

## CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V.

Precio Actual: \$14.21/Acción  
Clave de cotización: CADU A  
Bursatilidad BAJA



### Perfil de la Emisora:

- ✓ Corpovael S.A.B. de C.V. (CADU) es una empresa controladora, integrada verticalmente, en la mayoría de sus operaciones, que junto con sus Subsidiarias se dedica a desarrollar vivienda, especialmente Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial. Sus actividades consisten en el diseño, urbanización, edificación, promoción y venta de viviendas.
- ✓ A nivel nacional se encuentra dentro de principales desarrolladores que venden más viviendas a través del INFONAVIT, tiene presencia principalmente en las Ciudades de Cancún y Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo.
- ✓ CADU también tiene presencia en el Valle de México y en Jalisco.

**COMENTARIO:** Reporte con disminuciones en Ventas, ebitda y en utilidad neta. Disminuye un 7% el número de unidades vendidas. No obstante lo anterior, a nivel acumulado al mes de junio muestra incrementos del 8% en importe de ingresos y un 1.6% en unidades vendidas.

El sector de la vivienda no ha tenido un desenvolvimiento positivo en lo que va del año estando en espera que el gobierno promueva incentivos para ello. No se tiene aún indicios de que esto suceda, por lo que consideramos no participar en esta acción de CADU por el momento.

**Ventas:** Durante el 2T19 se reportó una ligera caída en las ventas totales de 5.32% en comparación con el 2T18. Los ingresos llegaron a \$1,285 millones desde los \$1,357 millones obtenidos el mismo trimestre del año anterior. En el acumulado a junio muestran un incremento del 8%. Considerando el número de unidades vendidas, en el 2T2018 bajan un 7% de 2,493 en el 2T2018 a 2,311 unidades en el trimestre actual, pero en el acumulado a junio muestran un incremento marginal del 1.3%. En los últimos años tanto el importe de ventas como el de unidades vendidas se ha mantenido relativamente estable.

CADU Ingresos por Tipo de Vivienda	%	%	% Variación	A Junio	%	A Junio	%	% Variación		
Vivienda (\$Millones)	2T19	Partic.	2T18	Partic.	2T19 vs 2T18	2019	Partic.	2018	Partic.	AJUN19 vs JUN18
Interes Social	874	68	866	64	0.9	1,499	67	1,305	63	14.9
Media	211	16	286	21	-26.2	314	14	491	24	-36.0
Residencial	151	12	0	0	-	350	16	0	0	-
<b>Total Vivienda</b>	<b>1,236</b>	<b>96</b>	<b>1,152</b>	<b>85</b>	<b>7.3</b>	<b>2,163</b>	<b>97</b>	<b>1,796</b>	<b>87</b>	<b>20.4</b>
Otros Ingresos	49	4	205	15	-76.1	71	3	266	13	-73.3
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,285</b>	<b>100</b>	<b>1,357</b>	<b>100</b>	<b>-5.3</b>	<b>2,234</b>	<b>100</b>	<b>2,062</b>	<b>100</b>	<b>8.3</b>
<b>Unidades Vendidas</b>	<b>2,311</b>		<b>2,493</b>		<b>-7.3</b>	<b>3,906</b>		<b>3,844</b>		<b>1.6</b>

**Utilidad de Operación:** La utilidad de operación disminuyó 5.77%, llegando a una utilidad de \$268 millones en el 2T19 en comparación con los \$284 millones generados en el 2T18, ya que las ventas cayeron 5.32% mientras el costo de ventas se redujo 8.68% y el gasto tuvo un alza de 19.25%.

**EBITDA:** En el 2T19 el EBITDA fue de \$271 millones, 6.37% menos que el EBITDA de \$289 millones en el mismo trimestre de 2018, llevando a un margen de EBITDA de 21.1%, menor que el 21.34% del 2T18.

**Utilidad Neta:** Durante el 2T19 la compañía registró una ligera caída de 2.89% en la utilidad neta desde \$235 millones en el 2T18 hasta los \$228 millones generados en el periodo actual.

A decir por la emisora: "La vivienda Media y Residencial generalmente tiene mejor margen de utilidad que la vivienda de menor precio". Y "La mezcla de vivienda del 2T19, estuvo integrada por un 68% de vivienda de interés social, y el 28% provino de la participación conjunta de vivienda media y residencial". El restante 4% es de otros ingresos.

**Liquidez:** La empresa refleja una mejoría en su liquidez a 6.74 veces, 0.49 veces superior que el 6.25 del 2T18.

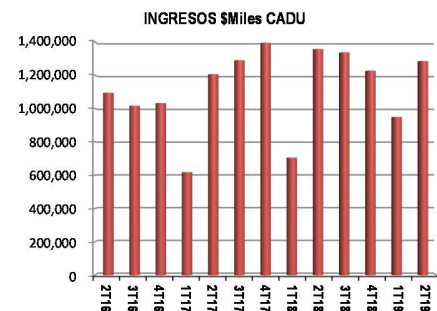
**Endeudamiento:** El nivel de deuda de la empresa aumentó marginalmente en este trimestre con un apalancamiento de 51%, a diferencia del 2T18 con 50% de Pasivo Total a Activo Total.

TRIMESTRE	UNIDADES	VS AÑO		ACUM. ANUAL	MILLONES	VS AÑO		ACUM. ANUAL	VS AÑO
		TENDENCIA	ANTERIOR			TENDENCIA	ANTERIOR		
1T2014	1,386	-	-	-	421	-	-	-	-
2T2014	2,217	60.0	-	-	660	56.7	-	-	-
3T2014	3,175	43.2	-	-	965	46.2	-	-	-
4T2014	3,581	12.8	-	10,359	1,151	19.3	-	3,197	-
1T2015	2,617	-26.9	89	-	852	-26.0	102	-	-
2T2015	3,060	16.9	38	-	1,032	21.2	56	-	-
3T2015	2,543	-16.9	20	-	864	-16.3	10	-	-
4T2015	2,325	-8.6	35	10,545	779	-9.8	32	3,527	10
1T2016	2,654	14.2	1	-	878	12.7	3	-	-
2T2016	2,831	6.7	7	-	1,094	24.6	6	-	-
3T2016	2,570	-9.2	1	-	1,017	-7.0	18	-	-
4T2016	2,295	-10.7	1	10,350	1,033	1.6	33	4,022	14
1T2017	1,620	-29.4	39	-	618	-40.2	30	-	-
2T2017	3,072	89.6	9	-	1,205	95.0	10	-	-
3T2017	2,826	-8.0	10	-	1,290	7.1	27	-	-
4T2017	2,672	-5.4	16	10,190	1,394	8.1	35	4,507	12
1T2018	1,351	-49.4	17	-	706	-49.4	14	-	-
2T2018	2,493	84.5	19	-	1,357	92.3	13	-	-
3T2018	2,033	-18.5	28	-	1,337	-1.4	4	-	-
4T2018	1,976	-2.8	26	-	1,446	8.2	4	4,845	8
1T2019	1,583	-19.9	17	-	786	-45.6	11	-	-
2T2019	2,311	46.0	7	-	1,285	63.5	5	-	-

### Estados Financieros en Millones

Concepto	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	Variación
Ventas	1,357	1,337	1,227	949	1,285	-5.32%
Utilidad de Operación	284	294	227	196	268	-5.77%
Ebitda	289	297	230	199	271	-6.37%
Margen Ebitda	21.34%	22.21%	18.75%	21.01%	21.10%	-0.24%
Utilidad Neta	235	240	247	177	228	-2.89%
Margen Neto	16.36%	16.86%	18.66%	17.53%	16.84%	0.48%
<b>Activo Total</b>	<b>8,226</b>	<b>8,618</b>	<b>9,393</b>	<b>9,512</b>	<b>9,621</b>	<b>16.95%</b>
A. Circulante	8,093	8,536	9,249	9,392	9,480	17.14%
Pasivo Total	4,101	4,254	4,784	4,726	4,897	19.40%
P. Circulante	1,296	1,058	1,335	1,297	1,407	8.57%
Capital Contable	4,125	4,365	4,609	4,786	4,724	14.52%

BMV, Bursamétrica



### Múltiplos y Razones Financieras

Concepto	2T18	1T19	2T19
P/Ebitda	5.34	4.85	4.94
P/U	6.82	5.83	5.88
P/VL	1.25	1.03	1.04
Liquidez	6.25	7.24	6.74
Apalancamiento	49.86%	49.68%	50.90%

## Equipo de Análisis Grupo Bursamétrica

<b>Ernesto O'Farrill Santoscoy</b>	<b>Presidente de Grupo Bursamétrica</b>	eofarrills@bursametrica.com	<b>(55) 5531-7599</b>
<b>Análisis Económico</b>			
María del Carmen Alcibar Corona	Análisis Económico Nacional /Internacional	calcibar@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 116
Oscar Escalera Antezana	Análisis Sectorial	oescaleraa@bursanalisis.com	(55) 5593-5432
Sofía Santoscoy Pineda	Análisis Económico/Renta Fija y Tipo de Cambio	ssantoscoy@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 108
<b>Análisis Fundamental</b>			
Alejandro Ascencio Ayala	Financiero/Fibras/Seguros/Financieras No Bancarias	aascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 113
Daniel Goldstein		dgoldstein@bursanalisis.com	55) 5531-7599 y 5531-0042
Esteban O'Farrill Amescua	Comunicación/Transporte/Servicios	sofarrilla@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Ignacio R. Cedillo Bravo	Materiales/Construcción/Vivienda	ircedillobravo@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 109
Jamie Ascencio Aguirre	Mercados Financieros Holding/Minería/Automotriz/Madera y Papel/Salud	jascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Javier Gómez Wuotto	Desarrollo Inmobiliario/Siderúrgico/Vidrio y Plástico/Duradero/Confección	jpgomez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Julián Andrés Fernández Aguilar	Comercial/Alimentos/Bebidas	julian_cferdez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 112
Pavel Bello Huerta	Esparcimiento/Restaurantes/Químicos	pbello@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
<b>Análisis Técnico</b>			
Héctor Samuel Jiménez Cruz	Análisis Técnico	<hjimenez@bursanalisis.com>	(044 55) 1305 8899
<b>Comunicación y Ventas</b>			
Mitzi Benet Hidalgo	Comunicación y Medios	mitzib@bursanalisis.com	(55) 5531-75-99

### AVISO IMPORTANTE:

El reporte emitido ha sido elaborado por analistas miembros del staff de Servicios de Análisis en Línea, S.C., y manifiesta que el personal que realiza el reporte de análisis se desempeña libre de conflictos de interés y no está supeditado a intereses personales, patrimoniales o económicos respecto al análisis realizado..

Servicios de Análisis en Línea, S. C., no se hace responsable por la interpretación y el uso que se le pueda dar al contenido de este reporte, o a los resultados de las decisiones que deriven de la información aquí vertida, ya que no se debe tomar como una sugerencia u oferta para comprar o vender cualquier instrumento financiero, ni tampoco para realizar, transferir o asignar alguna transacción con los valores de la emisora o cualesquiera emisoras.

Aún y cuando se tiene un cuidado excesivo en la calidad y en la actualización de los datos estadísticos aquí presentados, y en la selección de las fuentes de información utilizadas y que se consideran como fidedignas, no asumimos responsabilidad alguna sobre dicha información, por lo que no es garantía de precisión, veracidad, completitud, actualización o exhaustividad.

Por ningún motivo, ni en ningún caso será Servicios de Análisis en Línea, S. C., los analistas que participan en este reporte o sus empleados responsables al público o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este reporte o por daños consecuentes, especiales o similares, no obstante, cuando exista aviso de que dichos daños sean posible.

El presente reporte se distribuye por Servicios de Análisis en Línea, S. C., exclusivamente en los Estados Unidos Mexicanos. Por ello, está prohibida su distribución o transmisión por cualquier medio a aquellos países y jurisdicciones en los que la difusión del presente reporte se encuentre restringida o prohibida por las leyes aplicables.

Queda prohibida su reproducción parcial o total por derechos de autor y licitud de título, por cualquier medio impreso o electrónico, sin autorización de Servicios de Análisis en Línea, S. C.