

REPORTE TRIMESTRAL 4T18



CADU
INMOBILIARIA

CADU REPORTA INCREMENTOS DE 21.3% EN EBITDA Y DE 19.3% EN UTILIDAD NETA DURANTE EL 4T18

Cancún, Q. Roo, México a 26 de febrero 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 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)

- 🏠 El EBITDA pasó de Ps.296 mills. en el 4T17 a Ps.358 mills. en el 4T18, un incremento de 21.3%. En el ejercicio 2018, el EBITDA totalizó Ps.1,182 mills., incrementándose 13.4% AsA. El margen EBITDA registró un alza de 1.3 pp., de 23.1% en 2017 a 24.4% en 2018
- 🏠 Durante el 4T18, la Utilidad Neta ascendió a Ps.299 mills., creciendo 19.3% contra los Ps.251 mills. del 4T17. La Utilidad Neta del ejercicio 2018 alcanzó los Ps.881 mills., un alza de 18.2% AsA. El margen neto pasó de 16.5% en 2017 a 18.2% en 2018 (+1.7 pp.)
- 🏠 En el 4T18, los ingresos totales sumaron Ps.1,446 mills., creciendo 3.7% contra los Ps.1,394 mills. del 4T17. Los ingresos totales del ejercicio 2018 ascendieron a Ps.4,845 mills., un crecimiento de 7.5% vs. 2017
- 🏠 Al 31 de diciembre de 2018, el ROE se situó en 18.9%, aumentando 40 pbs. contra el 18.5% registrado al cierre de 2017
- 🏠 El precio promedio de vivienda del 4T18 se incrementó 54.7%, al pasar de Ps.451 mil en el 4T17 a Ps.698 mil en el 4T18. En el ejercicio 2018, el precio promedio ascendió a Ps.555 mil, aumentando 40.3% AsA
- 🏠 Durante el 4T18, la participación conjunta de vivienda media y residencial en la mezcla de productos fue 16.6 pp. mayor al 33.0% del 4T17, situándose en 49.6%
- 🏠 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
- 🏠 En el 2018, CADU cumplió con sus objetivos de rentabilidad:

Avances – Guía de Resultados 2018		
	Guía 2018	Real 2018
EBITDA	12.5% a 15.0%	13.4%
Utilidad Neta	12.5% a 15.0%	18.2%

PRINCIPALES INDICADORES (Ps. Mills.)						
Indicador	4T17	4T18	Δ%	2017	2018	Δ%
Unidades	2,672	1,976	(26.0%)	10,190	7,853	(22.9%)
Precio Promedio (Ps. Miles)	451	698	54.7%	396	555	40.3%
Ingresos Vivienda	1,206	1,380	14.4%	4,030	4,358	8.1%
Otros Ingresos	188	67	(64.4%)	477	487	2.1%
Venta de Terrenos Comerciales	38	42	10.6%	92	131	43.1%
Venta de Terrenos Habitacionales	-	-	-	35	-	(100.0%)
Servicios de Construcción	151	25	(83.7%)	350	356	1.6%
Ingresos Totales	1,394	1,446	3.7%	4,507	4,845	7.5%
Utilidad de Operación	255	306	19.8%	928	1,019	9.8%
EBITDA	296	358	21.3%	1,042	1,182	13.4%
Margen EBITDA (%)	21.2	24.8	3.6 pp.	23.1	24.4	1.3 pp.
Utilidad Neta	251	299	19.3%	746	881	18.2%
Margen neto (%)	18.0	20.7	2.7 pp.	16.5	18.2	1.7 pp.
FLEF	(9)	(180)	>100.0%	214	(179)	(>100.0%)
Cobertura de intereses	5.0x	3.3x	(1.7x)	5.0x	3.3x	(1.7x)
Deuda total a EBITDA UDM	2.2x	2.9x	0.7x	2.2x	2.9x	0.7x
Deuda neta a EBITDA UDM	1.5x	2.3x	0.8x	1.5x	2.3x	0.8x
Apalancamiento (PT/CC)	0.9x	1.0x	0.1x	0.9x	1.0x	0.1x
UPA* (Ps.)	0.69	0.81	16.5%	2.08	2.41	16.3%

*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	672
Clientes	463	527
Inventarios	5,592	7,055
Otros activos	808	874
Total Activos	7,632	9,128
Deuda Bancaria	2,000	2,711
Deuda Bursátil	316	660
Total deuda	2,316	3,371
Otros pasivos	1,277	1,097
Total pasivos	3,593	4,467
Capital contable	4,039	4,661

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	2017	2018
ROE	18.5	18.9
ROA	9.8	9.7
EBITDA (Ps. Mills.)	1,042	1,182
Utilidad Neta (Ps. Mills.)	746	881
UPA	2.08	2.41
CCC (días)	612	758

Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

Hemos concluido un año más y me complace informarles que nuevamente cumplimos con los objetivos que nos planteamos para 2018. Con los buenos resultados del 4T, que implican un incremento del 19.3% en utilidad neta y un aumento de 21.3% en EBITDA, alcanzamos crecimientos superiores a nuestra Guía de Resultados anunciada para 2018. Esperábamos un crecimiento anual en Utilidad Neta entre el 12.5% y el 15%, y obtuvimos un 18.2%, y en EBITDA esperábamos un crecimiento igualmente entre el 12.5% y el 15%, y obtuvimos un 13.4%.

Lo anterior significa que la estrategia que hemos implementado en los últimos años de incrementar la rentabilidad de la Empresa, con base en una mayor participación en la mezcla de productos de la vivienda media y residencial, nos está dando buenos resultados. En el 2018, la participación de los ingresos derivados de la vivienda de interés social en nuestra mezcla de productos fue del 63.5% y el 36.5% de los ingresos de vivienda correspondieron a vivienda media y residencial.

Como consecuencia de la incorporación de viviendas de mayor valor en nuestra mezcla de productos, el precio promedio por vivienda se incrementó en el 2018 en un 40.3%, pasando de Ps.396 mil a Ps.555 mil.

Las utilidades generadas en este 2018, nos permitirán proponer en nuestra Asamblea General de Accionistas, a celebrarse en el mes de abril, que se continúe con la política de pago de dividendos, como se ha hecho en los años anteriores.

Cabe mencionar la confianza que las agencias calificadoras siguen teniendo en nuestra Empresa, ya que en este trimestre, tanto “HR Ratings” como “Verum”, ratificaron la calificación corporativa de la Compañía con “A-” y perspectiva estable para el largo plazo.

El fortalecimiento de nuestras mejores prácticas corporativas incorpora avances importantes en sustentabilidad y combate a la corrupción; mismos que publicaremos en nuestro informe anual.

Por otra parte, en el tema de los subsidios para nuestros clientes, estos siguen disminuyendo, ya que en el 2018 se escrituraron 2,035 viviendas a clientes con subsidio contra 3,201 del 2017, es decir, una disminución de 1,166 viviendas equivalente al 36.4%.

Con relación a nuestras expectativas para 2019, seguiremos consolidando los segmentos de vivienda media y residencial, sin embargo, la disminución en el monto de los recursos para subsidios en vivienda de interés social podría limitar el crecimiento en este segmento.

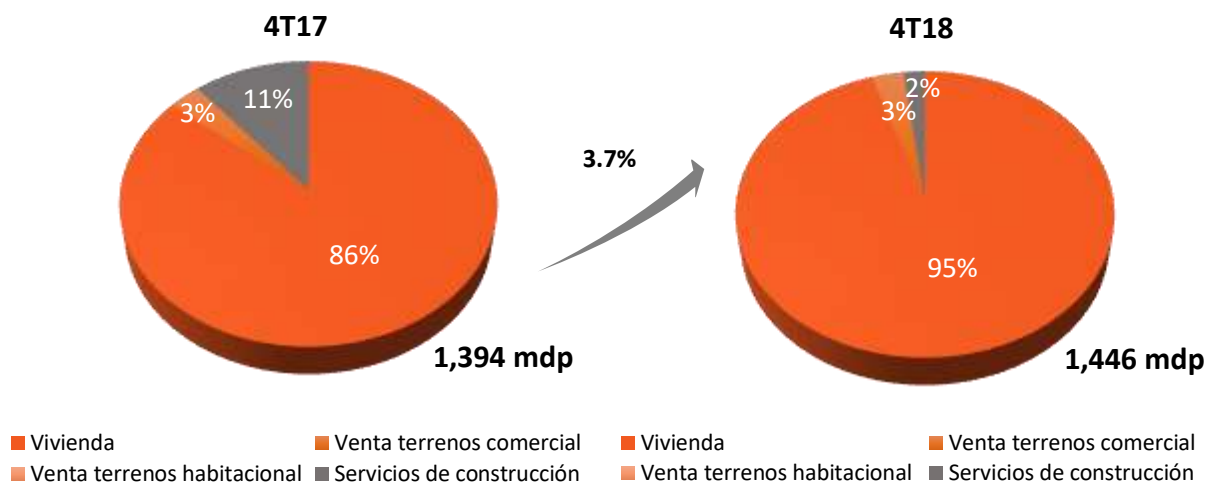
Consideramos que 2019 será un año de nuevos retos. Sin embargo, la fortaleza y la flexibilidad de la Empresa nos permitirán adaptarnos a las nuevas políticas de vivienda, manteniendo nuestros márgenes de Utilidad Neta y EBITDA. Estimamos un crecimiento de entre el 3.5% y el 5%.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y Director General

DESEMPEÑO OPERATIVO

INGRESOS

Ingresos Totales (Ps. Mills.)								
	4T17	4T18	Δ\$	Δ%	2017	2018	Δ\$	Δ%
Ingresos Vivienda	1,206	1,380	174	14.4%	4,030	4,358	328	8.1%
Otros Ingresos	188	67	(121)	(64.4%)	477	487	10	2.1%
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	(126)	(83.4%)	350	356	6	1.6%
Total	1,394	1,446	52	3.7%	4,507	4,845	338	7.5%



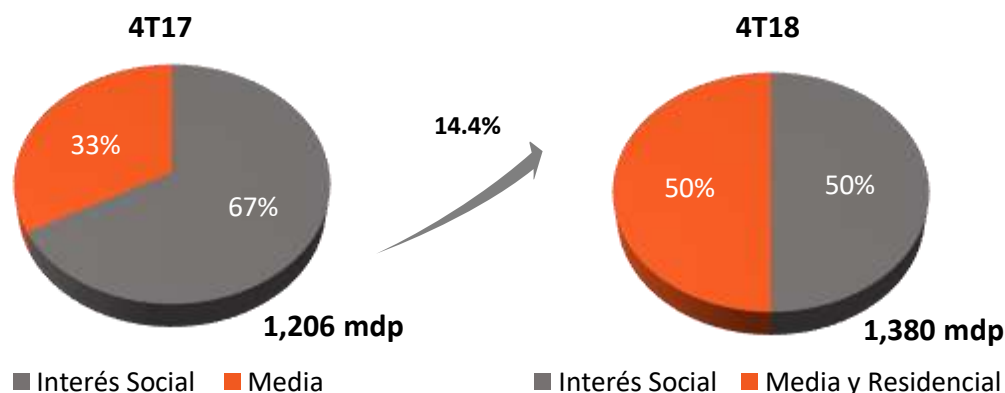
Durante el 4T18, los ingresos consolidados de la Compañía alcanzaron los Ps.1,446 mills., incrementándose 3.7% respecto a los Ps.1,394 mills. del 4T17, impulsados por una mayor participación de vivienda media y residencial. En el periodo, el 95% de los ingresos se derivaron de la escrituración de vivienda (Ps.1,380 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.4,845 mills., representando un aumento de 7.5% contra lo obtenido en 2017. El 90% de dichos ingresos se originó de la venta de vivienda (Ps.4,358 mills.), mientras que el otro 10% provino de los rubros de servicios de construcción por Ps.356 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	5.6%	600	662	62	10.3%
Valle de México	189	100	(90)	(47.4%)	262	353	91	34.7%
Total Media	398	320	(78)	(19.6%)	862	1,015	153	17.7%
Vivienda Residencial								
Cancún	-	364	364	-	-	575	575	-
Total Residencial	-	364	364	-	-	575	575	-
TOTAL	1,206	1,380	174	14.4%	4,030	4,358	328	8.1%

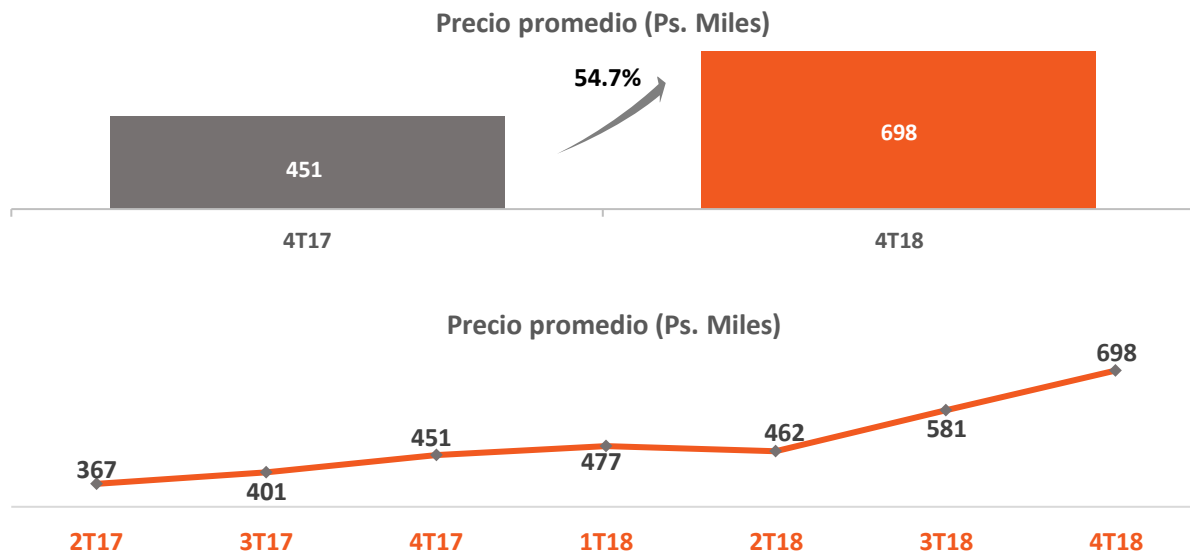
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



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 se incrementaron 14.4% AsA, totalizando Ps.1,380 mills., favorecidos por la mayor participación del segmento residencial en la mezcla, en seguimiento al mayor número de escrituraciones de nuestro desarrollo residencial plus "Allure", ubicado en Cancún. La participación de vivienda media fue de 23% y la de vivienda residencial de 27%.

Los ingresos por vivienda de 2018 ascendieron a Ps.4,358 mills., aumentando 8.1% contra lo registrado en 2017, beneficiados por la mayor participación del segmento medio y residencial (36% vs. 21% en 2017). Las participaciones de los segmentos de vivienda de interés social, media y residencial fueron de 64%, 23% y 13%, respectivamente.

Precios Promedio


El precio promedio por vivienda pasó de Ps.451 mil en el 4T17 a Ps.698 mil en el 4T18, representando un alza de 54.7%, impulsado por la incorporación de vivienda residencial (Allure).

Asimismo, el precio promedio registró un crecimiento de 20.1% en su comparativo secuencial.

El siguiente cuadro muestra los precios promedio por segmento:

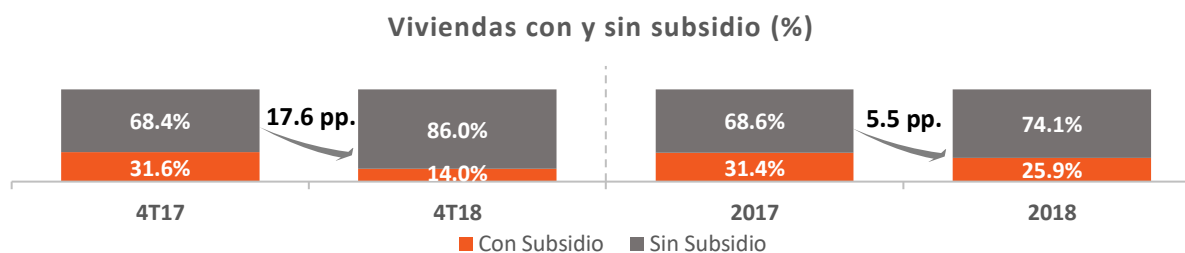
Precios Promedio por Producto (Ps. Miles)								
Producto	4T17	4T18	Δ\$	Δ%	2017	2018	Δ\$	Δ%
Interés Social	327	387	60	18.3%	326	376	51	15.6%
Media	1,990	2,106	116	5.9%	1,878	2,221	343	18.2%
Residencial	-	14,010	14,010	-	-	14,749	14,749	-
Total	451	698	247	54.7%	396	555	159	40.3%

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	1,700	(128)	(7.0%)	6,989	5,818	(1,171)	(16.8%)
Total	2,672	1,976	(696)	(26.0%)	10,190	7,853	(2,337)	(22.9%)



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 17.6 pp., ya que sólo el 14.0% 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 5.5 pp., ubicándose en 25.9%.

DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

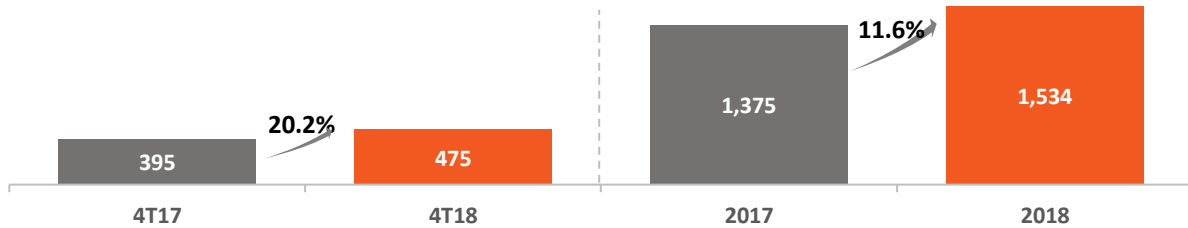
Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (Ps. Mills.)								
Conceptos	4T17	%	4T18	%	2017	%	2018	%
Ingresos por escrituración de viviendas	1,206	86.5%	1,380	95.4%	4,030	89.4%	4,358	89.9%
Ingresos por venta de terrenos	38	2.7%	42	2.9%	127	2.8%	131	2.7%
Servicios de construcción	151	10.8%	25	1.7%	350	7.8%	356	7.3%
Total de Ingresos	1,394	100.0%	1,446	100.0%	4,507	100.0%	4,845	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	843	69.9%	924	66.9%	2,751	68.3%	2,888	66.3%
Costo de terrenos	16	42.5%	23	55.0%	56	43.8%	75	56.8%
Costo de servicios de construcción	140	92.9%	24	96.6%	326	93.1%	348	97.7%
Total de Costo de Ventas	999	71.7%	971	67.2%	3,133	69.5%	3,311	68.3%

En el 4T18, el costo de ventas totalizó Ps.971 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

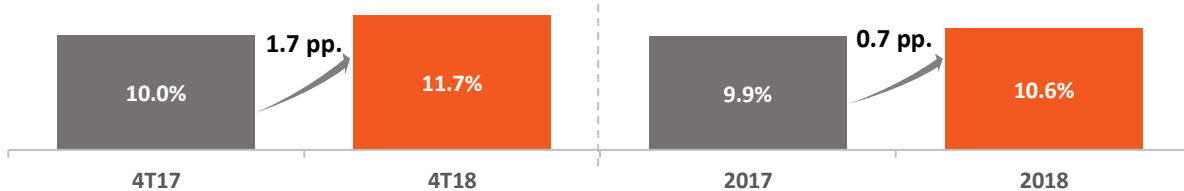
Utilidad Bruta (Ps. Mills.)



La utilidad bruta pasó de Ps.395 mills. en el 4T17 a Ps.475 mills. en el 4T18, aumentando 20.2% AsA. En el ejercicio 2018, la utilidad bruta registró un alza de 11.6%, pasando de 1,375 mills. en 2017 a Ps.1,534 mills.

Gastos Generales

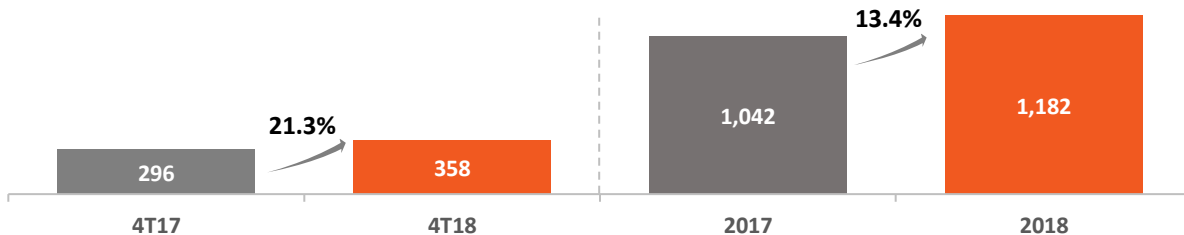
Gastos / Ventas (%)



Durante el 4T18, los Gastos de Venta y Administración sumaron Ps.169 mills. (11.7% de los ingresos totales), que se comparan contra los Ps.140 mills. del 4T17 (10.0% de los ingresos totales), aumentando 1.7 pp. En 2018, la proporción de Gastos a Ventas registró un alza de 0.7 pp. respecto a lo obtenido en 2017, situándose en 10.6%.

EBITDA

EBITDA (Ps. Mills.)

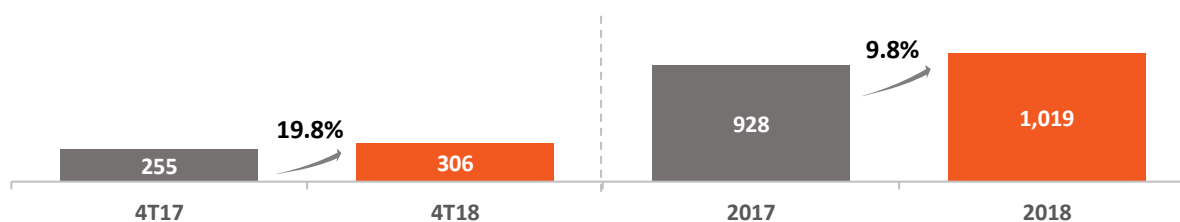


La generación de EBITDA se incrementó 21.3% en el 4T18, alcanzando los Ps.358 mills. En el acumulado del año, el EBITDA pasó de Ps.1,042 mills. en el 2017 a Ps.1,182 mills. en 2018, representando un alza de 13.4%. El margen EBITDA del 4T18 y del ejercicio 2018 fue de 24.8% (+3.6 pp. AsA) y 24.4% (+1.3 pp. AsA), respectivamente.

Integración de EBITDA (Ps. Mills.)								
Conceptos	4T17	4T18	Δ\$	Δ%	2017	2018	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	251	299	48	19.3%	746	881	136	18.2%
(+) ISR Corriente	9	39	31	360.9%	195	173	(22)	(11.3%)
(+) ISR Diferido	-	(36)	(36)	-	-	(36)	(36)	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	259	302	43	16.7%	940	1,018	78	8.3%
(-) Participación en utilidad-pérdida de asociadas y negocios conjuntos	-	2	2	-	-	2	2	-
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	37	50	12	33.0%	104	151	48	45.9%
(+) Intereses no Capitalizados	7	14	7	102.1%	27	36	10	35.6%
(-) Productos Financieros	9	9	-	3.6%	37	34	(4)	(9.5%)
(-) Otros ingresos (gastos) neto	2	-	(2)	(100.0%)	2	-	(2)	(100.0%)
(+) Depreciación y Amortización	3	3	-	0.3%	11	12	1	9.7%
EBITDA	296	358	62	21.3%	1,042	1,182	140	13.4%
Margen EBITDA	21.2%	24.8%	-	3.6 pp.	23.1%	24.4%	-	1.3 pp.

Utilidad de Operación

Utilidad de Operación (Ps. Mills.)



La utilidad de operación del 4T18 ascendió a Ps.306 mills., aumentando 19.8% contra los Ps.255 mills. del 4T17. Durante 2018, la utilidad de operación se incrementó 9.8% AsA, alcanzando los Ps.1,019 mills.

Gastos Financieros

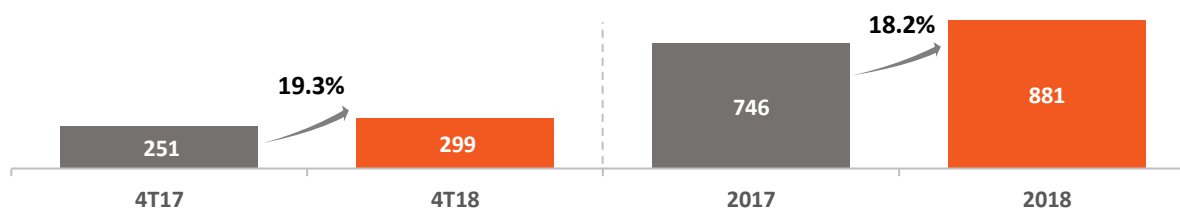
Los gastos financieros del 4T18 totalizaron Ps.14 mills. vs. Ps.7 mills. en el 4T17. Por el ejercicio 2018, los gastos financieros se incrementaron 35.6% AsA, sumando Ps.36 mills.

Impuestos a la Utilidad

En el 4T18, la provisión de impuesto sobre la renta fue de Ps.3 mills., vs. Ps.9 mills. del 4T17.

Utilidad Neta

Utilidad Neta (Ps. Mills.)



La utilidad neta del 4T18 registró un crecimiento anual de 19.3%, ascendiendo a Ps.299 mills., desde los Ps.251 mills. del 4T17, impulsada por la escrituración de unidades del segmento residencial plus. El margen neto se ubicó en 20.7% en el 4T18, 2.7 pp. más que en el 4T17.

La utilidad neta del ejercicio 2018 sumó Ps.881 mills., aumentando 18.2% contra los Ps.746 mills. de 2017. El margen neto de 2018 fue de 18.2%, vs. 16.5% de 2017.

Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.)								
Conceptos	4T17	4T18	Δ\$	Δ%	2017	2018	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	251	299	48	19.3%	746	881	136	18.2%
Utilidad Neta Controladora	237	276	39	16.5%	711	825	115	16.1%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.69	0.81	0.11	16.5%	2.08	2.41	0.33	16.3%

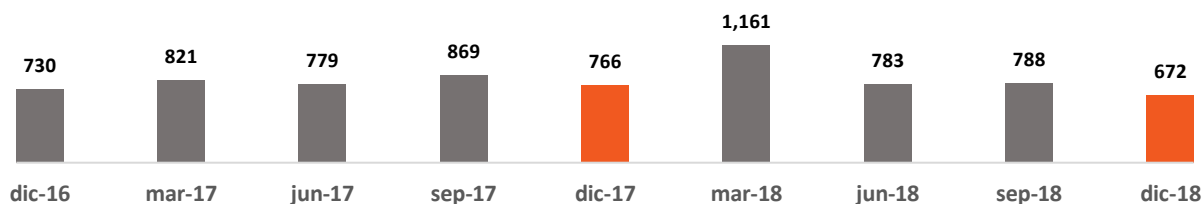
*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 4T18 y 4T17.

Durante el 4T18, la UPA presentó un incremento anual de 16.5%, alcanzando los Ps.0.81. 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.2.41.

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.672 mills., el cual se integra por Ps.506 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.

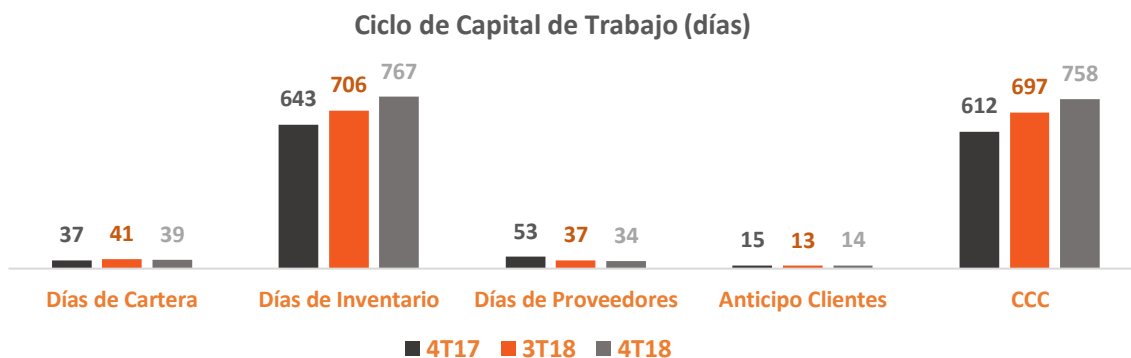
Cuentas por Cobrar

Integración de Cuentas por Cobrar (Ps. Mills.)

Concepto	4T17	4T18	Δ\$	Δ%
Cientes Vivienda	196	353	157	80.1%
Otros	269	174	(96)	(35.5%)
Total Clientes	463	527	64	13.8%

Cuentas por Cobrar (días)	4T17	4T18	Δ días	Δ%
Cientes Vivienda	18	29	12	66.5%
Otros	203	128	(75)	(36.8%)
Total Clientes	37	39	2	5.3%

Al cierre del 4T18, las cuentas por cobrar totalizaron Ps.527 mills. (39 días de cartera), vs. Ps.463 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 758 días, vs. 612 días del 4T17. Este aumento de 146 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	2,140	12.3%
Obra en Proceso y Vivienda terminada	3,538	4,650	31.4%
Intereses Capitalizados	149	265	77.8%
Total	5,592	7,055	26.2%

El Inventario ascendió a Ps.7,055 mills. al 31 de diciembre de 2018, aumentando Ps.1,463 mills. (+26.2% AsA).

Al 31 de diciembre de 2018, el inventario de terrenos (registrado a costo de adquisición), totalizó Ps.2,140 mills., 12.3% 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.4,650 mills., incrementándose 31.4% 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	2.9
Deuda Neta a EBITDA	1.5	2.3
Pasivo Total / Capital Contable	0.9	1.0
EBITDA / Intereses pagados	5.0	3.3

Al cierre del 4T18, la razón de deuda total/EBITDA se situó en 2.9x vs. 2.2x en el 4T17. De igual forma, la razón de deuda neta/EBITDA se incrementó a 2.3 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 3.3 veces, disminuyendo 1.7 veces.

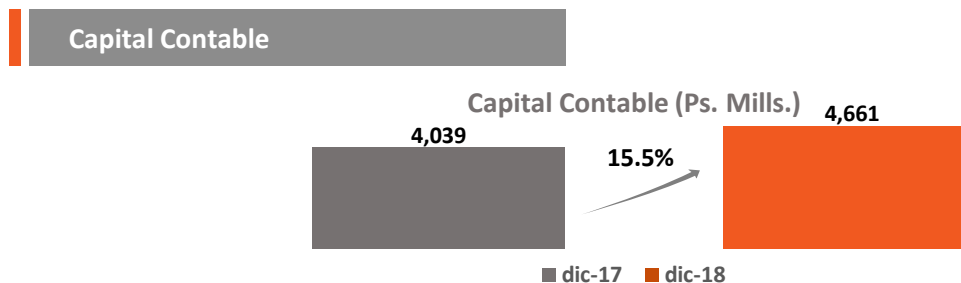
Al 31 de diciembre de 2018, el costo ponderado de la deuda fue de 11.72% (TIIE + 3.12 pp. / no considerando comisiones). El 100% de la deuda está contratada a tasa variable.

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 7.5% 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 2.3x
- ▲ 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 3.3x

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.4,661 mills. Al cierre del 4T18, la estructura de capital estaba compuesta por 48.9% de pasivo y 51.1% 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.622 mills. mayor al registrado en el mismo periodo de 2017. En lo referente al rendimiento sobre capital (ROE), este aumentó 40 pbs., al pasar de 18.5% en el 4T17 a 18.9% en este periodo.

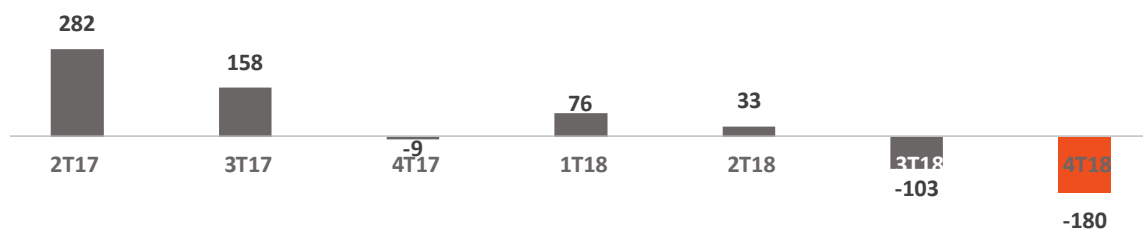
Flujo de efectivo

Variación de efectivo

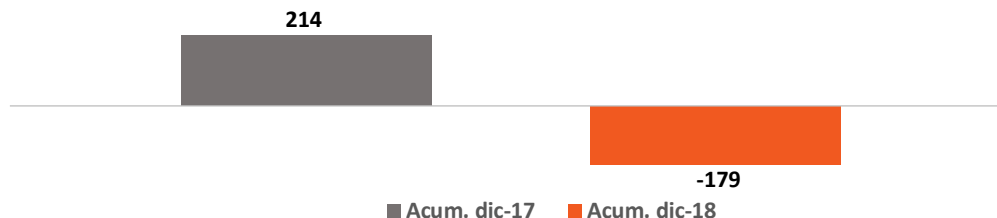
Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)						
Conceptos	4T17	4T18	Δ%	2017	2018	Δ%
Utilidad antes de impuestos	259	302	16.7%	940	1,018	8.3%
Actividades de inversión	(6)	(8)	31.0%	0	(24)	(>100.0%)
Actividades de financiamiento	37	50	33.0%	104	151	45.9%
Flujo antes de impuestos	290	344	18.5%	1,044	1,146	9.7%
Flujo generado en actividades de operación	(308)	(535)	73.6%	(843)	(1,358)	61.0%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(18)	(191)	>100.0%	201	(212)	(>100.0%)
Flujo neto de actividades de inversión	9	11	21.4%	13	32	>100.0%
Flujo neto de actividades de financiamiento	(95)	64	(>100.0%)	(178)	85	(>100.0%)
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	(103)	(116)	12.7%	36	(94)	(>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	672	(12.3%)	766	672	(12.3%)
Flujo libre de efectivo de la firma	(9)	(180)	>100.0%	214	(179)	(>100.0%)

Durante el 4T18, el flujo libre de efectivo fue negativo en Ps.180 mills., 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 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 2018

CADU obtuvo crecimientos superiores a los de su Guía de Resultados 2018 de: 13.4% en EBITDA (Guía: 12.5%-15.0%); y, 18.2% en Utilidad Neta (Guía: 12.5%-15.0%). Y, registró un alza de 7.5% en Ingresos Totales (Guía: 10.0%-12.5%).

Avances – Guía de Resultados 2018		
	Guía 2018	Real 2018
Ingresos Totales	10.0% a 12.5%	7.5%
EBITDA	12.5% a 15.0%	13.4%
Utilidad Neta	12.5% a 15.0%	18.2%

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.

Teleconferencia de resultados 4T18

CADU
INMOBILIARIA

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

Fecha: Miércoles 27 de febrero de 2019

Hora:
10:00 a.m. (Hora del Centro, Ciudad de México)
11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

Dirigida por:
Pedro Vece – Presidente y Dir. Gral.
Javier Cervantes – Dir. de Finanzas
Géssal Navarro – Dir. de RI

Repetición: Disponible 1 hr. después de la conferencia (en MP3), en el sitio de inversionistas de CADU: ri.caduinmobiliaria.com

Números de marcación

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

ri@caduincan.com
+52 (998) 193 1190

www.caduinmobiliaria.com

Publicación de Resultados del Cuarto Trimestre de 2018
Martes 26 de febrero de 2019 (posterior al cierre del mercado)

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	\$506,058	(16.7%)
Fondo de Reserva "CADU15"	158,422	165,892	4.7%
Clientes (Neto)	463,278	527,184	13.8%
Otras cuentas por cobrar (Neto)	368,158	314,956	(14.5%)
Inventarios inmobiliarios	5,592,160	7,054,859	26.2%
Otros Activos Circulantes			
Otros	375,553	446,226	18.8%
Activos No Circulantes:			
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	66,760	113,166	69.5%
Total Activos	<u>\$7,632,000</u>	<u>\$9,128,341</u>	<u>19.6%</u>
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	584,255	492,386	(15.7%)
Créditos Bursátiles	158,035	160,000	1.2%
Proveedores	458,551	315,830	(31.1%)
Impuestos por pagar	37,247	1,183	(96.8%)
Otros Pasivos Circulantes	128,962	204,806	58.8%
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	574,785	(11.8%)
Total Pasivos	<u>\$3,592,854</u>	<u>\$4,467,410</u>	<u>24.3%</u>
Capital contable			
Capital Social	171,011	171,011	-
Utilidades retenidas	3,813,407	4,379,333	14.8%
Participación controladora	3,984,418	4,550,344	14.2%
Participación no controladora	54,728	110,587	102.1%
Total del capital contable	4,039,146	4,660,931	15.4%
Total Pasivo y Capital	<u>\$7,632,000</u>	<u>\$9,128,341</u>	<u>19.6%</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%	\$1,380,030	95.4%	14.4%	\$4,030,175	89.4%	\$4,357,832	89.9%	8.1%
Venta de Terrenos	37,624	2.7%	41,608	2.9%	10.6%	126,761	2.8%	131,231	2.7%	3.5%
Servicios de Construcción	150,682	10.8%	24,536	1.7%	(83.7%)	350,277	7.8%	355,896	7.3%	1.6%
	1,394,391	100.0%	1,446,174	100.0%	3.7%	4,507,213	100.0%	4,844,959	100.0%	7.5%
Costos y gastos:										
Costo de ventas	(999,486)	71.7%	(971,474)	67.2%	(2.8%)	(3,132,597)	69.5%	(3,311,189)	68.3%	5.7%
Utilidad Bruta	394,904	28.3%	474,700	32.8%	20.2%	1,374,616	30.5%	1,533,769	31.7%	11.6%
Gastos Generales	(139,602)	10.0%	(168,852)	11.7%	21.0%	(446,687)	9.9%	(514,751)	10.6%	15.2%
Utilidad de operación	255,303	18.3%	305,848	21.1%	19.8%	927,929	20.6%	1,019,018	21.0%	9.8%
Dividendos cobrados	-		1,629		-	-		1,629		-
Ingresos Financieros	10,933		9,448		(13.6%)	39,299		33,926		(13.7%)
Gastos Financieros	(7,156)		(14,464)		102.1%	(26,781)		(36,316)		35.6%
	3,777		(3,387)		(189.7%)	12,518		(761)		(106.1%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	259,080	18.6%	302,461	20.9%	16.7%	940,447	20.9%	1,018,257	21.0%	8.3%
Impuestos a la utilidad:										
Causado	(8,549)	0.6%	(3,496)	0.2%	(140.9%)	(194,926)	4.3%	(136,964)	2.8%	(29.7%)
Utilidad neta e integral consolidada	\$250,530	18.0%	\$298,965	20.7%	19.3%	\$745,521	16.5%	\$881,293	18.2%	18.2%
Participación controladora	237,008		276,070		16.5%	710,983		825,433		16.1%
Participación no controladora	13,522		22,894		69.3%	34,538		55,861		61.7%
Utilidad neta e integral consolidada	250,530	18.0%	298,965	20.7%	19.3%	745,521	16.5%	881,293	18.2%	18.2%
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.69		0.81		16.5%	2.08		2.41		16.3%

*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	302,461	940,447	1,018,257
Partidas relacionadas con actividades de Inversión				
Depreciación y Amortización	2,856	2,863	10,861	11,917
Ingresos por intereses	(9,124)	(11,077)	(10,709)	(35,555)
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	37,416	49,761	103,674	151,306
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	290,228	344,008	1,044,273	1,145,925
Flujos Generados o utilizados en la Operación				
Decremento (Incremento) en Clientes	(113,762)	24,158	(78,064)	(61,472)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(217,596)	(507,324)	(986,014)	(1,526,638)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	152,403	(125,256)	13,588	44,034
Incremento (Decremento) en Proveedores	126,216	(24,387)	215,710	(142,721)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(336,118)	133,521	69,455	439,685
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	80,630	(35,910)	(77,662)	(110,482)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	(17,999)	(191,190)	201,286	(211,669)
Actividades de Inversión				
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	-	-	(24,409)	(3,123)
Intereses Cobrados	9,124	11,077	37,490	35,555
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	9,124	11,077	13,081	32,432
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	(26,993)	(120,839)	(207,868)	(362,954)
Otras partidas	-	(2,990)	(1,196)	(346,248)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	(94,236)	63,926	(178,302)	85,096
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(103,111)	(116,187)	36,065	(94,141)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	869,202	788,136	730,026	766,091
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	766,091	671,950	766,091	671,950

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>.