REPORTE TRIMESTRAL

4T22

CADU INMOBILIARIA

CADU CUMPLE CON SU GUÍA DE RESULTADOS AL CRECER MÁS DE DOBLE DÍGITO EN INGRESOS Y EN EBITDA, LO QUE MARCA UNA TENDENCIA DE RECUPERACIÓN.

Cancún, Q. Roo, México a 25 de abril de 2023. – 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 cuarto trimestre y ejercicio completo 2022. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, son 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 unidades vendidas aumentaron 30.2% en el 4T22 vs. el 4T21, al pasar de 796 a 1,036 unidades. Del 2021 al 2022 las unidades vendidas se mantuvieron prácticamente sin cambios, al pasar de 3,485 a 3,497 unidades.
- Los ingresos totales pasaron de $419 millones en el 4T21 a $1,253 millones en el 4T22, creciendo 198.8%. En el 2022, los ingresos totales fueron de $3,727 millones, representando un alza de 34.1% contra los $2,779 millones de 2021.
- El precio promedio registró un incremento de 46.8% en el 4T22, al pasar de $654 mil en el 4T21 a $960 mil. Durante el 2022, el precio promedio creció 30.5% al pasar de $742 mil en 2021 a $969 mil en 2022.
- En el 4T22, la utilidad de operación totalizó $223 millones, comparándose contra los -$230 millones del 4T21. Durante el ejercicio 2022, la utilidad de operación alcanzó los $377 millones vs. $82 millones en el 2021.
- El EBITDA pasó de -$152 millones en el 4T21 a $278 millones en el 4T22. En el 2022 el EBITDA creció 100.5% al pasar de $320 millones en 2021 a $641 millones en 2022.
- La utilidad neta sumó $192 millones en el 4T22, comparándose favorablemente contra la pérdida neta de -$262 millones registrada en el 4T21. Durante el 2022, la utilidad neta fue de $259 millones vs. -$101 millones en el 2021.
- Durante el 4T22, se generó un flujo libre de efectivo positivo por $800 millones, lo cual se compara contra la cifra negativa de $158 millones del 4T21. En el 2022, la generación de flujo libre de efectivo alcanzó los $1,027 millones, 330.4% más que lo obtenido en el 2021.
- Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo fue de $663 millones, aumentando 34.2% contra los $494 millones del mismo periodo de 2021.
- La deuda total pasó de $3,389 millones en el 4T21 a $3,051 millones en el 4T22, representando una disminución de 10.0%, equivalente a $337 millones.
- A finales de 2022, CADU concretó la venta de un terreno por $231 millones, recursos que contribuyeron al fortalecimiento de su liquidez y posición financiera.

Nota: Derivado de los ajustes de auditoría, las cifras del ejercicio 2021 fueron atípicas.

RESULTADOS COMPARATIVOS 4T22 VS. 4T21

PRINCIPALES INDICADORES ($ Millones)						
Indicador	**4T21**	**4T22**	**Δ%**	**2021**	**2022**	**Δ%**
Unidades	796	1,036	30.2%	3,485	3,497	0.3%
Precio Promedio ($ Miles)	654	960	46.8%	742	969	30.5%
Ingresos Vivienda	520	994	91.0%	2,587	3,387	30.9%
Venta de Terrenos	(122)	237	294.1%	95	303	217.7%
Servicios de Construcción	21	22	5.6%	96	37	(61.8%)
Ingresos Totales	**419**	**1,253**	**198.8%**	**2,779**	**3,727**	**34.1%**
Utilidad de Operación	(230)	223	196.8%	82	377	357.2%
EBITDA	**(152)**	**278**	**282.7%**	**320**	**641**	**100.5%**
Margen EBITDA (%)	(36.3)	22.2	58.5 pp.	11.5	17.2	5.7 pp.
Utilidad Neta	**(262)**	**192**	**173.5%**	**(101)**	**259**	**357.9%**
Margen neto (%)	(62.4)	15.4	77.7 pp.	(3.6)	7.0	10.6 pp.
FLEF	(158)	800	606.7%	239	1,027	330.4%
Cobertura de intereses	1.08x	1.69x	0.61x	1.08x	1.69x	0.61x
Deuda neta a EBITDA UDM	9.06x	3.73x	(5.33x)	9.06x	3.73x	(5.33x)
Apalancamiento (PT/CC)	1.14x	1.09x	(0.05x)	1.14x	1.09x	(0.05x)
UPA* ($)	(0.78)	0.60	177.5%	(0.31)	0.81	365.6%

*Cifras en pesos. Considerando 319,172,265 acciones en circulación al 4T22 y 339,316,859 al 4T21.

INDICADORES DE BALANCE ($ Millones)		
Indicador	**4T21**	**4T22**
Efectivo y equivalentes	494	663
Clientes	249	521
Inventarios	7,696	8,017
Otros activos	1,689	1,226
Total Activos	**10,127**	**10,427**
Deuda Bancaria[1]	2,099	1,926
Deuda Bursátil[2]	1,290	1,125
Total deuda[1 y 2]	3,389	3,051
Otros pasivos	2,004	2,381
Total pasivos	**5,393**	**5,433**
Capital contable	**4,734**	**4,995**

[1]Considera la deuda bancaria menos los costos de apertura de crédito.
[2]Considera la deuda bursátil menos los gastos de emisión por amortizar.

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	**2021**	**2022**
ROE (%)	(2.1)	5.2
ROA (%)	(1.0)	2.5
EBITDA ($ Millones)	320	641
Utilidad Neta ($ Millones)	(101)	259
UPA ($)	(0.31)	0.81
CCT (días)	1,229	927

Mensaje del Director

Muy estimados inversionistas de CADU:

En el ejercicio 2022 cumplimos con los objetivos plasmados en nuestra Guía de Resultados 2022, al crecer en Ingresos, EBITDA y Utilidad Neta por arriba del doble dígito, lo que marca una tendencia de recuperación. Este desempeño fue impulsado por la diversificación de producto y los esfuerzos implementados para mejorar los márgenes de rentabilidad, ante un contexto de incrementos en los precios de los insumos, la mano de obra y la maquinaria.

En este sentido, inauguramos los desarrollos de segmento medio La Selva, en Playa del Carmen, y Aldea Tulum Plus, en Tulum, los cuales destacan por su armonía con el medio ambiente, dada la variedad de áreas verdes con las que cuentan. De esta manera, reforzamos nuestra oferta de productos al tener vivienda de interés social y media en las tres principales plazas de Quintana Roo.

Durante el trimestre ratificamos nuestro compromiso con la sustentabilidad, ya que el 100% de la vivienda económica que construimos obtuvo la certificación ECOCASA. Esto derivará en beneficios ambientales y en resultados sociales positivos para las familias que las habiten. Lo anterior, nos ratifica como un jugador que contribuye proactivamente a la mitigación de los efectos del cambio climático, y como líderes en el desarrollo de vivienda verde certificada.

De igual forma, continuamos con nuestra estrategia de bajar la deuda, generar liquidez y cuidar la caja, por lo que en el cuarto trimestre logramos mejorar las ventas, refinanciar la deuda de nuestro proyecto residencial y concretar la venta de un terreno. Lo anterior, en conjunto con la amortización total del CEBUR “CADU18”, y la venta de un segundo terreno en un plazo menor a tres meses, nos proporciona una mejor posición financiera para afrontar los retos del 2023.

En Quintana Roo, nuestra principal plaza de operación, se ha registrado un mayor dinamismo económico; en 2022 se alcanzó un nuevo máximo histórico en la llegada de pasajeros al aeropuerto de Cancún, y se inauguraron nuevos hoteles, lo cual contribuyó a la creación de empleos y a una mayor demanda de vivienda. La demanda potencial de derechohabientes del Infonavit, en Quintana Roo, ha estado en constante recuperación, y se espera que esta tendencia continúe durante los próximos trimestres.

Finalmente, aprovecho para agradecer a nuestros acreedores, inversionistas y colaboradores, por todo el apoyo que nos han brindado en estos últimos 3 años. Estoy convencido de que las bases que hemos establecido a lo largo de 2022, con la diversificación de nuestra oferta de productos y la apertura de nuevos desarrollos, nos permitirán capitalizar adecuadamente la recuperación mostrada en la demanda de vivienda. Por esta razón, para el ejercicio 2023, estimamos alcanzar crecimientos de doble dígito en ingresos y EBITDA.

Pedro Vaca Elguero,
Presidente del Consejo y Director General

DESEMPEÑO OPERATIVO

Unidades

Unidades por Segmento										
	4T21	% total	4T22	% total	Δ%	2021	% total	2022	% total	Δ%
Interés Social	713	89.6%	805	77.7%	12.9%	3,045	87.4%	2,865	81.9%	(5.9%)
Interés Social (VU)	31	3.9%	100	9.7%	222.6%	231	6.6%	184	5.3%	(20.3%)
Media	35	4.4%	88	8.5%	151.4%	112	3.2%	277	7.9%	147.3%
Media-Residencial	14	1.8%	32	3.1%	128.6%	67	1.9%	129	3.7%	92.5%
Residencial	3	0.4%	11	1.1%	266.7%	30	0.9%	42	1.2%	40.0%
Total Unidades	**796**	**100.0%**	**1,036**	**100.0%**	**30.2%**	**3,485**	**100.0%**	**3,497**	**100.0%**	**0.3%**

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.

Las unidades vendidas aumentaron 30.2% en el 4T22, al pasar de 796 en el 4T21 a 1,036 unidades. Lo anterior fue impulsado por el mayor volumen de venta registrado en todos los segmentos.

Durante el 2022, el total de unidades desplazadas se mantuvo prácticamente sin cambios al sumar 3,497 vs. 3,485 en el 2021. Por segmento, las unidades escrituradas de interés social disminuyeron 5.9% y las de interés social (VU) 20.3%; mientras que la venta de vivienda media creció 147.3%, favorecida por los nuevos desarrollos de este segmento en Tulum y Playa del Carmen. Por su parte, el desplazamiento de unidades del segmento medio-residencial y residencial aumentó 92.5% y 40.0%, respectivamente.

Ingresos

Ingresos ($ Millones)										
	4T21	% total	4T22	% total	Δ%	2021	% total	2022	% total	Δ%
Interés Social	405	96.6%	535	42.7%	32.2%	1,698	61.1%	1,856	49.8%	9.3%
Interés Social (VU)	20	4.7%	49	3.9%	146.1%	111	4.0%	82	2.2%	(25.7%)
Media	70	16.7%	184	14.7%	163.0%	224	8.0%	534	14.3%	139.0%
Media-Residencial	37	8.9%	111	8.9%	198.2%	206	7.4%	423	11.3%	105.8%
Residencial	(11)	(2.7%)	115	9.2%	1,115.2%	350	12.6%	492	13.2%	40.8%
Total Ingresos Vivienda	520	124.1%	994	79.3%	91.0%	2,587	93.1%	3,387	90.9%	30.9%
Venta de Terrenos	(122)	(29.1%)	237	18.9%	294.1%	95	3.4%	303	8.1%	217.7%
Servicios de Construcción / Otros Ingresos	21	5.0%	22	1.8%	5.6%	96	3.4%	37	1.0%	(61.8%)
Total Otros	(101)	(24.1%)	259	20.7%	355.6%	191	6.9%	340	9.1%	77.7%
Total Ingresos	**419**	**100.0%**	**1,253**	**100.0%**	**198.8%**	**2,779**	**100.0%**	**3,727**	**100.0%**	**34.1%**

Los ingresos totales pasaron de $419 millones en el 4T21 a $1,253 millones en el 4T22, creciendo 198.8%. Este resultado deriva del efecto combinado de mayores ingresos por escrituración de vivienda (+91.0%) y la venta de un terreno por $231 millones. Por su parte, los ingresos por servicios de construcción aumentaron 5.6%.

Durante el ejercicio 2022, los ingresos totales incrementaron 34.1% vs. 2021, ascendiendo a $3,727 millones. Lo anterior se debe principalmente al aumento de 30.9% que presentaron los ingresos por venta de vivienda, y a la venta de un terreno, por $231 millones. En lo que se refiere a los ingresos por servicios de construcción, estos decrecieron 61.8% a $37 millones.

La venta del terreno se llevó a cabo en línea con la estrategia de promover el desplazamiento de activos no estratégicos para generar liquidez (derivado de la pandemia, la reserva superaba la política de 4 años para el desarrollo y comercialización de viviendas, además de la inversión en infraestructura requerida).

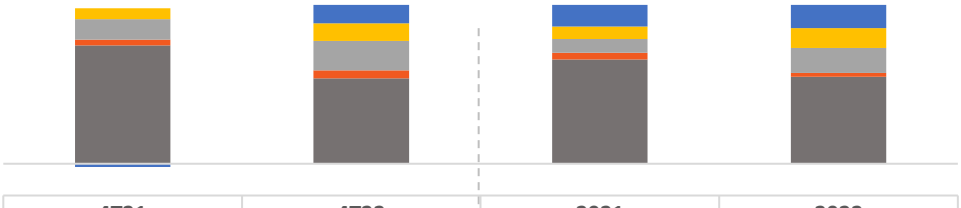
La mayor parte de los ingresos del 4T22 derivaron de la venta de vivienda (79.3% del total), seguida por la venta de terrenos (18.9% del total).

En el 2022, la escrituración de vivienda contribuyó con el 90.9% de los ingresos totales, la venta de terrenos con el 8.1% y los servicios de construcción con el 1.0%.

Por segmento de vivienda, los ingresos de interés social crecieron 32.2% (+$130 millones), los de interés social (VU) 146.1% (+$29 millones), los de vivienda media 163.0% (+$114 millones), los de media-residencial 198.2% (+$74 millones) y los de residencial 1,115.2% (+$127 millones).

Durante el 2022, los ingresos de interés social aumentaron 9.3% (+$157 millones), los de vivienda media 139.0% (+$311 millones), los de vivienda media-residencial 105.8% (+$217 millones) y los de residencial 40.8% (+$143 millones). Por su parte, los ingresos de interés social (VU) disminuyeron 25.7% (-$28 millones).

Ingresos por Venta de Vivienda por Segmento



	4T21	4T22	2021	2022
Residencial	(2.2%)	11.6%	13.5%	14.5%
Media-Residencial	7.1%	11.1%	7.9%	12.5%
Media	13.4%	18.5%	8.6%	15.8%
Interés Social (VU)	3.8%	4.9%	4.3%	2.4%
Interés Social	77.8%	53.8%	65.6%	54.8%

Ingresos de Vivienda por Plaza

Ingresos por venta de Vivienda por Plaza ($ Millones)												
	4T21	% total	4T22	% total	Δ$	Δ%	2021	% total	2022	% total	Δ$	Δ%
Cancún	161	30.8%	360	36.2%	199	124.2%	1,038	40.1%	1,332	39.3%	293	28.3%
Playa del Carmen	99	19.1%	256	25.7%	157	157.9%	349	13.5%	628	18.6%	280	80.1%
Tulum	223	42.9%	280	28.1%	56	25.3%	1,004	38.8%	1,183	34.9%	179	17.8%
CDMX	23	4.4%	50	5.0%	27	119.7%	122	4.7%	162	4.8%	40	32.9%
Otros (VU)	15	2.8%	49	4.9%	34	233.7%	74	2.9%	82	2.4%	8	10.4%
TOTAL	520	100.0%	994	100.0%	474	91.0%	2,587	100.0%	3,387	100.0%	800	30.9%

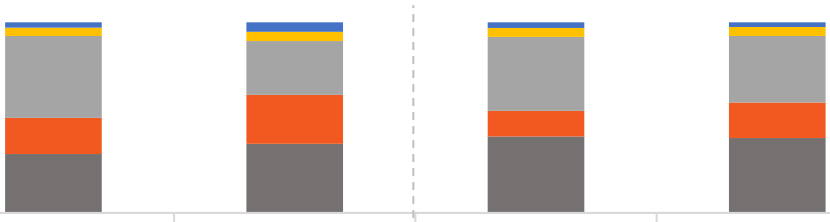
NOTA: VU hace referencia a la Vivienda Usada.

Los ingresos por el desplazamiento de vivienda crecieron 91.0%, al pasar de $520 millones en el 4T21 a $994 millones en el 4T22. Este desempeño fue impulsado principalmente por los incrementos de 124.2%, 157.9% y 25.3% que se registraron en los desarrollos de Cancún, Playa del Carmen y Tulum, en Quintana Roo, respectivamente. De igual forma, durante el periodo se continuaron reforzando los esfuerzos para incentivar la escrituración de unidades de Torre Lago, en la CDMX, propiciando un alza de 119.7%, a pesar de la contracción de mercado que se ha presentado en dicha plaza.

En el 2022 los ingresos por venta de vivienda presentaron un alza de 30.9% vs. 2021, ascendiendo a $3,387 millones. Los principales impulsores de este crecimiento fueron los mayores ingresos registrados en los segmentos medio, medio-residencial y residencial en Quintana Roo.

El resultado positivo registrado en el trimestre y en el año se debe a la constante recuperación en Quintana Roo de la demanda potencial del Infonavit y del otorgamiento de créditos hipotecarios provenientes de la banca comercial, ya que la demanda potencial pasó de 68.8 mil en 2021 a más de 93 mil en 2022 y el número de créditos bancarios para la compra de vivienda nueva se encuentra en niveles prepandemia.

Ingresos por Venta de Vivienda por Plaza



	4T21	4T22	2021	2022
Otros (VU)	2.8%	4.9%	2.9%	2.4%
CDMX	4.4%	5.0%	4.7%	4.8%
Tulum	42.9%	28.1%	38.8%	34.9%
Playa del Carmen	19.1%	25.7%	13.5%	18.6%
Cancún	30.8%	36.2%	40.1%	39.3%

Con el objetivo de tener una mayor diversificación geográfica, CADU continúa trabajando en alianzas estratégicas en los nuevos proyectos ubicados en Guadalajara y Querétaro.

Precios Promedio

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

Precios Promedio por Producto ($ Miles)								
Producto	**4T21**	**4T22**	**Δ$**	**Δ%**	**2021**	**2022**	**Δ$**	**Δ%**
Interés Social	568	665	97	17.1%	558	648	90	16.1%
Interés Social (VU)	642	490	(152)	(23.7%)	479	446	(32)	(6.7%)
Media	1,999	2,091	92	4.6%	1,996	1,928	(67)	(3.4%)
Media-Residencial	2,652	3,460	808	30.5%	3,069	3,280	211	6.9%
Residencial*	(3,786)	10,484	14,271	376.9%	11,654	11,722	69	0.6%
Total	**654**	**960**	**306**	**46.8%**	**742**	**969**	**226**	**30.5%**

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

El precio promedio pasó de $654 mil en el 4T21 a $960 mil en el 4T22, creciendo 46.8%. En el 2022, el precio promedio alcanzó los $969 mil, incrementando 30.5% en comparación con los $742 mil obtenidos en el 2021.

Lo anterior derivado de la mayor participación de los segmentos de vivienda media, media-residencial y residencial en la mezcla de ventas (+22.8 pp. en el 4T22 y +12.7 pp. en el 2022).

DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas ($ Millones)								
Conceptos	**4T21**	**% Ing**	**4T22**	**% Ing**	**2021**	**% Ing**	**2022**	**% Ing**
Ingresos por escrituración de viviendas	520	124.1%	994	79.4%	2,587	93.1%	3,387	90.9%
Ingresos por venta de terrenos	(122)	(29.1%)	237	18.9%	95	3.4%	303	8.1%
Servicios de construcción	21	5.0%	22	1.8%	96	3.4%	37	1.0%
Total de Ingresos	419	100.0%	1,253	100.0%	2,779	100.0%	3,727	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	429	82.4%	661	66.5%	1,964	76.0%	2,583	76.3%
Costo de terrenos	(44)	36.1%	155	65.6%	63	66.3%	183	60.5%
Costo de servicios de construcción	12	57.8%	7	30.4%	66	66.0%	13	36.5%
Total de Costo de Ventas	398	94.9%*	823	65.7%	2,094	75.4%	2,779	74.6%
Costo de Ventas	379	90.3%	769	61.4%	1,926	69.3%	2,524	67.7%
Intereses Capitalizados en el CV	19	4.6%	54	4.3%	168	6.0%	256	6.9%

*Durante el 4T21 la proporción del costo se vio afectado por la reversión de la venta del terreno de Tulum y el indicio de un deterioro de inventarios, por $44 millones, señalado por los auditores externos, mismo que se está revaluando.

La proporción del costo de ventas a ingresos pasó de 94.9% en el 4T21 a 65.7% en el 4T22, representando una disminución de 29.2 pp. Este decremento deriva de la mayor participación de la venta de terrenos en la mezcla de ingresos (dado que sus márgenes suelen ser más altos a los del desplazamiento de vivienda) y al mejor margen registrado en la venta de vivienda (ya que los segmentos de mayor valor aumentaron su participación en la mezcla y algunos proyectos nuevos, como La Selva, poseen un mejor margen que los otros productos de su mismo segmento).

En el ejercicio 2022, la proporción del costo de ventas a ingresos fue de 74.6%, disminuyendo 0.8 pp. contra el 75.4% registrado en el 2021.

Utilidad Bruta

Utilidad Bruta ($ Millones)												
	4T21	**% Ing**	**4T22**	**% Ing**	**Δ$**	**Δ%**	**2021**	**% Ing**	**2022**	**% Ing**	**Δ$**	**Δ%**
Utilidad Bruta	21	5.1%	430	34.3%	409	1,911.8%	685	24.6%	948	25.4%	263	38.4%

La utilidad bruta pasó de $21 millones en el 4T21 a $430 millones en el 4T22, incrementando $409 millones. Lo anterior se debe a la mayor venta de vivienda incentivada por la estrategia de diversificación de producto de la Compañía (apertura de nuevos proyectos del segmento medio, con mayor margen al de interés social), la constante recuperación de la demanda potencial del Infonavit y el mayor otorgamiento de créditos bancarios para comprar vivienda nueva, en Q. Roo; así como a la venta de un terreno por $231 millones (con un margen superior al de la vivienda).

En el 2022, la utilidad bruta aumentó 38.4% al pasar de $685 millones en el 2021 a $948 millones, es decir, 263 millones más.

Gastos Generales

Gastos Generales ($ Millones)												
	4T21	% Ing	4T22	% Ing	Δ$	Δ%	2021	% Ing	2022	% Ing	Δ$	Δ%
Gastos	251	60.0%	207	16.5%	(44)	(17.6%)	602	21.7%	571	15.3%	(31)	(5.2%)

Los gastos generales disminuyeron 17.6% al pasar de $251 millones en el 4T21 a $207 millones en el 4T22; como porcentaje de los ingresos, los gastos pasaron de 60.0% a 16.5%. Los menores ingresos del 4T21, aunado a la identificación de indicios de deterioro de ciertas cuentas por cobrar, propició que la proporción de gastos a ingresos fuera alta en ese periodo.

En el 2022, los gastos generales disminuyeron 5.2%, al pasar de $602 millones en el 2021 a $571 millones; como porcentaje de los ingresos, los gastos pasaron de 21.7% a 15.3%.

EBITDA

Integración de EBITDA ($ Millones)								
Conceptos	4T21	4T22	Δ$	Δ%	2021	2022	Δ$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	(262)	192	454	173.5%	(101)	259	360	357.9%
(+) ISR	(21)	(13)	8	(36.7%)	91	12	(79)	(87.2%)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	(283)	179	462	163.4%	(10)	271	281	2,862.5%
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	19	54	34	176.4%	168	256	88	52.3%
(+) Intereses no Capitalizados	58	47	(11)	(18.7%)	107	127	20	18.9%
(-) Otros ingresos (gastos) neto	6	3	(2)	(38.0%)	15	21	7	44.7%
(+) Depreciación y Amortización	14	4	(9)	(68.4%)	25	11	(14)	(56.9%)
(+) Deterioro en Inventarios Inmobiliarios	45	(2)	(47)	(105.5%)	45	(2)	(47)	(105.5%)
EBITDA	**(152)**	**278**	**431**	**282.7%**	**320**	**641**	**321**	**100.5%**
Margen EBITDA	**(36.3%)**	**22.2%**	**-**	**58.5 pp.**	**11.5%**	**17.2%**	**-**	**5.7 pp.**

El EBITDA del 4T22 ascendió a $278 millones, comparándose favorablemente contra los -$152 millones del 4T21; como porcentaje de los ingresos, pasó de -36.3% a 22.2%. Este incremento se debió a la mayor venta de vivienda que derivó de la estrategia de diversificación de producto de la Compañía (apertura de nuevos proyectos del segmento medio, con mayor margen al de interés social), la constante recuperación de la demanda potencial del Infonavit y el mayor otorgamiento de créditos bancarios para la compra de vivienda nueva, en Quintana Roo; así como a la escrituración de un terreno por $231 millones (cuyo margen supera al de la venta de vivienda).

En el 2022 el EBITDA aumentó 100.5%, pasando de $320 millones en el 2021 a $641 millones, favorecido por lo mencionado en párrafos anteriores. El margen EBITDA mejoró 5.7 pp. al situarse en 17.2% en el 2022 vs. 11.5% en el 2021.

Utilidad de Operación

Utilidad de Operación ($ Millones)												
	4T21	% Ing	4T22	% Ing	Δ$	Δ%	2021	% Ing	2022	% Ing	Δ$	Δ%
Utilidad de Operación	(230)	(54.9%)	223	17.8%	453	196.8%	82	3.0%	377	10.1%	294	357.2%

En el 4T22, la utilidad de operación alcanzó los $223 millones vs. -$230 millones en el 4T21; el margen de operación del 4T22 fue de 17.8%, comparándose contra -54.9% en el 4T21. Durante el 2022, la utilidad de operación aumentó 357.2%, al pasar de $82 millones en el 2021 a $377 millones; el margen de operación mejoró de 3.0% en el 2021 a 10.1% en el 2022.

Lo anterior fue impulsado por los factores explicados anteriormente.

Utilidad Neta

Utilidad Neta y UPA ($ Millones)								
Conceptos	4T21	4T22	Δ$	Δ%	2021	2022	Δ$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	(262)	192	454	173.5%	(101)	259	360	357.9%
Margen Neto	(62.4%)	15.4%	-	77.7 pp.	(3.6%)	7.0%	-	10.6 pp.
Utilidad Neta Controladora	(264)	193	457	172.9%	(104)	259	363	349.9%
Utilidad por acción* (Pesos)	(0.78)	0.60	1.38	177.5%	(0.31)	0.81	1.12	365.6%

*Cifras en pesos. Considerando 319,172,265 acciones en circulación al 4T22 y 339,316,859 al 4T21.

Durante el 4T22, la utilidad neta alcanzó los $192 millones vs. -$262 millones en el 4T21. El margen neto del 4T22 se situó en 15.4% vs. -62.4% del 4T21.

En el ejercicio 2022, la utilidad neta totalizó $259 millones, comparándose contra los -$101 millones de 2021. El margen neto de 2022 fue de 7.0% vs. -3.6% del 2021.

El resultado obtenido se debe a que a los factores explicados anteriormente (mayores ingresos y mejores márgenes) se sumó que la provisión de impuestos de 2021 se redujo en el 2022 cuando concluyó la revisión de la autoridad fiscal y procedieron las deducciones.

En el 4T22, la Utilidad Por Acción (UPA) fue de $0.60 vs. -$0.78 en el 4T21. Durante el 2022, la UPA ascendió a $0.81, comparándose contra los -$0.31 del 2021.

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes

Efectivo y Equivalentes ($ Millones)				
	4T21	4T22	Δ$	Δ%
Efectivo y Equivalentes	494	663	169	34.2%

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó los $663 millones, creciendo 34.2% respecto a los $494 millones del mismo periodo de 2021. Esta alza estuvo impulsada por el mayor desplazamiento de vivienda y la venta de un terreno por $231 millones al cierre del año. Del total de efectivo, $54 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)

Ciclo de Capital de Trabajo (CCT)					
Conceptos	Al 31 de diciembre de 2021		Al 31 de diciembre de 2022		Δ días
	Monto ($ Millones)	Días	Monto ($ Millones)	Días	
Cuentas por Cobrar	249	32	521	50	18
Inventario (incluye Reserva Territorial)	7,696	1,323	8,017	1,039	(285)
Proveedores	569	98	1,027	133	35
Anticipo Clientes	167	29	223	29	0
CCT	**7,208**	**1,229**	**7,288**	**927**	**(302)**

Al cierre del 4T22, el Ciclo de Capital de Trabajo se situó en 927 días, 302 días menos que los 1,229 días del 4T21, derivado principalmente del mayor desplazamiento de vivienda.

Las cuentas por cobrar totalizaron $521 millones en el 4T22 (50 días de cartera), vs. $249 millones en el 4T21 (32 días de cartera). Hubo más créditos en blume para el desplazamiento de unidades, además del plazo que se dio para el pago del terreno vendido en diciembre.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2022, la deuda total fue de $3,051 millones, 10.0% menos en comparación con los $3,389 millones registrados en el mismo periodo de 2021. Lo anterior fue resultado de los decrementos registrados tanto en la deuda bancaria, como en la bursátil.

Deuda Bancaria ($ Millones)						
Concepto	4T21	% deuda total	4T22	% deuda total	Δ$	Δ%
Puentes	1,439	42.5%	1,227	40.2%	(213)	(14.8%)
Reserva Territorial	68	2.0%	68	2.2%	-	-
Capital de Trabajo	614	18.1%	652	21.4%	38	6.2%
Total	**2,122**	**62.6%**	**1,947**	**63.8%**	**(174)**	**(8.2%)**
Costos de apertura de crédito	(23)	(0.7%)	(21)	(0.7%)	2	(7.3%)
Total Neto	**2,099**	**61.9%**	**1,926**	**63.1%**	**(173)**	**(8.2%)**

La deuda bancaria pasó de $2,099 millones en el 4T21 a $1,926 millones en el 4T22, disminuyendo 8.2%. Esto, como resultado de la reducción de 14.8% que presentaron los créditos puente (dada la terminación de la etapa de construcción de los proyectos La Selva y Broadway).

Deuda Bursátil – Cebures ($ Millones)						
Concepto	4T21	% deuda total	4T22	% deuda total	Δ$	Δ%
CADU 18	314	9.3%	143	4.7%	(171)	(54.5%)
CADU 19	500	14.8%	500	16.4%	-	-
CADU 20V	502	14.8%	502	16.5%	-	-
Gastos de las emisiones por amortizar	(27)	(0.8%)	(20)	(0.7%)	7	(25.5%)
Deuda Bursátil	**1,290**	**38.1%**	**1,125**	**36.9%**	**(165)**	**(12.8%)**
Deuda Total*	**3,389**	**100.0%**	**3,051**	**100.0%**	**(337)**	**(10.0%)**

*El 100% de la deuda de la Empresa, al 31 de diciembre de 2022, se encuentra contratada en pesos.

Al finalizar el 4T22, la deuda bursátil se situó en $1,125 millones, 12.8% menos en comparación con los $1,290 millones del 4T21. Esta disminución deriva de los pagos de capital del CEBUR "CADU18" que se realizaron en 2022, instrumento que fue amortizado totalmente en el 1T23.

Al 31 de diciembre de 2022, el 40.2% de la deuda total correspondía a créditos puente, 36.9% a deuda bursátil, 21.4% a créditos para capital de trabajo y 2.2% a créditos para infraestructura.

Vencimientos de la Deuda a diciembre de 2022 ($ Millones)						
Concepto	**Hasta 1 año**	**Hasta 2 años**	**Hasta 3 años**	**Hasta 4 años**	**Hasta 5 años**	**Total**
Deuda Bancaria	864	266	734	83	-	1,947
Cebur CADU 18	143	-	-	-	-	143
Cebur CADU 19	357	143	-	-	-	500
Bono Verde CADU 20V	-	-	-	-	502	502
Total	**1,364**	**409**	**734**	**83**	**502**	**3,092**
% Total	**44.1%**	**13.2%**	**23.7%**	**2.7%**	**16.2%**	**100.0%**
Gastos de Créditos por amortizar	(21)	-	-	-	-	(21)
Gastos de Cebures por amortizar	(6)	(4)	(4)	(4)	(4)	(20)
Total (neto de gastos por amortizar)	**1,338**	**405**	**731**	**79**	**499**	**3,051**
% Total	**43.9%**	**13.3%**	**24.0%**	**2.6%**	**16.4%**	**100.0%**

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

Respecto al perfil de vencimientos, la Compañía llevó a cabo el refinanciamiento del crédito del proyecto residencial Blume, trasladando el vencimiento del 4T22 al 4T25. De esta manera el 43.9% de la deuda vence durante el 2023, 13.3% en el 2024, 24.0% durante el 2025, 2.6% en el 2026 y el 16.4% hasta el 2027. CADU no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.

En línea con su estrategia de generación de liquidez, en diciembre CADU realizó la venta de un terreno por $231 millones; lo cual, junto con la comercialización de otros activos no estratégicos, le permitirá afrontar de mejor forma los vencimientos de corto plazo.

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

Vencimientos de la Deuda por Trimestre ($ Millones)						
Concepto	**1T23**	**2T23**	**3T23**	**4T23**	**1T24**	**2T24**
Deuda Bancaria*	266	146	442	10	10	235
Cebur CADU 18**	143	-	-	-	-	-
Cebur CADU 19**	36	107	107	107	107	36
Total	**444**	**253**	**549**	**117**	**117**	**270**
% Total	**14.4%**	**8.2%**	**17.8%**	**3.8%**	**3.8%**	**8.7%**

Nota: Los créditos puente consideran las prórrogas que se incluyen en el contrato de crédito.
*No incluye los costos de apertura de crédito.
**No incluye los gastos de la emisión por amortizar

14.4% de le deuda total vence durante el 1T23, 8.2% en el 2T23, 17.8% hacia el 3T23, sólo el 3.8% tanto en el 4T23, como en el 1T24, y el 8.7% hasta el 2T24.

Al cierre del 4T22, 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	**4T21**	**4T22**	**Covenant**
Deuda Neta a EBITDA	9.06	3.73	No mayor a 3.0
Pasivo Total / Capital Contable	1.14	1.09	No mayor a 3.0
EBITDA / Intereses pagados	1.08	1.69	No menor a 2.5

Durante 2022, CADU contó 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 cierre de 2022, el costo ponderado de la deuda fue de 13.10% (TIIE + 2.34 pp. / no considerando comisiones). De la deuda total registrada en el 4T22, el 84% está contratada a tasa variable y el 16% a una tasa fija de 9.13%.

Pasivo Total y Capital Contable

Pasivo Total y Capital Contable ($ Millones)						
Conceptos	**4T21**	**% total**	**4T22**	**% total**	**Δ$**	**Δ%**
Pasivo Total	5,393	53.3%	5,433	52.1%	40	0.7%
Capital Contable	4,734	46.7%	4,995	47.9%	260	5.5%
Total	**10,127**	**100.0%**	**10,427**	**100.0%**	**300**	**3.0%**

El Capital Contable pasó de $4,734 millones en el 4T21 a $4,995 millones en el 4T22 (+5.5%). Este resultado fue impulsado por las utilidades generadas en el 2022

En el 4T22, la estructura de capital está integrada por 52.1% de pasivo y 47.9% de capital; mientras que durante el 4T21 el 53.3% correspondía al pasivo y 46.7% al capital.

Flujo de efectivo

Variación de efectivo

Integración de Flujo de Efectivo ($ Millones)						
Conceptos	**4T21**	**4T22**	**Δ%**	**2021**	**2022**	**Δ%**
Utilidad antes de impuestos	(283)	179	163.4%	(10)	271	2,862.5%
Actividades de inversión	53	(5)	(109.3%)	55	(16)	(129.0%)
Actividades de financiamiento	126	188	48.9%	275	390	42.0%
Flujo antes de impuestos	**(103)**	**362**	**450.1%**	**320**	**645**	**101.8%**
Flujo generado en actividades de operación	(29)	436	1,618.9%	(36)	362	1,107.3%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	**(132)**	**798**	**703.9%**	**284**	**1,007**	**255.0%**
Flujo neto de actividades de inversión	(26)	2	106.4%	(45)	19	142.7%
Flujo neto de actividades de financiamiento	198	(608)	(407.4%)	(324)	(858)	164.4%
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	**40**	**192**	**381.0%**	**(86)**	**169**	**296.5%**
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	454	471	3.7%	580	494	(14.8%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	**494**	**663**	**34.2%**	**494**	**663**	**34.2%**
Flujo libre de efectivo de la firma	**(158)**	**800**	**606.7%**	**239**	**1,027**	**330.4%**

El flujo libre de efectivo pasó de -$158 millones en el 4T21 a $800 millones en el 4T22. Durante el 2022, el flujo libre de efectivo creció 330.4%, al pasar de $239 millones en el 2021 a $1,027 millones.

Lo anterior, se debe principalmente a los mayores ingresos generados por la venta de vivienda y la venta de un terreno por $231 millones; así como por el financiamiento obtenido para la compra de terrenos.

Sustentabilidad

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

- El 28 de febrero de 2023, CADU anunció que recibió, por segundo año consecutivo, el distintivo ESR 2023 para empresas grandes, por parte del Centro Mexicano para la Filantropía, A.C., (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial por México

(AliaRSE), dado su compromiso público y voluntario por implementar una gestión socialmente responsable.

- El 21 de febrero de 2023, CADU anunció que el último pago de los Certificados Bursátiles identificados con la clave de pizarra "CADU18" fue realizado conforme a la fecha de amortización final establecida en el título.
- El 17 de febrero de 2023, CADU anunció la venta de un terreno por $114 millones, recursos que contribuirán al fortalecimiento de su posición financiera, ya que le permitirán afrontar de mejor forma los vencimientos de corto plazo.
- El 10 de enero de 2023, CADU anunció la amortización anticipada total voluntaria del CEBUR "CADU18"; no obstante, el 18 de enero de 2023, la Compañía informó que decidió no realizar dicha amortización anticipada, dado el mayor costo que implicaría prepagar de acuerdo con el cálculo señalado en el título (dato con el que CADU no contaba el 10 de enero). Si bien la Empresa tiene los recursos para hacer el prepago, no consideró conveniente asumir un mayor costo por realizar la amortización anticipada; por lo que la amortización se hará conforme a lo programado en el título (durante febrero).
- El 21 de diciembre de 2022, CADU anunció la venta de un terreno por $231 millones, recursos que contribuirán al fortalecimiento de su posición financiera, ya que le permitirán afrontar de mejor forma los vencimientos de corto plazo.
- El 31 de octubre de 2022, CADU informó que, en línea con la rotación ordinaria de los responsables de la auditoría externa, el Consejo de Administración aprobó, bajo previa opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, sustituir a los auditores externos independientes al designar a RSM México Bogarín, S.C. como la firma encargada de dictaminar los estados financieros básicos de la Compañía por el ejercicio 2022.
- El 28 de octubre de 2022, CADU anunció que, a partir del 1 de noviembre de 2022, el Lic. Mauricio Torres Pimienta asumió el cargo de Director de Finanzas, tras la salida del Lic. Javier Cervantes Monteil por así convenir a sus intereses personales. El Lic. Torres Pimienta ha formado parte del equipo de Finanzas de la Compañía durante los últimos 3 años y cuenta con amplia experiencia en los sectores bancario e inmobiliario.
- Con el objetivo de mejorar el perfil de vencimiento de la deuda, durante el 4T22, CADU formalizó el refinanciamiento del crédito del desarrollo BLUME, por $198 millones, mismos que tienen fecha de vencimiento en octubre de 2025.
- 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.

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

Guía de Resultados 2022

Gracias a su estrategia de diversificación de productos, CADU cumplió con su Guía de Resultados 2022:

GUÍA DE RESULTADOS 2022 VS. AVANCE REAL		
	Guía 2022	**Real 2022**
Ingresos por vivienda	10% a 15%	30.9%
Ingresos totales		34.1%
EBITDA		100.5%
Utilidad Neta		357.9%

Además, la Compañía continuó generando flujo de efectivo, reduciendo la deuda y preservando la liquidez:

RESULTADOS DE LA ESTRATEGIA PARA MITIGAR LOS EFECTOS DE LA PANDEMIA		
	2022 ($ Millones)	**Δ% 2022 vs. 2021**
Flujo Libre de Efectivo de la Firma	1,027	330.4%
Deuda Total	3,051	(10.0%)
Efectivo y equivalentes de efectivo	663	34.2%

Guía de Resultados 2023

Para el ejercicio 2023, estimamos registrar crecimientos doble dígito en ingresos y EBITDA.

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, Ciudad de México y Jalisco.

Sobre eventos futuros

La información presentada por la Empresa puede incluir declaraciones respecto de acontecimientos futuros y/o resultados financieros proyectados. Los resultados obtenidos podrían diferir a los proyectados en este documento, esto debido a que los resultados pasados no garantizan el comportamiento de resultados futuros. Por lo anterior, la Empresa no asume obligación por factores externos o indirectos acontecidos en México o en el extranjero.

Estados Financieros (EEFFs)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados
Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Miles de Pesos)

	31 de dic 2021	31 de dic 2022	Δ%
Activo			
Activos Circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$442,562	$608,066	37.4%
Clientes (Neto)	248,566	521,325	109.7%
Otras cuentas por cobrar (Neto)	451,394	427,414	(5.3%)
Inventarios inmobiliarios	2,386,387	2,206,685	(7.5%)
Otros activos circulantes	101,873	125,883	23.6%
Total Activos circulantes	3,630,782	3,889,373	7.1%
Activos No Circulantes:			
Efectivo restringido	51,277	54,474	6.2%
Inventarios inmobiliarios	5,309,252	5,810,712	9.4%
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	33,045	27,912	(15.5%)
Otros activos no circulantes	1,102,855	644,960	(41.5%)
Total Activos no circulantes	6,496,429	6,538,058	0.6%
Total Activos	**$10,127,211**	**$10,427,431**	**3.0%**
Pasivo y Capital Contable			
Pasivos Circulantes			
Créditos Bancarios	1,251,020	1,622,712	29.7%
Créditos Bursátiles	164,408	494,382	200.7%
Proveedores	568,941	1,026,997	80.5%
Impuestos por pagar	8,523	39,365	361.9%
Otros pasivos circulantes	567,815	320,541	(43.5%)
Total Pasivos circulantes	2,560,707	3,503,997	36.8%
Pasivos no circulantes			
Créditos Bancarios	848,072	303,576	(64.2%)
Créditos Bursátiles	1,125,253	630,653	(44.0%)
Pasivo por arrendamiento	16,026	11,319	(29.4%)
Beneficios a empleados	6,997	7,646	9.3%
Otros pasivos no circulantes	835,754	975,380	16.7%
Total Pasivos no circulantes	2,832,102	1,928,574	(31.9%)
Total Pasivos	**$5,392,809**	**$5,432,571**	**0.7%**
Capital Contable			
Capital Social	169,659	159,586	(5.9%)
Utilidades retenidas	4,525,463	4,795,645	6.0%
Participación controladora	4,695,122	4,955,231	5.5%
Participación no controladora	39,280	39,629	0.9%
Total del capital contable	4,734,402	4,994,860	5.5%
Total Pasivo y Capital Contable	**$10,127,211**	**$10,427,431**	**3.0%**

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

	4T21	%/Ing.	4T22	%/Ing.	Δ%	2021	%/Ing.	2022	%/Ing.	Δ%
Ingresos:										
Ventas Inmobiliarias	$520,472	124.1%	$994,339	79.4%	91.0%	$2,587,395	93.1%	$3,387,211	90.9%	30.9%
Venta de Terrenos	(121,950)	(29.1%)	236,707	18.9%	(294.1%)	95,411	3.4%	303,136	8.1%	217.7%
Servicios de Construcción	20,769	5.0%	21,937	1.8%	5.6%	95,725	3.4%	36,578	1.0%	(61.8%)
	419,292	**100.0%**	**1,252,983**	**100.0%**	**198.8%**	**2,778,531**	**100.0%**	**3,726,925**	**100.0%**	**34.1%**
Costos y gastos:										
Costo de Construcción	(378,542)	90.3%	(769,383)	61.4%	103.2%	(1,925,916)	69.3%	(2,523,508)	67.7%	31.0%
Interés Capitalizado	(19,374)	4.6%	(53,557)	4.3%	176.4%	(167,838)	6.0%	(255,637)	6.9%	52.3%
Costo de Ventas	(397,916)	94.9%	(822,940)	65.7%	106.8%	(2,093,754)	75.4%	(2,779,145)	74.6%	32.7%
Utilidad Bruta	21,376	5.1%	430,043	34.3%	1,911.8%	684,777	24.6%	947,780	25.4%	38.4%
Gastos	(233,737)	55.7%	(186,892)	14.9%	(20.0%)	(573,655)	20.6%	(543,966)	14.6%	(5.2%)
Depreciación	(17,738)	4.2%	(20,359)	1.6%	14.8%	(28,706)	1.0%	(27,010)	0.7%	(5.9%)
Gastos Generales	(251,475)	60.0%	(207,251)	16.5%	(17.6%)	(602,361)	21.7%	(570,976)	15.3%	(5.2%)
Utilidad de operación	**(230,099)**	**(54.9%)**	**222,792**	**17.8%**	**196.8%**	**82,416**	**3.0%**	**376,804**	**10.1%**	**357.2%**
Dividendos Cobrados	-		-		-	-		-		-
Ingresos Financieros	5,605		3,474		(38.0%)	14,603		21,125		44.7%
Gastos Financieros	(58,046)		(47,168)		(18.7%)	(106,826)		(127,013)		18.9%
	(52,441)		(43,693)		(16.7%)	(92,223)		(105,888)		14.8%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**(282,541)**	**(67.4%)**	**179,099**	**14.3%**	**163.4%**	**(9,807)**	**(0.4%)**	**270,916**	**7.3%**	**2,862.5%**
Impuestos a la utilidad:										
ISR causado	(344,919)	82.3%	82,667	6.6%	124.0%	(420,280)	15.1%	248,955	6.7%	159.2%
ISR diferido	365,902	87.3%	(69,396)	5.5%	(119.0%)	329,566	11.9%	(260,595)	7.0%	(179.1%)
Neto	**20,981**	**5.0%**	**13,271**	**1.1%**	**(36.7%)**	**(90,716)**	**3.3%**	**(11,640)**	**0.3%**	**(87.2%)**
Utilidad neta e integral consolidada	**($261,560)**	**(62.4%)**	**$192,370**	**15.4%**	**173.5%**	**($100,523)**	**(3.6%)**	**$259,276**	**7.0%**	**357.9%**
Participación controladora	(264,159)		192,515		172.9%	(103,636)		258,963		349.9%
Participación no controladora	2,599		(145)		(105.6%)	3,113		313		(89.9%)
Utilidad neta e integral consolidada	**(261,560)**	**(62.4%)**	**192,370**	**15.4%**	**173.5%**	**(100,523)**	**(3.6%)**	**259,276**	**7.0%**	**357.9%**
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción*	(0.78)		0.60		177.5%	(0.31)		0.81		365.6%

*Considerando 319,172,265 acciones en circulación al 4T22 y 339,316,859 al 4T21.

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

	4T21	4T22	2021	2022
Actividades de Operación				
Utilidad Antes de Impuestos	(282,541)	179,099	(9,807)	270,916
Partidas relacionadas con actividades de Inversión				
Depreciación y Amortización	13,867	4,065	24,835	10,716
Ingresos por intereses	(5,605)	(3,474)	(14,603)	(21,125)
Gastos por intereses	106,824	123,877	106,824	123,877
Estimación para cuentas de cobro dudoso	6,044	9,910	6,044	9,910
Estimación por deterioro de inventarios	44,559	(5,001)	44,559	(5,001)
Costo neto de beneficios a empleados	(5,991)	649	(5,991)	649
Utilidad por venta de transporte y mobiliario	-	(484)	-	(484)
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	19,374	53,557	167,838	255,637
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	**(103,469)**	**362,198**	**319,699**	**645,095**
Flujos Generados o utilizados en la Operación				
Decremento (Incremento) en Clientes	33,144	(90,243)	(9,089)	(260,126)
Decremento (Incremento) en Inventarios	83,288	211,824	(149,121)	(316,757)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	173,439	375,506	(25,010)	480,752
Incremento (Decremento) en Proveedores	17,699	375,224	200,024	458,056
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(57,126)	(713,559)	95,024	86,754
Otros	(279,147)	277,218	(147,779)	(86,556)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	**(132,172)**	**798,168**	**283,748**	**1,007,218**
Actividades de Inversión				
Inversiones en acciones	30,200	270	1,667	270
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(988)	(6,799)	(988)	(6,799)
Cobro por venta de maquinaria y equipo	-	4,702	-	4,702
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	(60,500)	-	(60,500)	-
Intereses Cobrados	5,606	3,474	14,603	21,125
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**(25,682)**	**1,647**	**(45,218)**	**19,298**
Actividades de Financiamiento				
Financiamientos Bancarios	1,316,533	1,200,109	2,452,307	3,056,140
Financiamientos Bursátiles	-	-	-	-
Gastos Relacionados con la Emisión Bursátil	(7,274)	-	(7,274)	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(1,158,031)	(1,498,923)	(2,460,526)	(3,212,080)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(42,857)	(36,052)	(171,428)	(164,626)
Costo de apertura de préstamos con instituciones financieras	(16,118)	(16,864)	(16,118)	(16,864)
Intereses Pagados	(91,539)	(129,654)	(296,722)	(379,514)
Recompra de acciones	(30,705)	(16,185)	(30,705)	(16,185)
Otras partidas	227,753	(110,299)	206,084	(124,686)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	**197,762**	**(607,869)**	**(324,382)**	**(857,815)**
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**39,908**	**191,946**	**(85,852)**	**168,701**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	**453,930**	**470,595**	**579,691**	**493,839**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del período	**493,839**	**662,540**	**493,839**	**662,540**

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.