

**REPORTE
TRIMESTRAL**

| 1T19

CADU REPORTA CRECIMIENTOS DE 11.2% EN INGRESOS Y DE 8.2% EN UTILIDAD NETA POR EL 1T19

Cancún, Q. Roo, México a 25 de abril 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 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.

INFORMACIÓN DESTACADA (OPERATIVA Y FINANCIERA)

- 🏠 Los ingresos consolidados del 1T19 presentaron un aumento de 11.2%, totalizando Ps.785 mills., vs. los Ps.705 mills. del mismo periodo de 2018
- 🏠 Durante el 1T19, la Utilidad Neta sumó Ps.116 mills., creciendo 8.2% contra los Ps.107 mills. del 1T18. El margen neto se situó en 14.8%
- 🏠 Al 31 de marzo de 2019, el ROE presentó un alza de 30 pbs., situándose en 18.7%, comparándose positivamente contra el 18.4% del 1T18
- 🏠 El EBITDA se incrementó 3.9%, pasando de Ps.156 mills. en el 1T18 a Ps.162 mills. este trimestre. El margen EBITDA se ubicó en 20.7% 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.481 mil en el 1T19, representando un aumento de 0.9%
- 🏠 La mezcla de vivienda del 1T19, estuvo integrada por un 81.9% de vivienda de interés social, y el 18.1% restante provino de la participación conjunta de vivienda media y residencial

INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)			
Indicador	1T18	1T19	Δ%
Unidades	1,351	1,583	17.2%
Precio Promedio (Ps. Miles)	477	481	0.9%
Ingresos Vivienda	645	762	18.2%
Otros Ingresos	61	23	(62.3%)
Venta de Terrenos Comerciales	-	2	-
Servicios de Construcción	61	21	(66.0%)
Ingresos Totales	705	785	11.2%
Utilidad de Operación	135	135	(0.1%)
EBITDA	156	162	3.9%
Margen EBITDA (%)	22.2	20.7%	(1.5 pp.)
Utilidad Neta	107	116	8.2%
Margen neto (%)	15.2	14.8%	(0.4 pp.)
FLEF	76	(94)	(>100.0%)
Cobertura de intereses	4.4x	3.1x	(1.3x)
Deuda total a EBITDA UDM	2.6x	3.0x	0.4x
Deuda neta a EBITDA UDM	1.5x	2.4x	0.9x
Apalancamiento (PT/CC)	0.9x	1.0x	0.1x
UPA* (Ps.)	0.30	0.33	12.1%

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

INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)		
Indicador	1T18	1T19
Efectivo y equivalentes	1,161	766
Clientes	433	548
Inventarios	5,777	7,317
Otros activos	653	1,029
Total Activos	8,025	9,660
Deuda Bancaria	1,972	3,036
Deuda Bursátil	766	620
Total deuda	2,738	3,656
Otros pasivos	1,141	1,223
Total pasivos	3,878	4,879
Capital contable	4,146	4,780

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	UDM 1T18	UDM 1T19
ROE	18.4	18.7
ROA	9.5	9.3
EBITDA (Ps. Mills.)	1,059	1,206
Utilidad Neta (Ps. Mills.)	762	894
UPA	2.12	2.44
CCC (días)	628	772

Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

Me es un gusto comentarles que arrancamos el ejercicio 2019 de manera estable, registrando un crecimiento de doble dígito en ingresos por venta de vivienda. Durante el trimestre, aprovechamos la flexibilidad de nuestro modelo de negocio, dirigiendo la operación hacia la demanda registrada en vivienda de interés social en nuestra principal plaza de operación, Quintana Roo. Lo anterior permitió utilizar parte del inventario de vivienda terminada en este segmento. Asimismo, la pujante originación de crédito de los organismos nacionales de vivienda compensó el efecto de la disminución de vivienda media.

En este sentido, nos sentimos positivos, pues el INFONAVIT anunció recientemente el comienzo de la ejecución de un nuevo programa orientado a incrementar el monto de financiamiento para sus derechohabientes de menores ingresos, buscando con ello impulsar el dinamismo del sector, a pesar del bajo nivel de subsidios otorgados a la fecha de este reporte.

Los resultados del trimestre reflejan ingresos por vivienda por Ps.762 mills., comparado contra los Ps.645 mills. del 1T18, lo que se explica por la mayor escrituración de viviendas de interés social, cuyos ingresos crecieron 42.1% AsA.

Por su parte, el precio promedio se mantuvo en línea respecto al 1T18, pasando de Ps.477 mil a Ps.481 mil este trimestre, con una ligera alza de 0.9% AsA.

El EBITDA y Utilidad Neta ascendieron a Ps.162 mills. (+3.9% AsA) y Ps.116 mills. (+8.2% AsA), respectivamente. El margen EBITDA se ubicó en 20.7% y el margen neto en 14.8%, debido a la mayor participación del segmento de interés social en la mezcla. El ROE de la Compañía al 1T19 fue de 18.7%, 0.3 pp. más que su comparativo anual.

Cabe destacar que en este período no se registraron ingresos provenientes de ventas de vivienda que requirieran subsidio para nuestros clientes, lo que se compara positivamente contra el 1T18, donde registramos una proporción de 18.7% de venta de viviendas con subsidio.

En conclusión, estamos optimistas de seguir avanzando con la ejecución de nuestro modelo de negocios, ante un ambiente que visualizamos propicio, dados los altos niveles de confianza del consumidor, una inflación y tasas de referencia estables, así como la agilidad en la ejecución que observamos por parte de los titulares de los organismos nacionales de vivienda, con los que planeamos trabajar estrechamente, para seguir ofreciendo viviendas adecuadas, de alto valor agregado, en beneficio de los hogares mexicanos.

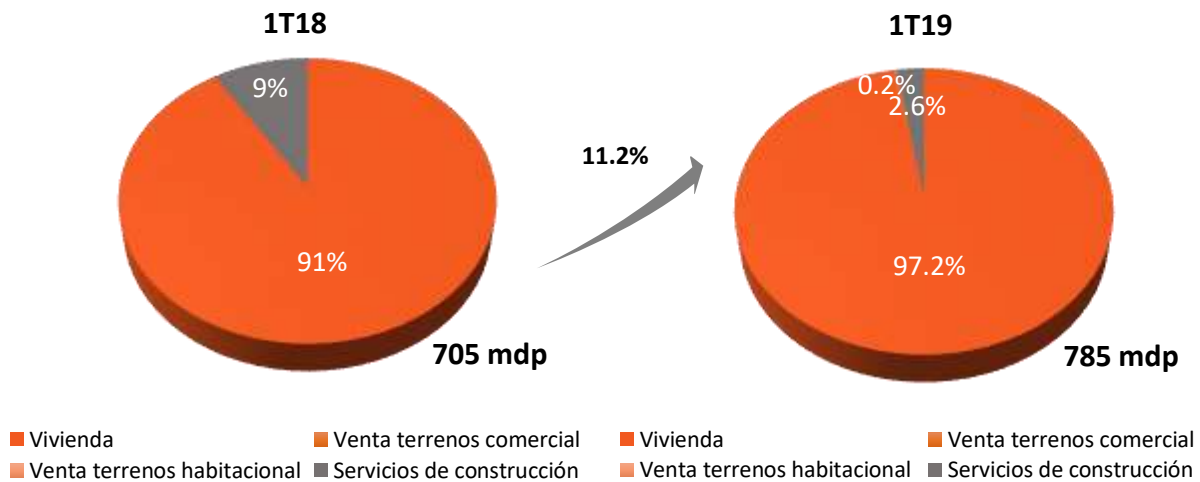
Finalmente, me satisface informar a nuestros inversionistas que seguimos avanzando en el robustecimiento de nuestras prácticas corporativas, principalmente en lo referente a clima laboral, para beneficio de nuestros asociados, así como en sustentabilidad, en pro del ambiente y de las comunidades con las que interactuamos día con día.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y Director General

DESEMPEÑO OPERATIVO

INGRESOS

Ingresos Totales (Ps. Mills.)				
	1T18	1T19	Δ\$	Δ%
Ingresos Vivienda	645	762	118	18.2%
Otros Ingresos	61	23	(38)	(62.3%)
Venta de Terrenos Comerciales	-	2	2	-
Venta de Terrenos Habitacionales	-	-	-	-
Servicios de Construcción	61	21	(40)	(66.0%)
Total	705	785	80	11.2%



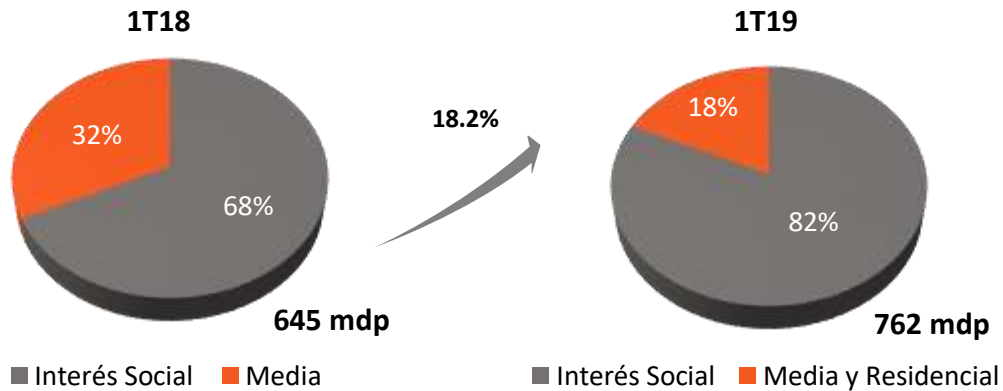
En el 1T19, los ingresos totales fueron de Ps.785 mills., creciendo 11.2% respecto a los Ps.705 millones del 1T18, impulsados por un mayor volumen de viviendas escrituradas, principalmente derivado de la fuerte demanda registrada en el segmento de vivienda de interés social en Quintana Roo.

El 97.2% de los ingresos totales del 1T19 se originaron por la escrituración de viviendas, 0.2% por venta de terrenos comerciales y el 2.6% restante provino de servicios de construcción.

Ingresos Vivienda

Ingresos por Vivienda (Ps. Mills.)				
	1T18	1T19	Δ\$	Δ%
Vivienda de Interés Social				
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%
Total Interés Social	440	625	185	42.1%
Vivienda Media				
Cancún	127	55	(72)	(56.8%)
Valle de México	78	48	(30)	(38.5%)
Total Media	205	103	(102)	(49.8%)
Vivienda Residencial				
Cancún	-	35	35	-
Total Residencial	-	35	35	-
TOTAL	645	762	118	18.2%

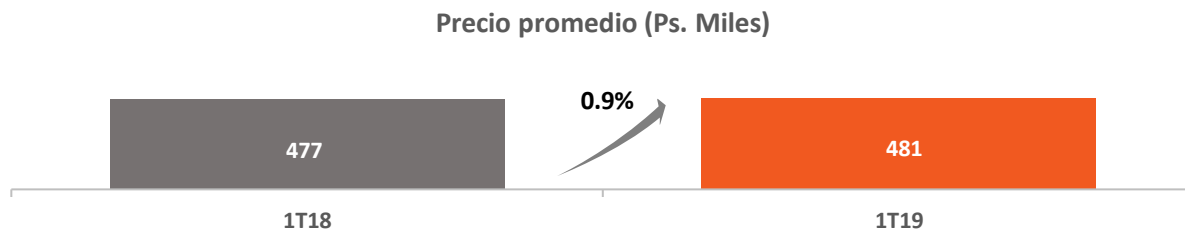
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:

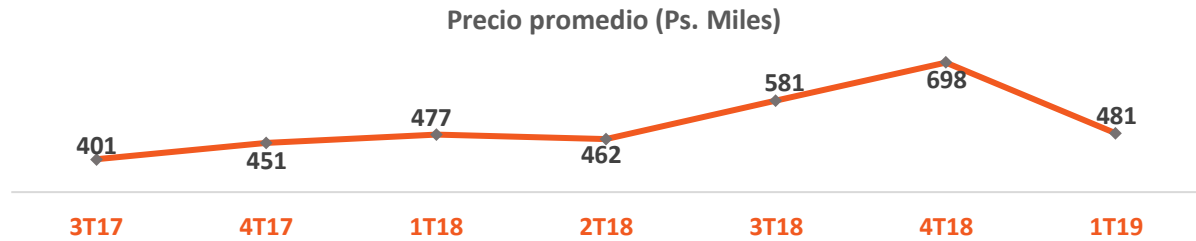


NOTA: Se considera vivienda de interés social, aquella que se encuentra en un rango de precio menor a Ps.500 mil, vivienda media la que va de los Ps.500 mil a los Ps.2.5 millones y vivienda residencial, la que supera los Ps.2.5 millones. Dentro de la vivienda residencial, consideramos "residencial plus"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

Los ingresos por vivienda totalizaron Ps.762 millones en el 1T19, un incremento de 18.2% respecto a los Ps.645 mills. del 1T18, impulsados por una expansión de 42.1% en los ingresos por vivienda de interés social.

Precios Promedio





Durante el 1T19, el precio promedio por vivienda ascendió a Ps.481 mil vs. Ps.477 mil en el 1T18, significando un incremento de 0.9%. La ralentización en el crecimiento del precio promedio se derivó del mayor desplazamiento de vivienda económica.

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	-	11,541	11,541	-
Total	477	481	4	0.9%

Subsidios a compradores de vivienda

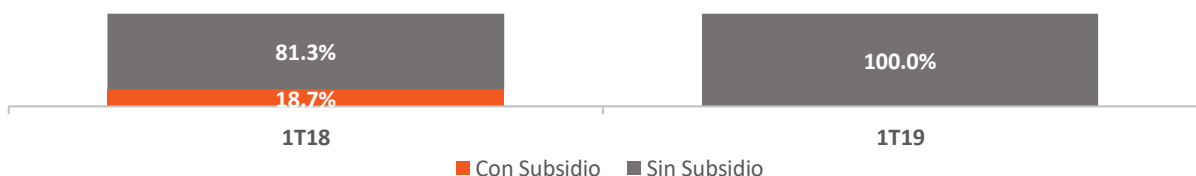
Viviendas y Subsidios (Unidades)				
CADU TOTAL	1T18	1T19	Δ	Δ%
Con Subsidio	253	0	(253)	(100.0%)
Sin Subsidio	1,098	1,583	485	44.2%
Total	1,351	1,583	232	17.2%

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

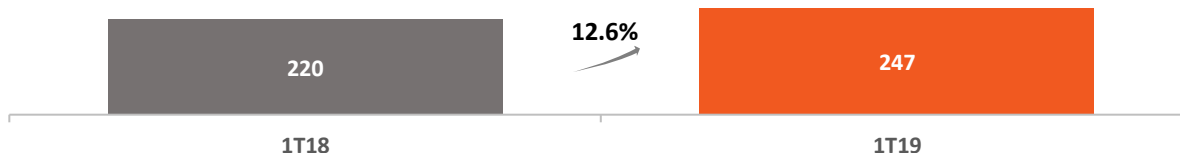
Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (Ps. Mills.)				
Conceptos	1T18	%	1T19	%
Ingresos por escrituración de viviendas	645	91.4%	762	97.2%
Ingresos por venta de terrenos	-	-	2	0.2%
Servicios de construcción	61	8.6%	21	2.6%
Total de Ingresos	705	100.0%	785	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	429	66.5%	517	66.5%
Costo de terrenos	-	-	1	0.0%
Costo de servicios de construcción	56	92.7%	20	95.5%
Total de Costo de Ventas	486	68.9%	537	68.5%

El costo de ventas del periodo sumó Ps.537 mills. en el 1T19, 10.6% más que los Ps.486 millones registrados durante el 1T18. La proporción del costo de ventas al total de ingresos del trimestre decreció 0.4 pp., debido a la disminución de ingresos por servicios de construcción, los cuales se caracterizan por sus estrechos márgenes.

Utilidad Bruta

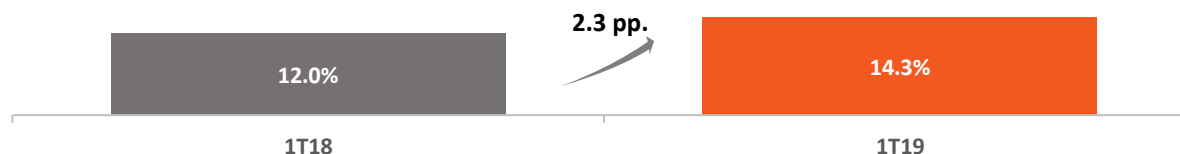
Utilidad Bruta (Ps. Mills.)



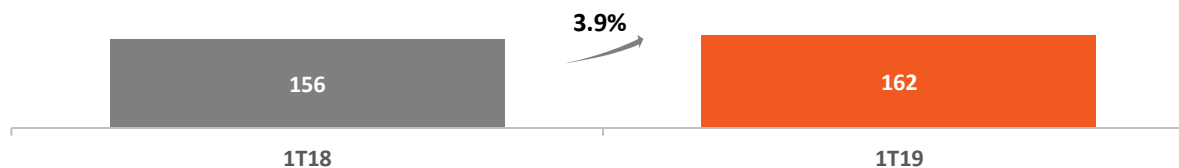
Durante el 1T19, la utilidad bruta se incrementó 12.6% en comparación con los Ps.220 mills. del 1T18, totalizando Ps.247 mills.

Gastos Generales

Gastos / Ventas (%)



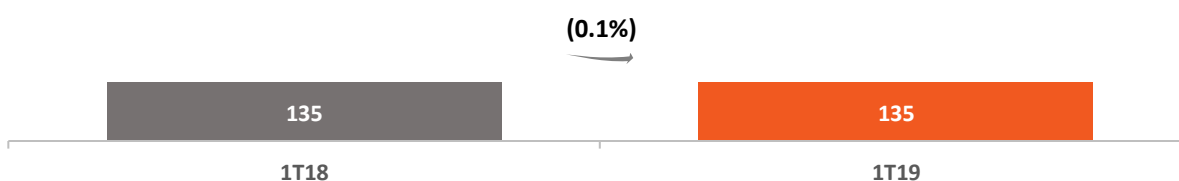
Los Gastos de Venta y Administración acumularon Ps.112 mills., representando el 14.3% de los ingresos totales, un alza de 2.3 pp. respecto a la proporción de 12.0% del 1T18, debido tanto a que un componente de los gastos es fijo y los ingresos del primer trimestre de 2019 fueron bajos respecto del promedio trimestral anual, como a la incorporación de nuevos proyectos.

EBITDA
EBITDA (Ps. Mills.)


El EBITDA generado durante el trimestre fue de Ps.162 mills., 3.9% más que los Ps.156 mills. del 1T18. El margen EBITDA fue de 20.7% en el 1T19.

Integración de EBITDA (Ps. Mills.)

Conceptos	1T18	1T19	Δ\$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	107	116	9	8.2%
(+) ISR Corriente	27	15	(12)	(44.2%)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	134	131	(3)	(2.3%)
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	18	24	6	33.9%
(+) Intereses no Capitalizados	8	8	-	1.0%
(-) Productos Financieros	6	3	(3)	(46.6%)
(+) Depreciación y Amortización	3	3	-	(0.2%)
EBITDA	156	162	6	3.9%
Margen EBITDA	22.2%	20.7%	-	(1.5 pp.)

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


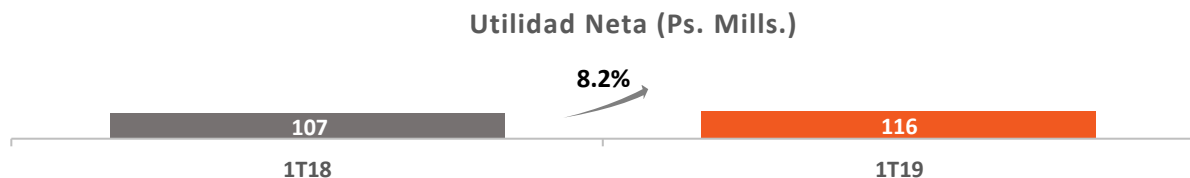
La utilidad de operación del periodo se mantuvo en los mismos niveles del 1T18, totalizando Ps.135 mills.

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.

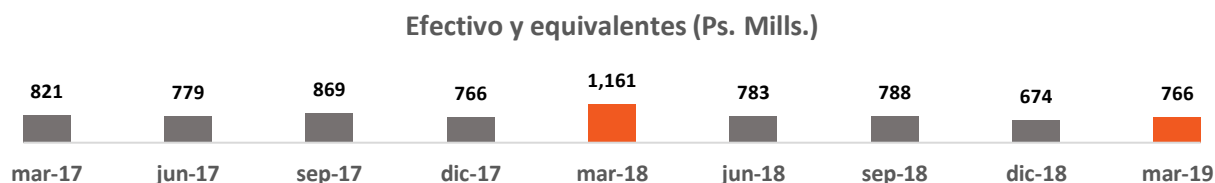
Utilidad Neta


La utilidad neta del trimestre reportó un incremento anual de 8.2%, ascendiendo a Ps.116 mills., desde los Ps.107 mills. del 1T18. El margen neto se ubicó en 14.8% en el 1T19.

Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.)				
Conceptos	1T18	1T19	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	107	116	9	8.2%
Utilidad Neta Controladora	102	114	12	12.1%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.30	0.33	0.03	12.1%

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

La UPA por el 1T19, registró un crecimiento de 12.1%, alcanzando Ps.0.33, 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".

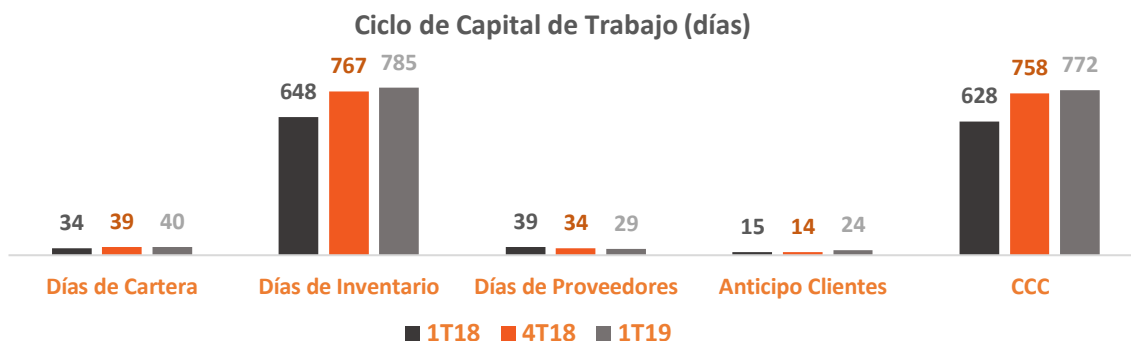
Los recursos en efectivo de CADU están principalmente invertidos en instrumentos de deuda de alta calidad crediticia a C.P.

Cuentas por Cobrar

Integración de Cuentas por Cobrar (Ps. Mills.)				
Concepto	1T18	1T19	Δ\$	Δ%
Cientes Vivienda	187	404	217	115.8%
Otros	246	144	(102)	(41.5%)
Total Clientes	433	548	115	26.6%

Cuentas por Cobrar (días)				
	1T18	1T19	Δ días	Δ%
Cientes Vivienda	16	33	16	98.2%
Otros	183	115	(68)	(37.1%)
Total Clientes	34	40	6	18.1%

Al 31 de marzo 2019, las cuentas por cobrar totalizaron Ps.548 mills. (40 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) supero en 144 días los 628 días del 1T18, al ser de 772 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	2,099	12.5%
Obra en Proceso y Vivienda terminada	3,718	4,993	34.3%
Intereses Capitalizados	194	225	16.0%
Total	5,777	7,317	26.6%

El Inventario incrementó Ps.1,540 mills. AsA (+26.6%), ascendiendo a Ps.7,317 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.2,099 mills. (12.5% más vs. los Ps.1,865 mills. al cierre de marzo de 2018), y Obras en Proceso y vivienda terminada por Ps.4,993 mills., la cual se incrementó en 34.3% 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%
Total	1,972	3,036	1,064	54.0%

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 el incremento en el volumen de operación manejado.

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

*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.

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

La razón de deuda total a EBITDA finalizó en 3.0x al 1T19, incrementándose 0.4x 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 3.1 veces desde 4.4 veces del 1T18, disminuyendo 1.3 veces.

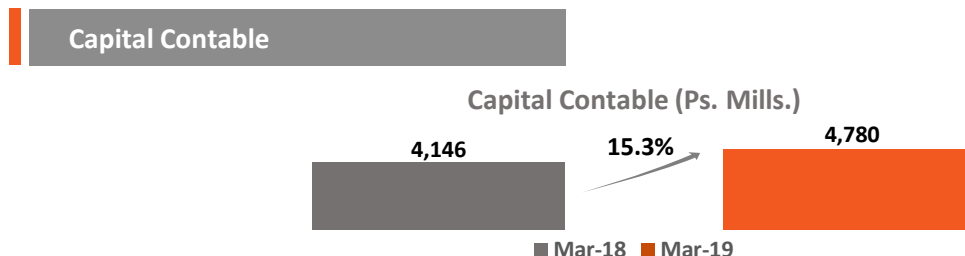
Por último, el costo ponderado de la deuda fue de 11.65% (TIIE + 3.14 pp. / no considerando comisiones). Mencionando que el 100% de la deuda está contratada a tasa variable.

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 7.2% 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 3.1x

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
Total	556	322	1,263	1,194	307	14	3,656
% Total	15.2%	8.8%	34.5%	32.6%	8.4%	0.4%	100.0%

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.



El saldo del Capital Contable (CC), al 31 de marzo de 2019 sumó Ps.4,780 mills. Al cierre del 1T19, la estructura de capital estaba compuesta por 50.5% de pasivo y 49.5% 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.634 mills. mayor al registrado en el mismo periodo de 2018. En lo referente al rendimiento sobre capital (ROE), este aumentó 30 pbs., al pasar de 18.4% en el 1T18 a 18.7% en este periodo.

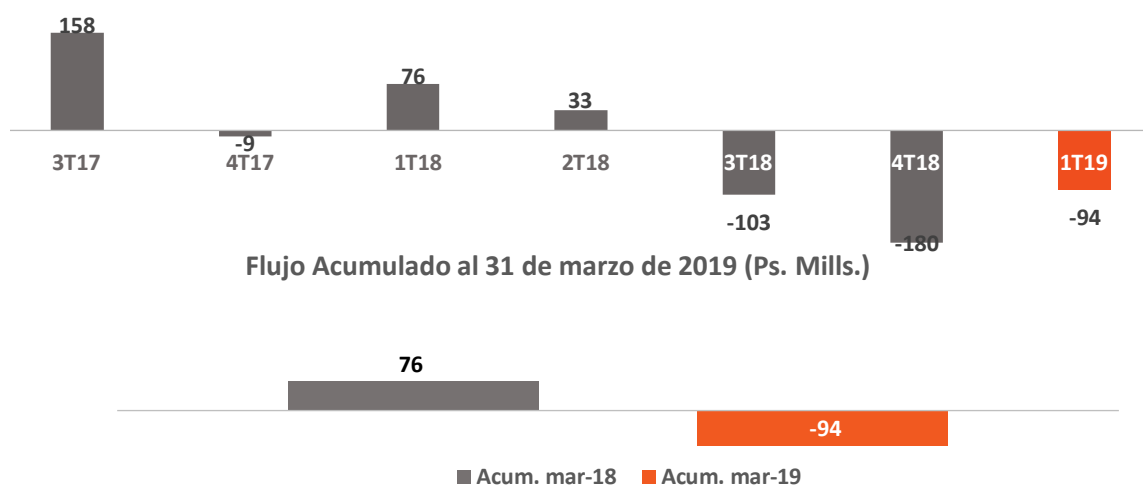
Flujo de efectivo

Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)			
Conceptos	1T18	1T19	Δ%
Utilidad antes de impuestos	134	131	(2.3%)
Actividades de inversión	(3)	0	(93.2%)
Actividades de financiamiento	18	24	33.9%
Flujo antes de impuestos	149	155	4.0%
Flujo generado en actividades de operación	(76)	(252)	>100.0%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	73	(97)	(>100.0%)
Flujo neto de actividades de inversión	3	3	6.9%
Flujo neto de actividades de financiamiento	319	186	(41.8%)
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	395	92	(76.7%)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	766	674	(12.0%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	1,161	766	(34.0%)
Flujo libre de efectivo de la firma	76	(94)	(>100.0%)

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.)



Contingencia

Las cifras contenidas en el presente informe podrían sufrir modificaciones, en virtud de que a esta fecha, no se cuenta aún con la opinión de los Auditores Externos de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Lo anterior debido a que se está analizando el criterio para la correcta aplicación de la Norma Internacional de Información financiera NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de contratos con Clientes”.

Dicho análisis se limita a la determinación del momento contable del reconocimiento de los ingresos del nuevo Desarrollo Allure, ubicado en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo.

Acontecimientos recientes

- 🏠 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 TIE28 + 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.

Teleconferencia de resultados 1T19



CORPOVAEL S.A.B. de C.V. le invita a participar en su
CONFERENCIA TELEFÓNICA
DE RESULTADOS DEL
PRIMER TRIMESTRE DE 2019

Fecha: Viernes 26 de abril de 2019

Hora: 11:00 a.m. (Sede del Centro, Ciudad de México) / 12:00 p.m. (Hora del EST, N.Y.)

Dirigida por: Pedro Vaca – Presidente y C.E. Oper. Javier González – Dir. de Finanzas César Navarro – Dir. de I.G.I.

Repetición: Disponible y en descarga de la conferencia (en MP3) en el sitio de inversiones 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.caduinmobiliaria.com | www.caduinmobiliaria.com | **Publicación de Resultados del Primer Trimestre de 2019** (Viernes 26 de abril de 2019 (posible en el centro del mercado))

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%
Activo			
Activos Circulantes:			
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	548,413	26.6%
Otras cuentas por cobrar (Neto)	285,567	567,531	98.7%
Inventarios inmobiliarios	5,777,498	7,316,944	26.6%
Otros Activos Circulantes			
Otros	300,348	373,697	24.4%
Activos No Circulantes:			
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	66,760	86,989	30.3%
Total Activos	<u>\$8,024,630</u>	<u>\$9,659,828</u>	<u>20.4%</u>
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
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	278,349	84.1%
Pasivos no Circulantes			
Créditos Bancarios	1,528,340	2,234,644	46.2%
Créditos Bursátiles	616,093	460,000	(25.3%)
Impuestos Diferidos	610,694	674,114	10.4%
Total Pasivos	<u>\$3,878,436</u>	<u>\$4,879,424</u>	<u>25.8%</u>
Capital contable			
Capital Social	171,011	171,011	-
Utilidades retenidas	3,915,503	4,471,664	14.2%
Participación controladora	4,086,514	4,642,675	13.6%
Participación no controladora	59,680	137,729	130.8%
Total del capital contable	4,146,194	4,780,404	15.3%
Total Pasivo y Capital	<u>\$8,024,630</u>	<u>\$9,659,828</u>	<u>20.4%</u>

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%
Ingresos:					
Ventas Inmobiliarias	\$644,563	91.4%	\$762,179	97.2%	18.2%
Venta de Terrenos	-	-	1,655	0.2%	-
Servicios de Construcción	60,890	8.6%	20,693	2.6%	(66.0%)
	705,453	100.0%	784,527	100.0%	11.2%
Costos y gastos:					
Costo de ventas	(485,808)	68.9%	(537,313)	68.5%	10.6%
Utilidad Bruta	219,645	31.1%	247,214	31.5%	12.6%
Gastos Generales	(84,458)	12.0%	(112,103)	14.3%	32.7%
Utilidad de operación	135,187	19.2%	135,110	17.2%	(0.1%)
Ingresos Financieros	6,240		3,331		(46.6%)
Gastos Financieros	(7,536)		(7,608)		1.0%
	(1,296)		(4,277)		229.8%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	133,891	19.0%	130,834	16.7%	(2.3%)
Impuestos a la utilidad:					
Causado	(26,842)	3.8%	(14,969)	1.9%	(44.2%)
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$107,049</u>	<u>15.2%</u>	<u>\$115,865</u>	<u>14.8%</u>	<u>8.2%</u>
Participación controladora	102,095		114,420		12.1%
Participación no controladora	4,954		1,445		(70.8%)
Utilidad neta e integral consolidada	107,049	15.2%	115,865	14.8%	8.2%
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.30		0.33		12.1%

*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
Actividades de Operación		
Utilidad Antes de Impuestos	133,890	130,834
Partidas relacionadas con actividades de Inversión		
Depreciación y Amortización	3,123	3,118
Ingresos por intereses	(6,240)	(3,331)
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	18,075	24,196
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	148,848	154,816
Flujos Generados o utilizados en la Operación		
Decremento (Incremento) en Clientes	32,413	(5,126)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(185,338)	(237,231)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	155,364	(51,451)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(74,908)	(76,243)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(26,467)	83,116
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	23,179	35,006
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	73,091	(97,114)
Actividades de Inversión		
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(3,123)	-
Intereses Cobrados	6,240	3,331
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	3,117	3,331
Actividades de Financiamiento		
Financiamientos Bancarios	892,107	850,975
Financiamientos Bursátiles	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(460,169)	(525,318)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	-	(40,000)
Dividendos Pagados	-	-
Intereses Pagados	(67,806)	(100,000)
Otras partidas	(45,273)	-
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	318,859	185,657
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	395,067	91,874
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	766,091	674,380
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	1,161,158	766,254

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>.