

**REPORTE  
TRIMESTRAL**

**| 1T19**

## CADU REPORTA CRECIMIENTOS DE 34.6% EN INGRESOS Y DE 65.4% EN UTILIDAD NETA POR EL 1T19

Cancún, Q. Roo, México a 29 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 primer trimestre de 2019. Las cifras presentadas en este reporte sustituyen a las enviadas el pasado 25 de abril, se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, son preliminares y no auditadas, se encuentran preparadas de conformidad con las NIIF e interpretaciones vigentes a la fecha, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

### Comparativo 1T19 (resultados internos vs. auditados)

(Cifras en miles de pesos)	1T 2019		1T 2019		Variación		1T 2018		Comparativo vs 2018	
	Internos		Ajustado		\$	%			Internos 2018	Ajustado 2018
Ingresos por Escrituración de Vivienda	762,179	97.2%	926,853	97.6%	164,674	21.6%	644,563	91.4%	18.2%	43.8%
Otros Ingresos	22,348	2.8%	22,348	2.4%	-	-	60,890	8.6%	-63.3%	-63.3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>784,527</b>	<b>100.0%</b>	<b>949,200</b>	<b>100.0%</b>	<b>164,674</b>	<b>21.0%</b>	<b>705,453</b>	<b>100.0%</b>	<b>11.2%</b>	<b>34.6%</b>
Costo de Ventas	513,117	65.4%	609,285	64.2%	96,168	18.7%	467,733	66.3%	9.7%	30.3%
Intereses Reconocidos en el Costo de Ventas	24,196	4.7%	31,514	3.3%	7,319	30.2%	18,075	2.6%	33.9%	74.4%
<b>Total Costo de Ventas</b>	<b>537,313</b>	<b>100.0%</b>	<b>640,800</b>	<b>67.5%</b>	<b>103,487</b>	<b>19.3%</b>	<b>485,808</b>	<b>68.9%</b>	<b>10.6%</b>	<b>31.9%</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>247,214</b>	<b>31.5%</b>	<b>308,401</b>	<b>32.5%</b>	<b>61,187</b>	<b>24.8%</b>	<b>219,645</b>	<b>31.1%</b>	<b>12.6%</b>	<b>40.4%</b>
Gastos de Vta y Admon	108,985	13.9%	108,985	11.5%	-	-	81,335	11.5%	34.0%	34.0%
Depreciación y Amortización	3,118	0.5%	3,118	0.3%	-	-	3,123	0.4%	-0.2%	-0.2%
<b>Utilidad en Operación</b>	<b>135,110</b>	<b>17.2%</b>	<b>196,297</b>	<b>20.7%</b>	<b>61,187</b>	<b>45.3%</b>	<b>135,187</b>	<b>19.2%</b>	<b>-0.1%</b>	<b>45.2%</b>
Productos Financieros	3,331	1.0%	3,331	0.4%	-	-	6,240	0.9%	-46.6%	-46.6%
Gastos Financieros	7,608	1.0%	7,608	0.8%	-	-	7,536	1.1%	1.0%	1.0%
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>130,834</b>	<b>16.7%</b>	<b>192,021</b>	<b>20.2%</b>	<b>61,187</b>	<b>46.8%</b>	<b>133,890</b>	<b>19.0%</b>	<b>-2.3%</b>	<b>43.4%</b>
Impuestos Causados	14,969	1.9%	14,969	1.6%	-	-	26,842	3.8%	-44.2%	-44.2%
Impuestos Diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Utilidad Neta</b>	<b>115,865</b>	<b>14.8%</b>	<b>177,052</b>	<b>18.7%</b>	<b>61,187</b>	<b>52.8%</b>	<b>107,048</b>	<b>15.2%</b>	<b>8.2%</b>	<b>65.4%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>162,424</b>	<b>20.7%</b>	<b>230,930</b>	<b>24.3%</b>	<b>68,506</b>	<b>42.2%</b>	<b>156,385</b>	<b>22.2%</b>	<b>3.9%</b>	<b>47.7%</b>

Ver nota 15a de los Estados Financieros Auditados

Balance General (Cifras en miles de pesos)	1T 2019	1T 2019	Variación		1T 2018	Comparativo vs 2018	
	Internos	Ajustado	\$	%		Internos 2018	Dictamen 2018
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	766,254	766,254	-	-	1,161,158	-394,904	-394,904
Cuentas por Cobrar	548,413	494,414	-53,999	-9.8%	433,299	115,113	61,114
Fid Sare	-	-	-	-	-	-	-
Otras Cuentas por Cobrar	332,206	202,000	-130,206	-39.2%	203,385	128,820	-1,385
Inventarios Inmobiliarios	7,316,944	7,353,307	36,363	0.5%	5,713,560	1,603,384	1,639,747
Inv Sare	-	-	-	-	63,938	-63,938	-63,938
Impuestos Diferidos	-	-	-	-	-	-	-
Deudores Sare	-	-	-	-	45,273	-45,273	-45,273
Depósitos en Garantía	74,030	74,030	-	-	55,680	18,350	18,350
Pagos Anticipados	485,713	485,713	-	-	244,666	241,047	241,047
Maquinaria y Equipo	86,989	86,989	-	-	66,760	20,229	20,229
Impuesto al Valor Agregado	49,279	49,279	-	-	36,909	12,369	12,369
Gastos Emisión	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Activo</b>	<b>9,659,828</b>	<b>9,511,986</b>	<b>-147,842</b>	<b>-1.5%</b>	<b>8,024,630</b>	<b>1,635,199</b>	<b>1,487,356</b>
Prestamos Bancarios	3,036,463	3,036,463	-	-	1,972,003	1,064,460	1,064,460
Acreedores Diversos	51,083	51,083	-	-	13,449	37,634	37,634
Cuentas por Pagar	74,810	74,810	-	-	88,164	-13,354	-13,354
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas / Div por Pagar	-	-	-	-	-	-	-
Proveedores de Terrenos	191,938	191,938	-	-	255,563	-63,625	-63,625
Depósitos Vivienda	227,266	97,294	-129,973	-57.2%	137,760	89,506	-40,466
Otros Impuestos y Gastos	3,750	3,750	-	-	3,940	-190	-190
ISR por Pagar	-	-	-	-	30,989	-30,989	-30,989
Impuestos Diferidos	674,114	650,397	-23,717	-3.5%	610,694	63,419	39,702
<b>EMISION DEUDA</b>	<b>620,000</b>	<b>620,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>765,874</b>	<b>-145,874</b>	<b>-145,874</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>4,879,424</b>	<b>4,725,735</b>	<b>-153,690</b>	<b>-3.1%</b>	<b>3,878,436</b>	<b>1,000,988</b>	<b>847,299</b>
Capital Social	171,011	171,011	-	-	171,011	-	-
Gastos Capital	-91,462	-91,462	-	-	-91,462	-	-
Utilidades Retenidas	2,951,924	2,896,585	-	-	2,323,540	628,385	573,045
Prima por Emisión de Acciones	1,571,792	1,571,792	-	-	1,571,792	-	-
Resultado del Ejercicio	115,865	177,052	61,187	52.8%	107,048	8,816	70,003
Superavit	64,263	64,263	-	-	64,263	-	-
Fondo de Recompra	-2,990	-2,990	-	-	-	-2,990	-2,990
<b>Total Capital Contable</b>	<b>4,780,404</b>	<b>4,786,251</b>	<b>5,847</b>	<b>0.1%</b>	<b>4,146,193</b>	<b>634,211</b>	<b>640,058</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b>9,659,828</b>	<b>9,511,986</b>	<b>-147,842</b>	<b>-1.5%</b>	<b>8,024,629</b>	<b>1,635,199</b>	<b>1,487,357</b>

## 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 los siguiente:

	<b>Unidades</b>	<b>Monto</b> (millones de pesos)
<b>Operaciones Registradas en el 2018</b>	23	354.3
<b>Operaciones Registradas en el 2019</b>	<b>Unidades</b>	<b>Monto</b> (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
<b>Total 2019</b>	16	220,858

Lo anterior implica 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 1T19 quedaron en Ps.927 mills., los ingresos totales del trimestre ascendieron a Ps.949 mills., que comparados con los Ps.705 mills. del 1T18, reflejan un crecimiento de 34.6%. La utilidad Neta del 1T19 fue de Ps.177 mills. y la UAFIDA del período fue de Ps.231 mills., es decir un crecimiento del 65.4% y del 47.7% respectivamente, con relación al 1T18.

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)

---

- 🏠 Los ingresos consolidados del 1T19 presentaron un aumento de 34.6%, totalizando Ps.949 mills., vs. los Ps.705 mills. del mismo periodo de 2018
- 🏠 Durante el 1T19, la Utilidad Neta sumó Ps.177 mills., creciendo 65.4% contra los Ps.107 mills. del 1T18. El margen neto se situó en 18.7%
- 🏠 Al 31 de marzo de 2019, el ROE presentó un alza de 40 pbs., situándose en 18.8%, comparándose positivamente contra el 18.4% del 1T18
- 🏠 El EBITDA se incrementó 47.7%, pasando de Ps.156 mills. en el 1T18 a Ps.231 mills. este trimestre. El margen EBITDA se ubicó en 24.3% en el 1T19
- 🏠 Durante el 1T19, no registramos viviendas vendidas a través de subsidio, mientras que en el 1T18 fueron 253, es decir un 18.7% de las escrituraciones de dicho periodo
- 🏠 El precio promedio de vivienda pasó de Ps.477 mil en el 1T18 a Ps.581 mil en el 1T19, representando un aumento de 21.8%
- 🏠 La mezcla de vivienda del 1T19, estuvo integrada por un 67.4% de vivienda de interés social, y el 32.6% restante provino de la participación conjunta de vivienda media y residencial

<b>INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)</b>			
<b>Indicador</b>	<b>1T18</b>	<b>1T19</b>	<b>Δ%</b>
Unidades	1,351	1,595	18.1%
Precio Promedio (Ps. Miles)	477	581	21.8%
Ingresos Vivienda	645	927	43.8%
Otros Ingresos	61	23	(62.3%)
Venta de Terrenos Comerciales	-	2	-
Servicios de Construcción	61	21	(66.0%)
Ingresos Totales	705	949	34.6%
Utilidad de Operación	135	196	45.2%
EBITDA	156	231	47.7%
Margen EBITDA (%)	22.2	24.3	2.1 pp.
Utilidad Neta	107	177	65.4%
Margen neto (%)	15.2	18.7	3.5 pp.
FLEF	76	(94)	(>100.0%)
Cobertura de intereses	4.4x	3.0x	(1.4x)
Deuda total a EBITDA UDM	2.6x	3.1x	0.5x
Deuda neta a EBITDA UDM	1.5x	2.4x	0.9x
Apalancamiento (PT/CC)	0.9x	1.0x	0.1x
UPA* (Ps.)	0.30	0.49	63.0%

\*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 1T19 y 1T18.

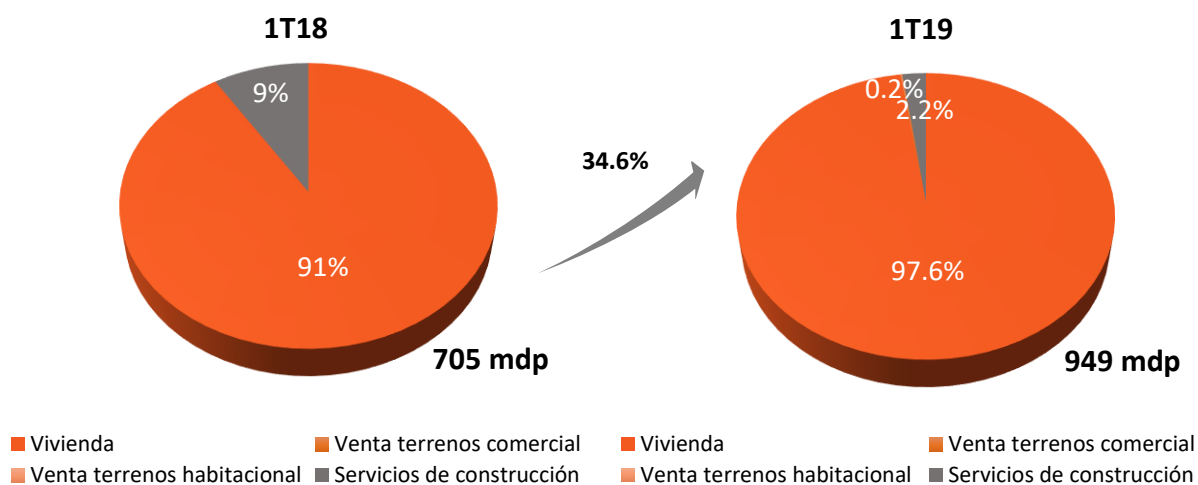
<b>INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)</b>		
<b>Indicador</b>	<b>1T18</b>	<b>1T19</b>
Efectivo y equivalentes	1,161	766
Clientes	433	494
Inventarios	5,777	7,353
Otros activos	653	898
Total Activos	8,025	9,512
Deuda Bancaria	1,972	3,036
Deuda Bursátil	766	620
Total deuda	2,738	3,656
Otros pasivos	1,141	1,069
Total pasivos	3,878	4,726
Capital contable	4,146	4,786

<b>INDICADORES FINANCIEROS</b>		
<b>Indicador</b>	<b>UDM 1T18</b>	<b>UDM 1T19</b>
ROE	18.4	18.8
ROA	9.5	9.5
EBITDA (Ps. Mills.)	1,059	1,185
Utilidad Neta (Ps. Mills.)	762	900
UPA	2.12	2.46
CCC (días)	628	795

## DESEMPEÑO OPERATIVO

### INGRESOS

Ingresos Totales (Ps. Mills.)				
	1T18	1T19	Δ\$	Δ%
Ingresos Vivienda	645	927	282	43.8%
Otros Ingresos	61	23	(38)	(63.3%)
Venta de Terrenos Comerciales	-	2	2	-
Venta de Terrenos Habitacionales	-	-	-	-
Servicios de Construcción	61	21	(40)	(66.0%)
<b>Total</b>	<b>705</b>	<b>949</b>	<b>244</b>	<b>34.6%</b>



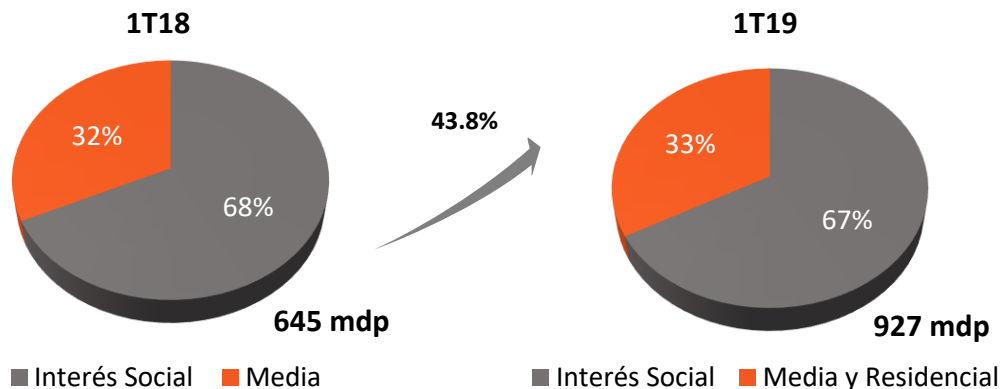
En el 1T19, los ingresos totales fueron de Ps.949 mills., creciendo 34.6% respecto a los Ps.705 millones del 1T18, impulsados por un mayor volumen de viviendas escrituradas, principalmente derivado de la fuerte demanda registrada en el segmento de vivienda de interés social en Quintana Roo y por la escrituración de viviendas del segmento residencial en el 1T19.

El 97.6% de los ingresos totales del 1T19 se originaron por la escrituración de viviendas, 0.2% por venta de terrenos comerciales y el 2.2% restante provino de servicios de construcción.

Ingresos Vivienda

Ingresos por Vivienda (Ps. Mills.)				
	1T18	1T19	Δ\$	Δ%
<b>Vivienda de Interés Social</b>				
Cancún	115	171	56	48.9%
Playa del Carmen	206	304	97	47.1%
Guadalajara	76	75	(1)	(1.0%)
Valle de México	20	7	(13)	(62.9%)
Aguascalientes	1	2	2	295.2%
Ciudad Juárez	22	65	43	197.3%
<b>Total Interés Social</b>	<b>440</b>	<b>625</b>	<b>185</b>	<b>42.1%</b>
<b>Vivienda Media</b>				
Cancún	127	55	(72)	(56.8%)
Valle de México	78	48	(30)	(38.5%)
<b>Total Media</b>	<b>205</b>	<b>103</b>	<b>(102)</b>	<b>(49.8%)</b>
<b>Vivienda Residencial</b>				
Cancún	-	199	199	-
<b>Total Residencial</b>	<b>-</b>	<b>199</b>	<b>199</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>645</b>	<b>927</b>	<b>282</b>	<b>43.8%</b>

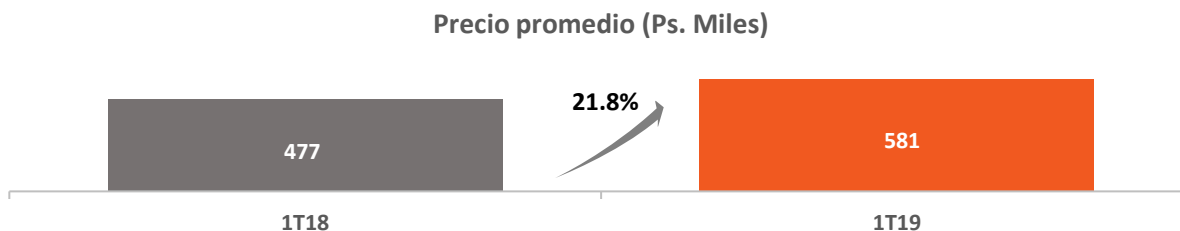
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



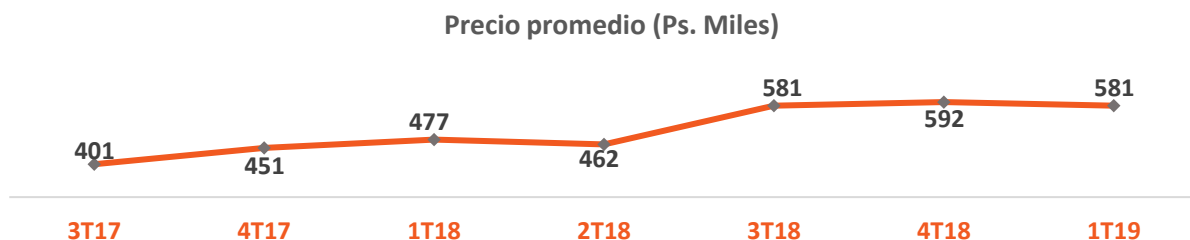
NOTA: Se considera vivienda de interés social, aquella que se encuentra en un rango de precio menor a Ps.500 mil, vivienda media la que va de los Ps.500 mil a los Ps.2.5 millones y vivienda residencial, la que supera los Ps.2.5 millones. Dentro de la vivienda residencial, consideramos "residencial plus"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

Los ingresos por vivienda totalizaron Ps.927 millones en el 1T19, un incremento de 43.8% respecto a los Ps.645 mills. del 1T18, impulsados por una expansión de 42.1% en los ingresos por vivienda de interés social y por la escrituración de unidades de vivienda residencial en el 1T19.

Precios Promedio







Durante el 1T19, el precio promedio por vivienda ascendió a Ps.581 mil vs. Ps.477 mil en el 1T18, significando un incremento de 21.8%. Esto a pesar del mayor desplazamiento de vivienda económica, debido a la escrituración de 15 unidades de vivienda residencial con precio promedio en el trimestre por arriba de los Ps.13 mills.

El siguiente cuadro muestra los precios promedio por segmento:

Precios Promedio por Producto (Ps. Miles)				
Producto	1T18	1T19	Δ\$	Δ%
Interés Social	352	408	56	15.8%
Media	2,028	2,187	159	7.8%
Residencial	-	13,286	13,286	-
<b>Total</b>	<b>477</b>	<b>581</b>	<b>104</b>	<b>21.8%</b>

**Subsidios a compradores de vivienda**

Viviendas y Subsidios (Unidades)				
CADU TOTAL	1T18	1T19	Δ	Δ%
Con Subsidio	253	0	(253)	(100.0%)
Sin Subsidio	1,098	1,595	497	45.3%
<b>Total</b>	<b>1,351</b>	<b>1,595</b>	<b>244</b>	<b>18.1%</b>

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



Durante el 1T19, el número de viviendas desplazadas con subsidio fue nulo, decreciendo en 100.0%, desde las 253 viviendas del 1T18.

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



En el 1T19, la participación de subsidios fue de 0.0%, en seguimiento al nulo uso de subsidios durante el periodo.

## DESEMPEÑO FINANCIERO

### Estado de Resultados

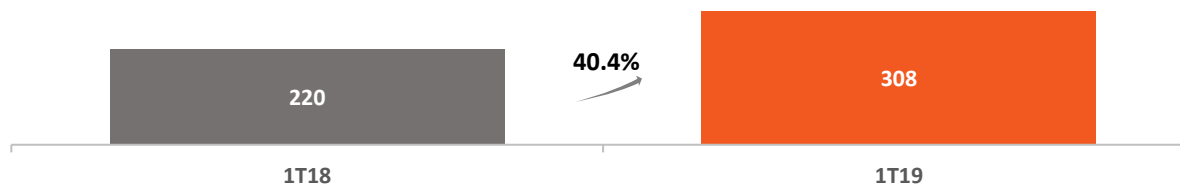
#### Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (Ps. Mills.)				
Conceptos	1T18	%	1T19	%
Ingresos por escrituración de viviendas	645	91.4%	927	97.6%
Ingresos por venta de terrenos	-	-	2	0.2%
Servicios de construcción	61	8.6%	21	2.2%
<b>Total de Ingresos</b>	<b>705</b>	<b>100.0%</b>	<b>949</b>	<b>100.0%</b>
Costo de viviendas escrituradas	429	66.5%	619	66.8%
Costo de terrenos	-	-	1	77.1%
Costo de servicios de construcción	56	92.7%	20	96.7%
<b>Total de Costo de Ventas</b>	<b>486</b>	<b>68.9%</b>	<b>641</b>	<b>67.5%</b>

El costo de ventas del periodo sumó Ps.641 mills. en el 1T19, 31.9% más que los Ps.486 millones registrados durante el 1T18. La proporción del costo de ventas al total de ingresos del trimestre decreció 1.4 pp., debido tanto a la disminución de ingresos por servicios de construcción, los cuales se caracterizan por sus estrechos márgenes, como a la escrituración de 15 unidades de vivienda del segmento residencial.

#### Utilidad Bruta

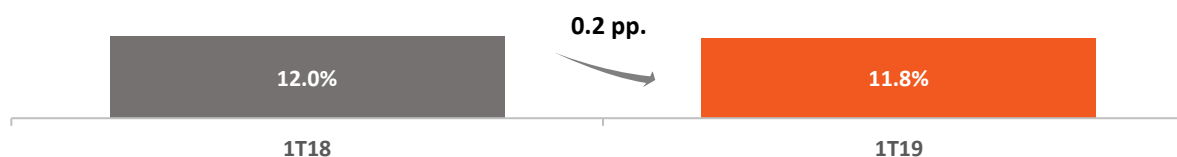
#### Utilidad Bruta (Ps. Mills.)



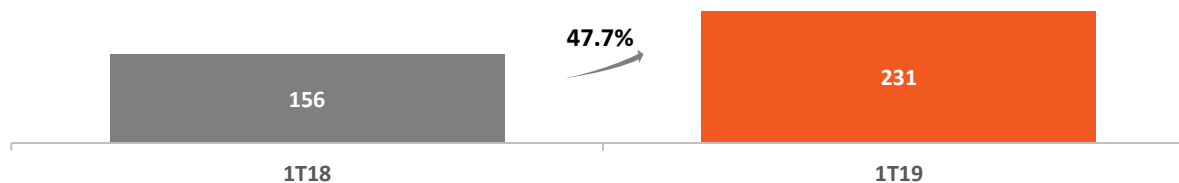
Durante el 1T19, la utilidad bruta se incrementó 40.4% en comparación con los Ps.220 mills. del 1T18, totalizando Ps.308 mills.

#### Gastos Generales

#### Gastos / Ventas (%)



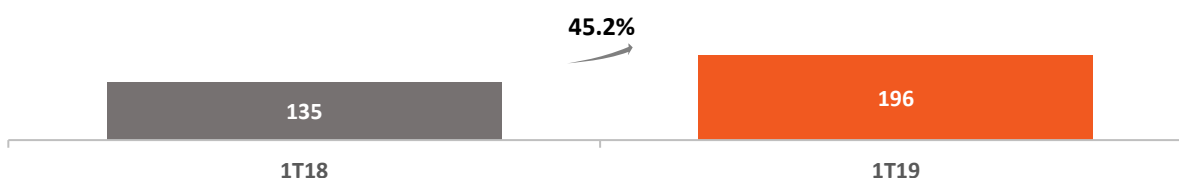
Los Gastos de Venta y Administración acumularon Ps.112 mills., representando el 11.8% de los ingresos totales, una disminución de 0.2 pp. respecto a la proporción de 12.0% del 1T18, debido principalmente a las mayores ventas y a que un componente de los gastos es fijo.

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


El EBITDA generado durante el trimestre fue de Ps.231 mills., 47.7% más que los Ps.156 mills. del 1T18. El margen EBITDA fue de 24.3% en el 1T19. El crecimiento en el EBITDA más que proporcional al crecimiento en ingresos y la mejora en el margen se deben principalmente a la incorporación de vivienda de segmento residencial.

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

Conceptos	1T18	1T19	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	107	177	70	65.4%
(+) ISR Corriente	27	15	(12)	(44.2%)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	134	192	58	43.4%
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	18	32	13	74.4%
(+) Intereses no Capitalizados	8	8	-	1.0%
(-) Productos Financieros	6	3	(3)	(46.6%)
(+) Depreciación y Amortización	3	3	-	(0.2%)
<b>EBITDA</b>	<b>156</b>	<b>231</b>	<b>75</b>	<b>47.7%</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>22.2%</b>	<b>24.3%</b>	<b>-</b>	<b>2.1 pp.</b>

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


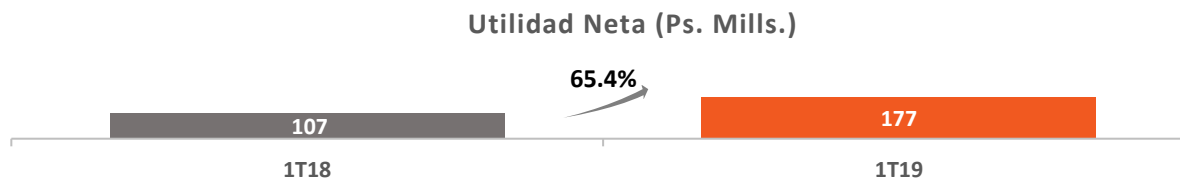
La utilidad de operación del periodo aumentó 45.2% respecto al 1T18, al pasar de Ps.135 mills. a Ps.196 mills.

**Gastos Financieros**

En el 1T19, los gastos financieros sumaron Ps.8 mills., aumentando 1.0% AsA.

**Impuestos a la Utilidad**

La provisión de ISR por los ingresos acumulables del 1T19 fue de Ps.15 mills.

**Utilidad Neta**


La utilidad neta del trimestre reportó un incremento anual de 65.4%, ascendiendo a Ps.177 mills., desde los Ps.107 mills. del 1T18. El margen neto se ubicó en 18.7% en el 1T19.

<b>Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.)</b>				
Conceptos	1T18	1T19	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	107	177	70	65.4%
Utilidad Neta Controladora	102	166	64	63.0%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.30	0.49	0.19	63.0%

\*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 1T19 y 1T18.

La UPA por el 1T19, registró un crecimiento de 63.0%, alcanzando Ps.0.49, desde los Ps.0.30 por acción del mismo periodo del año anterior.

**Estado de Posición Financiera**
**Efectivo y Equivalentes**


El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo en el balance general al 31 de marzo de 2019 fue de Ps.766 mills., compuesto por Ps.679 mills. de efectivo disponible y Ps.87 mills. correspondientes al fondo de reserva estructurado para garantizar la amortización 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.

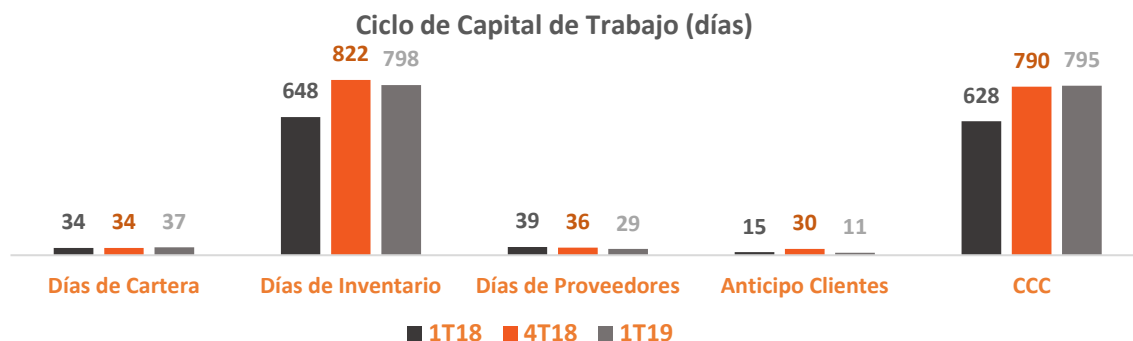
**Cuentas por Cobrar**

<b>Integración de Cuentas por Cobrar (Ps. Mills.)</b>				
Concepto	1T18	1T19	Δ\$	Δ%
Cientes Vivienda	187	350	163	87.0%
Otros	246	144	(102)	(41.5%)
<b>Total Cientes</b>	<b>433</b>	<b>494</b>	<b>61</b>	<b>14.1%</b>

<b>Cuentas por Cobrar (días)</b>				
	1T18	1T19	Δ días	Δ%
Cientes Vivienda	16	29	12	74.0%
Otros	183	115	(68)	(37.1%)
<b>Total Cientes</b>	<b>34</b>	<b>37</b>	<b>3</b>	<b>7.7%</b>

Al 31 de marzo 2019, las cuentas por cobrar totalizaron Ps.494 mills. (37 días de cartera), vs. Ps.433 mills. del 1T18 (34 días de cartera).

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


Al cierre del primer trimestre, el Ciclo de Capital de Trabajo (CCC) superó en 167 días los 628 días del 1T18, al ser de 795 días en el periodo, incremento relacionado con el crecimiento en el inventario en proceso y de vivienda terminada, así como con el desarrollo de proyectos medio-residenciales, los cuales cuentan con ciclos de rotación más largos.

**Inventarios**

Integración de Inventarios (Ps. Mills.)			
Concepto	1T18	1T19	Δ%
Reserva Territorial	1,865	2,102	12.7%
Obra en Proceso y Vivienda terminada	3,718	5,026	35.2%
Intereses Capitalizados	194	225	16.0%
<b>Total</b>	<b>5,777</b>	<b>7,353</b>	<b>27.3%</b>

El Inventario incrementó Ps.1,576 mills. AsA (+27.3%), ascendiendo a Ps.7,353 mills. al 31 de marzo de 2019.

Al cierre del trimestre, el inventario estaba integrado principalmente por reserva territorial (a costo de adquisición) por Ps.2,102 mills. (12.7% más vs. los Ps.1,865 mills. al cierre de marzo de 2018), y Obras en Proceso y vivienda terminada por Ps.5,026 mills., la cual se incrementó en 35.2% contra los Ps.3,718 mills. del 1T18.

**Deuda**

Al 31 de marzo 2019, la Deuda Total correspondía a Ps.3,656 mills., un alza de 33.6% en comparación con los Ps.2,738 millones obtenidos en el mismo periodo de 2018.

Deuda Bancaria (Ps. Mills.)				
Concepto	1T18	1T19	Δ\$	Δ%
Puentes	1,589	2,059	470	29.6%
Reserva Territorial	-	14	14	-
Capital de Trabajo	383	963	580	151.5%
Arrendamiento Financiero	1	1	0.3	65.5%
<b>Total</b>	<b>1,972</b>	<b>3,036</b>	<b>1,064</b>	<b>54.0%</b>

Los pasivos bancarios presentaron un aumento de Ps.1,064 mills., totalizando Ps.3,036 mills. en el 1T19, comparado con los Ps.1,972 mills. del 1T18. En el mismo sentido, los créditos para capital de trabajo crecieron 151.5% AsA., ubicándose en Ps.963 mills., mientras que los créditos puente para construir vivienda se situaron en Ps.2,059 mills. en el 1T19 (+29.6% AsA). El crecimiento de la deuda está relacionado principalmente con el mayor nivel de inventario en desarrollo y vivienda terminada, así como con el incremento en el volumen de operación manejado.

<b>Deuda Bursátil – Cebures (Ps. Mills.)</b>				
<b>Concepto</b>	<b>1T18</b>	<b>1T19</b>	<b>Δ\$</b>	<b>Δ%</b>
CADU 15	277	120	(157)	(56.6%)
CADU 18	489	500	11	2.2%
<b>Total</b>	<b>766</b>	<b>620</b>	<b>(146)</b>	<b>(19.0%)</b>
<b>Deuda Total*</b>	<b>2,738</b>	<b>3,656</b>	<b>919</b>	<b>33.6%</b>

\*El 100% de la deuda de la Compañía, al 31 de marzo de 2019, se encuentra contratada en pesos.

Al cierre del 1T19, la deuda bursátil ascendió a Ps.620 mills., un decremento de 19.0% respecto a los Ps.766 mills. del 1T18, relacionado a la amortización de Ps.157 mills. del Certificado Bursátil “CADU 15” en los últimos doce meses.

En su comparativo secuencial, la deuda bursátil, también, ha disminuido en 6.1%, en seguimiento a los Ps.40 millones amortizados de “CADU 15” durante el trimestre.

Al 31 de marzo de 2019, 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.

Es importante destacar que el pasado 12 de abril anunciamos la emisión de nuestro CEBUR “CADU 19”, por Ps.500 mills., cuyos recursos obtenidos serán utilizados para la inversión de proyectos y el refinanciamiento de deuda a C.P.

<b>Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)</b>		
<b>Conceptos</b>	<b>1T18</b>	<b>1T19</b>
Deuda Total a EBITDA	2.6	3.1
Deuda Neta a EBITDA	1.5	2.4
Pasivo Total / Capital Contable	0.9	1.0
EBITDA / Intereses pagados	4.4	3.0

La razón de deuda total a EBITDA finalizó en 3.1x al 1T19, incrementándose 0.5x contra lo registrado en el 1T18. Asimismo, la razón de deuda neta/EBITDA creció a 2.4 veces en el 1T19, desde 1.5x en el 1T18.

Al 31 de marzo de 2019, la razón de cobertura de intereses (EBITDA/intereses pagados), fue de 3.0 veces desde 4.4 veces del 1T18, disminuyendo 1.4 veces.

Por último, el costo ponderado de la deuda fue de 11.65% (TIIE + 3.14 pp. / no considerando comisiones). Mencionando que el 100% de la deuda está contratada a tasa variable.

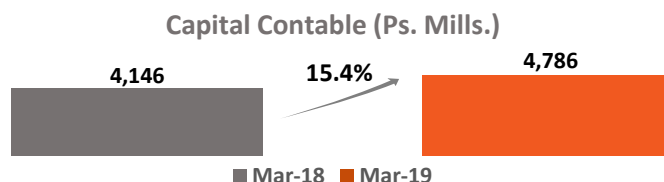
Respecto a las obligaciones de hacer y no hacer “covenants” de la deuda de los Certificados Bursátiles, CADU15 y CADU18, CADU se encuentra en total cumplimiento, las cuales son:

- 🏠 Que el importe de los ingresos por ventas totales no presente una disminución igual o mayor al 30%, comparado con el importe de los ingresos por ventas totales de los últimos 12 meses
  - Los ingresos de los últimos 12 meses al 1T19 se incrementaron 6.0% respecto a los ingresos de los últimos 12 meses al 1T18
- 🏠 Que la razón de pasivo total entre capital contable no sea mayor a 3.0 veces
  - La razón pasivo total / capital contable al 31 de marzo de 2019 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 marzo de 2019 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 marzo de 2019 fue de 3.0x

Vencimientos de la Deuda a marzo de 2019 (Ps. Mills.)							
Concepto	Año Actual	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años	Total
Deuda Bancaria	436	322	1,092	1,022	150	14	3,036
Cebur CADU 15	120	-	-	-	-	-	120
Cebur CADU 18	-	-	171	171	157	-	500
<b>Total</b>	<b>556</b>	<b>322</b>	<b>1,263</b>	<b>1,194</b>	<b>307</b>	<b>14</b>	<b>3,656</b>
<b>% Total</b>	<b>15.2%</b>	<b>8.8%</b>	<b>34.5%</b>	<b>32.6%</b>	<b>8.4%</b>	<b>0.4%</b>	<b>100.0%</b>

En lo referente al perfil de vencimientos, 15.2% de la deuda total vence en lo que resta del año, 8.8% en el 1T20, 34.5% antes de dos años, 32.6% dentro de tres años, 8.4% en cuatro años y 0.4% dentro de cinco años. La Compañía no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.

### Capital Contable



El saldo del Capital Contable (CC), al 31 de marzo de 2019 sumó Ps.4,786 mills. Al cierre del 1T19, la estructura de capital estaba compuesta por 49.7% de pasivo y 50.3% de capital, mientras que, a finales del 1T18, estaba integrada por 48.3% de pasivo y 51.7% de capital. La razón de apalancamiento pasivo total/capital aumentó ligeramente a 1.0 veces en el 1T19, desde 0.9 veces en el 1T18.

Al finalizar el 1T19, el capital contable fue Ps.640 mills. mayor al registrado en el mismo periodo de 2018. En lo referente al rendimiento sobre capital (ROE), este aumentó 40 pbs., al pasar de 18.4% en el 1T18 a 18.8% en este periodo.

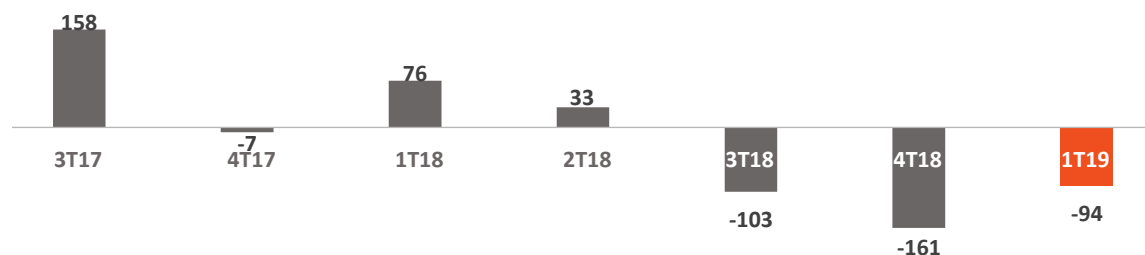
## Flujo de efectivo

### Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)			
Conceptos	1T18	1T19	Δ%
Utilidad antes de impuestos	134	192	43.4%
Actividades de inversión	(3)	0	(93.2%)
Actividades de financiamiento	18	32	74.4%
<b>Flujo antes de impuestos</b>	<b>149</b>	<b>223</b>	<b>50.0%</b>
Flujo generado en actividades de operación	(76)	(320)	>100.0%
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>73</b>	<b>(97)</b>	<b>(&gt;100.0%)</b>
Flujo neto de actividades de inversión	3	3	6.9%
Flujo neto de actividades de financiamiento	319	186	(41.8%)
<b>Δ Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>395</b>	<b>92</b>	<b>(76.7%)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	766	674	(12.0%)
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>1,161</b>	<b>766</b>	<b>(34.0%)</b>
<b>Flujo libre de efectivo de la firma</b>	<b>76</b>	<b>(94)</b>	<b>(&gt;100.0%)</b>

El flujo libre de efectivo del 1T19, fue negativo por Ps.94 mills., derivado de las inversiones realizadas durante el periodo en obra en proceso e inventario de vivienda terminada.

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



### Flujo Acumulado al 31 de marzo de 2019 (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 25 de abril de 2019 fueron modificadas y sustituidas por las contenidas en el presente informe.



- 🏠 El pasado 12 de abril de 2019, se anunció la emisión del Certificado Bursátil “CADU 19”, por un monto de colocación de Ps.500 mills., un plazo de 5 años y tasa de interés de TIIE28 + 2.9 pp. Los recursos obtenidos serán destinados, principalmente, para la inversión en proyectos y el refinanciamiento de deuda a C.P.
- 🏠 El 12 de abril de 2019, Fitch Ratings ratificó la calificación en escala nacional de L.P. de BBB+(mex) con perspectiva estable de Corpovael, S.A.B. de C.V. (Corpovael). Asimismo, subió la calificación de la emisión de los Certificados Bursátiles CADU15 a A+(mex), desde A(mex).
- 🏠 El 12 de abril de 2019, fue publicada la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de CADU, la cual se efectuará el día 29 de abril de 2019.
- 🏠 El 15 de marzo de 2019, HR Ratings asignó la calificación en escala nacional de HR A-, con perspectiva estable, para la emisión de los Certificados Bursátiles “CADU19”. Mientras que, Verum otorgó una calificación de 'A-/M' a dicha emisión, con perspectiva estable.

### **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.*

**Estados Financieros (EEFFs)**

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de marzo de 2018 (Cifras en Miles de Pesos)			
	31 de mar 2018	31 de mar 2019	Δ%
<b>Activo</b>			
<b>Activos Circulantes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,001,107	\$679,361	(32.1%)
Fondo de Reserva "CADU15"	160,051	86,893	(45.7%)
Clientes (Neto)	433,299	494,414	14.1%
Otras cuentas por cobrar (Neto)	285,567	251,278	(12.0%)
Inventarios inmobiliarios	5,777,498	7,353,307	27.3%
<b>Otros Activos Circulantes</b>			
Otros	300,348	559,744	86.4%
<b>Activos No Circulantes:</b>			
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	66,760	86,989	30.3%
<b>Total Activos</b>	<b><u>\$8,024,630</u></b>	<b><u>\$9,511,986</u></b>	<b><u>18.5%</u></b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>			
<b>Pasivos Circulantes</b>			
Créditos Bancarios	443,662	801,819	80.7%
Créditos Bursátiles	149,781	160,000	6.8%
Proveedores	343,727	266,748	(22.4%)
Impuestos por pagar	34,929	3,750	(89.3%)
Otros Pasivos Circulantes	151,209	148,377	(1.9%)
<b>Pasivos no Circulantes</b>			
Créditos Bancarios	1,528,340	2,234,644	46.2%
Créditos Bursátiles	616,093	460,000	(25.3%)
Impuestos Diferidos	610,694	650,397	6.5%
<b>Total Pasivos</b>	<b><u>\$3,878,436</u></b>	<b><u>\$4,725,735</u></b>	<b><u>21.8%</u></b>
<b>Capital contable</b>			
Capital Social	171,011	171,011	-
Utilidades retenidas	3,915,503	4,492,333	14.7%
Participación controladora	4,086,514	4,663,344	14.1%
Participación no controladora	59,680	122,907	105.9%
Total del capital contable	4,146,194	4,786,251	15.4%
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b><u>\$8,024,630</u></b>	<b><u>\$9,511,986</u></b>	<b><u>18.5%</u></b>

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias					
Estados Condensados Consolidados de Utilidad Integral					
(Cifras en Miles de Pesos)					
	1T18	%/Ing.	1T19	%/Ing.	Δ%
<b>Ingresos:</b>					
Ventas Inmobiliarias	\$644,563	91.4%	\$926,853	97.6%	43.8%
Venta de Terrenos	-	-	1,655	0.2%	-
Servicios de Construcción	60,890	8.6%	20,693	2.2%	(66.0%)
	<b>705,453</b>	<b>100.0%</b>	<b>949,200</b>	<b>100.0%</b>	<b>34.6%</b>
<b>Costos y gastos:</b>					
Costo de ventas	(485,808)	68.9%	(640,799)	67.5%	31.9%
Utilidad Bruta	219,645	31.1%	308,401	32.5%	40.4%
Gastos Generales	(84,458)	12.0%	(112,103)	11.8%	32.7%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>135,187</b>	<b>19.2%</b>	<b>196,298</b>	<b>20.7%</b>	<b>45.2%</b>
Ingresos Financieros	6,240		3,331		(46.6%)
Gastos Financieros	(7,536)		(7,608)		1.0%
	(1,296)		(4,277)		230.0%
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>133,891</b>	<b>19.0%</b>	<b>192,021</b>	<b>20.2%</b>	<b>43.4%</b>
<b>Impuestos a la utilidad:</b>					
Causado	(26,842)	3.8%	(14,969)	1.6%	(44.2%)
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b><u>\$107,049</u></b>	<b><u>15.2%</u></b>	<b><u>\$177,052</u></b>	<b><u>18.7%</u></b>	<b><u>65.4%</u></b>
Participación controladora	102,095		166,429		63.0%
Participación no controladora	4,954		10,623		116.4%
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b>107,049</b>	<b>15.2%</b>	<b>177,052</b>	<b>18.7%</b>	<b>65.4%</b>
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.30		0.49		63.0%

\*Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 1T19 y 1T18.

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

	1T18	1T19
<b>Actividades de Operación</b>		
Utilidad Antes de Impuestos	133,891	192,021
<b>Partidas relacionadas con actividades de Inversión</b>		
Depreciación y Amortización	3,123	3,118
Ingresos por intereses	(6,240)	(3,331)
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	18,075	31,514
<b>Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>148,849</b>	<b>223,322</b>
<b>Flujos Generados o utilizados en la Operación</b>		
Decremento (Incremento) en Clientes	32,413	(56,948)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(185,338)	(131,793)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	155,364	79,601
Incremento (Decremento) en Proveedores	(74,908)	(51,787)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(26,467)	(159,507)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	23,179	-
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>73,092</b>	<b>(97,112)</b>
<b>Actividades de Inversión</b>		
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(3,123)	-
Intereses Cobrados	6,240	3,331
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>3,117</b>	<b>3,331</b>
<b>Actividades de Financiamiento</b>		
Financiamientos Bancarios	892,107	850,974
Financiamientos Bursátiles	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(460,169)	(525,319)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	-	(40,000)
Dividendos Pagados	-	-
Intereses Pagados	(67,806)	(100,000)
Otras partidas	(45,274)	-
<b>Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento</b>	<b>318,858</b>	<b>185,655</b>
<b>Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>395,067</b>	<b>91,874</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período</b>	<b>766,091</b>	<b>674,380</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período</b>	<b>1,161,158</b>	<b>766,254</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>.*