23.1% en 2017 a 24.0% en 2018
- 🏠 Durante el 4T18, la Utilidad Neta ascendió a Ps.247 mills., disminuyendo 1.3% contra los Ps.251 mills. del 4T17. La Utilidad Neta del ejercicio 2018 alcanzó los Ps.830 mills., un alza de 11.3% AsA. El margen neto pasó de 16.5% en 2017 a 17.9% en 2018 (+1.4 pp.)
- 🏠 En el 4T18, los ingresos totales sumaron Ps.1,227 mills., disminuyendo 12.0% contra los Ps.1,394 mills. del 4T17. Los ingresos totales del ejercicio 2018 ascendieron a Ps.4,626 mills., un crecimiento de 2.6% vs. 2017
- 🏠 Al 31 de diciembre de 2018, el ROE se situó en 18.0%, disminuyendo 50 pbs. contra el 18.5% registrado al cierre de 2017
- 🏠 El precio promedio de vivienda del 4T18 se incrementó 31.1%, al pasar de Ps.451 mil en el 4T17 a Ps.592 mil en el 4T18. En el ejercicio 2018, el precio promedio ascendió a Ps.528 mil, aumentando 33.5% AsA
- 🏠 Durante el 4T18, la participación conjunta de vivienda media y residencial en la mezcla de productos fue 7.0 pp. mayor al 33.0% del 4T17, situándose en 40.0%
- 🏠 El número de viviendas vendidas con subsidio pasó de 844 en el 4T17 a sólo 276 en el 4T18, representando una disminución de 67.3%. En el ejercicio 2018, únicamente 2,035 viviendas requirieron de subsidio, 36.4% menos que en 2017

PRINCIPALES INDICADORES (Ps. Mills.)						
Indicador	4T17	4T18	Δ%	2017	2018	Δ%
Unidades	2,672	1,960	(26.6%)	10,190	7,837	(23.1%)
Precio Promedio (Ps. Miles)	451	592	31.1%	396	528	33.5%
Ingresos Vivienda	1,206	1,160	(3.8%)	4,030	4,138	2.7%
Otros Ingresos	188	67	(64.4%)	477	488	2.3%
Venta de Terrenos Comerciales	38	42	10.6%	92	131	43.1%
Venta de Terrenos Habitacionales	-	-	-	35	-	(100.0%)
Servicios de Construcción	151	25	(83.2%)	350	357	1.8%
Ingresos Totales	1,394	1,227	(12.0%)	4,507	4,626	2.6%
Utilidad de Operación	255	227	(11.0%)	928	940	1.3%
EBITDA	296	287	(3.0%)	1,042	1,111	6.5%
Margen EBITDA (%)	21.2	23.4	2.2 pp.	23.1	24.0	0.9 pp.
Utilidad Neta	251	247	(1.3%)	746	830	11.3%
Margen neto (%)	18.0	20.2	2.2 pp.	16.5	17.9	1.4 pp.
FLEF	(7)	(161)	>100.0%	214	(160)	(>100.0%)
Cobertura de intereses	5.0x	3.1x	(1.9x)	5.0x	3.1x	(1.9x)
Deuda total a EBITDA UDM	2.2x	3.0x	0.8x	2.2x	3.0x	0.8x
Deuda neta a EBITDA UDM	1.5x	2.4x	0.9x	1.5x	2.4x	0.9x
Apalancamiento (PT/CC)	0.9x	1.0x	0.1x	0.9x	1.0x	0.1x
UPA* (Ps.)	0.69	0.67	(3.4%)	2.08	2.28	9.5%

*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 4T18 y 4T17.

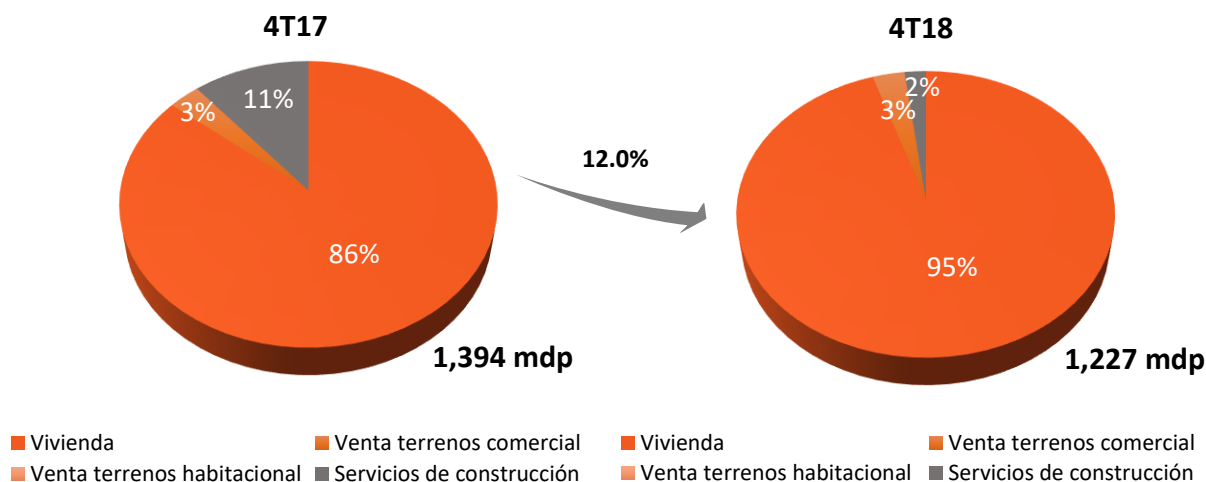
INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)		
Indicador	4T17	4T18
Efectivo y equivalentes	766	674
Clientes	466	437
Inventarios	5,592	7,222
Otros activos	808	1,060
Total Activos	7,632	9,393
Deuda Bancaria	2,000	2,711
Deuda Bursátil	316	660
Total deuda	2,316	3,371
Otros pasivos	1,277	1,413
Total pasivos	3,593	4,784
Capital contable	4,039	4,609

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	2017	2018
ROE	18.5	18.0
ROA	9.8	8.8
EBITDA (Ps. Mills.)	1,042	1,111
Utilidad Neta (Ps. Mills.)	746	830
UPA	2.08	2.28
CCC (días)	612	790

DESEMPEÑO OPERATIVO

INGRESOS

Ingresos Totales (Ps. Mills.)								
	4T17	4T18	Δ\$	Δ%	2017	2018	Δ\$	Δ%
Ingresos Vivienda	1,206	1,160	(46)	(3.8%)	4,030	4,138	108	2.7%
Otros Ingresos	188	67	(121)	(64.4%)	477	488	11	2.3%
Venta de Terrenos Comerciales	38	42	4	10.6%	92	131	40	43.1%
Venta de Terrenos Habitacionales	-	-	-	-	35	-	(35)	(100.0%)
Servicios de Construcción	151	25	(125)	(83.2%)	350	357	6	1.8%
Total	1,394	1,227	(168)	(12.0%)	4,507	4,626	118	2.6%



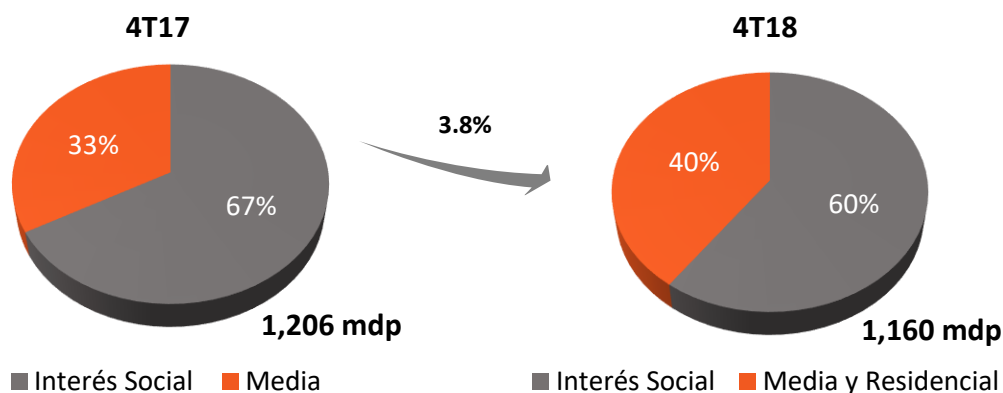
Durante el 4T18, los ingresos consolidados de la Compañía alcanzaron los Ps.1,227 mills., disminuyendo 12.0% respecto a los Ps.1,394 mills. del 4T17, debido principalmente a la disminución en ingresos de vivienda de interés social. En el periodo, el 95% de los ingresos se derivaron de la escrituración de vivienda (Ps.1,160 mills.) y el 5% restante provino de la venta de terrenos comerciales y de servicios de construcción por Ps.42 mills. (3%) y Ps.25 mills. (2%), respectivamente.

Los ingresos consolidados del ejercicio 2018 sumaron Ps.4,626 mills., representando un aumento de 2.6% contra lo obtenido en 2017. El 89% de dichos ingresos se originó de la venta de vivienda (Ps.4,138 mills.), mientras que el otro 11% provino de los rubros de servicios de construcción por Ps.357 mills. y venta de terrenos comerciales por Ps.131 mills.

Ingresos Vivienda

Ingresos por Vivienda (Ps. Mills.)								
	4T17	4T18	Δ\$	Δ%	2017	2018	Δ\$	Δ%
Vivienda de Interés Social								
Cancún	305	151	(154)	(50.4%)	1,193	738	(455)	(38.2%)
Playa del Carmen	327	340	13	3.8%	1,354	1,338	(16)	(1.2%)
Guadalajara	107	137	30	27.6%	420	422	2	0.4%
Valle de México	38	15	(22)	(59.4%)	104	89	(15)	(14.2%)
Aguascalientes	2	6	4	203.3%	8	16	8	92.5%
Ciudad Juárez	29	46	17	59.1%	88	165	77	87.1%
Total Interés Social	808	696	(113)	(13.9%)	3,168	2,768	(400)	(12.6%)
Vivienda Media								
Cancún	209	221	12	6.0%	600	663	63	10.4%
Valle de México	189	100	(90)	(47.4%)	262	353	91	34.7%
Total Media	398	321	(77)	(19.4%)	862	1,016	154	17.8%
Vivienda Residencial								
Cancún	-	143	143	-	-	354	354	-
Total Residencial	-	143	143	-	-	354	354	-
TOTAL	1,206	1,160	(46)	(3.8%)	4,030	4,138	108	2.7%

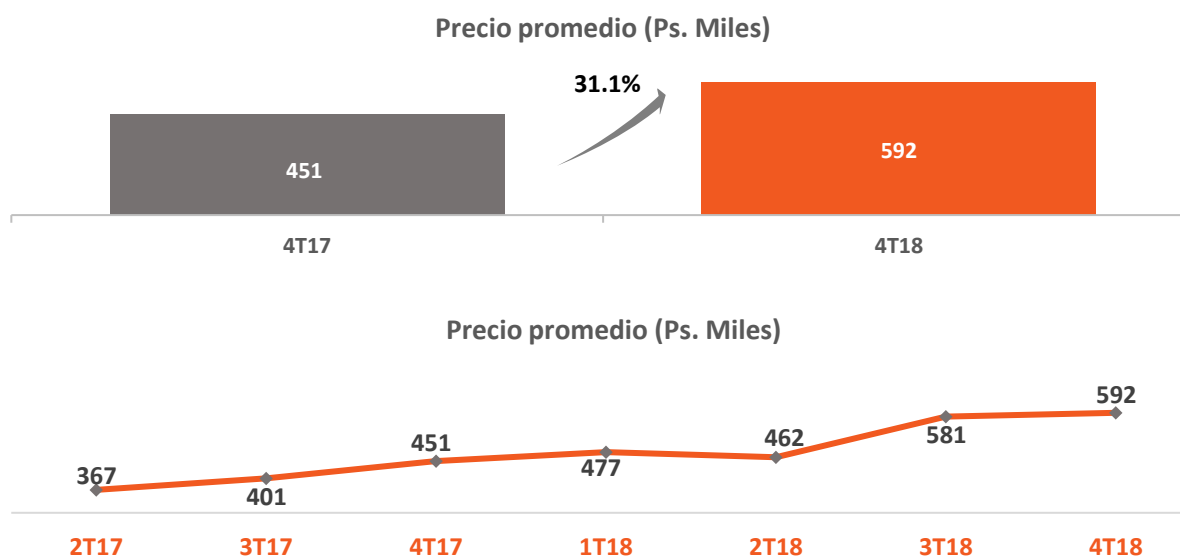
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



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.

Durante el 4T18, los ingresos por vivienda disminuyeron 3.8% AsA, totalizando Ps.1,160 mills., debido principalmente a los menores ingresos en el segmento de interés social. La participación de vivienda media fue de 28% y la de vivienda residencial de 12%.

Los ingresos por vivienda de 2018 ascendieron a Ps.4,138 mills., aumentando 2.7% contra lo registrado en 2017, beneficiados por la mayor participación del segmento medio y residencial (33% vs. 21% en 2017). Las participaciones de los segmentos de vivienda de interés social, media y residencial fueron de 67%, 24% y 9%, respectivamente.

Precios Promedio


El precio promedio por vivienda pasó de Ps.451 mil en el 4T17 a Ps.592 mil en el 4T18, representando un alza de 31.1%, impulsado por la incorporación de vivienda residencial (Allure).

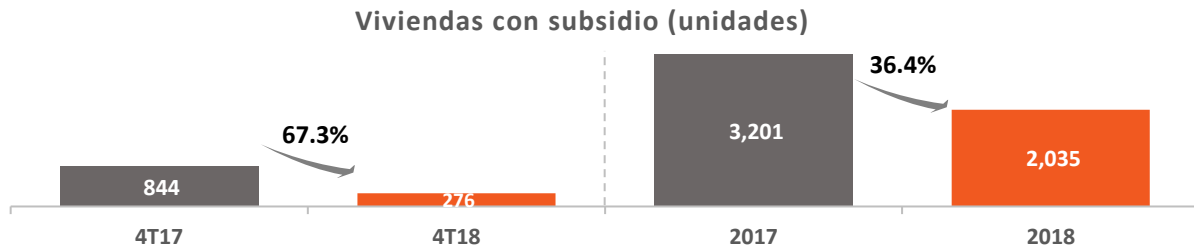
Asimismo, el precio promedio registró un crecimiento de 1.9% en su comparativo secuencial.

El siguiente cuadro muestra los precios promedio por segmento:

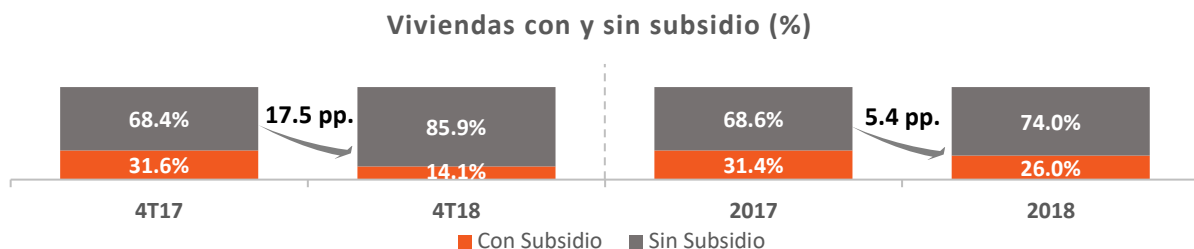
Precios Promedio por Producto (Ps. Miles)								
Producto	4T17	4T18	Δ\$	Δ%	2017	2018	Δ\$	Δ%
Interés Social	327	387	60	18.3%	326	376	51	15.6%
Media	1,990	2,111	121	6.1%	1,878	2,223	344	18.3%
Residencial	-	14,339	14,339	-	-	15,407	15,407	-
Total	451	592	140	31.1%	396	528	132	33.5%

Subsidios a compradores de vivienda

Viviendas y Subsidios (Unidades)								
CADU TOTAL	4T17	4T18	Δ	Δ%	2017	2018	Δ	Δ%
Con Subsidio	844	276	(568)	(67.3%)	3,201	2,035	(1,166)	(36.4%)
Sin Subsidio	1,828	1,684	(144)	(7.9%)	6,989	5,802	(1,187)	(17.0%)
Total	2,672	1,960	(712)	(26.6%)	10,190	7,837	(2,353)	(23.1%)



El número de viviendas vendidas con subsidio en el 4T18 fue de 276, 568 unidades menos que en el 4T17, es decir -67.3% AsA. Durante el ejercicio 2018, sólo 2,035 viviendas requirieron de subsidio, vs. 3,201 que lo utilizaron en 2017, significando una disminución de 36.4% (1,166 unidades menos).



Durante el 4T18, la utilización de subsidios disminuyó 17.5 pp., ya que sólo el 14.1% del total de viviendas vendidas requirió de subsidio, vs. el 31.6% del 4T17, resultado del mayor desplazamiento de viviendas del segmento residencial en este periodo. En 2018, la proporción de viviendas con subsidio respecto al total de viviendas disminuyó 5.4 pp., ubicándose en 26.0%.

DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

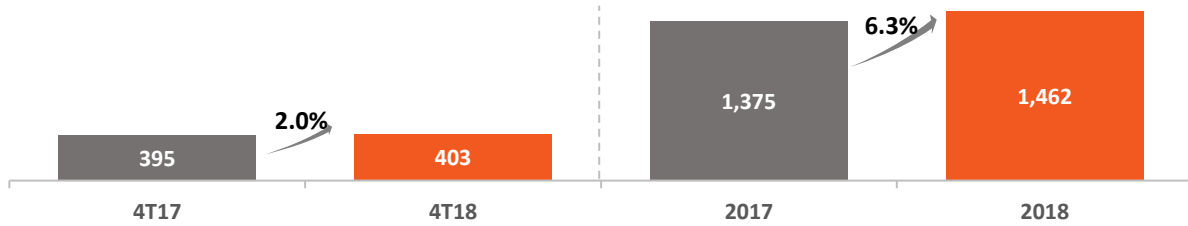
Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (Ps. Mills.)								
Conceptos	4T17	%	4T18	%	2017	%	2018	%
Ingresos por escrituración de viviendas	1,206	86.5%	1,160	94.5%	4,030	89.4%	4,138	89.5%
Ingresos por venta de terrenos	38	2.7%	42	3.4%	127	2.8%	131	2.8%
Servicios de construcción	151	10.8%	25	2.1%	350	7.8%	357	7.7%
Total de Ingresos	1,394	100.0%	1,227	100.0%	4,507	100.0%	4,626	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	843	69.9%	777	67.0%	2,751	68.3%	2,749	66.4%
Costo de terrenos	16	42.5%	23	55.0%	56	43.8%	76	57.6%
Costo de servicios de construcción	140	92.9%	24	93.6%	326	93.1%	339	95.1%
Total de Costo de Ventas	999	71.7%	824	67.2%	3,133	69.5%	3,164	68.4%

En el 4T18, el costo de ventas totalizó Ps.824 mills. (67.2% de ingresos totales), vs. Ps.999 mills. (71.7% de ingresos totales) del 4T17. Asimismo, con la mayor participación conjunta de vivienda media y residencial en la mezcla, la proporción de costos totales a ventas del 4T18 presentó una disminución anual de 4.5 pp.

Utilidad Bruta

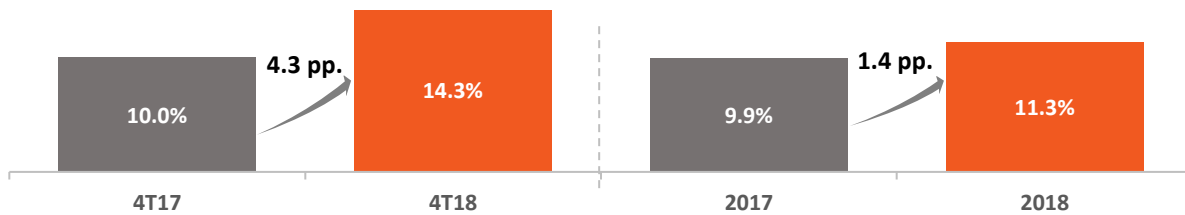
Utilidad Bruta (Ps. Mills.)



La utilidad bruta pasó de Ps.395 mills. en el 4T17 a Ps.403 mills. en el 4T18, aumentando 2.0% AsA. En el ejercicio 2018, la utilidad bruta registró un alza de 6.3%, pasando de 1,375 mills. en 2017 a Ps.1,462 mills.

Gastos Generales

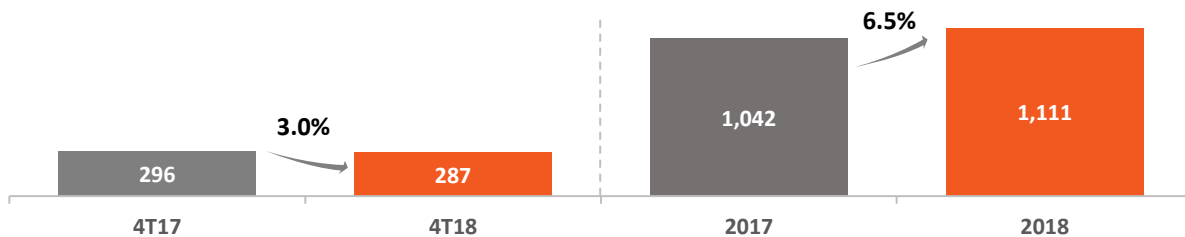
Gastos / Ventas (%)



Durante el 4T18, los Gastos de Venta y Administración sumaron Ps.175 mills. (14.3% de los ingresos totales), que se comparan contra los Ps.140 mills. del 4T17 (10.0% de los ingresos totales), aumentando 4.3 pp. En 2018, la proporción de Gastos a Ventas registró un alza de 1.4 pp. respecto a lo obtenido en 2017, situándose en 11.3%.

EBITDA

EBITDA (Ps. Mills.)

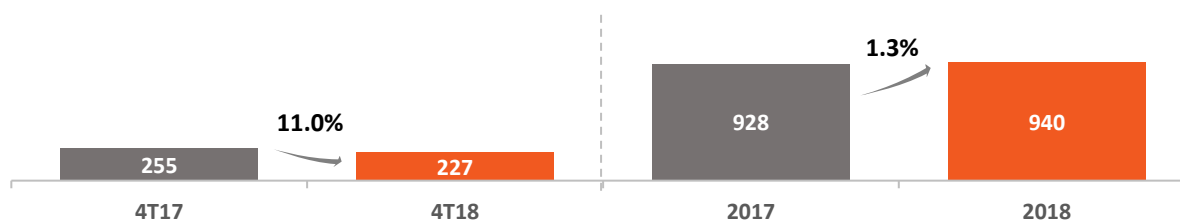


La generación de EBITDA disminuyó 3.0% en el 4T18, alcanzando los Ps.287 mills. En el acumulado del año, el EBITDA pasó de Ps.1,042 mills. en el 2017 a Ps.1,111 mills. en 2018, representando un alza de 6.5%. El margen EBITDA del 4T18 y del ejercicio 2018 fue de 23.4% (+2.2 pp. AsA) y 24.0% (+0.9 pp. AsA), respectivamente.

Integración de EBITDA (Ps. Mills.)								
Conceptos	4T17	4T18	Δ\$	Δ%	2017	2018	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	251	247	(3)	(1.3%)	746	830	84	11.3%
(+) ISR Corriente	9	(62)	(71)	(828.6%)	195	71	(124)	(63.5%)
(+) ISR Diferido	-	40	40	-	-	40	40	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	259	225	(34)	(13.3%)	940	940	-	-
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	37	57	19	51.7%	104	158	55	52.7%
(+) Intereses no Capitalizados	7	14	7	102.1%	27	36	10	35.6%
(-) Productos Financieros	9	10	1	12.6%	37	35	(3)	(7.3%)
(-) Otros ingresos (gastos) neto	2	2	-	(10.0%)	2	2	-	(10.0%)
(+) Depreciación y Amortización	3	3	-	0.3%	11	12	1	9.7%
EBITDA	296	287	(9)	(3.0%)	1,042	1,111	68	6.5%
Margen EBITDA	21.2%	23.4%	-	2.2 pp.	23.1%	24.0%	-	0.9 pp.

Utilidad de Operación

Utilidad de Operación (Ps. Mills.)



La utilidad de operación del 4T18 ascendió a Ps.227 mills., disminuyendo 11.0% contra los Ps.255 mills. del 4T17. Durante 2018, la utilidad de operación se incrementó 1.3% AsA, alcanzando los Ps.940 mills.

Gastos Financieros

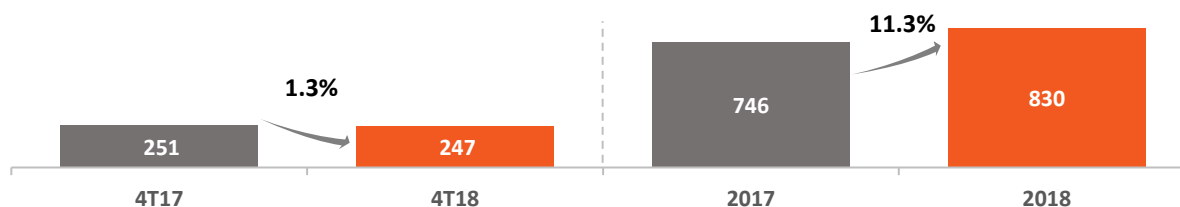
Los gastos financieros del 4T18 totalizaron Ps.14 mills. vs. Ps.7 mills. en el 4T17. Por el ejercicio 2018, los gastos financieros se incrementaron 35.6% AsA, sumando Ps.36 mills.

Impuestos a la Utilidad

En el 4T18, la provisión de impuesto sobre la renta fue de Ps.-23 mills., vs. Ps.9 mills. del 4T17.

Utilidad Neta

Utilidad Neta (Ps. Mills.)



La utilidad neta del 4T18 registró una disminución anual de 1.3%, ascendiendo a Ps.247 mills., desde los Ps.251 mills. del 4T17, debido principalmente a la caída de ingresos de vivienda de interés social. El margen neto se ubicó en 20.2% en el 4T18, 2.2 pp. más que en el 4T17.

La utilidad neta del ejercicio 2018 sumó Ps.830 mills., aumentando 11.3% contra los Ps.746 mills. de 2017. El margen neto de 2018 fue de 17.9%, vs. 16.5% de 2017.

Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.)								
Conceptos	4T17	4T18	Δ\$	Δ%	2017	2018	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	251	247	(3)	(1.3%)	746	830	84	11.3%
Utilidad Neta Controladora	237	229	(8)	(3.4%)	711	778	67	9.5%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.69	0.67	(0.02)	(3.4%)	2.08	2.28	0.20	9.5%

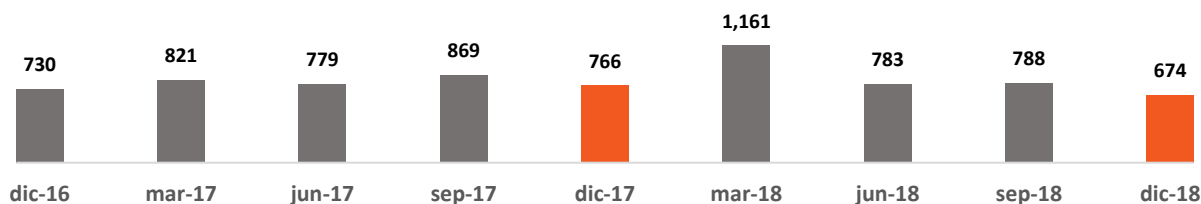
*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 4T18 y 4T17.

Durante el 4T18, la UPA presentó una disminución anual de 3.4%, alcanzando los Ps.0.67. Adicionando la UPA de este trimestre a los 0.30 del 1T18, los 0.65 del 2T18 y los 0.66 del 3T18, la Utilidad por Acción de 2018 asciende a Ps.2.28.

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes

Efectivo y equivalentes (Ps. Mills.)



Al 31 de diciembre de 2018, el saldo en caja y bancos fue de Ps.674 mills., el cual se integra por Ps.508 mills. de efectivo disponible y Ps.166 mills. correspondientes al fondo de reserva constituido para garantizar el pago de la emisión de los Cebures "CADU15".

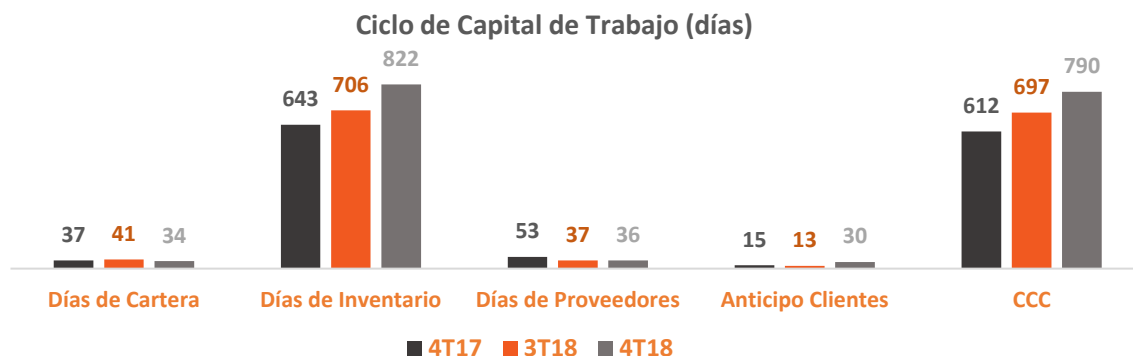
Los recursos en efectivo de CADU están principalmente invertidos en instrumentos de deuda de alta calidad crediticia a C.P.

Cuentas por Cobrar

Integración de Cuentas por Cobrar (Ps. Mills.)				
Concepto	4T17	4T18	Δ\$	Δ%
Cientes Vivienda	196	290	94	47.7%
Otros	269	148	(122)	(45.2%)
Total Cientes	466	437	(28)	(6.1%)

Cuentas por Cobrar (días)				
	4T17	4T18	Δ días	Δ%
Cientes Vivienda	18	25	8	43.9%
Otros	203	109	(94)	(46.5%)
Total Cientes	37	34	(3)	(8.5%)

Al cierre del 4T18, las cuentas por cobrar totalizaron Ps.437 mills. (34 días de cartera), vs. Ps.466 mills. del 4T17 (37 días de cartera).

Ciclo de Capital de Trabajo (CCC)


Al finalizar el 2018, el Ciclo de Capital de Trabajo (CCC) fue de 790 días, vs. 612 días del 4T17. Este aumento de 178 días en el Ciclo de Capital de Trabajo se debe mayormente a las inversiones realizadas en el desarrollo de proyectos verticales de vivienda media y residencial, los cuales suelen tener periodos más largos de recuperación de la inversión que los de vivienda horizontal, y al incremento en el inventario de vivienda terminada.

Inventarios

Integración de Inventarios (Ps. Mills.)			
Concepto	4T17	4T18	Δ%
Reserva Territorial	1,905	2,149	12.8%
Obra en Proceso y Vivienda terminada	3,538	4,798	35.6%
Intereses Capitalizados	149	275	84.6%
Total	5,592	7,222	29.1%

El Inventario ascendió a Ps.7,222 mills. al 31 de diciembre de 2018, aumentando Ps.1,629 mills. (+29.1% AsA).

Al 31 de diciembre de 2018, el inventario de terrenos (registrado a costo de adquisición), totalizó Ps.2,149 mills., 12.8% más que los Ps.1,905 mills. registrados al cierre de 2017.

El valor de las Obras en Proceso y la vivienda terminada al 31 de diciembre de 2018, sumó Ps.4,798 mills., incrementándose 35.6% en comparación con los Ps.3,538 mills. del 4T17.

Deuda

La Deuda Total, al cierre del 4T18, fue de Ps.3,371 mills., registrando un alza de 45.5% contra los Ps.2,316 millones obtenidos en el mismo periodo de 2017.

Deuda Bancaria (Ps. Mills.)				
Concepto	4T17	4T18	Δ\$	Δ%
Puentes	1,531	2,023	492	32.1%
Reserva Territorial	-	14	14	-
Capital de Trabajo	469	673	204	43.6%
Arrendamiento Financiero	1	1	0.3	53.1%
Total	2,000	2,711	711	35.5%

Los pasivos bancarios de CADU se encuentran en niveles saludables, a pesar de haber aumentado a Ps.2,711 mills. en el 4T18, desde Ps.2,000 mills. en el 4T17 (+35.5% AsA). Los créditos para capital de trabajo crecieron Ps.204 mills. (+43.6% AsA), mientras que los créditos puente para edificar vivienda aumentaron 32.1% AsA, totalizando Ps.2,023 mills. en el 4T18. Es relevante comentar que el alza en el nivel de deuda deriva de un mayor volumen de operación, proyectos en desarrollo e inventario de vivienda terminada.

Deuda Bursátil – Cebures (Ps. Mills.)				
Concepto	4T17	4T18	Δ\$	Δ%
CADU 15	316	160	(156)	(49.4%)
CADU 18	-	500	500	-
Total	316	660	344	108.8%
Deuda Total*	2,316	3,371	1,055	45.5%

*El 100% de la deuda de la Compañía, al 31 de diciembre de 2018, se encuentra contratada en pesos.

Al cierre del 4T18, la deuda bursátil registró un alza de 108.8%, al pasar de Ps.316 mills. en el 4T17 a Ps.660 mills., debido principalmente a la emisión de Ps.500 mills. del Certificado Bursátil “CADU 18”, que se llevó a cabo durante el 1T18 y, en menor medida, a una baja base de comparación, ya que en el 4T17 la deuda bursátil existente sólo estaba integrada por el CEBUR “CADU 15”, pues el CEBUR “CADU 14” ya había sido amortizado completamente en el 3T17.

Por otro lado, como resultado de las amortizaciones mensuales de “CADU 15”, la deuda bursátil presentó una disminución de 4.1% en su comparativo secuencial.

Al 31 de diciembre de 2018, la calificación corporativa de CADU por parte de HR Ratings fue 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	4T17	4T18
Deuda Total a EBITDA	2.2	3.0
Deuda Neta a EBITDA	1.5	2.4
Pasivo Total / Capital Contable	0.9	1.0
EBITDA / Intereses pagados	5.0	3.1

Al cierre del 4T18, la razón de deuda total/EBITDA se situó en 3.0x vs. 2.2x en el 4T17. De igual forma, la razón de deuda neta/EBITDA se incrementó a 2.4 veces en el 4T18, desde 1.5x en el 4T17.

Por último, al 31 de diciembre de 2018, la razón de cobertura de intereses (EBITDA/intereses pagados), pasó de 5.0 veces en el 4T17 a 3.1 veces, disminuyendo 1.9 veces.

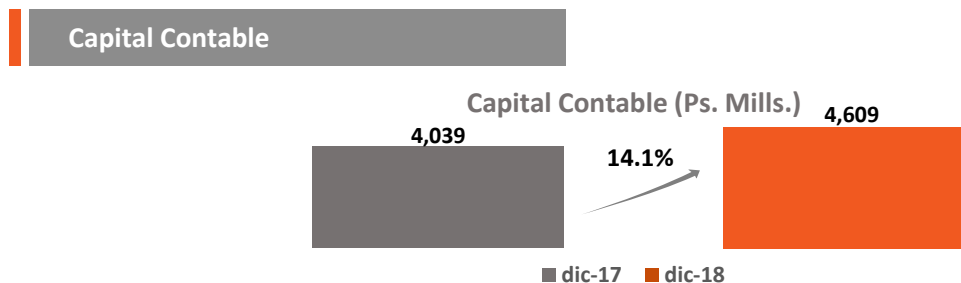
Al 31 de diciembre de 2018, el costo ponderado de la deuda fue de 11.72% (TIIE + 3.12 pp. / no considerando comisiones). El 100% de la deuda está contratada a tasa variable.

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 4T18 se incrementaron 2.6% respecto a los ingresos de los últimos 12 meses al 4T17
- 🏠 Que la razón de pasivo total entre capital contable no sea mayor a 3.0 veces
 - La razón pasivo total / capital contable al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018 fue de 2.4x
- 🏠 Que la razón de cobertura de intereses: la UAFIDA de los últimos 12 meses entre intereses pagados de los últimos 12 meses, no sea menor a 2.5 veces
 - La razón UAFIDA UDM / intereses pagados UDM al 31 de diciembre de 2018 fue de 3.1x

Vencimientos de la Deuda a diciembre de 2018 (Ps. Mills.)						
Concepto	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años	Total
Deuda Bancaria	492	659	1,424	122	14	2,711
Cebur CADU 15	160	-	-	-	-	160
Cebur CADU 18	-	129	171	171	29	500
Total	652	787	1,595	293	43	3,371
% Total	19.4%	23.4%	47.3%	8.7%	1.3%	100.0%

En cuanto al perfil de vencimientos, 19.4% vence durante 2019, 23.4% en 2020, 47.3% en 2021, 8.7% 2022 y 1.3% en 2023. La Compañía no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.



Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del Capital Contable (CC), ascendió a Ps.4,609 mills. Al cierre del 4T18, la estructura de capital estaba compuesta por 50.9% de pasivo y 49.1% de capital, mientras que, al 31 de diciembre de 2017, estaba integrada por 47.1% de pasivo y 52.9% de capital. La razón de apalancamiento pasivo total/capital aumentó ligeramente a 1.0 veces en el 4T18, desde 0.9 veces en el 4T17.

Al finalizar 2018, el capital contable fue Ps.570 mills. mayor al registrado en el mismo periodo de 2017. En lo referente al rendimiento sobre capital (ROE), este disminuyó 50 pbs., al pasar de 18.5% en el 4T17 a 18.0% en este periodo.

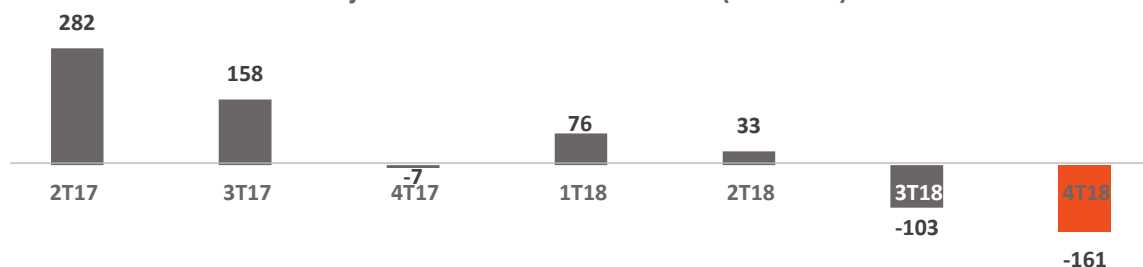
Flujo de efectivo

Variación de efectivo

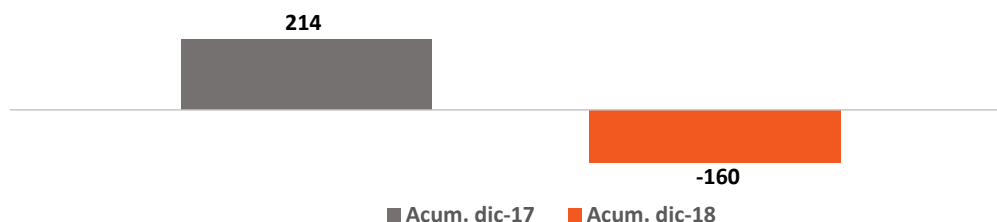
Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)						
Conceptos	4T17	4T18	Δ%	2017	2018	Δ%
Utilidad antes de impuestos	259	223	(13.9%)	940	939	(0.2%)
Actividades de inversión	21	(7)	(>100.0%)	0	(23)	(>100.0%)
Actividades de financiamiento	37	57	51.7%	104	158	52.7%
Flujo antes de impuestos	317	272	(14.1%)	1,044	1,074	2.9%
Flujo generado en actividades de operación	(308)	(443)	43.9%	(843)	(1,266)	50.2%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	9	(171)	(>100.0%)	201	(192)	(>100.0%)
Flujo neto de actividades de inversión	(15)	10	(>100.0%)	13	32	>100.0%
Flujo neto de actividades de financiamiento	(97)	47	(>100.0%)	(178)	68	(>100.0%)
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	(103)	(114)	10.3%	36	(92)	(>100.0%)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	869	788	(9.3%)	730	766	4.9%
Efectivo y equivalentes al final del periodo	766	674	(12.0%)	766	674	(12.0%)
Flujo libre de efectivo de la firma	(7)	(161)	>100.0%	214	(160)	(>100.0%)

Durante el 4T18, el flujo libre de efectivo fue negativo en Ps.161mills., debido a las inversiones que se llevaron a cabo durante el trimestre en obra en proceso, inventario de vivienda terminada y reserva territorial.

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



Flujo Acumulado al 31 de diciembre de 2018 (Ps. Mills.)



Acontecimientos recientes

- 🏠 El 9 de mayo de 2019, los Auditores Externos de la Sociedad, Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited, emitieron su dictamen respecto a los Estados Financieros por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2018. Por lo anterior, se actualizó la contingencia anunciada con anterioridad y consecuentemente las cifras presentadas en el informe con fecha 26 de febrero de 2019 fueron modificadas y sustituidas por las contenidas en el presente informe.
- 🏠 El 26 de diciembre de 2018, HR Ratings ratificó la calificación en escala nacional de largo plazo de HR A- con perspectiva estable de Corpovael, S.A.B. de C.V. (Corpovael) y le asignó la calificación de corto plazo de HR2 (la segunda más alta dentro de la escala de la calificadora). Asimismo, HR Ratings ratificó la calificación de HR A- con perspectiva estable de la emisión de los Certificados Bursátiles CADU18, y de HR A para los Certificados Bursátiles CADU15.
- 🏠 El 16 de noviembre de 2018, Verum ratificó las calificaciones corporativas de 'A-/M' con perspectiva estable para el largo plazo y de '2/M' para el corto plazo de Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias.

Cobertura de analistas

En virtud de que Corpovael, S.A.B. de C.V. ("CADU") cuenta con valores listados bajo la normatividad del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, se informa que cuenta con cobertura formal sobre su acción por parte de: Actinver Casa de Bolsa, BBVA Bancomer y Punto CB. Para mayor información, favor de acceder a <http://ri.caduinmobiliaria.com>.

Guía de Resultados 2019

Con base en su modelo de negocio, las condiciones vigentes de mercado y la disminución en el presupuesto para subsidios de vivienda de interés social, CADU espera que, en el 2019, se mantengan los mismos márgenes de Utilidad Neta y EBITDA que en 2018. Estimamos un crecimiento entre el 3.5% y el 5.0%.

Sobre CADU

Corpovael, S.A.B. de C.V. "CADU" (BMV: CADUA) es un grupo empresarial líder dedicado al desarrollo integrado de vivienda de interés social, media y 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.

Estados Financieros (EEFFs)

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 (Cifras en Miles de Pesos)			
	31 de dic 2017	31 de dic 2018	Δ%
Activo			
Activos Circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$607,669	\$508,488	(16.3%)
Fondo de Reserva "CADU15"	158,422	165,892	4.7%
Clientes (Neto)	463,278	437,465	(5.6%)
Otras cuentas por cobrar (Neto)	368,158	308,424	(16.2%)
Inventarios inmobiliarios	5,592,160	7,221,514	29.1%
Otros Activos Circulantes			
Otros	375,553	568,730	51.4%
ISR Diferido	-	80,267	-
Activos No Circulantes:			
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	66,760	102,149	53.0%
Total Activos	<u>\$7,632,000</u>	<u>\$9,392,928</u>	<u>23.1%</u>
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	584,255	492,386	(15.7%)
Créditos Bursátiles	158,035	160,000	1.2%
ISR por pagar	-	23,954	-
Proveedores	458,551	318,535	(30.5%)
Impuestos por pagar	37,247	4,197	(88.7%)
Otros Pasivos Circulantes	128,962	335,572	160.2%
Pasivos no Circulantes			
Créditos Bancarios	1,415,809	2,218,420	56.7%
Créditos Bursátiles	158,035	500,000	216.4%
Impuestos Diferidos	651,960	730,664	12.1%
Total Pasivos	<u>\$3,592,854</u>	<u>\$4,783,728</u>	<u>33.1%</u>
Capital contable			
Capital Social	171,011	171,011	-
Utilidades retenidas	3,813,407	4,334,301	13.7%
Participación controladora	3,984,418	4,505,312	13.1%
Participación no controladora	54,728	103,888	89.8%
Total del capital contable	4,039,146	4,609,200	14.1%
Total Pasivo y Capital	<u>\$7,632,000</u>	<u>\$9,392,928</u>	<u>23.1%</u>

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias										
Estados Condensados Consolidados de Utilidad Integral										
(Cifras en Miles de Pesos)										
	4T17	%/Ing.	4T18	%/Ing.	Δ%	2017	%/Ing.	2018	%/Ing.	Δ%
Ingresos:										
Ventas Inmobiliarias	\$1,206,085	86.5%	\$1,159,872	94.5%	(3.8%)	\$4,030,175	89.4%	\$4,137,673	89.5%	2.7%
Venta de Terrenos	37,624	2.7%	41,608	3.4%	10.6%	126,761	2.8%	131,231	2.8%	3.5%
Servicios de Construcción	150,682	10.8%	25,308	2.1%	(83.2%)	350,277	7.8%	356,668	7.7%	1.8%
	1,394,391	100.0%	1,226,788	100.0%	(12.0%)	4,507,213	100.0%	4,625,572	100.0%	2.6%
Costos y gastos:										
Costo de ventas	(999,486)	71.7%	(824,090)	67.2%	(17.5%)	(3,132,597)	69.5%	(3,163,806)	68.4%	1.0%
Utilidad Bruta	394,904	28.3%	402,698	32.8%	2.0%	1,374,616	30.5%	1,461,767	31.6%	6.3%
Gastos Generales	(139,602)	10.0%	(175,487)	14.3%	25.7%	(446,687)	9.9%	(521,386)	11.3%	16.7%
Utilidad de operación	255,303	18.3%	227,211	18.5%	(11.0%)	927,929	20.6%	940,381	20.3%	1.3%
Dividendos cobrados	-		1,629		-	-		1,629		-
Ingresos Financieros	10,933		10,275		(6.0%)	39,299		34,753		(11.6%)
Gastos Financieros	(7,156)		(14,464)		102.1%	(26,781)		(36,316)		35.6%
	3,777		(2,561)		(167.8%)	12,518		65		(99.5%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	259,080	18.6%	224,650	18.3%	(13.3%)	940,447	20.9%	940,446	20.3%	0.0%
Impuestos a la utilidad:										
Causado	(8,549)	0.6%	22,584	1.8%	(364.2%)	(194,926)	4.3%	(110,884)	2.4%	(43.1%)
Utilidad neta e integral consolidada	\$250,530	18.0%	\$247,233	20.2%	(1.3%)	\$745,521	16.5%	\$829,561	17.9%	11.3%
Participación controladora	237,008		228,884		(3.4%)	710,983		778,247		9.5%
Participación no controladora	13,522		18,349		35.7%	34,538		51,315		48.6%
Utilidad neta e integral consolidada	250,530	18.0%	247,233	20.2%	(1.3%)	745,521	16.5%	829,561	17.9%	11.3%
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.69		0.67		(3.4%)	2.08		2.28		9.5%

*Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 4T18 y 4T17.

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

	4T17	4T18	2017	2018
Actividades de Operación				
Utilidad Antes de Impuestos	259,080	223,020	940,447	938,817
Partidas relacionadas con actividades de Inversión				
Depreciación y Amortización	2,856	2,863	10,861	11,917
Ingresos por intereses	17,657	(10,275)	(10,709)	(34,753)
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	37,416	56,742	103,674	158,287
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	317,009	272,350	1,044,273	1,074,268
Flujos Generados o utilizados en la Operación				
Decremento (Incremento) en Clientes	(113,762)	113,876	(78,064)	28,247
Decremento (Incremento) en Inventarios	(217,596)	(673,978)	(986,014)	(1,693,292)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	152,403	(334,964)	13,588	(165,675)
Incremento (Decremento) en Proveedores	126,216	(21,682)	215,710	(140,016)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(336,118)	473,249	69,455	704,840
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	80,630	-	(77,662)	-
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	8,782	(171,149)	201,286	(191,628)
Actividades de Inversión				
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(24,409)	-	(24,409)	(3,123)
Intereses Cobrados	9,124	10,275	37,490	34,753
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	(15,285)	10,275	13,081	31,630
Actividades de Financiamiento				
Financiamientos Bancarios	817,179	971,593	2,953,770	3,166,170
Financiamientos Bursátiles	-	-	-	500,000
Amortización de Financiamientos Bancarios	(844,421)	(743,838)	(2,467,273)	(2,455,355)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(40,001)	(40,000)	(230,000)	(160,000)
Dividendos Pagados	-	-	(225,735)	(256,517)
Intereses Pagados	(28,169)	(120,839)	(207,868)	(362,952)
Otras partidas	(1,196)	(19,799)	(1,196)	(363,059)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	(96,608)	47,117	(178,302)	68,287
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(103,111)	(113,757)	36,065	(91,711)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	869,202	788,137	730,026	766,091
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	766,091	674,380	766,091	674,380

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>.