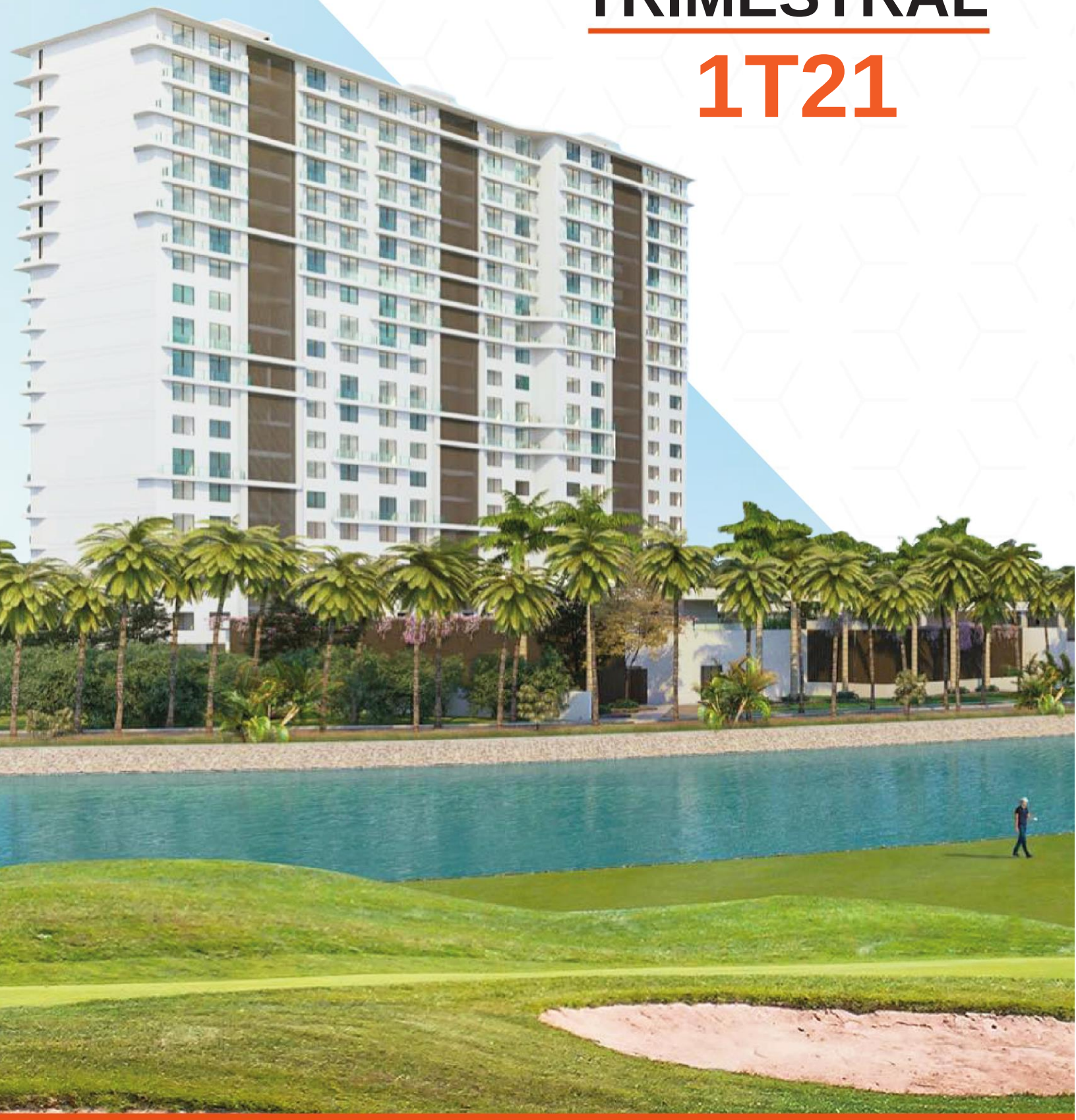
CADU INMOBILIARIA

REPORTE TRIMESTRAL

1T21



CADU CONTINÚA AVANZANDO EN SU PROCESO DE RECUPERACIÓN AL REPORTAR UN CRECIMIENTO EN INGRESOS TOTALES DE 10.6% CONTRA EL 1T20 Y UN FLUJO LIBRE DE EFECTIVO POR $199 MILLONES

Cancún, Q. Roo, México a 27 de abril de 2021. – Corpovael, S.A.B. de C.V. (BMV: CADUA), grupo empresarial líder dedicado al desarrollo de vivienda de interés social, media, media-residencial y residencial en México, anunció hoy sus resultados por el primer trimestre de 2021. 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)

A pesar de los factores adversos que se siguen enfrentando por la pandemia de COVID-19, durante el 1T21 la Compañía logró avanzar en su tendencia de recuperación y en el fortalecimiento de su posición financiera, dándole continuidad a la estrategia anunciada en el 1T20, enfocada principalmente a: i) desplazar el inventario de vivienda terminada para incentivar la generación de flujo de efectivo; ii) reducir el nivel de deuda; y, iii) preservar la liquidez; obteniendo los siguientes resultados:

- Durante el 1T21, se generó un flujo libre de efectivo de $199 millones, el cual se compara favorablemente contra los $213 millones negativos del 1T20.
- Al 31 de marzo de 2021, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo totalizó $538 millones, 28.4% más que los $419 millones del mismo periodo de 2020.
- Al cierre del 1T21, la deuda total fue de $3,445 millones, representando una disminución de 13.3% (-$527 millones) respecto al mismo periodo de 2020 y de 4.1% (-$146 millones) contra lo registrado en el 4T20, hilando con ello su cuarto trimestre a la baja.
- Los ingresos totales pasaron de $758 millones en el 1T20 a $838 millones en el 1T21, significando un crecimiento de 10.6%, posicionándose como el segundo monto más alto alcanzado en los últimos 12 meses (siendo el del 4T20 el primero).
- En el 1T21, el EBITDA ascendió a $148 millones comparado contra $179 millones del 4T20 y $146 millones del 1T20.
- El Ciclo de Capital de Trabajo pasó de 1,066 días en el 4T20 a 1,012 días en el 1T21, disminuyendo 54 días.
- Como resultado de su fuerte compromiso Ambiental Social y de Gobernanza (ASG), CADU obtuvo la Certificación *Prime*, reconocimiento otorgado por Bancomext, NAFIN, la BMV, BIVA y la AMIB, para incentivar la institucionalización de las empresas mexicanas y fue galardonado internacionalmente con el premio al Bono Verde 2020 de *Environmental Finance*.
- Al cierre del 1T21, CADU ha utilizado el 84% de los recursos obtenidos mediante la colocación de su primer Bono Verde “CADU20V”, con lo cual contribuirá a un ahorro anual de más de 15 millones de litros de agua y a la reducción de más de 2 mil toneladas de emisiones de CO_2.

Desempeño UDM ($ Millones)							
Conceptos	**2T20**	**3T20**	**4T20**	**1T21**	**Δ% 1T21 vs. 4T20**	**Δ% 1T21 vs. 3T20**	**Δ% 1T21 vs. 2T20**
Unidades	644	989	1,276	1,091	(14.5%)	10.3%	69.4%
Precio Promedio ($ Miles)	811	817	786	747	(5.0%)	(8.6%)	(7.9%)
Ingresos Vivienda	522	808	1,003	815	(18.7%)	0.9%	56.0%
Ingresos Totales	525	822	1,193	838	(29.7%)	2.0%	59.9%
Utilidad Bruta	99	152	280	210	(25.1%)	37.8%	112.5%
EBITDA	54	110	179	148	(17.2%)	35.3%	176.1%
Margen EBITDA (%)	10.2	13.3	15.0	17.7	2.7 pp.	4.4 pp.	7.5 pp.
Efectivo y equivalentes	511	575	580	538	(7.1%)	(6.4%)	5.3%
Deuda Total	3,930	3,778	3,591	3,445	(4.1%)	(8.8%)	(12.3%)
FLEF	199	281	248	199	(19.8%)	(29.4%)	(0.2%)

RESULTADOS COMPARATIVOS 1T21 VS. 1T20

Si bien la Empresa ha mostrado importantes signos de recuperación desde el inicio de la pandemia, los números del 1T21 aún reflejan su impacto en la operación, principalmente en los márgenes de EBITDA y Utilidad Neta, los cuales han disminuido principalmente ante la implementación de promociones orientadas a estimular la demanda en vivienda media y residencial, así como por haber mantenido la estructura de costos y gastos al conservar la plantilla laboral en cumplimiento del compromiso social y corporativo de la Compañía.

Los resultados de CADU han disminuido como consecuencia del menor dinamismo económico registrado en las principales plazas donde opera (Quintana Roo y la Ciudad de México), debido a los efectos derivados de la pandemia. No obstante, se espera observar una mayor afluencia turística en Quintana Roo durante los próximos meses, dada la intensa aplicación de vacunas conducida en los Estados Unidos.

PRINCIPALES INDICADORES ($ Millones)			
Indicador	**1T20**	**1T21**	**Δ%**
Unidades	1,070	1,091	2.0%
Precio Promedio ($ Miles)	659	747	13.3%
Ingresos Vivienda	705	815	15.6%
Venta de Terrenos	52	5	(89.9%)
Servicios de Construcción	1	19	1,783.3%
Ingresos Totales	758	838	10.6%
Utilidad de Operación	116	89	(23.2%)
EBITDA	146	148	1.2%
Margen EBITDA (%)	19.3	17.7	(1.7 pp.)
Utilidad Neta	86	73	(14.9%)
Margen neto (%)	11.3	8.7	(2.6 pp.)
FLEF	(213)	199	193.1%
Cobertura de intereses	2.51x	1.93x	(0.58x)
Deuda neta a EBITDA UDM	3.56x	5.92x	2.36x
Apalancamiento (PT/CC)	1.09x	0.97x	(0.12x)
UPA* ($)	0.25	0.21	(13.4%)

*Cifras en pesos. Considerando 339,316,859 y 342,022,974 acciones en circulación al 1T21 y 1T20, respectivamente.

INDICADORES DE BALANCE ($ Millones)		
Indicador	**1T20**	**1T21**
Efectivo y equivalentes	419	538
Clientes	417	406
Inventarios	7,852	7,488
Otros activos	1,590	1,495
Total Activos	10,278	9,927
Deuda Bancaria	2,972	2,000
Deuda Bursátil	1,000	1,445
Total deuda	3,972	3,445
Otros pasivos	1,383	1,436
Total pasivos	5,355	4,881
Capital contable	4,923	5,046

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	**UDM 1T20**	**UDM 1T21**
ROE (%)	9.4	2.5
ROA (%)	4.5	1.3
EBITDA ($ Millones)	999	491
Utilidad Neta ($ Millones)	461	125
UPA ($)	1.26	0.41
CCT (días)	997	1,012

Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

Tal como lo habíamos anticipado, comenzamos el 2021 dando continuidad a las estrategias que determinamos desde el inicio de la pandemia, tendientes a preservar la liquidez de la Empresa, reducir la deuda, generar flujo libre de efectivo y mantener a todo el personal.

Nuestro proceso de recuperación sigue avanzando. En este primer trimestre, logramos un crecimiento de 10.6% en ingresos totales, comparado con el primer trimestre de 2020. En el mismo periodo, logramos reducir la deuda financiera de la empresa en $527 millones (-13.3%), al pasar de $3,972 millones en el 1T20 a $3,445 millones en el 1T21. En este trimestre, generamos un flujo libre de efectivo de $199 millones y obtuvimos un nivel de caja de $538 millones. En cuanto a la rentabilidad de la Empresa, en este trimestre el EBITDA fue de $148 millones, con un margen del 17.7%, y la utilidad neta de $73 millones, con un margen del 8.7%. Este año seguiremos trabajando en mejorar nuestra rentabilidad, con el fin de volver a los niveles previos a la pandemia.

Con el fin de mejorar las razones financieras de apalancamiento de la Compañía, seguimos analizando alternativas que nos darán una mayor generación de EBITDA, como la venta de activos no estratégicos, así como la participación de inversionistas que nos permitan financiar proyectos, sustituyendo deuda, lo que en caso de concretarse anunciaremos con oportunidad. Siguiendo con el objetivo de preservar los niveles de liquidez de la Empresa y en cumplimiento de los acuerdos que tenemos con nuestros tenedores de bonos, este año no se repartirán dividendos.

Es importante mencionar que, durante este primer trimestre, hemos sido reconocidos por diversas instituciones nacionales e internacionales en distintos aspectos:

Obtuvimos la Certificación “Prime” (Certificación otorgada por Bancomext, NAFIN, BMV, BIVA y la AMIB, para promover la institucionalización de las empresas mexicanas), lo que nos motiva a seguir trabajando en todos nuestros procesos ambientales, de responsabilidad social y de gobierno corporativo (ASG).

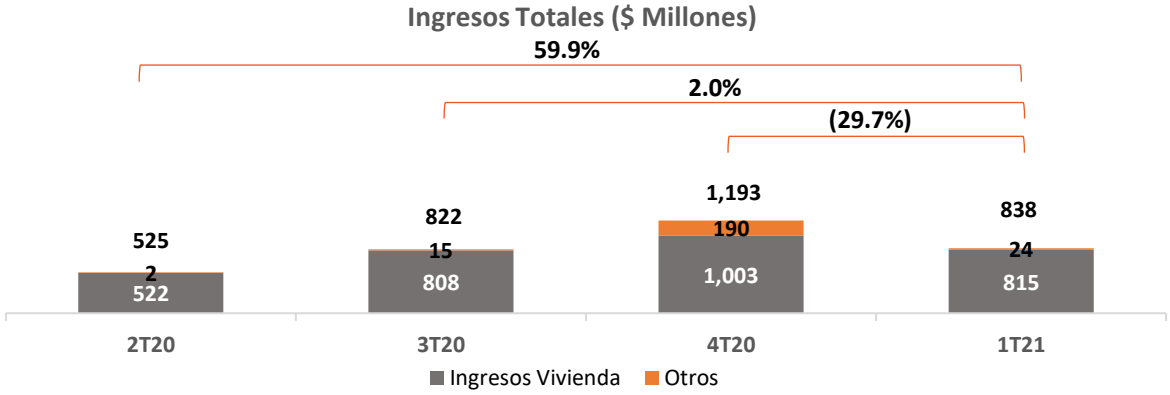
Obtuvimos el “*Green Project Bond of the Year* 2021”, otorgado por “*Environmental Finance*”, por la emisión de nuestro primer Bono Verde CADU20V, lo que se traducirá en un ahorro anual de más de 15 millones de litros de agua y en la reducción de importantes emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y CO_2.

Aunque el proceso de vacunación contra el COVID-19 se encuentra en marcha en México y en otros países, creemos que los efectos negativos de la pandemia se mantendrán durante gran parte del año, no obstante vemos que la vacunación en los Estados Unidos sigue avanzando y las reservaciones en hoteles, para el segundo semestre del año, cuentan con números importantes al alza; además contamos con los recursos humanos, financieros, inventarios y nuevos desarrollos en proceso, que estamos seguros nos permitirán seguir con nuestro proceso de recuperación, para mejorar los resultados del 2020.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y Director General

DESEMPEÑO OPERATIVO

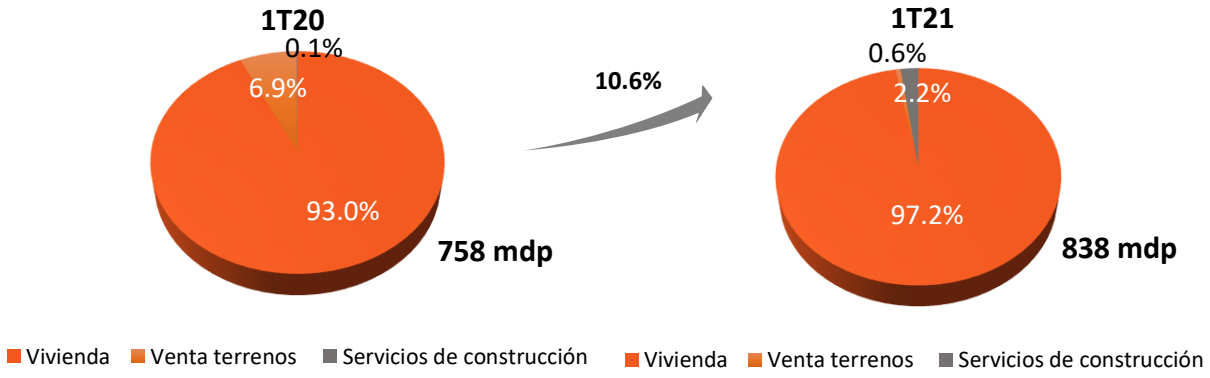
INGRESOS



Si bien, los ingresos totales del 1T21 fueron menores a los del 4T20 (debido al menor ritmo de escrituración de vivienda propio de un inicio de año), estos fueron 2.0% y 59.9% superiores a los del 3T20 y 2T20, respectivamente; reflejando el avance del proceso de recuperación, incentivado por el desplazamiento de "Aldea Tulum" (desarrollo de interés social inaugurado en el 4T20), "Allure" (proyecto residencial cuyas ventas han sido estimulada mediante promociones) y "Blume" (proyecto residencial en Cancún, cuya primera unidad fue vendida este trimestre).

Ingresos Totales ($ Millones)							
	2T20	3T20	4T20	1T21	Δ% 1T21 vs. 4T20	Δ% 1T21 vs. 3T20	Δ% 1T21 vs. 2T20
Ingresos Vivienda	522	808	1,003	815	(18.7%)	0.9%	56.0%
Venta de Terrenos	2	8	(9)	5	(155.5%)	(30.7%)	148.7%
Servicios de Construcción	0.1	7	200	19	(90.7%)	182.3%	19,181.3%
Total	**525**	**822**	**1,193**	**838**	**(29.7%)**	**2.0%**	**59.9%**

Ingresos Totales ($ Millones)				
	1T20	1T21	Δ$	Δ%
Ingresos Vivienda	705	815	110	15.6%
Venta de Terrenos	52	5	(47)	(89.9%)
Servicios de Construcción	1	19	18	1,783.3%
Total	**758**	**838**	**81**	**10.6%**



Los ingresos totales pasaron de $758 millones en el 1T20 a $838 millones en el 1T21, representando un alza de 10.6%, impulsada principalmente por el mayor nivel de ingresos por vivienda registrado en el periodo. De esta manera, la venta de vivienda contribuyó con 97.2% (equivalente a $815 millones) y el 2.8% restante derivó del desplazamiento de terrenos (0.6% o $5 millones) y de servicios de construcción (2.2% o $19 millones).

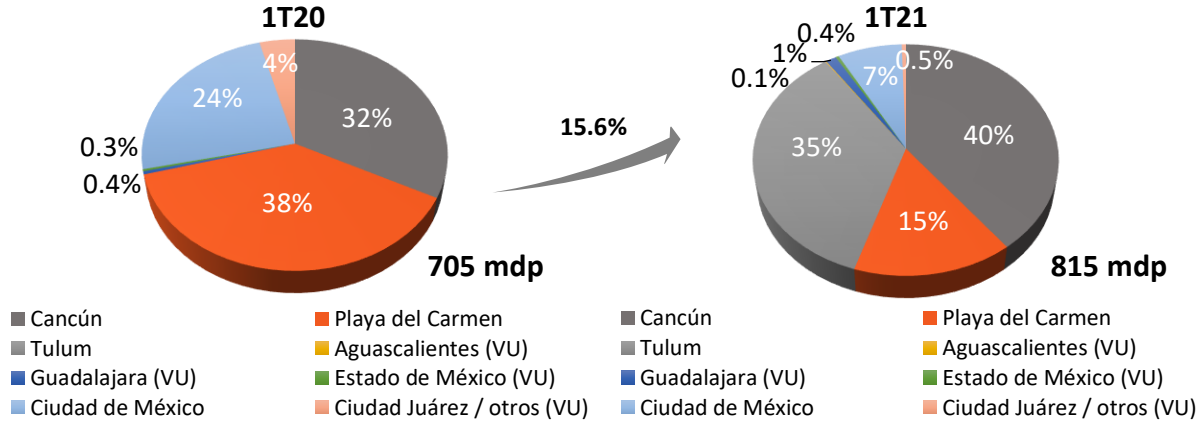
Ingresos Vivienda

Ingresos por Vivienda por plaza ($ Millones)							
	2T20	3T20	4T20	1T21	Δ% 1T21 vs. 4T20	Δ% 1T21 vs. 3T20	Δ% 1T21 vs. 2T20
Cancún	227	360	315	322	2.2%	(10.6%)	41.9%
Playa del Carmen	137	205	149	126	(15.4%)	(38.5%)	(8.0%)
Tulum	-	-	355	288	(18.9%)	-	-
Aguascalientes (VU)	-	-	-	1	-	-	-
Guadalajara (VU)	18	3	8	10	25.0%	233.3%	(44.4%)
Estado de México (VU)	1	1	2	3	50.0%	200.0%	200.0%
Ciudad de México	126	228	167	61	(63.5%)	(73.2%)	(51.6%)
Ciudad Juárez / otros (VU)	14	11	6	4	(33.3%)	(63.6%)	(71.4%)
TOTAL	**522**	**808**	**1,003**	**815**	**(18.7%)**	**0.9%**	**56.0%**

Los ingresos por venta de vivienda del 1T21 presentaron un incremento de 0.9% en comparación con el 3T20 y de 56.0% respecto al 2T20, gracias al impulso brindado por las escrituraciones del nuevo desarrollo de interés social "Aldea Tulum". Es importante mencionar que la disminución registada vs. el 4T20 (-18.7%), se debe al menor ritmo de venta de vivienda propio de un inicio de año.

Ingresos por Vivienda por plaza ($ Millones)				
	1T20	1T21	Δ$	Δ%
Cancún	229	322	93	40.7%
Playa del Carmen	270	126	(144)	(53.3%)
Tulum	-	288	288	-
Aguascalientes (VU)	-	1	1	-
Guadalajara (VU)	3	10	6	186.8%
Estado de México (VU)	2	3	1	85.7%
Ciudad de México	172	61	(111)	(64.7%)
Ciudad Juárez / otros (VU)	29	4	(25)	(85.3%)
TOTAL	**705**	**815**	**110**	**15.6%**

NOTA: VU hace referencia a la Vivienda Usada.



La participación en los ingresos por venta de vivienda de los desarrollos en Quintana Roo aumentó 20 pp., al pasar de 70% en el 1T20 a 90% en el 1T21, favorecida por el desplazamiento del proyecto inaugurado el trimestre pasado en Tulum (+$288 millones), así como por las ventas del desarrollo residencial Allure (estimuladas a través de estrategias promocionales) y el proyecto residencial Blume (registró su primera unidad escriturada), ambos localizados en Cancún (+$93 millones).

Por otro lado, debido a que durante 2020 se culminó la venta de dos proyectos ubicados en la Ciudad de México, la participación de esta plaza en los ingresos por vivienda se redujo 17 pp., pasando de 24% en el 1T20 a 7% en el 1T21.

Ingresos por Vivienda por segmento ($ Millones)							
	2T20	3T20	4T20	1T21	Δ% 1T21 vs. 4T20	Δ% 1T21 vs. 3T20	Δ% 1T21 vs. 2T20
Interés Social	222	357	590	513	(13.1%)	43.7%	131.1%
Interés Social (VU)	33	39	31	29	(6.5%)	(25.6%)	(12.1%)
Media	45	72	77	67	(13.0%)	(6.9%)	48.9%
Media-Residencial	136	246	173	90	(48.0%)	(63.4%)	(33.8%)
Residencial	86	94	132	117	(11.4%)	24.5%	36.0%
TOTAL	**522**	**808**	**1,003**	**815**	**(18.7%)**	**0.9%**	**56.0%**

Nota: la vivienda de interés social es aquella con un precio menor a $1 millón; la vivienda usada es aquella de interés social que fue adquirida y remodelada por CADU para su posterior reventa; la vivienda media la que va de $1 millón a $2.5 millones; la vivienda media-residencial la que va desde $2.5 millones a $5 millones; y, la vivienda residencial la que supera los $5 millones.

Los ingresos por venta de vivienda de interés social del 1T21 crecieron 43.7% y 131.1% contra lo registrado en el 3T20 y 2T20, respectivamente, incentivados por el desplazamiento de Aldea Tulum, que comenzó a escriturarse en el 4T20. A la par, los ingresos del segmento residencial aumentaron 24.5% y 36.0% en comparación con el 3T20 y 2T20, respectivamente, gracias a las estrategias comerciales desplegadas para estimular la venta de Allure, así como por la primera unidad vendida de Blume.

Y, en comparación con el 2T20, los ingresos de interés social (VU) disminuyeron 12.1% y los de vivienda media-residencial 33.8%, esto último debido principalmente a que se finalizó la venta de 2 proyectos en la Ciudad de México durante 2020; mientras que los ingresos del segmento medio crecieron 48.9%, dado el mejor desplazamiento de este tipo de unidades en Cancún.

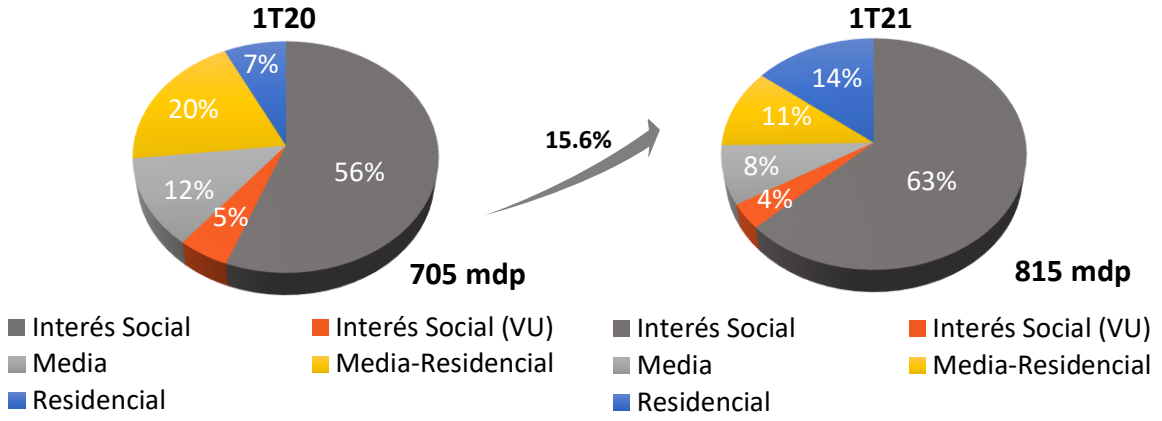
Ingresos por Vivienda por segmento ($ Millones)				
	1T20	1T21	Δ$	Δ%
Interés Social	394	513	119	30.3%
Interés Social (VU)	35	29	(6)	(17.4%)
Media	88	67	(21)	(24.2%)
Media-Residencial	138	90	(48)	(34.9%)
Residencial	51	117	66	130.0%
TOTAL	**705**	**815**	**110**	**15.6%**

NOTA: VU hace referencia a la Vivienda Usada.

Durante el 1T21, los ingresos por vivienda ascendieron a $815 millones, aumentando 15.6% contra los $705 millones del 1T20, ya que las alzas obtenidas en los segmentos de interés social (+30.3%) y residencial (+130.0%), sobre compensaron los retrocesos de 17.4%, 24.2% y 34.9% registrados en vivienda de interés social (VU), media y media-residencial, respectivamente (estos últimos 2 afectados por el retraso mostrado por los clientes en sus decisiones de compra).

Cabe mencionar que los ingresos de vivienda media aumentaron en Cancún, gracias a las promociones implementadas para estimular el desplazamiento de departamentos de este segmento. Sin embargo, en CDMX los ingresos de vivienda media disminuyeron, dado que en el 1T20 se contaba con un desarrollo de dicho segmento que para el 1T21 estaba 100% vendido.

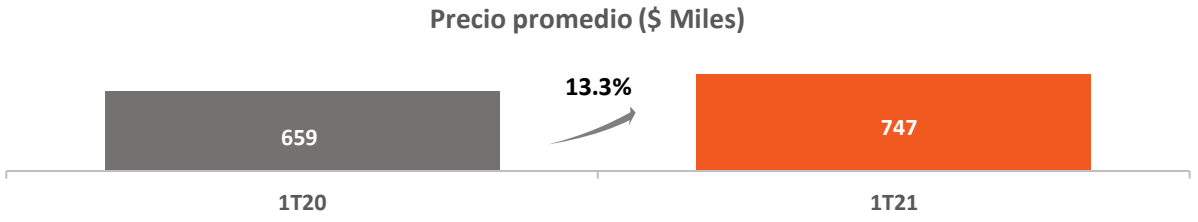
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



Precios Promedio

Precios Promedio por Producto ($ Miles)							
Producto	**2T20**	**3T20**	**4T20**	**1T21**	**Δ% 1T21 vs. 4T20**	**Δ% 1T21 vs. 3T20**	**Δ% 1T21 vs. 2T20**
Interés Social	451	458	534	536	0.4%	17.0%	18.8%
Interés Social (VU)	407	424	417	433	3.8%	2.1%	6.4%
Media	1,893	1,941	2,022	2,032	0.5%	4.7%	7.3%
Media-Residencial	3,247	3,363	3,463	3,197	(7.7%)	(4.9%)	(1.5%)
Residencial	14,346	13,412	14,635	16,660	13.8%	24.2%	16.1%
Total	**811**	**817**	**786**	**747**	**(5.0%)**	**(8.6%)**	**(7.9%)**

El precio promedio del 1T21 decreció 5.0%, 8.6% y 7.9% vs. el 4T20, 3T20 y 2T20, respectivamente, derivado del efecto combinado de: i) una mayor participación del segmento de interés social en la mezcla de ventas; ii) una menor contribución del segmento de vivienda media-residencial; y, iii) un precio promedio más bajo de la vivienda media-residencial.



En el 1T21, el precio promedio por vivienda fue de $747 mil, 13.3% más que los $659 mil del 1T20, favorecido por el incremento de 21.8% registrado en el precio promedio de la vivienda de interés social (nueva y usada), así como por la mayor participación del segmento residencial (+7 pp.); ya que, si bien su precio promedio se redujo en su comparativo anual, este es más alto que el de la vivienda media y media-residencial.

El siguiente cuadro muestra el comparativo anual de los precios promedio por segmento:

Precios Promedio por Producto ($ Miles)				
Producto	**1T20**	**1T21**	**Δ$**	**Δ%**
Interés Social	444	536	92	20.6%
Interés Social (VU)	346	433	87	25.1%
Media	2,267	2,032	(235)	(10.4%)
Media-Residencial	3,199	3,197	(3)	(0.1%)
Residencial	25,350	16,660	(8,690)	(34.3%)
Total	**659**	**747**	**88**	**13.3%**

Durante el 1T21, el precio promedio del segmento de interés social creció 20.6% vs. el 1T20, gracias a la escrituración del desarrollo Aldea Tulum, cuyas unidades cuentan con un precio mayor al de los demás proyectos de este segmento. Por su parte, el precio promedio del segmento residencial se redujo 34.3% en comparación con el 1T20, debido a que los departamentos vendidos en el periodo contaban con un menor número de m^2 y consecuentemente menor precio.

Asimismo, el precio promedio de la vivienda media decreció 10.4% vs. el 1T20 por la terminación de un proyecto de este segmento en la CDMX, el cual tenía precios mayores al del mismo producto que se tiene en Cancún. Por su parte, el precio promedio del segmento medio-residencial se mantuvo prácticamente igual (-0.1%) y el precio promedio de interés social (VU) aumentó 25.1%.

DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

Costo de Ventas

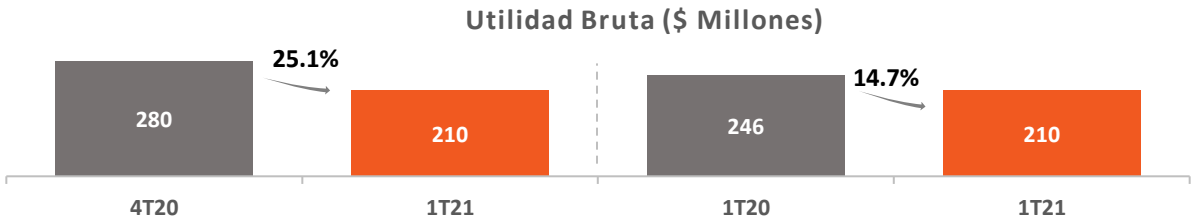
Desglose de Ingresos y Costo de Ventas ($ Millones)								
Conceptos	**2T20**	**%**	**3T20**	**%**	**4T20**	**%**	**1T21**	**%**
Ingresos por escrituración de viviendas	522	99.6%	808	98.3%	1,003	84.0%	815	97.2%
Ingresos por venta de terrenos	2	0.4%	8	0.9%	(9)	(0.8%)	5	0.6%
Servicios de construcción	0.1	0.0%	7	0.8%	200	16.7%	19	2.2%
Total de Ingresos	525	100.0%	822	100.0%	1,193	100.0%	838	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	425	81.3%	658	81.5%	744	74.2%	606	74.4%
Costo de terrenos	1	35.7%	6	73.0%	-	-	4	86.0%
Costo de servicios de construcción	0.1	100.0%	6	89.8%	169	84.5%	18	96.5%
Total de Costo de Ventas	426	81.2%	669	81.4%	913	76.5%	628	74.9%
Costo de Ventas	405	77.2%	579	70.5%	832	69.8%	573	68.4%
Intereses Capitalizados en el CV	21	4.0%	90	11.0%	80	6.7%	55	6.6%

En el 1T21, la proporción del costo de ventas a ingresos fue de 74.9%, disminuyendo sólo 1.6 pp. respecto al trimestre anterior; ya que, a pesar de la menor participación en los ingresos de los servicios de construcción (cuyos márgenes suelen ser más pequeños), la Compañía continúa desplegando diversas estrategias comerciales para estimular la venta de vivienda.

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas ($ Millones)				
Conceptos	**1T20**	**%**	**1T21**	**%**
Ingresos por escrituración de viviendas	705	93.0%	815	97.2%
Ingresos por venta de terrenos	52	6.8%	5	0.6%
Servicios de construcción	1	0.1%	19	2.2%
Total de Ingresos	758	100.0%	838	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	475	67.4%	606	74.4%
Costo de terrenos	36	69.2%	4	86.0%
Costo de servicios de construcción	1	91.6%	18	96.5%
Total de Costo de Ventas	512	67.5%	628	74.9%
Costo de Ventas	485	63.9%	573	68.4%
Intereses Capitalizados en el CV	27	3.6%	55	6.6%

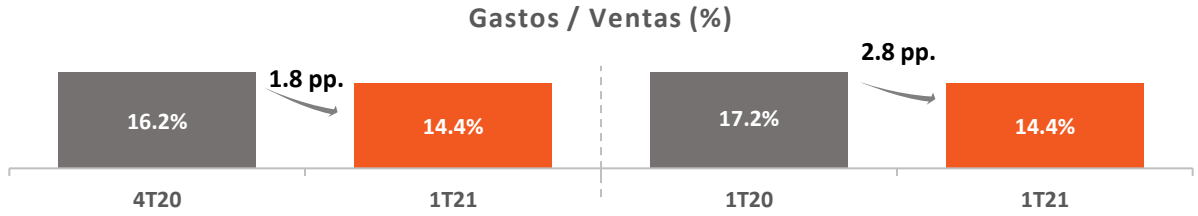
La proporción del costo de ventas a ingresos pasó de 67.5% en el 1T20 a 74.9% en el 1T21, representando un alza de 7.4 pp., debido principalmente a iniciativas comerciales implementadas para incentivar el desplazamiento de vivienda y, en menor medida, por una mayor participación de servicios de construcción en ingresos (ya que sus márgenes regularmente son menores a los de la venta de vivienda).

Utilidad Bruta



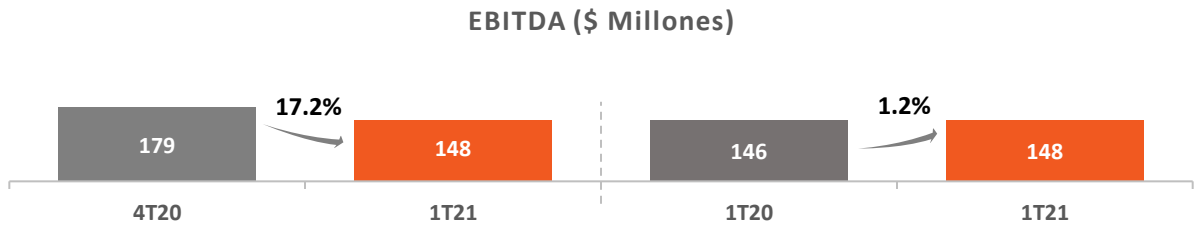
La utilidad bruta pasó de $246 millones en el 1T20 a $210 millones en el 1T21, representando un decremento de 14.7%, dado que el aumento del costo de ventas fue mayor al de los ingresos. Asimismo, como consecuencia del menor dinamismo inherente a cada inicio de año, la utilidad bruta se redujo 25.1% en comparación con el trimestre pasado.

Gastos Generales



Los gastos generales del 1T21, disminuyeron 7.1% respecto al 1T20 y 37.3% contra el 4T20, sumando $121 millones como resultado del estricto control de gastos que la Compañía sigue ejecutando. De esta manera, la proporción de gastos a ventas fue de 14.4% en el 1T21, 2.8% pp. y 1.8% pp. menos que en el 1T20 y 4T20, respectivamente.

EBITDA



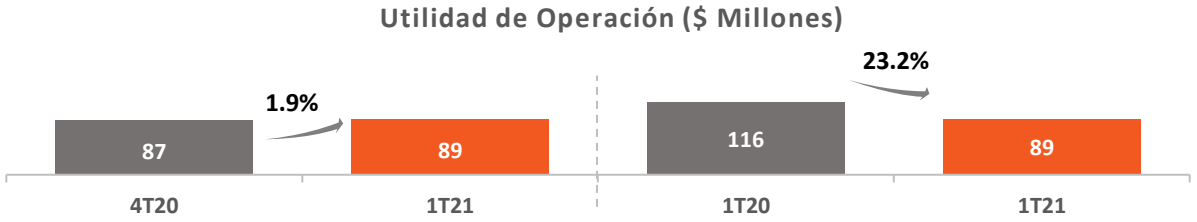
Integración de EBITDA ($ Millones)							
Conceptos	2T20	3T20	4T20	1T21	Δ% 1T21 vs. 4T20	Δ% 1T21 vs. 3T20	Δ% 1T21 vs. 2T20
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	26	15	11	73	542.1%	386.4%	185.3%
(+) ISR	(7)	(14)	53	(0.05)	(100.1%)	(99.7%)	(99.3%)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	19	1	64	73	13.6%	5,680.3%	290.3%
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	21	90	80	55	(31.5%)	(39.0%)	164.5%
(+) Intereses no Capitalizados	12	17	26	19	(28.6%)	10.6%	54.7%
(-) Otros ingresos (gastos) neto	4	4	1	3	75.7%	(33.5%)	(37.9%)
(+) Depreciación y Amortización	6	5	12	4	(66.1%)	(18.9%)	(34.4%)
EBITDA	**54**	**110**	**179**	**148**	**(17.2%)**	**35.3%**	**176.1%**
Margen EBITDA	**10.2%**	**13.3%**	**15.0%**	**17.7%**	**2.7 pp.**	**4.4 pp.**	**7.5 pp.**

Durante el 1T21, el EBITDA creció 35.3% y 176.1% en comparación con el 3T20 y 2T20, respectivamente, totalizando $148 millones. De igual forma, el margen EBTIDA fue de 17.7%, aumentando 2.7 pp., 4.4 pp. y 7.5 pp. respecto al 4T20, 3T20 y 2T20, respectivamente.

Integración de EBITDA ($ Millones)				
Conceptos	1T20	1T21	Δ$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	86	73	(13)	(14.9%)
(+) ISR	16	(0.05)	(17)	(100.3%)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	102	73	(29)	(28.6%)
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	27	55	28	102.8%
(+) Intereses no Capitalizados	16	19	2	13.0%
(-) Productos Financieros	3	3	0	(9.0%)
(+) Depreciación y Amortización	3	4	1	19.4%
EBITDA	**146**	**148**	**2**	**1.2%**
Margen EBITDA	**19.3%**	**17.7%**	**-**	**(1.7 pp.)**

El EBITDA pasó de $146 millones en el 1T20 a $148 millones en el 1T21, aumentando ligeramente en 1.2%, en línea con la tendencia de recuperación de la Compañía. El margen EBITDA se situó en 17.7%, sólo 1.7 pp. por debajo del 19.3% registrado en el 1T20, derivado principalmente de las estrategias comerciales desplegadas para promover la venta de vivienda.

Utilidad de Operación



La utilidad de operación presentó un alza de 1.9% contra el trimestre anterior, totalizando $89 millones. Por otro lado, en comparación con el 1T20, la utilidad de operación se redujo 23.2%, dado que los costos aumentaron en mayor proporción que los ingresos.

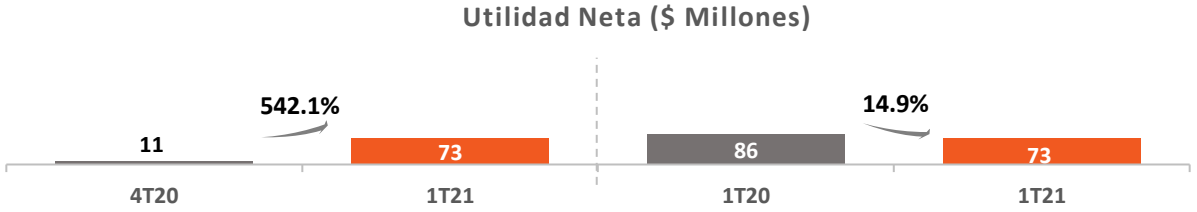
Gastos Financieros

Durante el 1T21, los gastos financieros incrementaron 13.0%, pasando de $16 millones en el 1T20 a $19 millones este trimestre.

Impuestos a la Utilidad

En el 1T21, la provisión de ISR fue de -$48 mil vs. $16 millones en el 1T20.

Utilidad Neta



Durante el 1T21, la utilidad neta alcanzó los $73 millones, representando un crecimiento de 542.1% contra lo registrado el 4T20; mientras que, respecto al 1T20, disminuyó 14.9%. El margen neto aumentó 7.7 pp. en comparación con el 4T20, situándose en 8.7%.

Utilidad Neta y UPA ($ Millones)				
Conceptos	**1T20**	**1T21**	**Δ$**	**Δ%**
Utilidad Neta Consolidada	86	73	(13)	(14.9%)
Utilidad Neta Controladora	85	73	(12)	(14.1%)
Utilidad por acción* (Pesos)	0.25	0.21	(0.04)	(13.4%)

*Cifras en pesos. Considerando 339,316,859 y 342,022,974 acciones en circulación al 1T21 y 1T20, respectivamente.

En el 1T21, la Utilidad Por Acción (UPA) fue de $0.21, 13.4% menos que los $0.25 registrados en el mismo periodo de 2020.

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes

Al 31 de marzo de 2021, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a $538 millones, creciendo 28.4% respecto a los $419 millones obtenidos al finalizar el 1T20, integrado por $488 millones de efectivo disponible y $50 millones correspondientes al fondo de reserva constituido para garantizar el pago de la emisión del Bono Verde "CADU20V".

Es importante mencionar que la disminución de 7.1% registrada en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo contra el 4T20 se debe en parte al uso gradual de los recursos obtenidos con la emisión del Bono Verde "CADU20V", para el refinanciamiento de proyectos bajo el programa ECOCASA. No obstante, fue parcialmente compensada por la generación de un flujo libre de efectivo positivo de $199 millones.

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

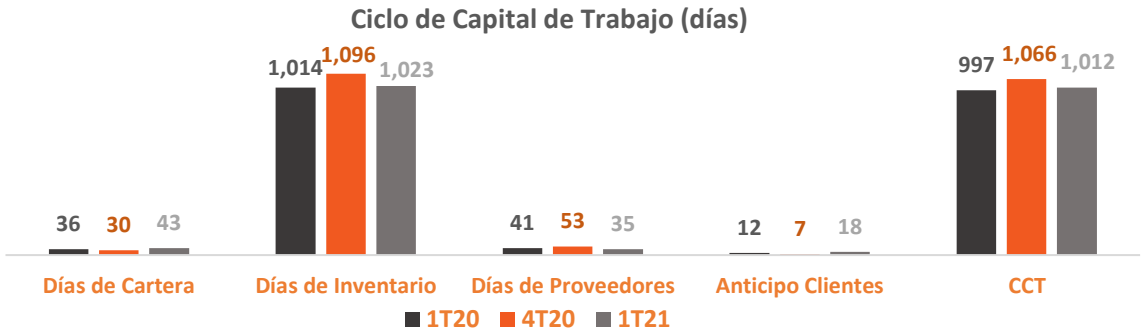
Cuentas por Cobrar

Integración de Cuentas por Cobrar ($ Millones)				
Concepto	**1T20**	**1T21**	**Δ$**	**Δ%**
Clientes Vivienda	223	254	31	13.8%
Clientes Terrenos	193	153	(41)	(21.2%)
Total Clientes	**417**	**406**	**(10)**	**(2.5%)**

Cuentas por Cobrar (días)	1T20	1T21	Δ días	Δ%
Clientes Vivienda	21	29	8	40.0%
Clientes Terrenos	290	238	(52)	(18.0%)
Total Clientes	**36**	**43**	**7**	**18.7%**

Las cuentas por cobrar, al 31 de marzo de 2021, fueron de $406 millones (43 días de cartera), vs. $417 millones al cierre del 1T20 (36 días de cartera).

Ciclo de Capital de Trabajo (CCT)



El Ciclo de Capital de Trabajo (CCT), al cierre del 1T21, fue de 1,012 días, 54 días menos que lo registrado en el 4T20, favorecido principalmente por la disminución de 73 días en los días de inventario, dada la estrategia de la Compañía, orientada a estimular el desplazamiento del inventario de vivienda terminada. Por su parte, los días de cartera y de anticipo a clientes aumentaron 13 y 11 días respectivamente; mientras que los días de proveedores se redujeron 18 días respecto al 4T20.

Inventarios

En línea con el desplazamiento del inventario de vivienda terminada, el saldo del inventario se redujo 2.4% contra el 4T20, totalizando $7,488 millones.

Integración de Inventarios ($ Millones)							
Concepto	**2T20**	**3T20**	**4T20**	**1T21**	**Δ% 1T21 vs. 4T20**	**Δ% 1T21 vs. 3T20**	**Δ% 1T21 vs. 2T20**
Reserva Territorial	2,179	2,998	2,546	2,688	5.6%	(10.3%)	23.4%
Obra en Proceso y vivienda terminada	4,932	4,084	4,537	4,220	(7.0%)	3.3%	(14.4%)
Intereses Capitalizados	633	476	587	580	(1.2%)	21.8%	(8.4%)
Total	**7,743**	**7,558**	**7,670**	**7,488**	**(2.4%)**	**(0.9%)**	**(3.3%)**

En seguimiento a las estrategias implementadas por CADU para incentivar la venta de vivienda terminada, el inventario se redujo 2.4%, 0.9% y 3.3% contra el 4T20, 3T20 y 2T20, respectivamente.

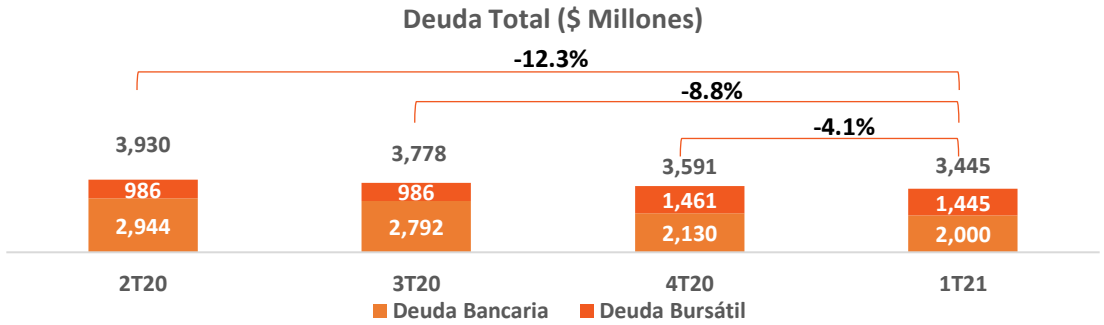
Integración de Inventarios ($ Millones)			
Concepto	**1T20**	**1T21**	**Δ%**
Reserva Territorial	2,211	2,688	21.6%
Obra en Proceso y vivienda terminada	5,085	4,220	(17.0%)
Intereses Capitalizados	556	580	4.3%
Total	**7,852**	**7,488**	**(4.6%)**

El inventario fue de $7,488 millones, al cierre del 1T21, 4.6% menos que los $7,852 millones del mismo periodo de 2020, integrado por $2,688 millones de reserva territorial registrada a costo de adquisición (+21.6% vs. 1T20), $4,220 millones de obra en proceso y vivienda terminada (-17.0% vs. 1T20) e intereses capitalizados por $580 millones (+4.3% vs. 1T20). El alza registrada en reserva territorial no deriva de una compra de terrenos, sino de una reclasificación de los terrenos que ya estaban considerados como obra en proceso, mas no se había iniciado su desarrollo.

Intereses Capitalizados en el Inventario ($ Millones)		
Concepto	**1T20**	**1T21**
Intereses Pagados*	104	67
Gastos Financieros	(16)	(19)
Intereses Capitalizados	88	48
Saldo Inicial	495	587
Total Intereses Capitalizados	583	635
Intereses Capitalizados en el Costo de Ventas	(27)	(55)
Saldo de Intereses Capitalizados en Inventario	**556**	**580**

*Incluye el rubro de "otras partidas" del estado de flujos de efectivo, ya que si bien la Empresa pagó $104 millones de intereses en el 1T20 y $67 millones en el 1T21, $5 millones y 4 millones le fueron reembolsados por un tercero que es socio de CADU en el 1T20 y 1T21, respectivamente.

Deuda



La Deuda Total fue de $3,445 millones al cierre del 1T21, decreciendo 4.1% (-$146 millones) contra el 4T20, 8.8% (-$333 millones) respecto al 3T20 y 12.3% (-$485 millones) vs. el 2T20. De igual forma, la Deuda Total disminuyó 13.3% (-$527 millones) en comparación con el 1T20.

Deuda Bancaria ($ Millones)				
Concepto	**1T20**	**1T21**	**Δ$**	**Δ%**
Puentes	2,152	1,520	(631)	(29.3%)
Reserva Territorial	68	68	-	-
Capital de Trabajo	751	411	(340)	(45.3%)
Arrendamiento Financiero	0.5	-	(0.5)	(100.0%)
Total	**2,972**	**2,000**	**(972)**	**(32.7%)**

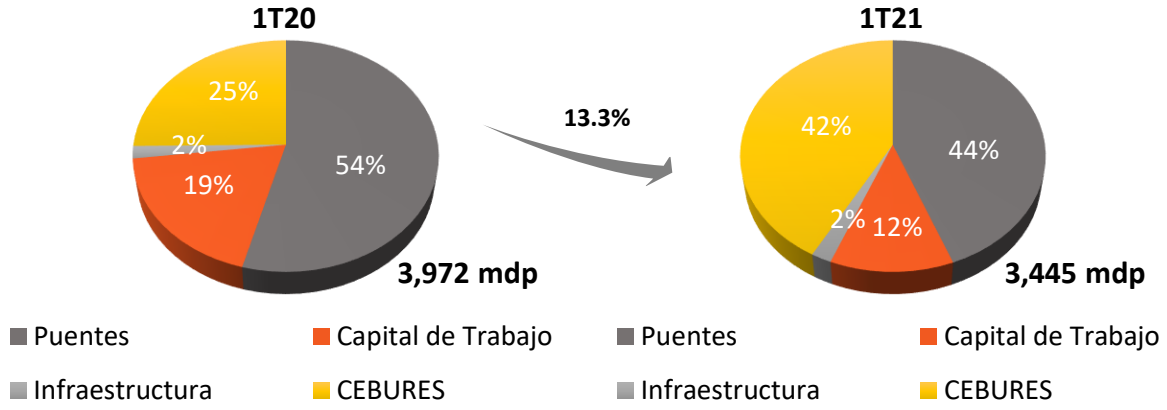
Al 31 de marzo de 2021, la deuda bancaria sumó $2,000 millones, representando una disminución de 32.7% (-$972 millones) contra los $2,972 millones del 1T20, derivado de la utilización de una porción de los recursos recaudados con la emisión del Bono Verde "CADU20V", realizada en el 4T20, para refinanciar proyectos bajo el programa ECOCASA, ya que los créditos puente se redujeron 29.3% (-$631 millones). Y, en menor medida, por el decrecimiento de 45.3% (-$340 millones) registrado en créditos para Capital de Trabajo.

Deuda Bursátil – Cebures ($ Millones)				
Concepto	**1T20**	**1T21**	**Δ$**	**Δ%**
CADU 18	500	443	(57)	(11.4%)
CADU 19	500	500	-	-
CADU 20V	-	502	502	-
Deuda Bursátil	**1,000**	**1,445**	**445**	**44.5%**
Deuda Total*	**3,972**	**3,445**	**(527)**	**(13.3%)**

*El 100% de la deuda de la Empresa, al 31 de marzo de 2021, se encuentra contratada en pesos.

Si bien, la deuda bursátil del 1T21 incrementó 44.5% respecto al 1T20 (dada la emisión del Bono Verde "CADU20V", por $502 millones), en comparación con el 4T20 la deuda bursátil disminuyó 1.1%, debido a que en enero se reanudaron los pagos de capital del CEBUR "CADU18", conforme a lo acordado con sus tenedores.

A continuación, se presenta el desglose de la deuda por tipo de financiamiento:



Al 31 de marzo de 2021, el cambio más significativo en la mezcla de financiamientos fue el alza de 17 pp. en la participación de la deuda bursátil, que pasó de 25% en el 1T20 a 42% en el 1T21. Lo anterior, como resultado de la colocación del Bono Verde "CADU20V", que además contribuyó a la expansión de nuestra base de inversionistas (adicionando perfiles orientados hacia emisiones "verdes"), así como a diversificar nuestra estructura de tasa (el instrumento es a tasa fija).

Al 31 de marzo de 2021, la calificación corporativa de CADU por parte de HR Ratings y Verum fue de "HR BBB" y "A-/M", respectivamente. En cuanto a los certificados bursátiles de la Empresa, Verum y HR Ratings otorgaron las calificaciones de "A-/M" y "HR BBB", para CADU18 y CADU19, así como las de "AA-/M" y "HR A+", para CADU20V.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)		
Conceptos	**1T20**	**1T21**
Deuda Neta a EBITDA	3.56	5.92
Pasivo Total / Capital Contable	1.09	0.97
EBITDA / Intereses pagados	2.51	1.93

Con el objetivo de preservar la liquidez de la Empresa, ante la contingencia sanitaria por COVID-19, se llevaron a cabo asambleas con los tenedores de los certificados bursátiles "CADU18" y "CADU19", en las que se aprobó una dispensa en el cumplimiento de los *covenants* preestablecidos de estos instrumentos para los ejercicios sociales 2020 y 2021.

El impacto en las razones financieras de la Empresa se continúa reflejando durante el 1T21, al verse afectada la generación de EBITDA.

La razón de deuda neta/EBITDA, al cierre del 1T21, se situó en 5.92x vs. 3.56x al finalizar el 1T20.

Al 31 de marzo de 2021, la razón de cobertura de intereses (EBITDA/intereses pagados) se ubicó en 1.93x vs. 2.51x al cierre de marzo de 2020.

Al 31 de marzo de 2021, el costo ponderado de la deuda fue de 7.69% (TIIE + 3.32 pp. / no considerando comisiones). El 85.4% de la deuda está contratada a tasa variable y el 14.6% a una tasa fija de 9.13%.

Previo a la dispensa en el cumplimiento de las obligaciones de no hacer, establecidas en los certificados bursátiles "CADU18" y "CADU19", los *covenants* fijaban lo siguiente:

- Que la razón de pasivo total entre capital contable no sea mayor a 3.0 veces (dispensa aprobada)
  - La razón pasivo total / capital contable al 31 de marzo de 2021 fue de 0.97x
- Que la razón de deuda neta entre UAFIDA de los últimos 12 meses, no sea mayor a 3.0 veces (dispensa aprobada)
  - La razón deuda neta / UAFIDA UDM al 31 de marzo de 2021 fue de 5.92x
- 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 (dispensa aprobada)
  - La razón UAFIDA UDM / intereses pagados UDM al 31 de marzo de 2021 fue de 1.93x

Vencimientos de la Deuda a marzo de 2021 ($ Millones)								
Concepto	**Año Actual**	**Hasta 1 año**	**Hasta 2 años**	**Hasta 3 años**	**Hasta 4 años**	**Hasta 5 años**	**Hasta 7 años**	**Total**
Deuda Bancaria	444	33	1,194	230	-	100	-	2,000
Cebur CADU 18	129	43	271	-	-	-	-	443
Cebur CADU 19	-	-	36	429	36	-	-	500
Bono Verde CADU 20V	-	-	-	-	-	-	502	502
Total	**572**	**75**	**1,501**	**658**	**36**	**100**	**502**	**3,445**
% Total	**16.6%**	**2.2%**	**43.6%**	**19.1%**	**1.0%**	**2.9%**	**14.6%**	**100.0%**

En lo referente al perfil de vencimientos, 16.6% de la deuda total vence en los próximos 9 meses, 2.2% durante el 1T22, 43.6% antes de 2 años, 19.1% en 3 años, sólo 1.0% dentro de 4 años, 2.9% en 5 años y 14.6% hasta dentro de 7 años. CADU no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.

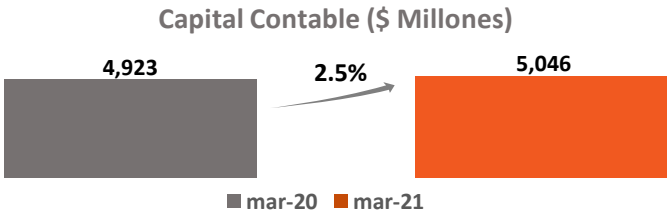
De esta manera, únicamente, el 18.8% de la deuda vence en los próximos 12 meses, mejorando contra el 29.8% y 24.6% registrado en el 1T20 y 4T20, respectivamente.

Para mayor detalle, a continuación, se presentan los vencimientos de los próximos 6 trimestres:

Vencimientos de la Deuda por Trimestre ($ Millones)						
Concepto	**2T21**	**3T21**	**4T21**	**1T22**	**2T22**	**3T22**
Deuda Bancaria	45	325	74	33	780	156
Cebur CADU 18	43	43	43	43	43	43
Total	**88**	**368**	**117**	**75**	**823**	**199**
% Total	**2.5%**	**10.7%**	**3.4%**	**2.2%**	**23.9%**	**5.8%**

Sólo el 2.5% de la deuda vence en el 2T21, 10.7% durante el 3T21, 3.4% en el 4T21, 2.2% durante el 1T22, 23.9% hasta el 2T22 y 5.8% en el 3T22.

Capital Contable



Al 31 de marzo de 2021, el Capital Contable (CC) totalizó $5,046 millones, 2.5% más que los $4,923 millones registrados al cierre del 1T20. La estructura de capital estaba integrada por 49.2% de pasivo y 50.8% de capital, mientras que, al finalizar el 1T20, estaba compuesta por 52.1% de pasivo y 47.9% de capital.

El saldo en capital contable del 1T21 fue $124 millones mayor que el registrado en el mismo periodo de 2020.

Flujo de efectivo

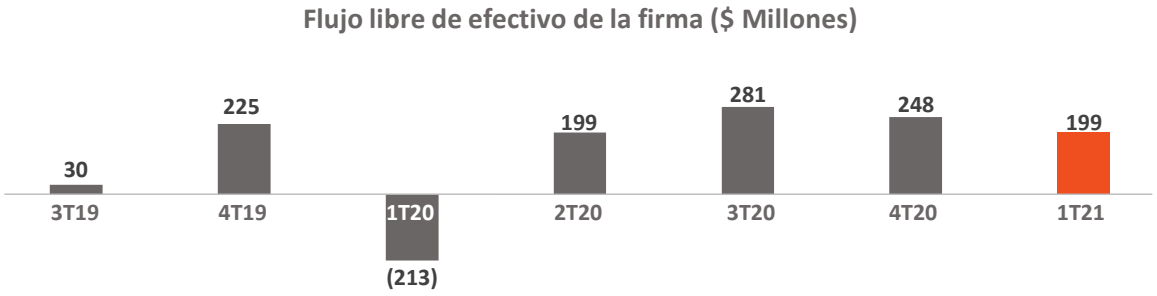
Variación de efectivo

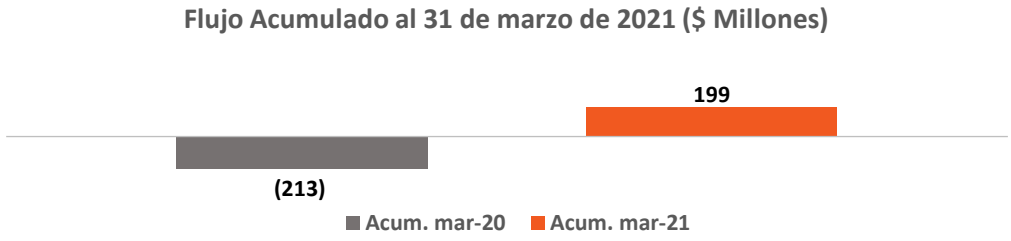
Integración de Flujo de Efectivo ($ Millones)							
Conceptos	**2T20**	**3T20**	**4T20**	**1T21**	**Δ% 1T21 vs. 4T20**	**Δ% 1T21 vs. 3T20**	**Δ% 1T21 vs. 2T20**
Utilidad antes de impuestos	19	1	64	73	13.6%	5,680.3%	290.3%
Actividades de inversión	2	1	16	2	(90.4%)	27.6%	(27.5%)
Actividades de financiamiento	21	90	152	55	(63.7%)	(39.0%)	164.5%
Flujo antes de impuestos	**42**	**93**	**232**	**130**	**(44.2%)**	**39.8%**	**211.3%**
Flujo generado en actividades de operación	153	185	60	67	11.7%	(64.0%)	(56.6%)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	**195**	**278**	**292**	**196**	**(32.7%)**	**(29.3%)**	**0.6%**
Flujo neto de actividades de inversión	4	4	(44)	3	105.8%	(33.5%)	(37.9%)
Flujo neto de actividades de financiamiento	(107)	(218)	(243)	(240)	(1.3%)	10.3%	123.9%
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	**92**	**64**	**5**	**(41)**	**(999.7%)**	**(164.7%)**	**(145.0%)**
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	419	511	575	580	0.8%	13.4%	38.2%
Efectivo y equivalentes al final del periodo	**511**	**575**	**580**	**538**	**(7.1%)**	**(6.4%)**	**5.3%**
Flujo libre de efectivo de la firma	**199**	**281**	**248**	**199**	**(19.8%)**	**(29.4%)**	**(0.2%)**

Durante el 1T21, el flujo libre de efectivo disminuyó 19.6% y 29.4% contra el 4T20 y 3T20, respectivamente; mientras que se mantuvo prácticamente en línea con el registrado en el 2T20.

Integración de Flujo de Efectivo ($ Millones)			
Conceptos	**1T20**	**1T21**	**Δ%**
Utilidad antes de impuestos	102	73	(28.6%)
Actividades de inversión	1	2	147.5%
Actividades de financiamiento	27	55	102.8%
Flujo antes de impuestos	**130**	**130**	**(0.3%)**
Flujo generado en actividades de operación	(346)	67	119.2%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	**(216)**	**196**	**190.8%**
Flujo neto de actividades de inversión	3	3	(9.0%)
Flujo neto de actividades de financiamiento	141	(240)	(270.0%)
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	**(72)**	**(41)**	**(42.7%)**
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	491	580	18.0%
Efectivo y equivalentes al final del periodo	**419**	**538**	**28.4%**
Flujo libre de efectivo de la firma	**(213)**	**199**	**193.1%**

El flujo libre de efectivo del 1T21 fue de $199 millones, comparándose favorablemente contra los $213 millones negativos del 1T20.





****

Acontecimientos recientes

- El 23 de abril de 2021, el Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto donde se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo; de la Ley del Seguro Social; de la ley del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores; del Código Fiscal de la Federación; de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, reglamentaria del apartado b) del Artículo 123 Constitucional y de la Ley Reglamentaria de la fracción XIII bis. del apartado b, del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todas ellas en materia de subcontratación laboral. Entre los aspectos relevantes que aplican a todas las entidades legales del país se encuentran:
    - La prohibición de la subcontratación de personal para actividades que forman parte del objeto social de la empresa.
    - La regulación de la subcontratación de servicios especializados distintos del objeto social y de la actividad económica preponderante de la empresa contratante.
    - El registro ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, y la inscripción al padrón público de subcontratación de servicios y obras especializados, la responsabilidad solidaria en caso de incumplimiento, y el otorgamiento de un plazo de tres meses para que los trabajadores subcontratados pasen a formar parte de la nómina del patrón real.
    - Un arreglo sobre el tema de reparto de utilidades, creando dos modalidades para el cálculo del reparto.

Actualmente la Compañía se encuentra en proceso de evaluar los posibles impactos que dicho Decreto pudiera tener en su información financiera.

- El 6 de abril de 2021, CADU anunció que fue galardonado con el premio "Bono Verde 2020" de *Environmental Finance*, por la emisión del instrumento sostenible "CADU20V", el cual se llevó a cabo en diciembre de 2020. Este reconocimiento es otorgado a quienes destacan por su innovación, liderazgo, mejores prácticas y contribución al desarrollo de un mercado financiero sustentable.

- El 5 de marzo de 2021, CADU comunicó que obtuvo la certificación *Prime*, tras haber cumplido satisfactoriamente con la Guía *Prime* en Gobierno Corporativo. Esta Certificación es promovida por Bancomext, NAFIN, la BMV, BIVA y la AMIB, para la institucionalización de las empresas.

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, media-residencial 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 1T21

Estados Financieros (EEFFs)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados
Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de marzo de 2020
(Cifras en Miles de Pesos)

	31 de mar 2020	31 de mar 2021	Δ%
Activo			
Activos Circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$419,321	$538,358	28.4%
Clientes (Neto)	416,752	406,482	(2.5%)
Otras cuentas por cobrar (Neto)	554,482	419,499	(24.3%)
Inventarios inmobiliarios	2,786,480	3,182,380	14.2%
Otros activos circulantes	777,363	809,782	4.2%
Total Activos circulantes	4,954,398	5,356,501	8.1%
Activos No Circulantes:			
Inventarios inmobiliarios	5,065,411	4,305,573	(15.0%)
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	59,359	48,604	(18.1%)
ISR diferido	75,258	168,125	123.4%
Otros activos no circulantes	123,333	48,112	(61.0%)
Total Activos no circulantes	5,323,261	4,570,415	(14.1%)
Total Activos	**$10,277,659**	**$9,926,915**	**(3.4%)**
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	820,066	753,884	(8.1%)
Créditos Bursátiles	128,572	171,429	33.3%
Proveedores	229,839	259,721	13.0%
Impuestos por pagar	4,165	14,373	245.1%
ISR por pagar	67,324	22,859	(66.0%)
Otros pasivos circulantes	141,120	241,048	70.8%
Total Pasivos circulantes	1,391,086	1,451,886	4.4%
Pasivos no circulantes			
Créditos Bancarios	2,151,893	1,245,923	(42.1%)
Créditos Bursátiles	871,428	1,273,528	46.1%
Pasivo por arrendamiento	20,480	17,035	(16.8%)
Impuestos Diferidos	920,123	880,909	(4.3%)
Total Pasivos no circulantes	3,963,924	3,428,824	(13.5%)
Total Pasivos	**$5,355,010**	**$4,880,710**	**(8.9%)**
Capital Contable			
Capital Social	171,011	169,658	(0.8%)
Utilidades retenidas	4,611,846	4,793,784	3.9%
Participación controladora	4,782,857	4,963,443	3.8%
Participación no controladora	139,791	82,763	(40.8%)
Total del capital contable	4,922,648	5,046,206	2.5%
Total Pasivo y Capital Contable	**$10,277,659**	**$9,926,915**	**(3.4%)**

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

	1T20	%/Ing.	1T21	%/Ing.	Δ%
Ingresos:					
Ventas Inmobiliarias	$705,080	93.0%	$814,747	97.2%	15.6%
Venta de Terrenos	51,899	6.8%	5,218	0.6%	(89.9%)
Servicios de Construcción	983	0.1%	18,510	2.2%	1,783.3%
	757,962	**100.0%**	**838,475**	**100.0%**	**10.6%**
Costos y gastos:					
Costo de ventas	(511,752)	67.5%	(628,423)	74.9%	22.8%
Utilidad Bruta	246,210	32.5%	210,053	25.1%	(14.7%)
Gastos Generales	(130,299)	17.2%	(121,022)	14.4%	(7.1%)
Utilidad de operación	**115,911**	**15.3%**	**89,031**	**10.6%**	**(23.2%)**
Dividendos cobrados	-		-		-
Ingresos Financieros	2,787		2,536		(9.0%)
Gastos Financieros	(16,479)		(18,620)		13.0%
	(13,693)		(16,083)		17.5%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**102,218**	**13.5%**	**72,947**	**8.7%**	(28.6%)
Impuestos a la utilidad:					
Neto	(16,477)	2.2%	48	0.0%	100.3%
Utilidad neta e integral consolidada	**$85,741**	**11.3%**	**$72,995**	**8.7%**	**(14.9%)**
Participación controladora	84,647		72,745		(14.1%)
Participación no controladora	1,094		250		(77.1%)
Utilidad neta e integral consolidada	**85,741**	**11.3%**	**72,995**	**8.7%**	**(14.9%)**
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.25		0.21		(13.4%)

*Considerando 339,316,859 y 342,022,974 acciones en circulación al 1T21 y 1T20, respectivamente.

Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias Estados Condensados Consolidados de Flujos de Efectivo (Cifras en Miles de Pesos)		
	1T20	**1T21**
Actividades de Operación		
Utilidad Antes de Impuestos	102,218	72,947
Partidas relacionadas con actividades de Inversión		
Depreciación y Amortización	3,404	4,063
Ingresos por intereses	(2,787)	(2,536)
Gastos por intereses	-	-
Participación en resultados de subsidiarias	-	-
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	27,162	55,072
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	**129,997**	**129,546**
Flujos Generados o utilizados en la Operación		
Decremento (Incremento) en Clientes	(120,020)	35,873
Decremento (Incremento) en Inventarios	90,135	126,101
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	(341,166)	(11,134)
Incremento (Decremento) en Proveedores	148,817	(39,554)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(183,704)	46,607
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	59,846	(91,288)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	**(216,095)**	**196,151**
Actividades de Inversión		
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	-	-
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	-	-
Intereses Cobrados	2,787	2,536
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**2,787**	**2,536**
Actividades de Financiamiento		
Financiamientos Bancarios	768,914	258,024
Financiamientos Bursátiles	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(523,423)	(388,271)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	-	(42,857)
Dividendos Pagados	-	-
Intereses Pagados	(99,073)	(63,361)
Otras partidas	(5,223)	(3,555)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	**141,195**	**(240,020)**
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**(72,113)**	**(41,333)**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	**491,434**	**579,691**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	**419,321**	**538,358**

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.