REPORTE TRIMESTRAL

3T22

CADU
INMOBILIARIA

CADU REGISTRÓ UN ALZA DE 37.5% EN INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDA Y UN FLUJO LIBRE DE EFECTIVO POSITIVO DE $149 MILLONES EN EL 3T22

Cancún, Q. Roo, México a 25 de octubre de 2022. – 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 tercer trimestre de 2022. 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)

Las cifras comparativas con el 3T21 se presentan tal y como fueron reportadas en dicho trimestre, por lo que se parte de una base comparativa alta, en la que se incluyó una operación de venta de terrenos del Fideicomiso Tulum, sin embargo y como se informó en su oportunidad, dicha operación fue revertida en el 4T21, por recomendación de los auditores externos en virtud de diferencias de criterios, por lo que las cifras podrían no ser comparables.

Para efectos de presentar una mayor claridad en la información, el presente informe contiene, en los apartados que así lo ameritan, el ajuste derivado de dicha operación (total ajustado) y que consiste en lo siguiente:

Ajuste en ingresos por venta de terrenos:	$161 millones
Ajuste en costo de venta de terrenos:	$57 millones
Ajuste en utilidad neta y EBITDA:	$104 millones

- En el 3T22 los ingresos por venta de vivienda alcanzaron los $806 millones, aumentando 37.5% contra los $586 millones del 3T21. Este crecimiento fue impulsado por el mayor desplazamiento de los proyectos de vivienda media, media-residencial y residencial. Durante los 9M22, los ingresos por venta de vivienda incrementaron 15.8% a $2,393 millones.
- Los ingresos totales sumaron $839 millones en el 3T22, 5.7% más que los $794 millones del 3T21. Lo anterior fue resultado del incremento en los ingresos por vivienda. En el acumulado del año, los ingresos totales fueron de $2,474 millones, representando un alza de 4.9% vs. los 9M21.

Ingresos Totales ($ Millones)								
	3T21	3T22	Δ$	Δ%	9M21	9M22	Δ$	Δ%
Total	794	839	46	5.7%	2,359	2,474	115	4.9%
Total Ajustado	633	839	206	32.5%	2,198	2,474	276	12.5%

- El EBITDA pasó de $217 millones en el 3T21 a $133 millones en el 3T22, disminuyendo 38.9%. Esto derivado principalmente de la alta base de comparación generada en el 3T21 por la operación de Aldea Tulum. Durante los 9M22, el EBITDA ascendió a $363 millones vs. $472 millones en los 9M21.

EBITDA ($ Millones)								
Conceptos	3T21	3T22	Δ$	Δ%	9M21	9M22	Δ$	Δ%
EBITDA	217	133	(85)	(38.9%)	472	363	(109)	(23.1%)
Margen EBITDA	27.4%	15.8%	-	(11.6 pp.)	20.0%	14.7%	-	(5.3 pp.)
EBITDA Ajustado	113	133	20	17.7%	368	363	(5)	(1.3%)
Margen EBITDA Ajustado	17.8%	15.8%	-	(2.0 pp.)	16.7%	14.7%	-	(2.0 pp.)

- Durante el 3T22, la utilidad neta fue de $31 millones, comparándose contra los $72 millones del 3T21. En el acumulado de 2022, la utilidad neta sumó $67 millones vs. $161 millones en los 9M21.

Utilidad Neta ($ Millones)								
Conceptos	3T21	3T22	Δ$	Δ%	9M21	9M22	Δ$	Δ%
Utilidad Neta	72	31	(40)	(56.5%)	161	67	(94)	(58.5%)
Utilidad Neta Ajustada	(32)	31	63	196.8%	57	67	9	15.8%

- El flujo libre de efectivo pasó de $171 millones en el 3T21 a $149 millones en el 3T22. En el acumulado del año, el flujo libre de efectivo ascendió a $227 millones.

- La deuda total, al cierre del 3T22, se situó en $3,370 millones, aumentando 1.4% contra el 3T21. En comparación con el 2T22, la deuda decreció 3.6%.

- A finales del 3T22 comenzó el desplazamiento del proyecto de vivienda media Broadway, ubicado en Cancún, Quintana Roo, cuyo precio promedio es de $2.4 millones.

- En los próximos días se formalizará el refinanciamiento del crédito del desarrollo BLUME, que vence en el 4T22, con lo que mejoraremos el perfil de vencimiento de nuestra deuda.

RESULTADOS COMPARATIVOS 3T22 VS. 3T21

PRINCIPALES INDICADORES ($ Millones)						
Indicador	**3T21**	**3T22**	**Δ%**	**9M21**	**9M22**	**Δ%**
Unidades	811	798	(1.6%)	2,689	2,461	(8.5%)
Precio Promedio ($ Miles)	723	1,010	39.7%	769	972	26.5%
Ingresos Vivienda	586	806	37.5%	2,067	2,393	15.8%
Venta de Terrenos	164	29	(82.1%)	217	66	(69.4%)
Servicios de Construcción	43	4	(91.3%)	75	15	(80.5%)
Ingresos Totales	794	839	5.7%	2,359	2,474	4.9%
Ingresos Totales Ajustados	**633**	**839**	**32.5%**	**2,198**	**2,474**	**12.5%**
Utilidad de Operación	179	70	(60.9%)	313	154	(50.7%)
EBITDA	217	133	(38.9%)	472	363	(23.1%)
Margen EBITDA (%)	27.4	15.8	(11.6 pp.)	20.0	14.7	(5.3 pp.)
EBITDA Ajustado	**113**	**133**	**17.7%**	**368**	**363**	**(1.3%)**
Margen EBITDA Ajustado (%)	**17.8**	**15.8**	**(2.0 pp.)**	**16.7%**	**14.7**	**(2.0 pp.)**
Utilidad Neta	72	31	(56.5%)	161	67	(58.5%)
Margen neto (%)	9.0	3.7	(5.3 pp.)	6.8	2.7	(4.1 pp.)
Utilidad Neta Ajustada	**(32)**	**31**	**196.8%**	**57**	**67**	**15.8%**
FLEF	171	149	(13.0%)	396	227	(42.8%)
Cobertura de intereses	2.57x	0.62x	(1.95x)	2.57x	0.62x	(1.95x)
Cobertura de intereses Ajustada	**2.16x**	**1.24x**	**(0.92x)**	**2.16x**	**1.24x**	**(0.92x)**
Deuda neta a EBITDA UDM	4.41x	13.78x	9.37x	4.41x	13.78x	9.37x
Deuda neta a EBITDA UDM Ajustada	**5.24x**	**9.14x**	**3.90x**	**5.24x**	**9.14x**	**3.90x**
Apalancamiento (PT/CC)	0.97x	1.26x	0.29x	0.97x	1.26x	0.29x
UPA* ($)	0.21	0.09	(54.6%)	0.47	0.21	(56.0%)

*Cifras en pesos. Considerando 319,172,265 acciones en circulación al 3T22 y 339,316,859 al 3T21.

INDICADORES DE BALANCE ($ Millones)		
Indicador	**3T21**	**3T22**
Efectivo y equivalentes	454	471
Clientes	373	418
Inventarios	7,846	8,224
Otros activos	1,674	1,716
Total Activos	10,347	10,829
Deuda Bancaria	1,963	2,182
Deuda Bursátil	1,359	1,188
Total deuda	3,323	3,370
Otros pasivos	1,763	2,674
Total pasivos	5,086	6,044
Capital contable	5,261	4,785

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	**UDM 3T21**	**UDM 3T22**
ROE (%)	3.3	(4.1)
ROA (%)	1.7	(1.8)
EBITDA ($ Millones)	651	210
EBITDA ($ Millones) Ajustado	**548**	**314**
Utilidad Neta ($ Millones)	172	(195)
Utilidad Neta ($ Millones) Ajustada	**69**	**91**
UPA ($)	0.56	(0.61)
CCT (días)	1,042	1,177

Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

Es un gusto poder compartirles que durante el 3T22 tuvimos un crecimiento por venta de vivienda de 37.5% en comparación con el 3T21, debido principalmente a la escrituración de proyectos de vivienda media ubicados en Quintana Roo, destacando que a fines del mes de septiembre se inició la venta de nuestro desarrollo Broadway en Cancún.

Las perspectivas para el cierre del año siguen siendo positivas y esperamos superar los objetivos que nos fijamos en la guía de crecimiento que dimos a conocer para este año. Además del desarrollo Broadway, iniciaremos en el 4T22 la escrituración del desarrollo La Selva, en Playa del Carmen, ambos del segmento de vivienda media.

Seguimos trabajando en mantener la liquidez de la empresa y mejorar los índices de apalancamiento, en este trimestre se generó un flujo libre de efectivo de $149 millones y se tuvo un saldo en caja de $471 millones, la deuda total se mantuvo en comparación con el 3T21, pero disminuyó 3.6% con relación al 2T22. Además, en los próximos días se formalizará el refinanciamiento del crédito del desarrollo BLUME, con lo que mejoraremos el perfil de vencimiento de nuestra deuda.

Por otra parte, en línea con nuestro compromiso con la sustentabilidad, por quinto año consecutivo publicamos nuestro Reporte Anual de Sustentabilidad, en el cual podrán conocer los avances más importantes que alcanzamos en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo en el 2021, donde destaca:

- Del total de viviendas que construimos en 2021, logramos la Certificación EDGE Advanced del Banco Mundial para 590 unidades y certificaciones ambientales para el 100% de las viviendas desarrolladas en el segmento de interés social.
- Redujimos nuestra huella de carbono en 53%, en comparación con los procesos de construcción tradicionales, y ahorramos más de 18,000 m3 de agua, gracias al desarrollo de vivienda verde.

Cabe mencionar que los incrementos en los índices de inflación de los últimos meses, así como el incremento en las tasas de interés, han impactado de forma importante a la industria de la construcción, por lo que nuestros márgenes de operación se han visto reducidos, situación que se compensará en cuanto se realice el ajuste al precio de venta de nuestros productos.

Antes de finalizar, quisiera mencionar que la recuperación registrada por CADU en los últimos meses, está contribuyendo para alcanzar una mejor posición operativa y financiera con relación a los dos años anteriores. La demanda potencial del Infonavit en nuestra principal plaza de operación muestra signos de recuperación. La llegada de pasajeros al aeropuerto de Cancún se mantiene en máximos históricos, lo que contribuye a la generación de empleos y consecuentemente a la demanda de vivienda, misma que atendemos ofreciendo una mayor diversificación de nuestros productos, específicamente con la construcción de nuevos desarrollos de vivienda media y media-residencial.

Cerraremos el año con la inauguración de nuevos proyectos, lo que sumará a los ingresos del cuarto trimestre que esperamos sea similar al segundo trimestre del año.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y Director General

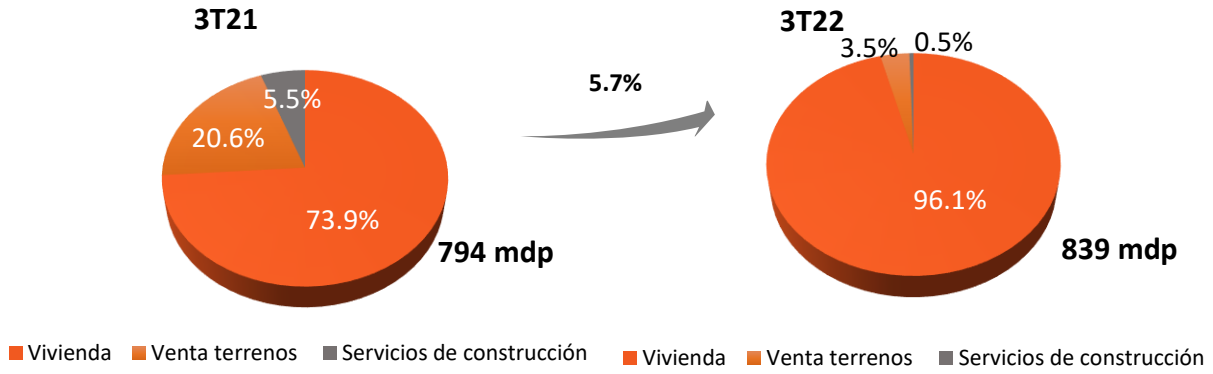
DESEMPEÑO OPERATIVO

INGRESOS

Ingresos Totales ($ Millones)								
	3T21	3T22	Δ$	Δ%	9M21	9M22	Δ$	Δ%
Ingresos Vivienda	586	806	220	37.5%	2,067	2,393	326	15.8%
Venta de Terrenos*	164	29	(134)	(82.1%)	217	66	(151)	(69.4%)
Servicios de Construcción/Otros ingresos	43	4	(40)	(91.3%)	75	15	(60)	(80.5%)
Total	**794**	**839**	**46**	**5.7%**	**2,359**	**2,474**	**115**	**4.9%**
Total Ajustado*	**633**	**839**	**206**	**32.5%**	**2,198**	**2,474**	**276**	**12.5%**

Durante el 3T22, los ingresos totales ascendieron a $839 millones, representando un alza de 5.7% en comparación con los $794 millones del 3T21. Lo anterior fue impulsado por el crecimiento registrado en los ingresos por vivienda (+37.5%), lo cual sobre compensó las disminuciones que presentaron los ingresos por servicios de construcción (-91.3%) y por venta de terrenos (-82.1%); esto último derivado de la alta base de comparación generada en el 3T21 por el reconocimiento de $161 millones por la venta de una parte de los activos del proyecto Aldea Tulum.

Los ingresos totales pasaron de $2,359 millones en los 9M21 a $2,474 millones en los 9M22, aumentando 4.9%. Este desempeño debe a que los mayores ingresos por vivienda del periodo (+15.8%) sobre compensaron los decrementos de los ingresos por servicios de construcción (-80.5%) y por venta de terrenos (-69.4%).



Durante el 3T22, los ingresos por el desplazamiento de vivienda contribuyeron con el 96.1% del total de ingresos del periodo, seguidos por los ingresos por la escrituración de terrenos (3.5% del total) y los ingresos por servicios de construcción (0.5% del total).

En los 9M22, la mayor parte de los ingresos totales provino de la venta de vivienda (96.7% del total); mientras que el desplazamiento de terrenos y los servicios de construcción aportaron sólo el 3.3%.

Ingresos Vivienda

Ingresos de Vivienda por Plaza

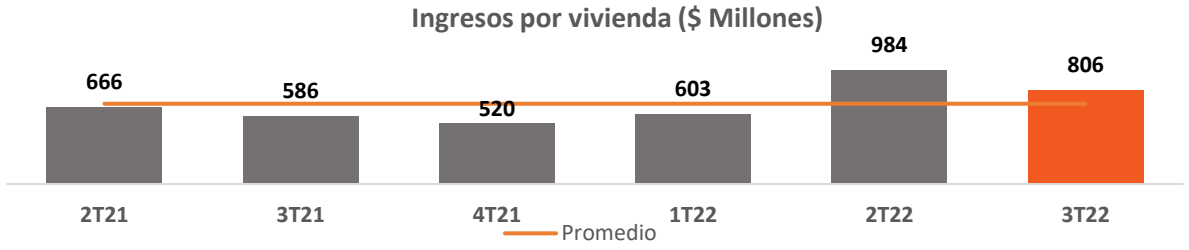
Ingresos por venta de Vivienda por Plaza ($ Millones)								
	3T21	3T22	Δ$	Δ%	9M21	9M22	Δ$	Δ%
Cancún	208	319	111	53.6%	878	973	96	10.9%
Playa del Carmen	99	153	54	54.1%	250	373	123	49.2%
Tulum	233	282	48	20.8%	781	904	123	15.7%
Ciudad de México	23	41	19	82.7%	99	112	13	13.0%
Aguascalientes (VU)	-	-	-	-	1	-	(1)	(100.0%)
Guadalajara (VU)	13	2	(11)	(83.0%)	33	15	(17)	(53.0%)
Estado de México (VU)	1	6	5	374.6%	7	9	2	32.8%
Ciudad Juárez / otros (VU)	9	3	(7)	(72.0%)	20	7	(13)	(64.0%)
TOTAL	**586**	**806**	**220**	**37.5%**	**2,067**	**2,393**	**326**	**15.8%**

NOTA: VU hace referencia a la Vivienda Usada.

Los ingresos por venta de vivienda totalizaron $806 millones en el 3T22, 37.5% más que los $586 millones del 3T21. Esta alza deriva principalmente del desempeño registrado por los desarrollos en Quintana Roo, ya que los ingresos provenientes de los proyectos en Cancún, Playa del Carmen y Tulum, crecieron 53.6%, 54.1% y 20.8%, respectivamente; además, los ingresos de la CDMX aumentaron 82.7%, gracias a que en este trimestre también se lograron desplazar algunas unidades de Torre Lago.

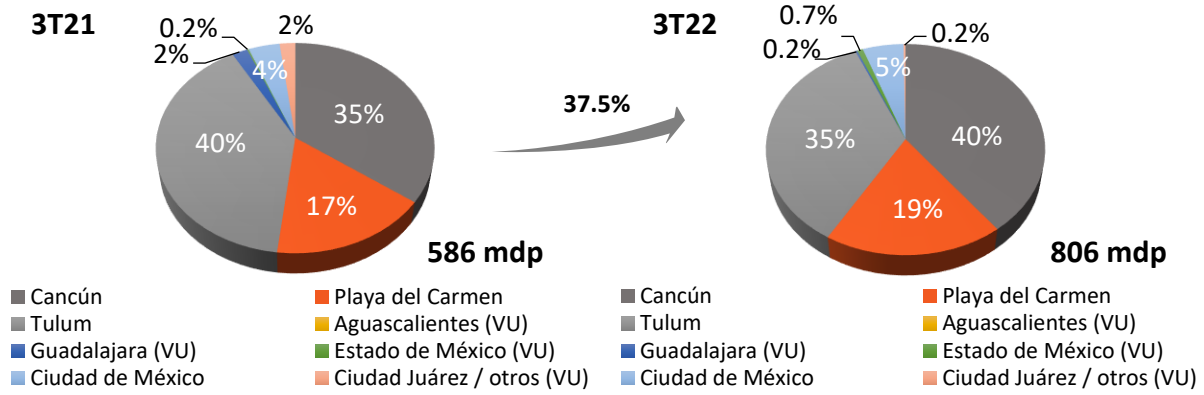
El positivo resultado en Quintana Roo se atribuye mayormente al desplazamiento de la nueva etapa del desarrollo Kings (+$76 millones), en Cancún; a las ventas del nuevo desarrollo Aldea Tulum Plus (+$62 millones), que fue inaugurado en el 1T22; así como por al desfase en el inventario disponible que se presentó en Playa del Carmen en el 3T21, a consecuencia de la terminación de las escrituraciones del proyecto Pescadores y el arranque del proyecto El Edén (+$54 millones). Por su parte, cabe destacar que, al cierre del 3T22, inició el desplazamiento del desarrollo de vivienda media Broadway (+$5 millones), ubicando en Cancún.

Durante los 9M22, los ingresos por vivienda alcanzaron los $2,393 millones, un crecimiento de 15.8% en comparación con los $2,067 millones de los 9M21. Este desempeño fue impulsado por los incrementos obtenidos en Playa del Carmen y Tulum (+$123 millones cada uno), así como por el crecimiento en Cancún (+$96 millones).



Los ingresos por vivienda del 3T22 se situaron, por segundo trimestre consecutivo, por encima del promedio de los últimos seis trimestres ($694 millones), favorecidos principalmente por la

estrategia de diversificación de la oferta de productos. Se espera que, hacia el 4T22, este fortalecimiento de los ingresos continúe apoyado por el mayor desplazamiento de Broadway, proyecto inaugurado a finales de este trimestre y la próxima apertura del desarrollo La Selva, en Playa del Carmen; ambos del segmento de vivienda media.



Durante el 3T22, el 94% de los ingresos por vivienda provino de la venta de proyectos en Quintana Roo; específicamente, Cancún contribuyó con el 40%, seguido por Tulum con el 35% y Playa del Carmen con el 19%. Del 6% restante, la mayor parte derivó de la CDMX (5%).

Asimismo, en el acumulado del año, Cancún aportó el 41% de los ingresos por venta de vivienda, Tulum el 38% y Playa del Carmen el 16%; es decir, el 94% se ha generado con el desplazamiento de los proyectos en Quintana Roo. Por su parte, CDMX ha contribuido con el 5% de los ingresos.

Cabe recalcar que, la Compañía continúa trabajando con los nuevos proyectos en Guadalajara y Querétaro, incentivando con ello una mayor diversificación geográfica.

Ingresos de Vivienda por Segmento

Ingresos por venta de Vivienda por Segmento ($ Millones)								
	3T21	3T22	Δ$	Δ%	9M21	9M22	Δ$	Δ%
Interés Social	411	441	30	7.3%	1,293	1,320	27	2.1%
Interés Social (VU)	30	11	(19)	(63.4%)	91	33	(57)	(63.4%)
Media	24	74	50	208.3%	154	350	197	128.0%
Media-Residencial	38	132	95	252.3%	168	312	144	85.4%
Residencial	83	148	64	76.9%	361	377	16	4.4%
TOTAL	**586**	**806**	**220**	**37.5%**	**2,067**	**2,393**	**326**	**15.8%**

Nota: la vivienda de interés social es aquella con un precio menor a $1 millón; la vivienda usada (VU) 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.

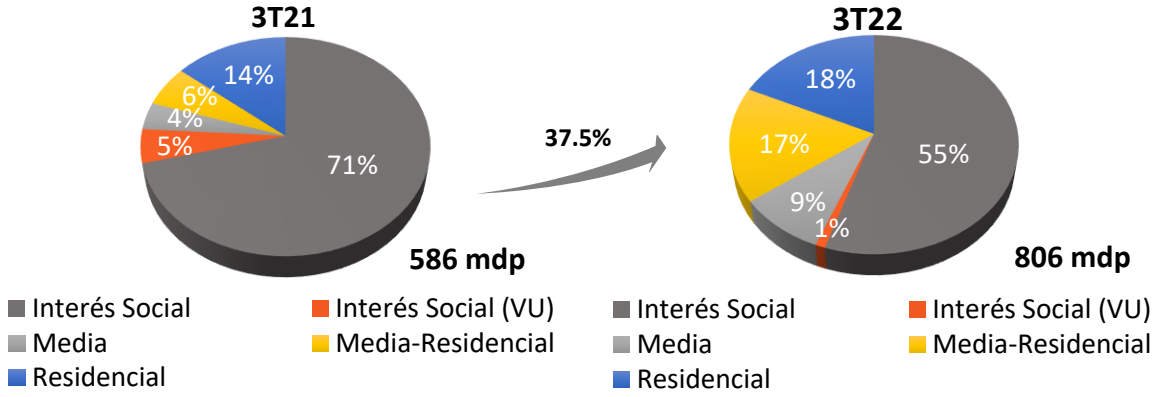
Los ingresos por venta de vivienda pasaron de $586 millones en el 3T21 a $806 millones este trimestre, representando un alza de 37.5%. Lo anterior fue incentivado por el crecimiento obtenido en casi todos los segmentos, ya que el medio-residencial aumentó 252.3% o +$95 millones, el residencial 76.9% o +$64 millones, el segmento medio 208.3% o +$50 millones y el de interés social 7.3% o +$30 millones. Por su parte, los ingresos de la vivienda de interés social (VU) disminuyeron 63.4%, equivalente a -$19 millones.

En particular, el segmento de interés social fue impulsado por el desplazamiento del desarrollo El Edén (+$54 millones); el de vivienda media por la venta de Aldea Tulum Plus (+$62 millones) y el inicio de escrituraciones de Broadway (+$5 millones); el de vivienda media-residencial por el desplazamiento del proyecto Kings (+$76 millones) y la venta de 12 departamentos de Torre Lago (+$19 millones); y, el segmento residencial por Allure (+$42 millones) y la escrituración de Blume (+$22 millones), del cual sólo se reconoce el 60% de los ingresos.

En el acumulado del año, los ingresos por vivienda crecieron 15.8% a $2,393 millones. Esto se debe principalmente a los incrementos registrados en el segmento medio (+128.0% o +$197 millones) y medio-residencial (+85.4% o +$144 millones), en línea con la inauguración de nuevas etapas en los proyectos Madison (+$118 millones) y Kings (+$131 millones), así como a la apertura de nuevos desarrollos como Aldea Tulum Plus (+$147 millones) y Broadway (+$5 millones); este último fue inaugurado a finales del 3T22.

Por su parte, en los 9M22 los ingresos del segmento residencial y de interés social incrementaron 4.4% y 2.1%, respectivamente; mientras que los ingresos de la vivienda usada de interés social decrecieron 63.4%.

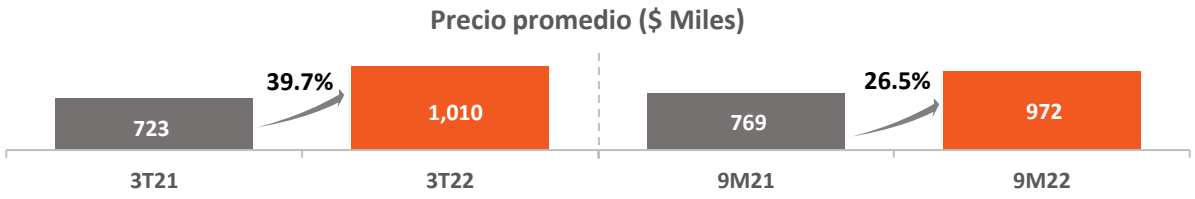
En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



En el 3T22, los desarrollos de interés social aportaron el 56% de los ingresos por venta de vivienda, los del segmento residencial y medio-residencial el 18% y 17%, respectivamente; mientras que los de vivienda media contribuyeron con el 9%.

Durante los 9M22, el 56% de los ingresos por vivienda derivó de la venta de interés social, 16% del desplazamiento de prototipos residenciales, 15% de la escrituración de vivienda media y el 13% restante de la venta de unidades del segmento medio-residencial.

Precios Promedio



Durante el 3T22, el precio promedio fue de $1.0 millón, 39.7% más que los $723 mil registrados en el 3T21. Esto obedece, principalmente, a la mayor participación de los segmentos de vivienda media (+5 pp.), media-residencial (+11 pp.) y residencial (+4 pp.) en la mezcla de ventas.

El precio promedio pasó de $769 mil en los 9M21 a $972 mil en los 9M22, aumentando 26.5%. Lo anterior se debe esencialmente a la mayor contribución de los ingresos de vivienda media (+8 pp.) y media-residencial (+5 pp.).

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

Precios Promedio por Producto ($ Miles)								
Producto	**3T21**	**3T22**	**Δ$**	**Δ%**	**9M21**	**9M22**	**Δ$**	**Δ%**
Interés Social	577	654	77	13.3%	555	641	86	15.6%
Interés Social (VU)	476	385	(91)	(19.2%)	453	395	(58)	(12.8%)
Media	1,858	1,773	(85)	(4.6%)	1,994	1,852	(142)	(7.1%)
Media-Residencial	3,129	3,226	97	3.1%	3,179	3,220	41	1.3%
Residencial*	8,348	12,305	3,958	47.4%	13,369	12,162	(1,207)	(9.0%)
Total	**723**	**1,010**	**287**	**39.7%**	**769**	**972**	**204**	**26.5%**

*Sólo se considera el 60% del precio de venta de las unidades del desarrollo Blume.

El precio promedio de la vivienda nueva de interés social fue de $654 mil en el 3T22, 13.3% más que los $577 mil del 3T21.

En el 3T22, el precio promedio de la vivienda usada de interés social se situó en $385 mil, disminuyendo 19.2% en comparación con los $476 mil del 3T21.

Durante el 3T22, el precio promedio de la vivienda media se redujo 4.6% vs. el 3T21 a $1.8 millones. Lo anterior, deriva de los menores precios promedio de los desarrollos Madison y Aldea Tulum Plus, proyectos que sustituyeron a Midtown, el cual tenía una mayor superficie y por ende un precio promedio más alto.

El precio promedio del segmento medio-residencial pasó de $3.1 millones en el 3T21 a $3.2 millones en el 3T22, representando un alza de 3.1%. Este aumento se atribuye a que en este periodo se lograron desplazar algunos departamentos de Torre Lago en CDMX, los cuales cuentan con un mayor precio promedio que Kings, proyecto medio-residencial situado en Cancún.
En el 3T22, el precio promedio del segmento residencial incrementó 47.4% a $12.3 millones.

Cabe mencionar que los incrementos en los índices de inflación de los últimos meses, así como el incremento en las tasas de interés, han impactado de forma importante a la industria de la construcción, por lo que nuestros márgenes de operación se han visto reducidos, situación que se compensará en cuanto se realice el ajuste al precio de venta de nuestros productos.

DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

Costo de Ventas

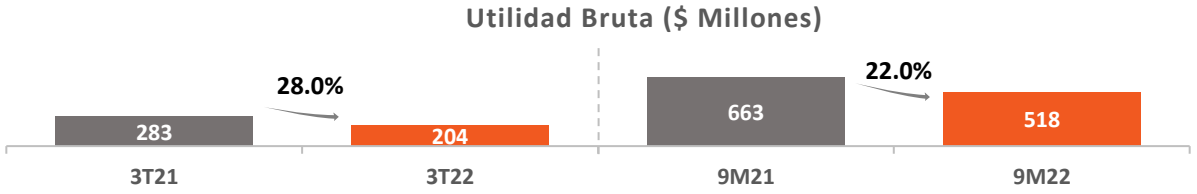
Desglose de Ingresos y Costo de Ventas ($ Millones)								
Conceptos	**3T21**	**%**	**3T22**	**%**	**9M21**	**%**	**9M22**	**%**
Ingresos por escrituración de viviendas	586	73.9%	806	96.1%	2,067	87.6%	2,393	96.7%
Ingresos por venta de terrenos	164	20.6%	29	3.5%	217	9.2%	66	2.7%
Servicios de construcción	43	5.5%	4	0.5%	75	3.2%	15	0.6%
Total de Ingresos	794	100.0%	839	100.0%	2,359	100.0%	2,474	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	425	72.5%	619	76.7%	1,535	74.3%	1,921	80.3%
Costo de terrenos	61	37.1%	15	50.9%	107	49.1%	28	42.2%
Costo de servicios de construcción	24	55.6%	2	41.7%	54	72.3%	7	45.6%
Total de Costo de Ventas	510	64.3%	635	75.7%	1,696	71.9%	1,956	79.1%
Costo de Ventas	475	59.8%	574	68.4%	1,547	65.6%	1,754	70.9%
Intereses Capitalizados en el CV	35	4.5%	61	7.3%	148	6.3%	202	8.2%

Total de Costo de Ventas	510	64.3%	635	75.7%	1,696	71.9%	1,956	79.1%
Total de Costo de Ventas Ajustado	**453**	**71.6%**	**635**	**75.7%**	**1,639**	**74.6%**	**1,956**	**79.1%**

En el 3T22, la proporción del costo de ventas a ingresos fue de 75.7% vs. 64.3% en el 3T21 (+11.4 pp.). Este incremento se debe principalmente a que en el 3T21 se registró una mayor participación de venta de terrenos, ya que sus márgenes son más altos que los de la venta de vivienda.

Durante los 9M22, la proporción del costo de ventas a ingresos aumentó 7.2 pp., de 71.9% en los 9M21 a 79.1%.

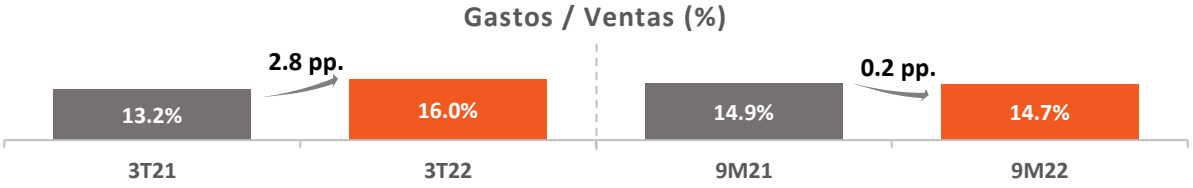
Utilidad Bruta



La utilidad bruta pasó de $283 millones en el 3T21 a $204 millones en el 3T22, disminuyendo 28.0%. Lo anterior se debe a que el costo de ventas creció en mayor proporción que los ingresos, dada la mayor participación de venta de terrenos en los ingresos del 3T21 (ya que sus márgenes suelen ser más altos que los de la escrituración de vivienda), así como los actuales efectos inflacionarios.

En el acumulado de 2022, la utilidad bruta se redujo 22.0%, sumando $518 millones.

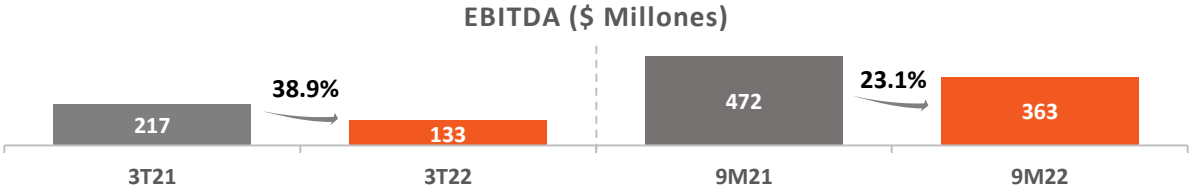
Gastos Generales



Los gastos generales incrementaron en mayor proporción que los ingresos (+28.2%), al pasar de $105 millones en el 3T21 a $134 millones en el 3T22. Como consecuencia, la proporción de gastos a ingresos fue de 16.0% en el 3T22, 2.8 pp. más que en el 3T21.

Durante los 9M22, los gastos totalizaron $364 millones, representando un alza de sólo 3.7% vs. el 3T21. De esta manera, la proporción de gastos a ingresos del acumulado del año fue de 14.7%, 0.2 pp. menos que el 14.9% obtenido en el mismo periodo de 2021.

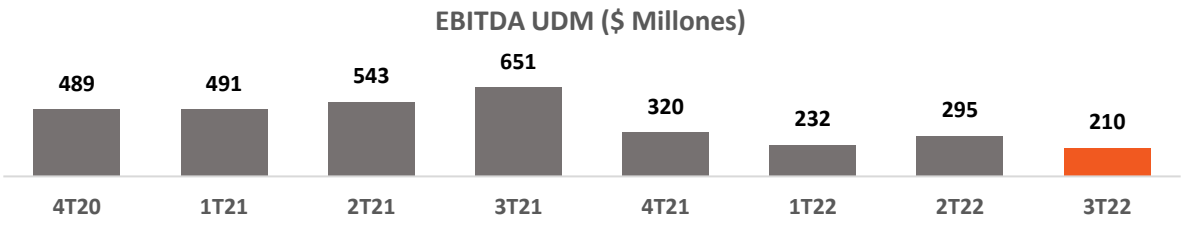
EBITDA

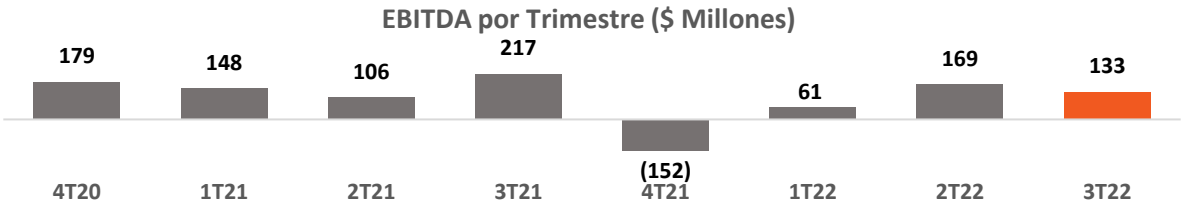


Integración de EBITDA ($ Millones)								
Conceptos	**3T21**	**3T22**	**Δ$**	**Δ%**	**9M21**	**9M22**	**Δ$**	**Δ%**
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	72	31	(40)	(56.5%)	161	67	(94)	(58.5%)
(+) ISR	97	12	(84)	(87.3%)	112	25	(87)	(77.7%)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	168	43	(125)	(74.2%)	273	92	(181)	(66.3%)
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	35	61	26	72.3%	148	202	54	36.1%
(+) Intereses no Capitalizados	15	32	17	112.1%	49	80	31	63.7%
(-) Otros ingresos (gastos) neto	5	6	1	22.3%	9	18	9	96.2%
(+) Depreciación y Amortización	4	2	(1)	(42.5%)	11	7	(4)	(39.4%)
EBITDA	**217**	**133**	**(85)**	**(38.9%)**	**472**	**363**	**(109)**	**(23.1%)**
Margen EBITDA	**27.4%**	**15.8%**	**-**	**(11.6 pp.)**	**20.0%**	**14.7%**	**-**	**(5.3 pp.)**
EBITDA Ajustado	**113**	**133**	**20**	**17.7%**	**368**	**363**	**(5)**	**(1.3%)**
Margen EBITDA Ajustado	**17.8%**	**15.8%**	**-**	**(2.0 pp.)**	**16.7%**	**14.7%**	**-**	**(2.0 pp.)**

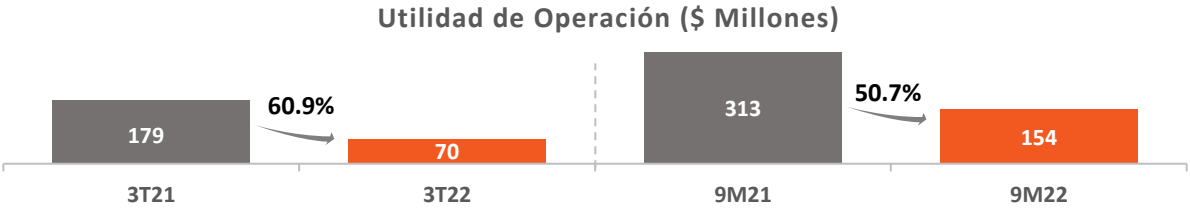
Durante el 3T22, el EBITDA fue de $133 millones vs. $217 millones en el 3T21 (-38.9%). Esta disminución se debe a la alta base de comparación generada en el 3T21 por el reconocimiento de los ingresos correspondientes a la venta de una parte del terreno de Aldea Tulum. El margen EBITDA pasó de 27.4% en el 3T21 a 15.8% en el 3T22 (-11.6 pp.).

El EBITDA se redujo 23.1%, al pasar de $472 millones en los 9M21 a $363 millones en el acumulado de 2022. Lo anterior debido principalmente a la operación de Aldea Tulum que se realizó en el 3T21. En los 9M22, el margen EBITDA fue de 14.7% (-5.3 pp. vs. 9M21).





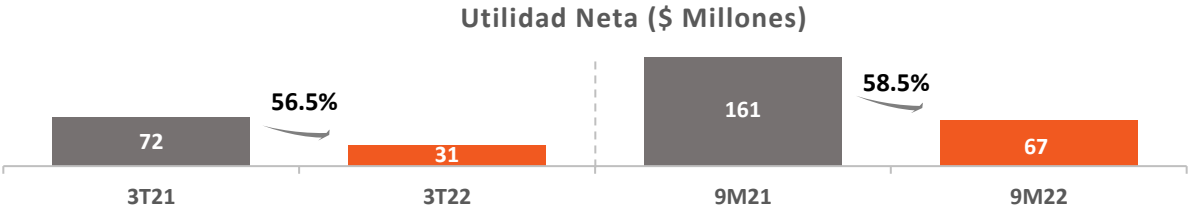
Utilidad de Operación



En el 3T22 la utilidad operación sumó $70 millones, 60.9% menos en comparación con los $179 millones del 3T21. Esto como resultado de un mayor nivel de gastos y la alta base de comparación generada en el 3T21 por los recursos obtenidos mediante la venta de una parte de los activos de Aldea Tulum. El margen de operación fue de 8.3% en el 3T22 (-14.2 pp. vs. 3T21 y +1.9 pp. vs. 2T22).

En el acumulado del año, la utilidad de operación ascendió a $154 millones, disminuyendo 50.7% contra los $313 millones de los 9M21. En los 9M22, el margen de operación se ubicó en 6.2%, aumentando 1.0 pp. contra lo registrado durante la primera mitad del año.

Utilidad Neta



La utilidad neta pasó de $72 millones en el 3T21 a $31 millones en el 3T22 (-56.5%). Esto en seguimiento al decremento registrado en la utilidad de operación y a un mayor Costo Integral de Financiamiento, lo cual fue parcialmente compensado por un menor ISR. El margen neto del 3T22 se situó en 3.7% vs. 9.0% del 3T21.

En el acumulado de 2022, la utilidad neta totalizó $67 millones, 58.5% menos que los $161 millones de los 9M21. El margen neto de los 9M22 fue de 2.7% (+0.5 pp. vs. 6M22).

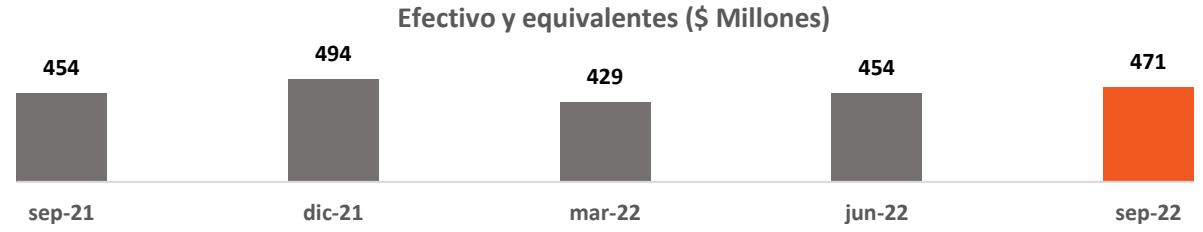
Utilidad Neta y UPA ($ Millones)								
Conceptos	3T21	3T22	Δ$	Δ%	9M21	9M22	Δ$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	72	31	(40)	(56.5%)	161	67	(94)	(58.5%)
Utilidad Neta Controladora	70	30	(40)	(57.3%)	161	66	(94)	(58.6%)
Utilidad por acción* (Pesos)	0.21	0.09	(0.11)	(54.6%)	0.47	0.21	(0.26)	(56.0%)
Utilidad Neta Consolid. Ajust	(32)	31	63	196.8%	57	67	9	15.8%

*Cifras en pesos. Considerando 319,172,265 acciones en circulación al 3T22 y 339,316,859 al 3T21.

En el 3T22 la Utilidad Por Acción (UPA) fue de $0.09 vs. $0.21 en el 3T21. Durante los 9M22, la UPA ascendió a $0.21, comparándose contra los $0.47 de los 9M21.

Estado de Posición Financiera

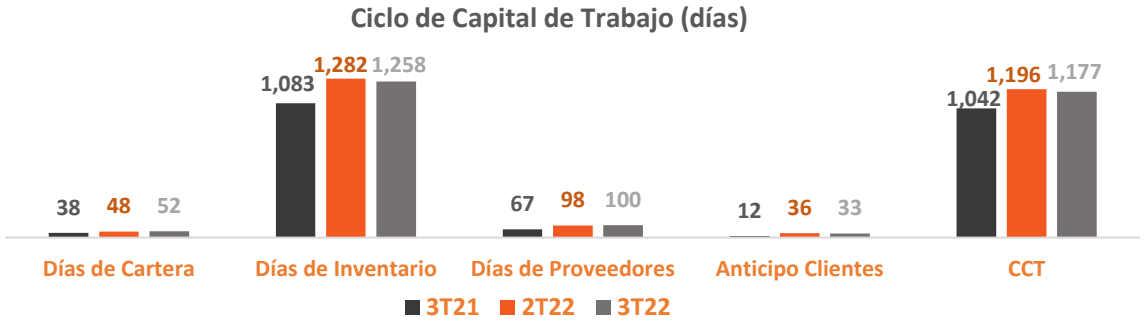
Efectivo y Equivalentes



Al 30 de septiembre de 2022, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó los $471 millones, aumentando 3.7% en comparación con los $454 millones del mismo periodo de 2021. Del total de efectivo, $51 millones pertenecen al fondo de reserva constituido para garantizar el pago del Bono Verde "CADU20V".

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

Ciclo de Capital de Trabajo (CCT)



Al cierre del 3T22, el Ciclo de Capital de Trabajo se ubicó en 1,177 días, 135 días más que en el 3T21 y 19 días menos que en el 2T22. El incremento registrado deriva principalmente de los mayores días de inventario (+175 días), dado el desarrollo de proyectos. Por su parte, los días de cartera, proveedores y anticipo de clientes crecieron 14, 33 y 21 días, respectivamente.

Las cuentas por cobrar totalizaron $418 millones en el 3T22 (52 días de cartera), vs. $373 millones en el 3T21 (38 días de cartera).

Al cierre del 3T22, el inventario alcanzó los $8,224 millones, representando un crecimiento de 4.8% respecto a los $7,846 millones del 3T21. Esta alza obedece al efecto combinado del registro contable de la adquisición de los terrenos de Terraquia en Cancún, vivienda usada y el desarrollo de proyectos.

Deuda

La deuda total aumentó ligeramente de $3,323 millones en el 3T21 a $3,370 millones en el 3T22 (+1.4%). No obstante, la deuda total se redujo 3.6% en comparación con el 2T22 y 15.2% respecto al 1T20, cuando inició la estrategia de aminorar la deuda.

Deuda Bancaria ($ Millones)				
Concepto	**3T21**	**3T22**	**Δ$**	**Δ%**
Puentes	1,396	1,481	84	6.0%
Reserva Territorial	68	68	-	-
Capital de Trabajo	499	633	134	26.9%
Total	**1,963**	**2,182**	**218**	**11.1%**

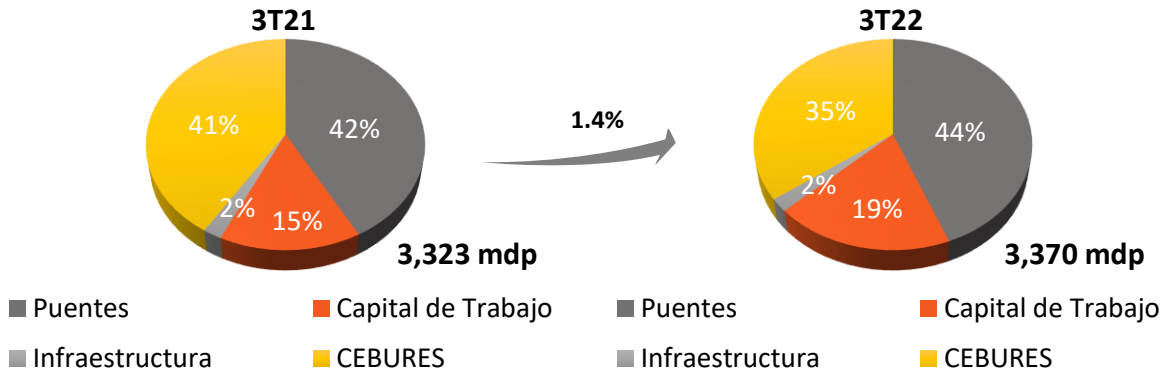
Al 30 de septiembre de 2022, la deuda bancaria fue de $2,182 millones, 11.1% más que los $1,963 millones del 3T21. Esta alza deriva de la mayor disposición, en los últimos 12 meses, de créditos puente (+$84 millones) y para capital de trabajo (+$134 millones). Respecto al 2T22, la deuda bancaria disminuyó 3.7%.

Deuda Bursátil – Cebures ($ Millones)				
Concepto	**3T21**	**3T22**	**Δ$**	**Δ%**
CADU 18	357	186	(171)	(48.0%)
CADU 19	500	500	-	-
CADU 20V	502	502	-	-
Deuda Bursátil	**1,359**	**1,188**	**(171)**	**(12.6%)**
Deuda Total*	**3,323**	**3,370**	**47**	**1.4%**

*El 100% de la deuda de la Empresa, al 30 de septiembre de 2022, se encuentra contratada en pesos.

La deuda bursátil disminuyó 12.6%, al pasar de $1,359 millones en el 3T21 a $1,188 millones en el 3T22. Lo anterior corresponde a los pagos de capital, realizados en los últimos 12 meses, del CEBUR “CADU18”, conforme al calendario de vencimientos.

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



Al cierre del 3T22, los créditos puente representaban el 44% de la deuda total, seguidos por la deuda bursátil (35% del total), los créditos para capital de trabajo (19% del total) y los créditos para infraestructura (2% del total).

Vencimientos de la Deuda a septiembre de 2022 ($ Millones)							
Concepto	**Año actual**	**Hasta 1 año**	**Hasta 2 años**	**Hasta 3 años**	**Hasta 4 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Deuda Bancaria	356	837	193	695	100	-	2,182
Cebur CADU 18	43	143	-	-	-	-	186
Cebur CADU 19	-	250	250	-	-	-	500
Bono Verde CADU 20V	-	-	-	-	-	502	502
Total	**399**	**1,230**	**443**	**695**	**100**	**502**	**3,370**
% Total	**11.8%**	**36.5%**	**13.2%**	**20.6%**	**3.0%**	**14.9%**	**100.0%**

Nota: Los créditos puente consideran las prórrogas que se incluyen en el contrato de crédito.

Con relación al perfil de vencimientos, el 11.8% de la deuda vence en el 4T22, 36.5% durante los 9M23, 13.2% en 2 años, 20.6% dentro de 3 años, 3.0% en 4 años y 14.9% después de 5 años. CADU no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.

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

Vencimientos de la Deuda por Trimestre ($ Millones)						
Concepto	**4T22**	**1T23**	**2T23**	**3T23**	**4T23**	**1T24**
Deuda Bancaria	356	227	205	406	20	10
Cebur CADU 18	43	143	-	-	-	-
Cebur CADU 19	-	36	107	107	107	107
Total	**399**	**405**	**312**	**513**	**127**	**117**
% Total	**11.8%**	**12.0%**	**9.3%**	**15.2%**	**3.8%**	**3.5%**

Nota: Los créditos puente consideran las prórrogas que se incluyen en el contrato de crédito.

11.8% de le deuda total vence en el 4T22, 12.0% durante el 1T23, 9.3% hacia el 2T23, 15.2% hasta el 3T23, 3.8% en el 4T23 y 3.5% durante el 1T24.

En los próximos días se formalizará el refinanciamiento del crédito del desarrollo BLUME, que vence en el 4T22, con lo que mejoraremos el perfil de vencimiento de nuestra deuda.

Al cierre del 3T22, la calificación corporativa de CADU, por parte de HR Ratings y Verum, fue de "HR BBB" y "BBB/M", respectivamente. En cuanto a los certificados bursátiles de la Empresa, Verum y HR Ratings otorgaron las calificaciones de "BBB/M" y "HR BBB", para CADU18 y CADU19, así como las de "A/M" y "HR A+", para CADU20V.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)		
Conceptos	**3T21**	**3T22**
Deuda Neta a EBITDA	4.41	13.78
Pasivo Total / Capital Contable	0.97	1.26
EBITDA / Intereses pagados	2.57	0.62

Razón de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces) - Ajustadas		
Conceptos	**3T21**	**3T22**
Deuda Neta a EBITDA Ajustada	5.24	9.14
EBITDA / Intereses pagados Ajustado	2.16	1.24

Por lo que resta de 2022, CADU cuenta con una dispensa sobre el cumplimiento de los *covenants* preestablecidos para los certificados bursátiles "CADU18", "CADU19" y "CADU20V", la cual fue autorizada, desde el inicio de la contingencia sanitaria, por los tenedores de dichos instrumentos.

Al finalizar el 3T22, las razones financieras continúan afectadas por los diversos factores externos que influyeron en la generación de EBITDA en periodos anteriores, ya que el EBITDA UDM se encuentra por debajo de su nivel usual.

En el 3T22, la razón de deuda neta/EBITDA fue de 13.78x vs. 4.41x en el 3T21.

La razón de cobertura de intereses (EBITDA/intereses pagados) pasó de 2.57x en el 3T21 a 0.62x en el 3T22.

Al 3T22, el costo ponderado de la deuda fue de 11.59% (TIIE + 2.57 pp. / no considerando comisiones). De la deuda total registrada en el 3T22, el 85.1% está contratada a tasa variable y el 14.9% a una tasa fija de 9.13%.

En línea con lo acordado con los tenedores de “CADU18”, “CADU19” y “CADU20V”, la Compañía deberá pagarles un “premio” debido a que en el 3T22 excedió el límite establecido por los *covenants*, el cual se calcula con base a la siguiente tabla:

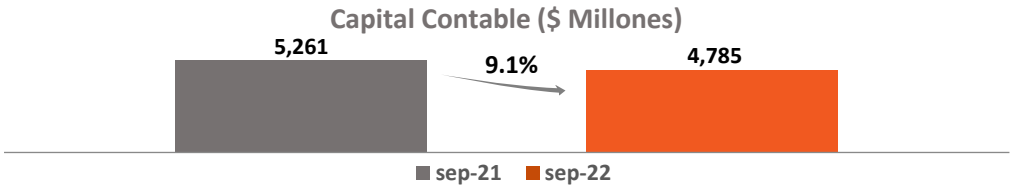
Premio		
Covenants	**Rangos de cumplimiento**	**Premio (pbs.)***
Deuda Neta a EBITDA (no mayor a 3x)	3.0x a 4.5x	7.5
	4.5x a 6.0x	12.5
	6.0x a 7.5x	17.5
	7.5x a 9.0x	22.2
	9.0x a 11.0x	27.5
	11.0x a 13.0x	32.5
EBITDA / Intereses pagados (no menor a 2.5x)	2.0x a 2.5x	7.5
	1.5x a 2.0x	12.5
	1.0x a 1.5x	17.5
	0.5x a 1.0x	22.5

*Sobre el saldo insoluto de los certificados de la emisión que corresponda que se encuentra vigente en la fecha de pago de intereses.

Previo a la dispensa en el cumplimiento de las obligaciones de no hacer, establecidas en los certificados bursátiles “CADU18”, “CADU19” y “CADU20V”, los *covenants* fijaban lo siguiente:

- 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 2022 fue de 1.26x
- 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 30 de septiembre de 2022 fue de 13.78x
- 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 30 de septiembre de 2022 fue de 0.62x

Capital Contable



El Capital Contable pasó de $5,261 millones en el 3T21 a $4,785 millones en el 3T22 (-9.1%). Cabe mencionar que la base comparativa de $5,261 millones de Capital Contable al 3T21, incluye $244 millones correspondientes a las inversiones de terceros en fideicomisos. Dicha cantidad fue reclasificada en el 4T21.

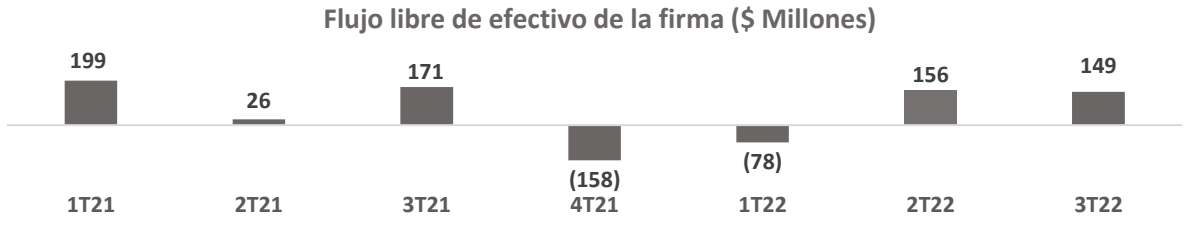
En el 3T22, la estructura de capital está integrada por 55.8% de pasivo y 44.2% de capital; mientras que durante el 3T21 49.2% correspondía al pasivo y 50.8% al capital.

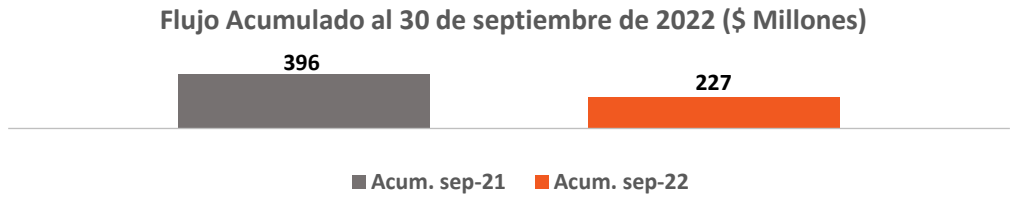
Flujo de efectivo

Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo ($ Millones)						
Conceptos	**3T21**	**3T22**	**Δ%**	**9M21**	**9M22**	**Δ%**
Utilidad antes de impuestos	168	43	(74.2%)	273	92	(66.3%)
Actividades de inversión	(2)	(4)	169.5%	2	(11)	(658.4%)
Actividades de financiamiento	35	61	72.3%	148	202	36.1%
Flujo antes de impuestos	**202**	**100**	**(50.4%)**	**423**	**283**	**(33.1%)**
Flujo generado en actividades de operación	(36)	43	218.9%	(7)	(74)	918.9%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	**166**	**143**	**(14.1%)**	**416**	**209**	**(49.7%)**
Flujo neto de actividades de inversión	5	6	22.3%	(20)	18	190.4%
Flujo neto de actividades de financiamiento	(271)	(133)	(51.0%)	(522)	(250)	(52.1%)
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	**(100)**	**16**	**116.4%**	**(126)**	**(23)**	**(81.5%)**
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	554	454	(17.9%)	580	494	(14.8%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	**454**	**471**	**3.7%**	**454**	**471**	**3.7%**
Flujo libre de efectivo de la firma	**171**	**149**	**(13.0%)**	**396**	**227**	**(42.8%)**

Durante el 3T22, el flujo libre de efectivo ascendió a $149 millones, comparándose contra los $171 millones del 3T21. En los 9M22, el flujo libre de efectivo alcanzó los $227 millones vs. $396 millones en los 9M21.





Sustentabilidad

Indicadores

Salud y Seguridad			
Indicador	**1T22**	**2T22**	**3T22**
Horas totales trabajadas	1,345,312	1,353,944	1,060,688
Horas totales trabajadas por colaboradores	675,368	813,792	681,312
Horas totales trabajadas por contratistas	669,944	540,152	379,376
Número de desarrollos en construcción	10	10	9
Número total de fatalidades (colaboradores)	0	0	0
Número total de fatalidades (contratistas)	0	0	0

Medio Ambiente			
Indicador	**1T22**	**2T22**	**3T22**
Número total de viviendas verdes certificadas que fueron construidas en este periodo	451	1,112	779
Mitigación anual de emisiones de GEI (tCO_2e) por las viviendas verdes certificadas que fueron construidas bajo el Programa ECOCASA	441	1,074	928
Reducción de huella de carbono anual (tCO_2e) por las viviendas verdes certificadas que fueron construidas bajo el Programa ECOCASA	2,541	7,158	4,793
Número de ecotecnologías instaladas en viviendas verdes certificadas que fueron construidas en el periodo			
WC Ahorradores	451	1,112	779
Focos Ahorradores	3,608	9,400	2,337
Regaderas Ahorradoras	451	1,112	779
Litros de agua ahorrados anualmente por vivienda verde certificada construida en este trimestre	4,686,582[1]	21,963,495	13,776,071
Emisiones alcance 1 tCO_2e por las viviendas de interés social que fueron construidas	172	187	212
Promedio de ahorro de agua frente a línea base de vivienda construida	18%	30%	31%
Promedio de ahorro de emisiones frente a línea base de vivienda construida	35%	35%	35%

[1]Esta cifra, así como las del promedio de ahorro de agua y de emisiones, se vio modificada del Reporte del 1T22 a este debido a un error de formulación.

Ética			
Indicador	**1T22**	**2T22**	**3T22**
Número total de denuncias	0	0	0
Número de denuncias por externos	0	0	0
Número de denuncias por personas de la empresa	0	0	0
Porcentaje de denuncias anónimas	N/A	N/A	N/A
Número de denuncias anónimas	0	0	0
Número de denuncias no anónimas	0	0	0
Denuncias relacionadas con el buen trato a clientes	0	0	0
Denuncias relacionadas con el ambiente laboral	0	0	0
Denuncias relacionadas con el medio ambiente	0	0	0

Comunidades			
Indicador	**1T22**	**2T22**	**3T22**
Número total de desarrollos beneficiados con actividades que fomentan el bienestar	5	5	5

En línea con su alto compromiso en la adopción de las mejores prácticas en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG), la Compañía ha sido reconocida y certificada por diferentes instituciones en los últimos 2 años. Entre las distinciones se incluyen:

- **Certificación de *Climate Bond Initiative***, bajo la modalidad "*Low Carbon Buildings*", lo cual convirtió al Bono Verde "CADU20V" en el primero del sector vivienda en América Latina en obtener este distintivo.
- **Certificación PRIME** de Gobierno Corporativo, la cual es otorgada por Bancomext, Nacional Financiera, la BMV, la BIVA y la AMIB cuando se cumple satisfactoriamente la Guía PRIME que promueve las mejores prácticas en la materia.
- **Premio BONO VERDE** por parte de *Environmental Finance*, el cual es otorgado a quienes destacan por su innovación, liderazgo, mejores prácticas y contribución al desarrollo de un mercado financiero sustentable.
- **Premio al Primer BONO VERDE de una desarrolladora de vivienda colocado en el mercado local,** otorgado por el Consejo Consultivo de Finanzas Verdes en el marco de los Premios Bonos Verdes, Sociales y Sustentables 2020-2021 a las empresas que refuerzan su compromiso con la sustentabilidad y demuestran una implementación de estrategias cada vez más sólidas.
- **Certificación EDGE Advanced** del IFC (de Grupo Banco Mundial) para viviendas de CADU cuyos prototipos permiten ahorros de hasta un 47% en energía, 39% en agua y 75% en masa energética de materiales.
- **Grupo Expansión, Transparencia Mexicana y Mexicanos Contra la Corrupción han reconocido a CADU**, por su lucha contra la corrupción.
- **Distintivo ESR para empresas Grandes**, otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía, A.C., (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial por México (AliaRSE), como resultado del compromiso mostrado por CADU con relación a temas Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo.

Para mayor detalle de lo anterior, se sugiere consultar el Reporte Anual de Sustentabilidad 2021.

Acontecimientos recientes

- En los próximos días se formalizará el refinanciamiento del crédito del desarrollo BLUME, que vence en el 4T22, con lo que mejoraremos el perfil de vencimiento de nuestra deuda.
- El 24 de octubre de 2022, HR Ratings ratificó la calificación de largo y corto plazo de HR BBB y HR3 de Corpovael S.A.B. de C.V. Asimismo, HR Ratings ratificó la calificación de HR BBB de las emisiones "CADU18" y "CADU19", y de HR A+ de "CADU20V", manteniendo una perspectiva estable para todas las calificaciones.

- El 5 de septiembre de 2022, Verum cambió de 'A-/M' a 'BBB/M' y de '2/M' a '3/M' las calificaciones corporativas para el largo plazo y el corto plazo, respectivamente, de Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias. Por lo anterior, las calificaciones de las emisiones "CADU18" y "CADU19" cambiaron de 'A-/M' a 'BBB/M' y la de "CADU20V" de 'AA-/M' a 'A/M'.

- A principios de septiembre de 2022, CADU reenvío los reportes trimestrales correspondientes al 1T22 y 2T22, con el objetivo de que estos reflejaran con mayor precisión los ajustes de auditoría del ejercicio 2021.

- El 23 de agosto de 2022, CADU anunció el levantamiento de la suspensión de la cotización de sus valores, toda vez que el 22 de agosto fueron aprobados, por la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros del ejercicio 2021 y el dictamen de los auditores externos.

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 3T22

Estados Financieros (EEFFs)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados
Al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de septiembre de 2021
(Cifras en Miles de Pesos)

	30 de sep 2021	30 de sep 2022	Δ%
Activo			
Activos Circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$453,930	$470,595	3.7%
Clientes (Neto)	373,328	418,449	12.1%
Otras cuentas por cobrar (Neto)	908,934	935,676	2.9%
Inventarios inmobiliarios	3,138,585	5,086,115	62.1%
Otros activos circulantes	485,084	372,731	(23.2%)
Total Activos circulantes	5,359,861	7,283,566	35.9%
Activos No Circulantes:			
Inventarios inmobiliarios	4,707,878	3,138,105	(33.3%)
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	40,793	53,277	30.6%
Otros activos no circulantes	238,815	353,941	48.2%
Total Activos no circulantes	4,987,486	3,545,322	(28.9%)
Total Activos	**$10,347,346**	**$10,828,888**	**4.7%**
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	150,403	1,193,203	693.3%
Créditos Bursátiles	171,429	435,714	154.2%
Proveedores	481,599	321,637	(33.2%)
Impuestos por pagar	131,775	71,664	(45.6%)
Otros pasivos circulantes	192,892	1,409,152	630.5%
Total Pasivos circulantes	1,128,098	3,431,371	204.2%
Pasivos no circulantes			
Créditos Bancarios	1,812,926	988,543	(45.5%)
Créditos Bursátiles	1,187,814	752,100	(36.7%)
Pasivo por arrendamiento	17,035	17,035	-
Beneficios a empleados	-	-	-
Impuestos Diferidos	940,065	854,718	(9.1%)
Total Pasivos no circulantes	3,957,841	2,612,396	(34.0%)
Total Pasivos	**$5,085,939**	**$6,043,767**	**18.8%**
Capital Contable			
Capital Social	169,658	159,586	(5.9%)
Utilidades retenidas	4,804,409	4,585,798	(4.6%)
Participación controladora	4,974,069	4,745,384	(4.6%)
Participación no controladora	287,340	39,737	(86.2%)
Total del capital contable	5,261,408	4,785,121	(9.1%)
Total Pasivo y Capital Contable	**$10,347,346**	**$10,828,888**	**4.7%**

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

	3T21	%/Ing.	3T22	%/Ing.	Δ%	9M21	%/Ing.	9M22	%/Ing.	Δ%
Ingresos:										
Ventas Inmobiliarias	$586,437	73.9%	$806,149	96.1%	37.5%	$2,066,923	87.6%	$2,392,872	96.7%	15.8%
Venta de Terrenos	163,699	20.6%	29,236	3.5%	(82.1%)	217,361	9.2%	66,429	2.7%	(69.4%)
Servicios de Construcción	43,444	5.5%	3,788	0.5%	(91.3%)	74,956	3.2%	14,641	0.6%	(80.5%)
	793,579	**100.0%**	**839,173**	**100.0%**	**5.7%**	**2,359,239**	**100.0%**	**2,473,942**	**100.0%**	**4.9%**
Costos y gastos:										
Costo de Construcción	(474,775)	59.8%	(574,017)	68.4%	20.9%	(1,547,374)	65.6%	(1,754,125)	70.9%	13.4%
Interés Capitalizado	(35,422)	4.5%	(61,031)	7.3%	72.3%	(148,464)	6.3%	(202,080)	8.2%	36.1%
Costo de Ventas	(510,198)	64.3%	(635,048)	75.7%	24.5%	(1,695,838)	71.9%	(1,956,205)	79.1%	15.4%
Utilidad Bruta	283,382	35.7%	204,126	24.3%	(28.0%)	663,401	28.1%	517,737	20.9%	(22.0%)
Gastos	(101,369)	12.8%	(132,388)	15.8%	30.6%	(339,918)	14.4%	(357,074)	14.4%	5.0%
Depreciación	(3,504)	0.4%	(2,016)	0.2%	(42.5%)	(10,968)	0.5%	(6,651)	0.3%	(39.4%)
Gastos Generales	(104,873)	13.2%	(134,404)	16.0%	28.2%	(350,886)	14.9%	(363,725)	14.7%	3.7%
Utilidad de operación	**178,509**	**22.5%**	**69,722**	**8.3%**	**(60.9%)**	**312,515**	**13.2%**	**154,012**	**6.2%**	**(50.7%)**
Pérdida en venta de activo fijo	-		-		-	-		-		-
Utilidad antes de intereses e impuestos	**178,509**	**22.5%**	**69,722**	**8.3%**	**(60.9%)**	**312,515**	**13.2%**	**154,012**	**6.2%**	**(50.7%)**
Dividendos cobrados	-		-		-	-		-		-
Ingresos Financieros	5,045		6,169		22.3%	8,998		17,651		96.2%
Gastos Financieros	(15,302)		(32,457)		112.1%	(48,780)		(79,845)		63.7%
	(10,257)		(26,290)		156.3%	(39,782)		(62,195)		56.3%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**168,252**	**21.2%**	**43,432**	**5.2%**	**(74.2%)**	**272,734**	**11.6%**	**91,817**	**3.7%**	**(66.3%)**
Impuestos a la utilidad:										
ISR causado	(22,472)	2.8%	282,667	33.7%	(1,357.9%)	(75,361)	3.2%	166,288	6.7%	(320.7%)
ISR diferido	(74,153)	9.3%	(294,944)	35.1%	297.7%	(36,336)	1.5%	(191,199)	7.7%	426.2%
Neto	**(96,625)**	**12.2%**	**(12,277)**	**1.5%**	**(87.3%)**	**(111,697)**	**4.7%**	**(24,911)**	**1.0%**	**(77.7%)**
Utilidad neta e integral consolidada	**$71,627**	**9.0%**	**$31,155**	**3.7%**	**(56.5%)**	**$161,037**	**6.8%**	**$66,906**	**2.7%**	**(58.5%)**
Participación controladora	70,338		30,030		(57.3%)	160,523		66,448		(58.6%)
Participación no controladora	1,290		1,126		(12.7%)	514		458		(10.8%)
Utilidad neta e integral consolidada	**71,627**	**9.0%**	**31,155**	**3.7%**	**(56.5%)**	**161,037**	**6.8%**	**66,906**	**2.7%**	**(58.5%)**
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	0.21		0.09		(54.6%)	0.47		0.21		(56.0%)

*Considerando 319,172,265 acciones en circulación al 3T22 y 339,316,859 al 3T21.

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

	3T21	3T22	9M21	9M22
Actividades de Operación				
Utilidad Antes de Impuestos	168,252	43,433	272,733	91,818
Partidas relacionadas con actividades de Inversión				
Depreciación y Amortización	3,504	2,016	10,967	6,651
Ingresos por intereses	(5,045)	(6,169)	(8,997)	(17,651)
Gastos por intereses	-	-	-	-
Costo neto de beneficios a empleados	-	-	-	-
Participación en resultados de subsidiarias	-	-	-	-
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	35,423	61,031	148,465	202,080
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	**202,134**	**100,311**	**423,168**	**282,897**
Flujos Generados o utilizados en la Operación				
Decremento (Incremento) en Clientes	(22,476)	(36,911)	(42,233)	(169,883)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(385,526)	(287,467)	(232,409)	(528,581)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	(124,901)	160,611	(198,449)	105,246
Incremento (Decremento) en Proveedores	198,311	(7,061)	182,325	82,832
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	114,410	372,752	152,150	800,313
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	184,344	(159,308)	131,368	(363,774)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	**166,296**	**142,927**	**415,920**	**209,050**
Actividades de Inversión				
Inversiones en acciones	-	-	(28,533)	-
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	-	-	-	-
Intereses Cobrados	5,045	6,169	8,997	17,651
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**5,045**	**6,169**	**(19,536)**	**17,651**
Actividades de Financiamiento				
Financiamientos Bancarios	449,148	639,120	1,135,774	1,856,031
Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Gastos Relacionados con la Emisión Bursátil	-	-	-	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(611,475)	(640,811)	(1,302,495)	(1,713,157)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(42,857)	(42,858)	(128,571)	(128,574)
Dividendos Pagados	-	-	-	-
Intereses Pagados	(59,711)	(84,310)	(205,183)	(249,860)
Otras partidas	(6,072)	(3,880)	(21,669)	(14,387)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	**(270,967)**	**(132,739)**	**(522,144)**	**(249,946)**
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**(99,626)**	**16,357**	**(125,760)**	**(23,245)**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	**553,555**	**454,237**	**579,691**	**493,839**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	**453,930**	**470,595**	**453,930**	**470,595**

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.