CADU INMOBILIARIA

REPORTE TRIMESTRAL | 3T19

CADU REPORTA CRECIMIENTO DE 8.3% EN INGRESOS POR VIVIENDA Y 6.3% EN UTILIDAD NETA EN LOS PRIMEROS NUEVE MESES DEL AÑO

Cancún, Q. Roo, México a 24 de octubre 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 tercer 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)

- Durante el 3T19, los ingresos totales sumaron Ps.1,170 mills., contra los Ps.1,337 mills. del 3T18
- En el acumulado del año, los ingresos totales ascendieron a Ps.3,404 mills., prácticamente en línea con los Ps.3,399 mills. del mismo periodo del año anterior
- Los ingresos por venta de vivienda pasaron de Ps.1,182 mills. en el 3T18 a Ps.1,060 mills. en el 3T19
- La Utilidad Neta pasó de Ps.240 mills. en el 3T18 a Ps.214 mills. en el 3T19. El margen neto del 3T19 fue de 18.3%. En el acumulado del año, la Utilidad Neta creció 6.3% AsA, alcanzando los Ps.619 mills.
- El EBITDA del trimestre sumó Ps.298 mills., vs. Ps.339 mills. del 3T18. El margen EBITDA del 3T19 se ubicó en 25.4%. El EBITDA de los primeros nueve meses del año ascendió a Ps.840 mills., registrando un alza de 1.9% AsA
- Se generó un flujo libre de efectivo positivo de Ps.30 mills. durante el 3T19, vs. los Ps.103 mills. negativos del 3T18

PRINCIPALES INDICADORES (Ps. Mills.)						
Indicador	**3T18**	**3T19**	**Δ%**	**9M18**	**9M19**	**Δ%**
Unidades	2,033	2,029	(0.2%)	5,877	5,935	1.0%
Precio Promedio (Ps. Miles)	581	523	(10.1%)	507	543	7.2%
Ingresos Vivienda	1,182	1,060	(10.3%)	2,978	3,224	8.3%
Otros Ingresos	155	109	(29.5%)	421	180	(57.3%)
Venta de Terrenos Comerciales	52	68	31.9%	90	111	23.3%
Venta de Terrenos Habitacionales	-	39	-	-	39	-
Servicios de Construcción	103	2	(98.3%)	331	30	(91.0%)
Ingresos Totales	1,337	1,170	(12.5%)	3,399	3,404	0.1%
Utilidad de Operación	294	254	(13.5%)	713	718	0.7%
EBITDA	339	298	(12.1%)	824	840	1.9%
Margen EBITDA (%)	25.3	25.4	0.1 pp.	24.2	24.7	0.5 pp.
Utilidad Neta	240	214	(11.0%)	582	619	6.3%
Margen neto (%)	18.0	18.3	0.3 pp.	17.1	18.2	1.1 pp.
FLEF	(103)	30	(>100.0%)	1	(22)	(>100.0%)
Cobertura de intereses	4.14x	2.86x	(1.28x)	4.14x	2.86x	(1.28x)
Deuda neta a EBITDA UDM	2.13x	2.95x	0.82x	2.13x	2.95x	0.82x
Apalancamiento (PT/CC)	0.97x	0.95x	(0.02x)	0.97x	0.95x	(0.02x)
UPA* (Ps.)	0.66	0.59	(10.1%)	1.61	1.71	6.6%

*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 3T19 y 3T18.

INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)		
Indicador	**3T18**	**3T19**
Efectivo y equivalentes	788	376
Clientes	551	396
Inventarios	6,548	7,573
Otros activos	731	1,218
Total Activos	8,618	9,563
Deuda Bancaria	2,483	2,662
Deuda Bursátil	688	1,040
Total deuda	3,171	3,702
Otros pasivos	1,082	957
Total pasivos	4,253	4,659
Capital contable	4,365	4,904

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	**UDM 3T18**	**UDM 3T19**
ROE	19.1	17.7
ROA	9.7	9.1
EBITDA (Ps. Mills.)	1,119	1,127
Utilidad Neta (Ps. Mills.)	833	866
UPA	2.30	2.38
CCC (días)	697	877

Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

Durante el 3T19, el dinamismo del sector se ha desacelerado, lo que ha repercutido principalmente en nuestro segmento de vivienda media. Por el contrario, el segmento de interés social ha crecido un 2.5% en el 3T19 y 10% en los 9M19, debido entre otros factores, a la entrada en vigor del nuevo programa del Infonavit, impulsado por la Sedatu, orientado a incrementar los montos máximos de créditos a derechohabientes de menores ingresos. Confiamos en que este esquema contribuirá favorablemente en los resultados del 4T.

Las condiciones económicas que se han presentado en el país han dado como resultado que en los 9 primeros meses de 2019 los ingresos totales se mantuvieron prácticamente en línea a los registrados en el mismo periodo de 2018, la utilidad neta y el EBITDA aumentaron 6.3% y 1.9% respectivamente.

La disminución en los ingresos de vivienda media se debe fundamentalmente a la mayor cautela mostrada por los clientes en la adquisición de este tipo de vivienda. No obstante, mantenemos visitas continuas a nuestros desarrollos, lo que confirma que nuestro mercado objetivo continúa interesado en la adquisición de este tipo de vivienda.

La flexibilidad operativa de CADU ha permitido afrontar las condiciones prevalecientes de mercado y estimular el desplazamiento de nuestras viviendas, mediante la adecuación de nuestros productos a la demanda.

Asimismo, durante el trimestre llevamos a cabo el pago correspondiente al total del dividendo aprobado el pasado mes de abril por nuestra Asamblea General de Accionistas.

A la fecha, mantenemos niveles saludables de liquidez, acordes con nuestra política de caja y contamos con líneas de crédito disponibles, buscando una mayor eficiencia en el manejo de la tesorería. Por lo que se refiere al flujo libre de efectivo, en el trimestre fue positivo.

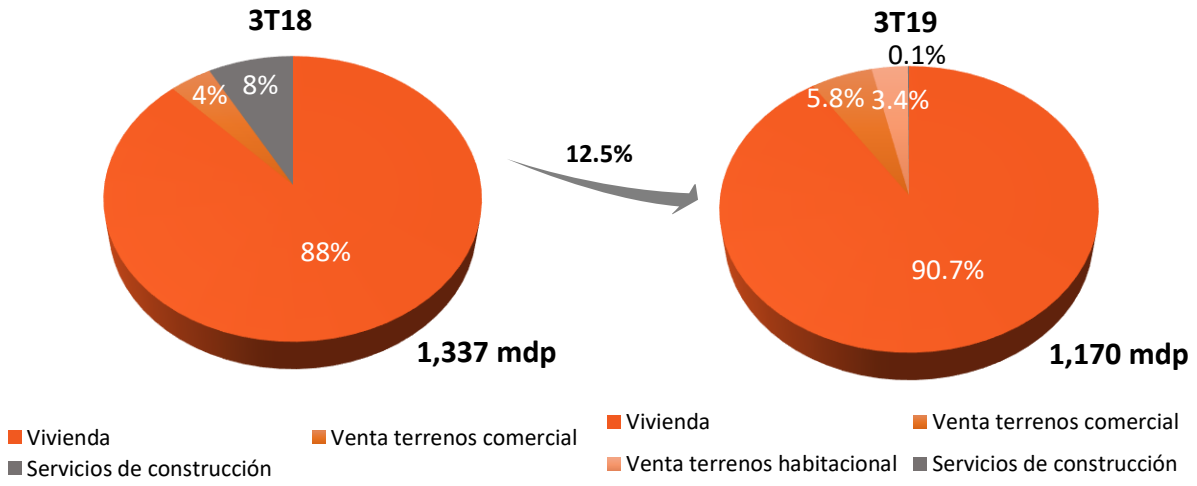
Para concluir, confiamos en alcanzar los crecimientos establecidos en nuestra Guía de resultados y consolidar los márgenes de rentabilidad (EBITDA y utilidad neta) obtenidos en 2018.

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

DESEMPEÑO OPERATIVO

INGRESOS

Ingresos Totales (Ps. Mills.)								
	3T18	3T19	Δ$	Δ%	9M18	9M19	Δ$	Δ%
Ingresos Vivienda	1,182	1,060	(121)	(10.3%)	2,978	3,224	246	8.3%
Otros Ingresos	155	109	(46)	(29.5%)	421	180	(241)	(57.3%)
Venta de Terrenos Comerciales	52	68	16	31.9%	90	111	21	23.3%
Venta de Terrenos Habitacionales	-	39	39	-	-	39	39	-
Servicios de Construcción	103	2	(102)	(98.3%)	331	30	(301)	(91.0%)
Total	**1,337**	**1,170**	**(167)**	**(12.5%)**	**3,399**	**3,404**	**5**	**0.1%**



Durante el 3T19, los ingresos totales registraron una disminución de 12.5%, al pasar de Ps.1,337 mills. en el 3T18 a Ps.1,170 mills., reflejando una disminución de Ps.121 mills. en venta de vivienda AsA, así como el decrecimiento en otros ingresos.

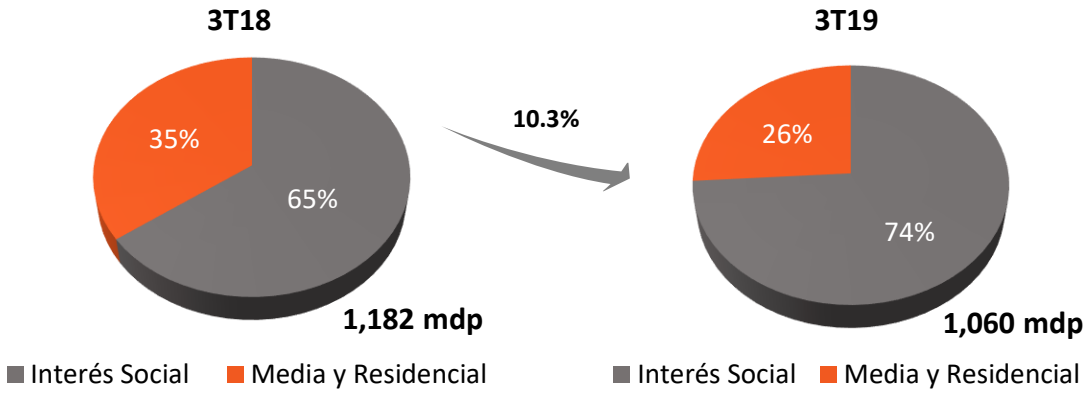
En el 3T19, los ingresos por venta de vivienda sumaron Ps.1,060 millones, representando el 91% del total de ingresos, mientras que la venta de terrenos (comerciales y habitacionales) y los servicios de construcción alcanzaron los Ps.109 mills., es decir 9% de los ingresos totales.

Los ingresos totales de los 9M19 ascendieron a Ps.3,404 mills., manteniéndose en el mismo nivel de los 9 meses de 2018. En los 9M de 2019, los ingresos por venta de vivienda totalizaron Ps.3,224 mills. (95% del total), Ps.150 mills. provinieron de la venta de terrenos comerciales y habitacionales (4% del total), y Ps.30 mills. por servicios de construcción (1% del total).

Ingresos Vivienda

Ingresos por Vivienda (Ps. Mills.)								
	3T18	3T19	Δ$	Δ%	9M18	9M19	Δ$	Δ%
Vivienda de Interés Social								
Cancún	207	283	76	36.6%	587	748	162	27.6%
Playa del Carmen	403	366	(37)	(9.2%)	998	1,034	37	3.7%
Guadalajara	80	56	(24)	(30.2%)	285	209	(76)	(26.7%)
Valle de México	25	9	(16)	(63.6%)	74	29	(44)	(60.1%)
Aguascalientes	5	1	(4)	(88.3%)	10	5	(5)	(53.5%)
Ciudad Juárez / otros	46	71	24	52.8%	119	259	140	>100.0%
Total Interés Social	**766**	**785**	**19**	**2.5%**	**2,072**	**2,284**	**212**	**10.2%**
Vivienda Media								
Cancún	134	114	(20)	(14.6%)	442	311	(131)	(29.7%)
Valle de México	71	53	(17)	(24.7%)	253	170	(83)	(32.8%)
Total Media	**204**	**167**	(37)	**(18.1%)**	**695**	**481**	**(214)**	**(30.8%)**
Vivienda Residencial								
Cancún	211	108	(103)	(48.9%)	211	459	248	>100.0%
Total Residencial	**211**	**108**	**(103)**	**(48.9%)**	**211**	**459**	**248**	**>100.0%**
TOTAL	**1,182**	**1,060**	**(121)**	**(10.3%)**	**2,978**	**3,224**	**246**	**8.3%**

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.

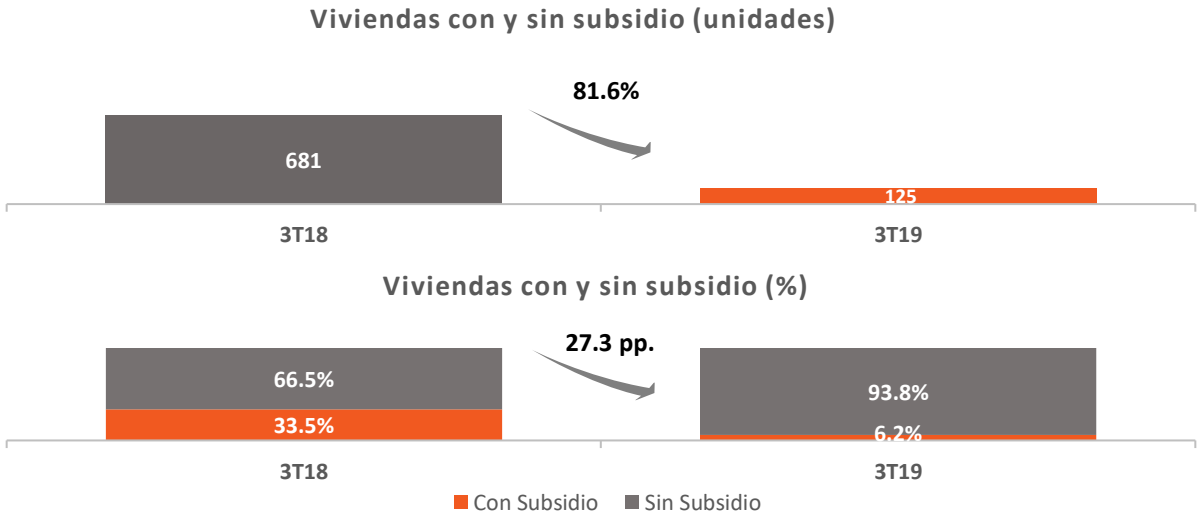
Los ingresos por escrituración de vivienda pasaron de Ps.1,182 mills. en el 3T18 a Ps.1,060 mills. en el 3T19 (-10.3%), debido a la disminución en Ps.140 mills. en los segmentos de vivienda media y residencial, ya que nuestros clientes han reflejado una mayor cautela para adquirir prototipos de mayor valor (> Ps.3 mills) y a una alta base de comparación en el segmento residencial plus. Por lo anterior, la participación de la vivienda de interés social se ubicó en 74%, mientras que el 26% restante correspondió a vivienda media (16%) y residencial (10%).

En el acumulado del año, los ingresos por venta de vivienda alcanzaron los Ps.3,224 mills., incrementándose 8.3% en comparación a los Ps.2,978 mills. del mismo periodo de 2018, mostrando un buen desempeño en el segmento de interés social (+10.2% AsA), así como la contribución de Allure. En el acumulado del año, la participación de la vivienda de interés social, media y residencial se situó en 71%, 15% y 14%, respectivamente.

La entrada en vigor del nuevo programa del Infonavit, orientado a incrementar los montos máximos de créditos a derechohabientes de menores ingresos, benefició favorablemente nuestros resultados.

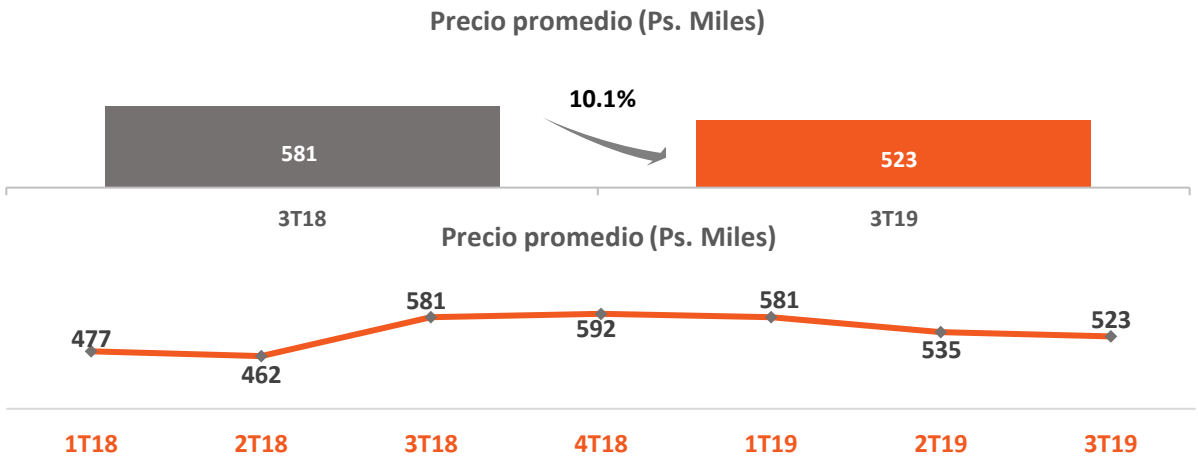
Subsidios a compradores de vivienda

Viviendas y Subsidios (Unidades)								
CADU TOTAL	**3T18**	**3T19**	**Δ**	**Δ%**	**9M18**	**9M19**	**Δ**	**Δ%**
Con Subsidio	681	125	(556)	(81.6%)	1,759	545	(1,214)	(69.0%)
Sin Subsidio	1,352	1,904	552	40.8%	4,118	5,390	1,272	30.9%
Total	**2,033**	**2,029**	**(4)**	**(0.2%)**	**5,877**	**5,935**	**58**	**1.0%**



La proporción de viviendas desplazadas con subsidio pasó de 33.5% en el 3T18 a 6.2% en el 3T19, significando una disminución de 27.3 pp. No obstante lo anterior, los ingresos de vivienda de interés social aumentaron 2.5% en el 3T19 y 10.2% en los 9M19.

Precios Promedio



Durante el 3T19, el precio promedio por vivienda fue de Ps.523 mil vs. Ps.581 mil en el 3T18, es decir 10.1% menos, debido a la alta base de comparación que originó el sólido nivel de ingresos del proyecto residencial "Allure" cuando se comenzó a escriturar en el 3T18, ya que se acumularon más de 1 año de preventas. No obstante, en el acumulado del año, el precio promedio creció 7.2%, pasando de Ps.507 mil a Ps.543 mil.

El siguiente cuadro muestra los precios promedio por segmento:

Precios Promedio por Producto (Ps. Miles)								
Producto	**3T18**	**3T19**	**Δ$**	**Δ%**	**9M18**	**9M19**	**Δ$**	**Δ%**
Interés Social	396	400	4	1.1%	373	400	27	7.3%
Media	2,432	2,787	356	14.6%	2,278	2,492	213	9.4%
Residencial	16,228	15,396	(832)	(5.1%)	16,228	14,333	(1,896)	(11.7%)
Total	**581**	**523**	**(59)**	**(10.1%)**	**507**	**543**	**36**	**7.2%**

DESEMPEÑO FINANCIERO

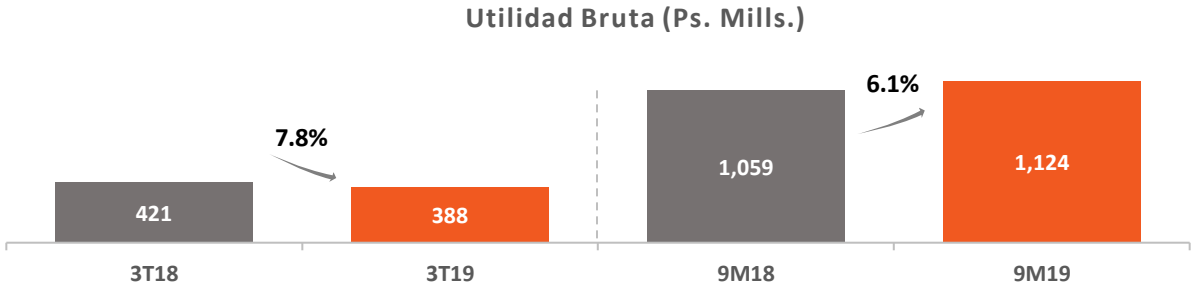
Estado de Resultados

Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (Ps. Mills.)								
Conceptos	**3T18**	**%**	**3T19**	**%**	**9M18**	**%**	**9M19**	**%**
Ingresos por escrituración de viviendas	1,182	88.4%	1,060	90.7%	2,978	87.6%	3,224	94.7%
Ingresos por venta de terrenos	52	3.9%	108	9.2%	90	2.6%	150	4.4%
Servicios de construcción	103	7.7%	2	0.1%	331	9.7%	30	0.9%
Total de Ingresos	1,337	100.0%	1,170	100.0%	3,399	100.0%	3,404	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	786	66.5%	705	66.4%	1,980	66.5%	2,154	66.8%
Costo de terrenos	28	54.8%	75	69.4%	41	45.7%	95	63.3%
Costo de servicios de construcción	100	97.5%	2	99.0%	319	96.2%	29	96.6%
Total de Costo de Ventas	915	68.5%	781	66.8%	2,340	68.8%	2,279	67.0%

En el 3T19, el costo de ventas sumó Ps.781 mills., Ps.134 mills. menos que en su comparativo anual. La proporción del costo de ventas al total de ingresos del trimestre fue de 66.8%, 1.7 pp. menos que el 68.5% registrado en el 3T18, favorecido por el efecto combinado de: i) la disminución de los ingresos por servicios de construcción, que se caracterizan por tener márgenes pequeños; y, ii) un incremento en las ventas de terrenos.

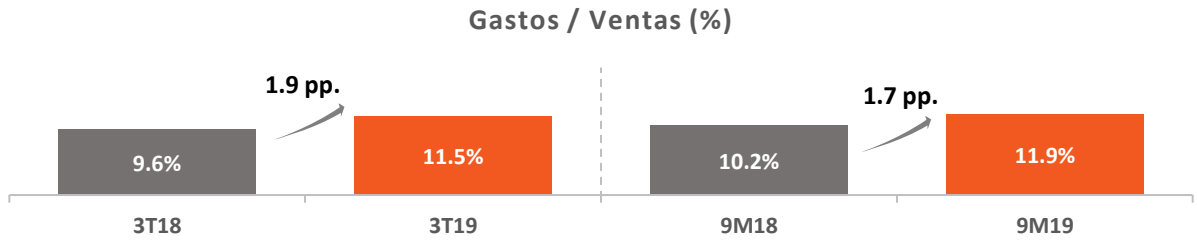
Utilidad Bruta



Durante el 3T19, la utilidad bruta pasó de Ps.421 mills. en el 3T18 a Ps.388 mills., en seguimiento a la disminución registrada en los ingresos totales.

La utilidad bruta de los primeros nueve meses del año ascendió a Ps.1,124 mills, creciendo 6.1% en comparación con los Ps.1,059 mills. del mismo periodo de 2018.

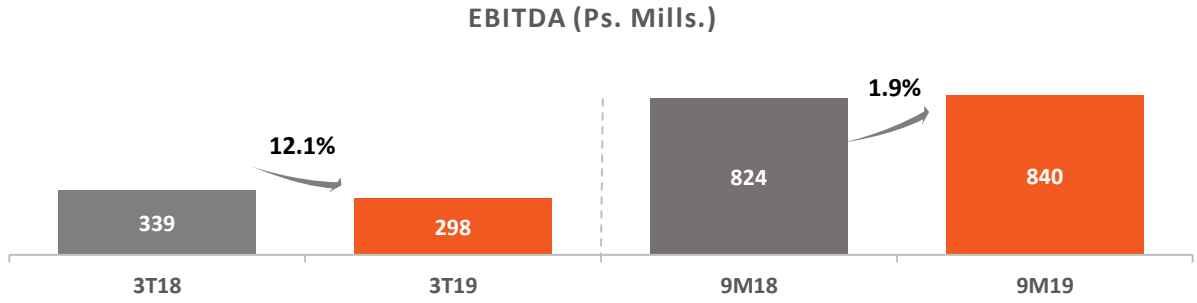
Gastos Generales



Los gastos de administración y venta totalizaron Ps.135 mills. (+Ps.7 mills. AsA), representando el 11.5% de los ingresos totales (+1.9 pp. AsA), ya que la adición de los proyectos residenciales "Allure" y "Blume" implican el pago de mayores comisiones en sus procesos de comercialización, así como gastos de promoción y publicidad.

En el acumulado del año, la proporción de gastos a ventas aumentó 1.7 pp. AsA, ubicándose en 11.9%.

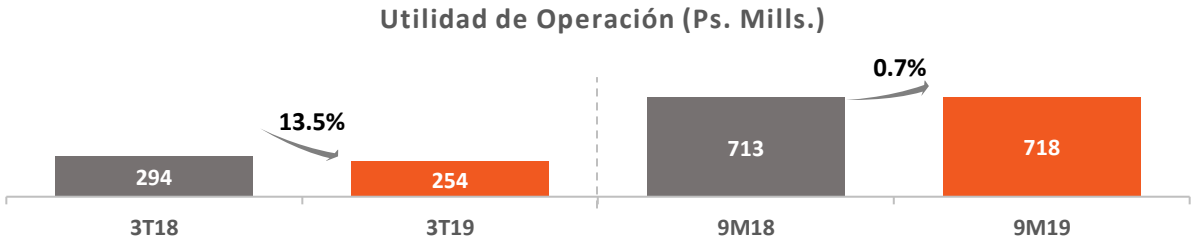
EBITDA



Durante el 3T19, el EBITDA pasó de Ps.339 mills. en el 3T18 a Ps.298 mills., el margen EBITDA se situó en 25.4%. En el acumulado del año, el EBITDA sumó Ps.840 mills., 1.9% más que los Ps.824 mills. obtenidos en el mismo periodo de 2018. En los 9M19, el margen EBITDA creció ligeramente, al pasar de 24.2% a 24.7%.

Integración de EBITDA (Ps. Mills.)								
Conceptos	3T18	3T19	Δ$	Δ%	9M18	9M19	Δ$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	240	214	(26)	(11.0%)	582	619	37	6.3%
(+) ISR Corriente	51	36	(15)	(29.9%)	133	90	(44)	(32.6%)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	291	250	(42)	(14.3%)	716	709	(7)	(0.9%)
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	42	41	(1)	(2.9%)	102	112	11	10.7%
(+) Intereses no Capitalizados	7	7	(0)	(0.8%)	22	23	1	6.6%
(-) Productos Financieros	5	3	(2)	(37.1%)	24	14	(10)	(41.2%)
(+) Depreciación y Amortización	3	3	(0)	(3.6%)	9	9	0	2.8%
EBITDA	**339**	**298**	**(41)**	**(12.1%)**	**824**	**840**	**16**	**1.9%**
Margen EBITDA	**25.3%**	**25.4%**	**-**	**0.1 pp.**	**24.2%**	**24.7%**	**-**	**0.5 pp.**

Utilidad de Operación



La utilidad de operación del 3T19 totalizó Ps.254 mills., disminuyendo 13.5% respecto a los Ps.294 mills. del 3T18, derivado de los menores ingresos registrados y al incremento en gastos explicado previamente.

La utilidad de operación de los primeros nueve meses de 2019 aumentó ligeramente (+0.7%) en comparación con los Ps.713 mills. de los 9M18, sumando Ps.718 mills.

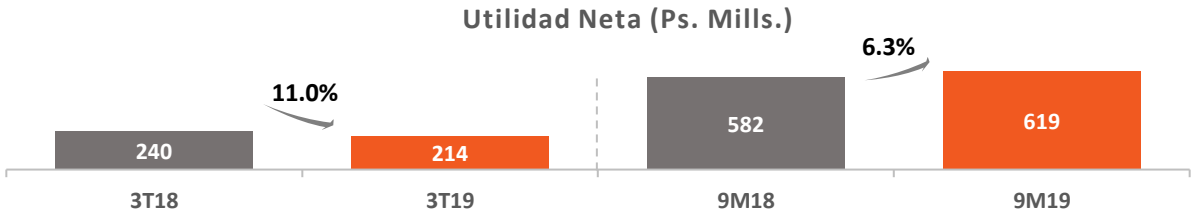
Gastos Financieros

En el 3T19, los gastos financieros se mantuvieron en el mismo nivel del 3T18, totalizando Ps.7 mills. En el acumulado del año, los gastos financieros sumaron Ps.23 mills. aumentando Ps.1 millón respecto a los Ps.22 mills. del mismo periodo de 2018. El alza registrada en los gastos financieros se atribuye en parte a la emisión del Certificado Bursátil CADU19.

Impuestos a la Utilidad

En el 3T19, la provisión de ISR fue de Ps.36 mills., vs. Ps.51 mills. del 3T18.

Utilidad Neta



Durante el 3T19, la utilidad neta ascendió a Ps.214 mills., 11.0% menos que los Ps.240 mills. del 3T18. El margen neto pasó de 18.0% en el 3T18 a 18.3% este trimestre.

La utilidad neta de los primeros 9 meses del año, alcanzó los Ps.619 mills, representando un aumento de 6.3% AsA. El margen de los 9M19 fue de 18.2%, 110 pbs. más que en el mismo periodo de 2018.

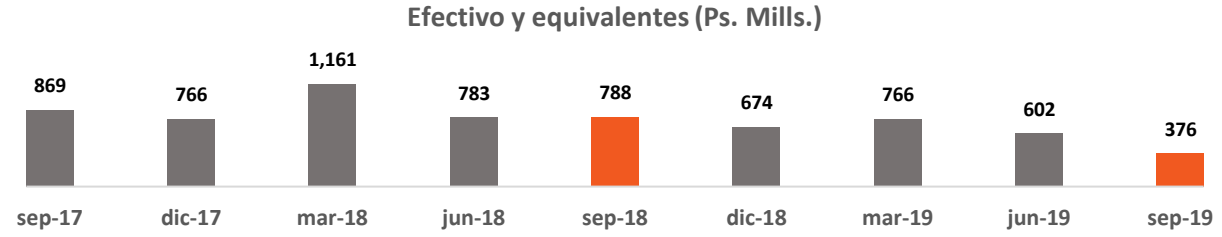
Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.)								
Conceptos	3T18	3T19	Δ$	Δ%	9M18	9M19	Δ$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	240	214	(26)	(11.0%)	582	619	37	6.3%
Utilidad Neta Controladora	225	203	(23)	(10.1%)	549	585	36	6.6%
Utilidad por acción* (Pesos)	0.66	0.59	(0.07)	(10.1%)	1.61	1.71	0.11	6.6%

*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 3T19 y 3T18.

En el 3T19, la Utilidad Por Acción (UPA) fue de Ps.0.59 vs. Ps.0.66 en el 3T18, significando una disminución anual de Ps.0.07. En el acumulado de 2019 la UPA creció 6.6% AsA, sumando 1.71.

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes



El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del 3T19 fue de Ps.376 mills., el cual se encuentra compuesto por Ps.352 mills. de efectivo disponible y Ps.24 mills. correspondientes al fondo de reserva destinado para garantizar el pago de la emisión de los CEBUREs “CADU15”.

La disminución registrada en el saldo de efectivo y equivalentes se debe principalmente a la utilización de estos recursos para impulsar el desarrollo de nuestros proyectos, una mejor administración de nuestra tesorería y al pago de Ps.145 mills. por concepto de dividendos realizado en el mes de septiembre.

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	3T18	3T19	Δ$	Δ%
Clientes Vivienda	254	219	(36)	(14.0%)
Otros	297	177	(120)	(40.4%)
Total Clientes	**551**	**396**	**(156)**	**(28.2%)**

Cuentas por Cobrar (días)	3T18	3T19	Δ días	Δ%
Clientes Vivienda	22	18	(4)	(17.9%)
Otros	176	258	83	47.1%
Total Clientes	**41**	**31**	**(11)**	**(25.7%)**

Las cuentas por cobrar sumaron Ps.396 mills. (31 días de cartera) al cierre del 3T19, vs. Ps.551 mills. en el 3T18 (41 días de cartera).

Ciclo de Capital de Trabajo (CCT)

El Ciclo de Capital de Trabajo (CCT), al 30 de septiembre de 2019, fue de 877 días, 180 días más que los 697 días del 3T18, debido al mayor inventario en proceso y de vivienda terminada, así como al desarrollo de proyectos de mayor valor agregado, como Allure y Blume del segmento residencial plus, que normalmente cuentan con ciclos de maduración más largos.

Inventarios

Integración de Inventarios (Ps. Mills.)			
Concepto	**3T18**	**3T19**	**Δ%**
Reserva Territorial	2,078	2,192	5.5%
Obra en Proceso y vivienda terminada	4,244	5,076	19.6%
Intereses Capitalizados	226	305	35.1%
Total	**6,548**	**7,573**	**15.7%**

Al 30 de septiembre de 2019, el Inventario ascendió a Ps.7,573 mills., Ps.1,026 mills. más (+15.7% AsA), respecto a los Ps.6,548 mills. obtenidos en el mismo periodo de 2018.

El inventario estaba integrado, al cierre del 3T19, por Ps.2,192 mills. en reserva territorial (registrada a costo de adquisición), obras en proceso y vivienda terminada por Ps.5,076 mills. (+Ps.832 mills. vs. 3T18) e intereses capitalizados por Ps.305 mills.

Deuda

La Deuda Total alcanzó los Ps.3,702 mills. al finalizar el 3T19, aumentando 16.3% AsA. No obstante, en su comparativo secuencial la Deuda Total registró una disminución de Ps.7 mills.

Deuda Bancaria (Ps. Mills.)				
Concepto	**3T18**	**3T19**	**Δ$**	**Δ%**
Puentes	2,039	1,974	(65)	(3.2%)
Reserva Territorial	-	14	14	-
Capital de Trabajo	443	673	230	52.0%
Arrendamiento Financiero	1.1	0.5	(0.6)	(53.7%)
Total	**2,483**	**2,662**	**179**	**7.2%**

Al 30 de septiembre de 2019, la deuda bancaria totalizó Ps.2,662 mills., incrementándose 7.2% en comparación con los Ps.2,483 mills. obtenidos en el mismo periodo de 2018. El aumento de 52.0% registrado en los créditos para capital de trabajo se debe principalmente al mayor volumen de operación que maneja actualmente la Compañía.

Deuda Bursátil – Cebures (Ps. Mills.)				
Concepto	**3T18**	**3T19**	**Δ$**	**Δ%**
CADU 15	200	40	(160)	(80.0%)
CADU 18	500	500	-	-
CADU 19	-	500	500	-
Total	**700**	**1,040**	**340**	**48.6%**
Deuda Total*	**3,183**	**3,702**	**519**	**16.3%**

*El 100% de la deuda de la Compañía, al 30 de septiembre de 2019, se encuentra contratada en pesos.

Al cierre del 3T19, la deuda bursátil se incrementó 48.6% AsA, sumando Ps.1,040 mills., debido principalmente a la emisión del CEBUR "CADU19", la cual se llevó a cabo en el 2T19 por un monto de Ps.500 mills.

Al 30 de septiembre 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 y CADU19.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)		
Conceptos	**3T18**	**3T19**
Deuda Neta a EBITDA	2.13	2.95
Pasivo Total / Capital Contable	0.97	0.95
EBITDA / Intereses pagados	4.14	2.86

La razón de deuda neta/EBITDA pasó de 2.13x en el 3T18 a 2.95x en este trimestre.

La razón de cobertura de intereses (EBITDA/intereses pagados), al 30 de septiembre de 2019, fue de 2.86 veces, 1.28 veces menos que las 4.14 veces registradas en el 3T18.

El costo ponderado de la deuda al cierre del 3T19 fue de 11.19% (TIIE + 3.15 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, CADU18 y CADU19, CADU se encuentra en total cumplimiento, las cuales son:

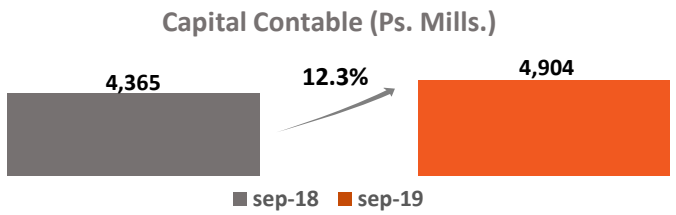
- Que el importe de los ingresos por ventas totales no presente una disminución igual o mayor al 30%, comparado con el importe de los ingresos por ventas totales de los últimos 12 meses
  - Los ingresos de los últimos 12 meses al 3T19 disminuyeron 3.4% respecto a los ingresos de los últimos 12 meses al 3T18
- Que la razón de pasivo total entre capital contable no sea mayor a 3.0 veces
  - La razón pasivo total / capital contable al 30 de septiembre de 2019 fue de 0.95x
- Que la razón de deuda neta entre UAFIDA de los últimos 12 meses, no sea mayor a 3.0 veces
  - La razón deuda neta / UAFIDA UDM al 30 de septiembre de 2019 fue de 2.95x

- Que la razón de cobertura de intereses: la UAFIDA de los últimos 12 meses entre intereses pagados de los últimos 12 meses, no sea menor a 2.5 veces
  - La razón UAFIDA UDM / intereses pagados UDM al 30 de septiembre de 2019 fue de 2.86x

Vencimientos de la Deuda a septiembre 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	201	709	1,137	347	269	-	2,662
Cebur CADU 15	40	-	-	-	-	-	40
Cebur CADU 18	-	86	171	171	71	-	500
Cebur CADU 19	-	-	-	-	250	250	500
Total	**241**	**795**	**1,308**	**518**	**590**	**250**	**3,702**
% Total	**6.5%**	**21.5%**	**35.3%**	**14.0%**	**15.9%**	**6.8%**	**100.0%**

Con relación al perfil de vencimientos, 6.5% de la deuda total vence en lo que resta del año, 21.5% en los 9M20, 35.3% hasta 2 años, 14.0% hasta tres años, 15.9% hasta cuatro años y 6.8% hasta 5 años. La Compañía no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.

Capital Contable



Al cierre del 3T19, el saldo del Capital Contable (CC) fue de Ps.4,904 mills. La estructura de capital estaba compuesta por 48.7% de pasivo y 51.3% de capital al finalizar el 3T19, mientras que, al 30 de septiembre de 2018, estaba integrada por 49.4% de pasivo y 50.6% de capital. Al finalizar el 3T19, la razón de apalancamiento pasivo total/capital fue de 0.95 veces, 0.02 veces menos que en el 3T18.

Durante el mes de septiembre se llevó a cabo el segundo de dos pagos por concepto de dividendos, equivalente a Ps.145,359,764, es decir Ps.0.425 por acción, los cuales fueron aprobados en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 29 de abril de 2019.

El saldo de capital contable al 30 de septiembre de 2019 superó en Ps.539 mills. al registrado en el mismo periodo de 2018. Por su parte, al cierre del 3T19 el rendimiento sobre capital (ROE) fue de 17.7%.

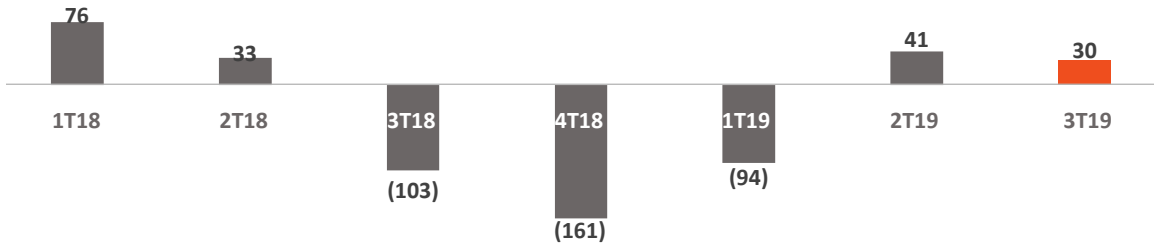
Flujo de efectivo

Variación de efectivo

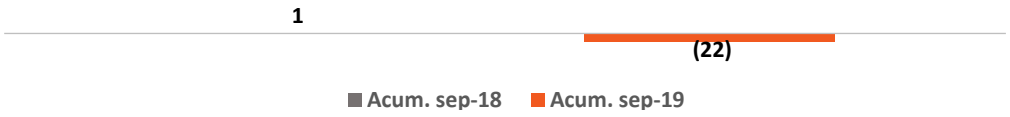
Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)						
Conceptos	**3T18**	**3T19**	**Δ%**	**9M18**	**9M19**	**Δ%**
Utilidad antes de impuestos	291	250	(14.3%)	716	709	(0.9%)
Actividades de inversión	(2)	(0)	(92.3%)	(15)	(5)	(67.1%)
Actividades de financiamiento	42	41	(2.9%)	102	112	10.7%
Flujo antes de impuestos	**331**	**290**	**(12.4%)**	**802**	**816**	**1.8%**
Flujo generado en actividades de operación	(440)	(263)	(40.1%)	(822)	(853)	3.7%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	**(108)**	**27**	**(>100.0%)**	**(20)**	**(37)**	**78.8%**
Flujo neto de actividades de inversión	5	3	(37.1%)	21	14	(32.7%)
Flujo neto de actividades de financiamiento	108	(256)	(>100.0%)	21	(277)	(>100.0%)
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	**5**	**(226)**	**(>100.0%)**	**22**	**(299)**	**(>100.0%)**
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	783	602	(23.1%)	766	674	(12.0%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	**788**	**376**	**(52.3%)**	**788**	**376**	**(52.3%)**
Flujo libre de efectivo de la firma	**(103)**	**30**	**(>100.0%)**	**1**	**(22)**	**(>100.0%)**

El flujo libre de efectivo del 3T19 fue positivo por Ps.30 mills., vs. los Ps.103 mills. negativos del 3T18. En el acumulado del año, el flujo libre de efectivo se ubicó en Ps.22 mills. negativos.

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



Flujo Acumulado al 30 de septiembre de 2019 (Ps. Mills.)



****

Acontecimientos recientes

- El 6 de agosto de 2019, CADU anunció que el despacho KPMG Cárdenas Dosal S.C. fue contratado como el nuevo auditor externo en sustitución de Mancera SC, integrante de Ernst & Young Global Limited, luego de 5 años consecutivos de contar con sus servicios, ya que esto proporcionará un nuevo enfoque de auditoría, en línea con las mejores prácticas corporativas.
- El 7 de julio de 2019, CADU renovó contrato de formador de mercado con Santander.

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, Punto Casa de Bolsa, Apalache Análisis y Miranda GR. 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 3T19

Estados Financieros (EEFFs)

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados
Al 30 de septiembre de 2019 y al 30 de septiembre de 2018
(Cifras en Miles de Pesos)

	30 de sep 2018	30 de sep 2019	Δ%
Activo			
Activos Circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$618,998	$351,863	(43.2%)
Fondo de Reserva "CADU15"	169,138	23,774	(85.9%)
Clientes (Neto)	551,342	395,612	(28.2%)
Otras cuentas por cobrar (Neto)	287,456	497,395	73.0%
Inventarios inmobiliarios	6,547,536	7,573,249	15.7%
Otros Activos Circulantes			
Otros	348,470	610,949	75.3%
Activos No Circulantes:			
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	95,528	84,029	(12.0%)
Otros activos no circulantes	-	25,814	-
Total Activos	**$8,618,467**	**$9,562,684**	**11.0%**
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	427,837	909,854	>100.0%
Créditos Bursátiles	158,035	125,714	(20.5%)
Proveedores	340,217	211,678	(37.8%)
Impuestos por pagar	3,902	2,404	(38.4%)
Otros Pasivos Circulantes	127,634	92,343	(27.7%)
Pasivos no Circulantes			
Créditos Bancarios	2,055,284	1,752,059	(14.8%)
Créditos Bursátiles	529,908	914,286	72.5%
Impuestos Diferidos	610,694	650,397	6.5%
Total Pasivos	**$4,253,511**	**$4,658,733**	**9.5%**
Capital contable			
Capital Social	171,011	171,011	-
Utilidades retenidas	4,106,252	4,595,224	11.9%
Participación controladora	4,277,263	4,766,235	11.4%
Participación no controladora	87,693	137,715	57.0%
Total del capital contable	4,364,956	4,903,951	12.3%
Total Pasivo y Capital	**$8,618,467**	**$9,562,684**	**11.0%**

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

	3T18	%/Ing.	3T19	%/Ing.	Δ%	9M18	%/Ing.	9M19	%/Ing.	Δ%
Ingresos:										
Ventas Inmobiliarias	$1,181,657	88.4%	$1,060,470	90.7%	(10.3%)	$2,977,802	87.6%	$3,223,663	94.7%	8.3%
Venta de Terrenos	51,734	3.9%	107,654	9.2%	>100.0%	89,624	2.6%	149,955	4.4%	67.3%
Servicios de Construcción	103,277	7.7%	1,705	0.1%	(98.3%)	331,359	9.7%	29,942	0.9%	(91.0%)
	1,336,669	**100.0%**	**1,169,829**	**100.0%**	**(12.5%)**	**3,398,785**	**100.0%**	**3,403,559**	**100.0%**	**0.1%**
Costos y gastos:										
Costo de ventas	(915,196)	68.5%	(781,404)	66.8%	(14.6%)	(2,339,716)	68.8%	(2,279,448)	67.0%	(2.6%)
Utilidad Bruta	421,473	31.5%	388,425	33.2%	(7.8%)	1,059,069	31.2%	1,124,111	33.0%	6.1%
Gastos Generales	(127,800)	9.6%	(134,536)	11.5%	5.3%	(345,899)	10.2%	(406,007)	11.9%	17.4%
Utilidad de operación	**293,673**	**22.0%**	**253,889**	**21.7%**	**(13.5%)**	**713,170**	**21.0%**	**718,105**	**21.1%**	**0.7%**
Ingresos Financieros	5,123		3,222		(37.1%)	24,478		14,381		(41.3%)
Gastos Financieros	(7,468)		(7,411)		(0.8%)	(21,852)		(23,299)		6.6%
	(2,345)		(4,189)		78.6%	2,626		(8,918)		(>100.0%)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**291,328**	**21.8%**	**249,700**	**21.3%**	**(14.3%)**	**715,796**	**21.1%**	**709,186**	**20.8%**	**(0.9%)**
Impuestos a la utilidad:										
Causado	(51,191)	3.8%	(35,859)	3.1%	(29.9%)	(133,468)	3.9%	(89,940)	2.6%	(32.6%)
Utilidad neta e integral consolidada	**$240,137**	**18.0%**	**$213,841**	**18.3%**	**(11.0%)**	**$582,328**	**17.1%**	**$619,247**	**18.2%**	**6.3%**
Participación controladora	225,330		202,629		(10.1%)	549,362		585,419		6.6%
Participación no controladora	14,807		11,212		(24.3%)	32,966		33,828		2.6%
Utilidad neta e integral consolidada	**240,137**	**18.0%**	**213,841**	**18.3%**	**(11.0%)**	**582,328**	**17.1%**	**619,247**	**18.2%**	**6.3%**
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.66		0.59		(10.1%)	1.61		1.71		6.6%

*Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 3T19 y 3T18.

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

	3T18	3T19	9M18	9M19
Actividades de Operación				
Utilidad Antes de Impuestos	291,328	249,700	715,796	709,186
Partidas relacionadas con actividades de Inversión				
Depreciación y Amortización	3,187	3,072	9,054	9,305
Ingresos por intereses	(5,123)	(3,222)	(24,478)	(14,381)
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	41,943	40,715	101,545	112,371
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	**331,335**	**290,265**	**801,917**	**816,482**
Flujos Generados o utilizados en la Operación				
Decremento (Incremento) en Clientes	(575)	7,226	(29,994)	41,853
Decremento (Incremento) en Inventarios	(383,465)	(77,072)	(1,019,314)	(351,735)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	(41,131)	(89,747)	113,653	(233,585)
Incremento (Decremento) en Proveedores	20,506	(19,323)	(118,334)	(106,857)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(205,621)	(59,879)	231,591	(216,536)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	170,553	(24,592)	-	13,767
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	**(108,398)**	**26,878**	**(20,481)**	**(36,612)**
Actividades de Inversión				
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	-	-	(3,123)	-
Intereses Cobrados	5,123	3,222	24,478	14,381
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**5,123**	**3,222**	**21,355**	**14,381**
Actividades de Financiamiento				
Financiamientos Bancarios	1,092,500	633,239	2,194,576	2,066,030
Financiamientos Bursátiles	-	-	500,000	500,000
Amortización de Financiamientos Bancarios	(716,200)	(600,402)	(1,711,517)	(2,114,924)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(40,000)	(40,000)	(120,000)	(120,000)
Dividendos Pagados	(128,259)	(145,445)	(256,517)	(290,805)
Decreto de Dividendos	-	-	(256,517)	-
Intereses Pagados	(99,844)	(60,748)	(242,114)	(273,680)
Otras partidas	-	(43,131)	(86,740)	(43,131)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	**108,197**	**(256,488)**	**21,171**	**(276,511)**
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**4,922**	**(226,388)**	**22,045**	**(298,742)**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	**783,214**	**602,025**	**766,091**	**674,380**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	**788,136**	**375,637**	**788,136**	**375,637**

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.