

## Rating HR Rating BBB (negativa)

www.Indexity.mx

CADU

Corpovael S.A.B. de C.V. (CADU) es una empresa controladora fundada en 2001 que se dedica al diseño, urbanización, edificación, promoción y venta de viviendas de Interés Social, Media, Media-Residencial y Residencial. Su mayor nivel de operación lo tiene en Quintana Roo, pero tiene presencia además en Jalisco y CDMX.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)  
06 de noviembre de 2023

Ciudad de México a 6 de noviembre de 2023, Corpovael S.A.B. de C.V. (BMV: CADU) comunica al público que, en relación a valores identificados con clave de cotización Corpovael S.A.B. de C.V., serie "A" (BMV: CADU), comprará el día de hoy, mediante su fondo de recompra, 6,266,997 acciones, equivalentes al 1.96% del total de acciones en circulación, a un precio de \$3.00 (tres pesos 00/100 MN) por acción.

Lo anterior con fundamento con lo que establece el artículo 56 de la Circular Única de Emisoras.

En oct'22 HR ratificó las calificaciones de HR BBB con Perspectiva Estable

**1. Rating.** La ratificación de la calificación para Corpovael, S.A.B. de C.V. se basa en una generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) mayor a lo esperado en el escenario base y la estabilidad de las métricas de calificación, tanto en los Últimos Doce Meses (UDM) al segundo trimestre de 2022 (2T22) como en el periodo proyectado (2022-2025).

**2. Continuación de recuperación en Quintana Roo y apertura de nuevos desarrollos.** En un escenario base, proyectamos que los ingresos de la Empresa crecerán a una TMAC21-25 de 8.9%, con lo cual alcanzarían ingresos totales de MXN\$3,903M en 2025 comparado con MXN\$2,779M en 2021. Esto estaría relacionado con la recuperación en los niveles de turismo y ocupación hotelera en el estado de Quintana Roo, así como la apertura de un desarrollo en Querétaro

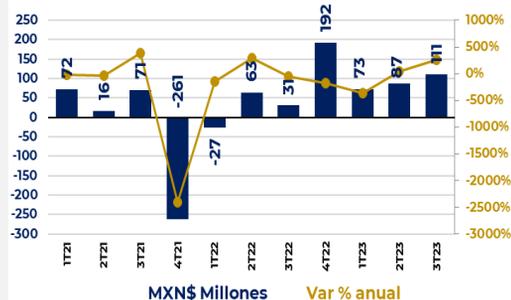
**3. Estabilidad en presiones inflacionarias y disminución de los gastos administrativos.** En cuanto al EBITDA, estimamos que alcance MXN\$645M en 2025 en comparación con MXN\$118M en 2021. Lo anterior estaría relacionada con una estabilización en presiones inflacionarias, así como una disminución en gastos administrativos debido a menores gastos extraordinarios.

**4. Tendencia al alza en métricas de calificación.** Con mejores resultados operativos, así como la normalización en los requerimientos de capital de trabajo, CADU reportaría una métrica de DSCR de 0.6x (vs. 0.3x en 2021) un DSCR con caja de 1.1x (vs. 0.9x en 2021) y 3.8 Años de Pago (Deuda Neta a FLE vs. 7.5 años en 2021) hacia 2025.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Factores de Riesgo (Fuente: HR)

**1. Presión en segmento interés social.** Durante los UDM al 2T22, CADU alcanzó ingresos por MXN\$2,848M, que representó una disminución de -20.5% contra el mismo periodo del año anterior y -6.8% en comparación del escenario base. Esta disminución en ventas está relacionado a la entrada en vigor del sistema de puntaje del Infonavit T1000, el cual tuvo un impacto negativo en el segmento de interés social.

**2. Impacto en resultados operativos y requerimientos de capital de trabajo.** La Empresa reportó presiones en sus resultados operativos derivados de gastos extraordinarios. Asimismo, CADU reportó presiones en capital de trabajo relacionadas con el aumento en inventario, lo cual resultó en una generación de FLE de MXN\$848M durante los UDM al 2T22.

**3. DSCR, DSCR con caja y Años de Pago, afectados.** Al 2T22, la Empresa reportó una disminución de -0.9% en la deuda contra el mismo periodo del año pasado, lo cual fue impulsado por amortizaciones bursátiles, principalmente. Con esto, aunado a una menor generación de FLE, resultó en una métrica de DSCR de 1.0x (vs. 1.1x UDM 2T21) un DSCR con caja de 1.8x (vs. 1.5x UDM 2T21) y 3.6 Años de Pago (Deuda Neta a FLE vs. 2.3 años UDM 2T21) durante los UDM al 2T22.

## Desempeño con la BMV



## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.