



Documento de Información Clave para la Inversión  
Corpovael, S.A.B. de C.V.

Segunda Emisión al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles  
CADU 19

Documento con información clave para la inversión preliminar. La información contenida en este documento con información clave para la inversión preliminar se encuentra sujeta a cambio, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones. La versión definitiva del documento con información clave para la inversión que incluya los cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se realicen entre la fecha de presentación del documento con información clave para la inversión preliminar y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (internet) de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y de la CNBV en las siguientes direcciones ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)) y ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)). Los documentos presentados como parte de la solicitud a la CNBV y a la BMV, podrán ser consultados a través de la página [www.caduinmobiliaria.com](http://www.caduinmobiliaria.com)

Documento que contiene la información clave para la inversión en términos del Artículo 85, fracción II, último párrafo de la Ley del Mercado de Valores. Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren de otra forma definidos en el presente documento tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el suplemento informativo al prospecto de colocación correspondiente. Para mayor información de las características y términos de los valores se sugiere consultar los títulos, los avisos de oferta pública y de colocación, así como el suplemento informativo en las páginas de internet: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.caduinmobiliaria.com](http://www.caduinmobiliaria.com)

**A. Datos Generales.**

<b>Tipo de Oferta:</b>	Pública, primaria y nacional.
<b>Emisor:</b>	Corpovael, S.A.B. de C.V.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles (los “Certificados Bursátiles” o “CBs”).
<b>Número de Emisión al Amparo del Programa:</b>	Segunda emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.
<b>Clave de Pizarra:</b>	CADU 19.
<b>Denominación de los Certificación Bursátiles:</b>	Pesos
<b>Monto Total Autorizado del Programa:</b>	Hasta \$1,500'000,000.00 (mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión con carácter revolvente.
<b>Vigencia del Programa:</b>	5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de autorización emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en relación con el establecimiento del Programa.
<b>Monto Total de la Oferta:</b>	Hasta \$[500'000,000.00] ([quinientos millones de pesos 00/100 M.N.]).
<b>Número de Certificados Bursátiles:</b>	Hasta [5'000,000] ([cinco millones]).
<b>Serie:</b>	Única
<b>Valor Nominal de Certificados Bursátiles:</b>	\$100.00 por cada Certificado Bursátil
<b>Precio de Colocación por cada Certificado Bursátil:</b>	\$100.00 por cada Certificado Bursátil
<b>Plazo de vigencia de la Emisión:</b>	1,827 (mil ochocientos veintisiete) días, es decir, aproximadamente 5 (años) años.
<b>Fuente de los recursos necesarios para pagar los Certificados Bursátiles:</b>	El Emisor espera pagar los Certificados Bursátiles con los recursos provenientes de sus operaciones.
<b>Mecanismo de Asignación:</b>	Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única. [2] de [abril] de 2019.
<b>Fecha de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:</b>	[5] de [abril] de 2019.
<b>Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:</b>	[3] de [abril] de 2019.
<b>Fecha de Cierre del Libro de los Certificados Bursátiles:</b>	[5] de [abril] de 2019.
<b>Fecha de Registro en la BMV de los Certificados Bursátiles:</b>	[3] de [abril] de 2019.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos de los Certificados Bursátiles:</b>	[5] de [abril] de 2019.
<b>Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles:</b>	[5] de [abril] de 2019.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	[5] de [abril] de [2024].
<b>Garantía:</b>	Los Certificados Bursátiles son quirografarios y contarán con el aval de Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V., Inmobiliaria Tusal, S.A. de C.V., Urbanizadora Aspa, S.A. de C.V., Suministros Concretora, S.A. de C.V., Construcciones Punta Cancún, S.A. de C.V., Cadurma, S.A. de C.V., Edificaciones Riviera Maya, S.A. de C.V., Urbarima, S.A. de C.V., Casas Duraderas del Centro, S.A. de C.V., Casas Duraderas del Sur, S.A.

**Recursos Netos obtenidos por el Emisor de los Certificados Bursátiles:  
Destino de los Fondos:**

**Calificación Otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:**

**Calificación Otorgada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.:**

**Intereses y Procedimiento de Cálculo:**

**Tasa de interés aplicable al primer periodo:  
Periodicidad en el Pago de Intereses:**

**Intereses Moratorios:**

**Amortización de Principal:**

**Amortización Anticipada:**

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:**

**Obligaciones de Hacer y No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado:**

**Obligaciones de Dar, Hacer y no Hacer de las Avalistas:**

**Depositario:**

**Posibles Adquirentes:**

**Régimen Fiscal:**

de C.V., Caduem, S.A. de C.V., Inmobiliaria Especializada Vael, S.A. de C.V., Urbacdc, S.A. de C.V., Construcciones de Montejo, S.A. de C.V. y Urbamer, S.A. de C.V. (las “Avalistas”). \$[488'910,081.72] pesos. Ver Sección “Gastos Relacionados con la Oferta” del Suplemento.

Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles serán destinados para los fines descritos en la Sección “Destino de los Fondos” del Suplemento.

HR A- con Perspectiva Estable. La Emisión con esta calificación ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos. El signo “-” representa una posición de debilidad relativa dentro de la escala de la calificación.

La calificación otorgada a la Emisión no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V.

A-/M. Bueno con Perspectiva Estable. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

La calificación otorgada a la Emisión no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.

A partir de su fecha de emisión o, tratándose de Certificados Bursátiles Adicionales aquella otra que se señale en el título que los documente, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán en cada periodo de intereses un interés bruto anual sobre su valor nominal o su valor nominal ajustado, según corresponda, a una tasa igual a la tasa a que hace referencia la Sección “Intereses y Procedimiento de Cálculo” que se establece en el Suplemento.

[●]% ([●] por ciento)

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán durante 60 (sesenta) períodos mensuales en términos de lo previsto en el calendario inserto en el Título que documenta la Emisión. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día [5 de mayo de 2019].

En caso de incumplimiento en el pago puntual de principal de los Certificados Bursátiles (ya sea en la Fecha de Vencimiento, en la fecha que se notifique por el Emisor para llevar a cabo la amortización anticipada o en la fecha en que se declaren vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en su caso), se devengarán intereses moratorios, en sustitución de los intereses ordinarios, sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles exigible y no pagado, a una tasa anual igual al resultado de sumar 2 (dos) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 días.

La amortización de principal de los Certificados se hará en 13 (trece) pagos iguales a \$[35,714,285.72] ([treinta y cinco millones setecientos catorce mil doscientos ochenta y cinco pesos 72/100 M.N.]) y 1 un pago equivalente a \$[35,714,285.64] ([treinta y cinco millones setecientos catorce mil doscientos ochenta y cinco pesos 64/100 M.N.]), pagaderos mensualmente a partir del [5] de [marzo] de [2023], en cada una de las fechas señaladas en el título que documente la presente emisión.

Si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles deberá ser pagado en su totalidad en la Fecha de Vencimiento.

El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada la totalidad, pero no menos de la totalidad, de los Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en la Sección “Amortización Anticipada Voluntaria”.

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán en cada una de las fechas de pago de principal que correspondan y en cada Fecha de Pago de Intereses, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, contra la entrega del Título o las constancias que al efecto expida Indeval. Indeval distribuirá estos fondos, a través de transferencia electrónica, a los intermediarios correspondientes.

Los Certificados Bursátiles contienen obligaciones de hacer y obligaciones de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del título que documenta la presente Emisión y que se reproducen en el Suplemento. Ver Sección “Obligaciones de Hacer y Obligaciones de No Hacer” y Sección “Casos de Vencimiento Anticipado”.

Cada una de las Avalistas no asume obligación de dar frente a los Tenedores distinta al pago completo cuando este sea exigible, del principal de los Certificados Bursátiles y de los intereses devengados respecto de los mismos. Asimismo, las Avalistas no asumen obligaciones de hacer y/o no hacer en términos de la presente Emisión.

Indeval, en términos y para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento.

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir, mantener o disponer Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado a lo largo de la vigencia del Programa y/o de la presente Emisión. Los inversionistas deberán

**Representante Común:**

**Intermediario Colocador**

**Aumento en el número de Certificados Bursátiles:  
Derechos que el Título confiere a los Tenedores**

consultar en forma independiente y periódica a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de tomar cualquier decisión de inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable, en la fecha del Suplemento, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los que se refiere el Suplemento según se describe en el Suplemento y en el Título que documenta la Emisión. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a recibir el pago de principal, de los intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios correspondientes en las fechas estipuladas para tales efectos en el Título.

**B. Factores de Riesgo**

En adición a los factores de riesgo que se describen en el Prospecto del Programa (mismos que deben de ser considerados por cualquier inversionista potencial interesados en adquirir los Certificados Bursátiles), en el Suplemento se enumeran los factores de riesgo relativos a la presente Emisión. Al considerar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los potenciales Tenedores deben tomar en consideración, analizar y evaluar toda la información contenida en el Suplemento y en el Prospecto y, en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación. De materializarse los riesgos descritos a continuación, los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de la Emisora podrían verse afectados, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles. Además, cabe la posibilidad de que los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de la Emisora se vean afectadas por otros riesgos que la misma desconoce o que actualmente no se consideran significativos.

**B.1 Factores de Riesgo de los Certificados Bursátiles**

**Mercado limitado de los Certificados Bursátiles.** En general, no existe un mercado secundario activo y líquido para los Certificados Bursátiles. Es probable que dicho mercado no se desarrolle una vez finalizada la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles. El precio al cual se pueden negociar los Certificados Bursátiles es afectado por diversos factores, como son: (i) la tasa de interés; (ii) cambios en el régimen fiscal; o (iii) condiciones económicas financieras prevalcientes en México, entre otros. Por lo anterior, no es posible asegurar que los Certificados Bursátiles serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio, en el momento y en la cantidad deseados. Por ello, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados Bursátiles hasta el vencimiento de los mismos. **Riesgo de reinversión.** El Programa contempla que cada Emisión que se realice al amparo del mismo tendrá sus propias características. En el caso que así se señale en el Suplemento respectivo y en el Título que ampare dicha Emisión, una Emisión podrá contemplar la posibilidad de ser amortizada anticipadamente y podrá también contemplar casos de vencimiento anticipado. En el supuesto de que una Emisión efectivamente sea amortizada anticipadamente voluntariamente o como resultado de un caso de vencimiento anticipado, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles correrán el riesgo de que los recursos que reciban como producto de dicho pago anticipado no puedan ser invertidos en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los generados por los Certificados Bursátiles. **Prelación en caso de concurso mercantil.** Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de circunstancias que los demás acreedores comunes del Emisor. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de concurso mercantil o quiebra del Emisor, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos a favor de los trabajadores, los créditos a favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales y los créditos fiscales, tendrán preferencia sobre los créditos a favor de los acreedores comunes del Emisor, incluyendo los derivados de los Certificados Bursátiles. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones del Emisor a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones del Emisor se encuentran denominadas en Pesos deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la UDI en fecha de declaración del concurso mercantil), y si las obligaciones se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones del Emisor denominadas en Pesos o UDIs, cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil. **Modificación al régimen fiscal de los Certificados Bursátiles.** El régimen fiscal de los Certificados Bursátiles podría modificarse a lo largo de la vigencia de los mismos, y con ello afectarse los pagos que el Emisor realice a los Tenedores al amparo de los Certificados Bursátiles. **La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión.** Las calificaciones crediticias que sean otorgadas a los Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión (ya sea a la baja o a la alza) por distintas circunstancias relacionadas con el Emisor, México u otros temas que en opinión de las agencias calificadoras resulten relevantes. Los inversionistas deberán ponderar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se acompañarán al Suplemento correspondiente a cada Emisión. **Los Certificados Bursátiles podrán contar con el aval de ciertas Subsidiarias de la Emisora.** Las emisiones que se lleven a cabo de Certificados Bursátiles podrán contar con el aval de algunas Subsidiarias del Emisor. A pesar de ser parte del mismo grupo corporativo, las avalistas que en su caso se establezcan y la Emisora podrían ser sociedades independientes. Por lo anterior, es posible que las avalistas correspondientes incumplan con su obligación como avales de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso, los tenedores de los mismos únicamente podrían reclamar el pago de los saldos insolutos de principal e intereses a la Emisora. **Las Avalistas no asumen obligaciones de hacer y de no hacer al amparo de la presente Emisión de Certificados Bursátiles.** Cada una de las Avalistas no asume obligación de dar frente a los Tenedores distinta del pago completo de principal e intereses cuando cada uno de estos sea exigible. Asimismo, las Avalistas no asumen obligaciones de hacer y/o no hacer en términos de la presente Emisión. Por lo anterior, los inversionistas deberán ponderar cuidadosamente dicha circunstancia ya que al no existir restricciones en las actividades y actos en los que cada una de las Avalistas podrá realizar, esto podrá tener como consecuencia que las Avalistas no cuenten con recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago asumidas por cada una de ellas en la presente Emisión.

**C. La Emisora**

La Emisora es una sociedad controladora, integrada verticalmente, que junto con sus subsidiarias se dedica a desarrollar vivienda de interés social, especialmente vivienda económica. Sus actividades consisten en el diseño, urbanización, edificación, promoción y venta de viviendas, principalmente en el Estado de Quintana Roo. También tiene presencia en los Estados de Aguascalientes, Guanajuato y Estado de México, y su estrategia es, por una parte posicionarse como líder en el Sureste de la República Mexicana y, por otra parte continuar con su estrategia de diversificación geográfica. La integración vertical del grupo, le ha otorgado gran flexibilidad, permitiéndole obtener eficiencias muy importantes en tiempos y calidad de la construcción, así como una considerable reducción de costos lo que ha permitido a la empresa mantener elevados márgenes de rentabilidad, independientemente de haberse enfocado al desarrollo de vivienda económica.

Las oficinas principales de la Emisora se encuentran ubicadas en Av. Bonampak esquina con Av. Nichupté, Primer Piso, Cancún, Quintana Roo, C.P. 77500, Teléfono (998) 1931100. Para mayor información acerca de la Emisora se puede consultar su página de internet en [www.caduinmobiliaria.com](http://www.caduinmobiliaria.com) en el entendido de que dicha página de internet no es parte del presente documento.

#### D. Información Financiera

##### Estado de resultados

	31 de diciembre de 2018	(cifras en millones de pesos)		
		31 de diciembre de		
		2017	2016	2015
Total de ingresos	\$4,845	\$4,507	\$4,022	\$3,523
Utilidad neta mayoritaria	\$825	\$746	\$587	\$430
UPA	\$2.41	\$2.08	\$1.70	\$1.24
UAFIDA ajustada	\$1,182	\$1,042	\$905	\$735

##### Balance general

	31 de diciembre de 2018	(cifras en millones de pesos)		
		31 de diciembre de		
		2017	2016	2015
Disponibilidades	\$672	\$608	\$594	\$1,233
Activo fijo	\$89	\$67	\$53	\$54
Otros activos	\$874	\$808	\$655	\$371
Total de activos	\$9,128	\$7,632	\$6,336	\$5,510
Pasivos bursátiles	\$660	\$316	\$543	\$688
Pasivos bancarios	\$2,711	\$2,000	\$1,440	\$921
Otros pasivos	\$1,097	\$166	\$88	\$83
Total pasivo	\$4,467	\$3,593	\$2,815	\$2,285
Capital contable	\$4,661	\$4,039	\$3,521	\$3,225

Para conocer la situación financiera detallada de la Emisora, así como tener una comprensión integral de la información financiera seleccionada, le sugerimos consultar el Prospecto y los estados financieros respectivos, los cuales se encuentran publicados en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV, en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

#### Comentario y análisis de la Información Financiera

Al 31 de diciembre de 2018, el EBITDA pasó de Ps.296 millones en el cuarto trimestre de 2017 a Ps.358 millones en el cuarto trimestre de 2018, un incremento de 21.3%. En el ejercicio 2018, el EBITDA totalizó Ps.1,182 millones, incrementándose 13.4%. El margen EBITDA registró un alza de 1.3 pp., de 23.1% en 2017 a 24.4% en 2018. Durante el cuarto trimestre del 2018, la Utilidad Neta ascendió a Ps.299 millones, creciendo 19.3% contra los Ps.251 millones del cuarto trimestre de 2017. La Utilidad Neta del ejercicio 2018 alcanzó los Ps.881 millones, un alza de 18.2%. El margen neto pasó de 16.5% en 2017 a 18.2% en 2018. En el cuarto trimestre del 2018, los ingresos totales sumaron Ps.1,446 millones, creciendo 3.7% contra los Ps.1,394 millones del cuarto trimestre de 2017. Los ingresos totales del ejercicio 2018 ascendieron a Ps.4,845 millones, un crecimiento de 7.5% vs. 2017. Al 31 de diciembre de 2018, el ROE se situó en 18.9%, aumentando 40pbs. contra el 18.5% registrado al cierre de 2017. El precio promedio de vivienda del cuarto trimestre del 2018 se incrementó 54.7%, al pasar de Ps.451 mil en el cuarto trimestre del 2017 a Ps.698 mil en el cuarto trimestre del 2018. En el ejercicio 2018, el precio promedio ascendió a Ps.555mil, aumentando 40.3%. Durante el cuarto trimestre de 2018, la participación conjunta de vivienda media y residencial en la mezcla de productos fue 16.6 pp. mayor al 33.0% del cuarto trimestre de 2017, situándose en 49.6%. El número de viviendas vendidas con subsidio pasó de 844 en el cuarto trimestre de 2017 a sólo 276 en el cuarto trimestre, representando una disminución de 67.3%. En el ejercicio 2018, únicamente 2,035 viviendas requirieron de subsidio, 36.4% menos que en 2017.

Los ingresos por venta de vivienda en el periodo enero a diciembre de 2017 crecieron 17.2% respecto del mismo periodo de 2016, al pasar de \$3,439 millones de pesos a \$4,030 millones de pesos. El decrecimiento en viviendas escrituradas en el mismo periodo fue del 1.5% al pasar de 10,350 a 10,190. En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en viviendas escrituradas; crecimiento de 1.8% de 2014 a 2015 al pasar de 10,359 a 10,545 viviendas, decrecimiento de 1.8% de 2015 a 2016 al pasar de 10,545 a 10,350 viviendas y decrecimiento de 1.5% de 2016 a 2017 al pasar de 10,350 a 10,190 viviendas. En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en ingresos por vivienda; crecimiento de 6.5% de 2014 a 2015 al pasar de \$3,140 a \$3,345 millones de pesos, crecimiento de 2.8% de 2015 a 2016 al pasar de \$3,345 a \$3,439 millones de pesos y crecimiento de 17.2% de 2016 a 2017 al pasar de \$3,439 a \$4,030 millones de pesos. El crecimiento de 1.8% en el número de unidades de 2014 a 2015 se debió principalmente a un incremento en el número de unidades escrituradas en las plazas de Cancún (862 viviendas), y en Playa del Carmen (1,131 viviendas). La disminución del 1.8% de 2015 a 2016 se debió principalmente a un menor número de unidades escrituradas en Cancún (407 viviendas), en Zumpango (135 viviendas) y León (650 viviendas), los desarrollos de estas últimas dos plazas estaban en su etapa terminal. La disminución del 1.5% de 2016 a 2017 se debió principalmente a un menor número de unidades escrituradas en Cancún (589 viviendas), en Jalisco (524 viviendas) y Aguascalientes (50 viviendas). El crecimiento del 6.5% en ingresos por vivienda de 2014 a 2015 se debió, por una parte, al incremento del 1.8% en el número de unidades, y por otra parte al aumento en el precio de venta de 4.7% en el mismo periodo. El crecimiento del 2.8% en los ingresos por vivienda de 2015 a 2016 se debió principalmente al incremento del precio promedio de venta del 4.7% que compensó la disminución en unidades del 1.8%. El crecimiento del 17.2% en los ingresos por vivienda de 2016 a 2017 se debió principalmente a la incorporación de más unidades de segmento medio en la mezcla, lo que incrementó el precio promedio de venta 19.0% y compensó la disminución en unidades totales del 1.5%. Los ingresos totales en el periodo enero a diciembre de 2017 crecieron 12.0% respecto del mismo periodo de 2016, al pasar de \$4,022 millones de pesos a \$4,503 millones de pesos. En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en ingresos totales; crecimiento de 10.5% de 2014 a 2015 al pasar de \$3,189 a \$3,523 millones de pesos, crecimiento de 14.2% de 2015 a 2016 al pasar de \$3,523 a \$4,022 millones de pesos y crecimiento de 12.1% de 2016 a 2017 al pasar de \$4,022 a \$4,507 millones de pesos. El crecimiento de 10.5% en los ingresos totales de 2014 a 2015 se desprende de un incremento del 6.6% en ingresos por escrituración de vivienda y un incremento del 256.2% de otros ingresos que corresponden fundamentalmente a venta de terrenos. El crecimiento de 14.2% en los ingresos totales de 2015 a 2016 se desprende de un incremento del 2.8% en ingresos por escrituración de vivienda y un incremento del 228.0% de otros ingresos que corresponden fundamentalmente a venta de terrenos. El crecimiento de 12.1% en los ingresos totales de 2016 a 2017 se desprende de un incremento del 17.2% en ingresos por escrituración de vivienda y una disminución del 18.1% de otros ingresos que corresponden fundamentalmente a venta de terrenos y servicios de construcción. El EBITDA del periodo enero -

diciembre de 2017 ascendió a \$1,042 millones de pesos, lo que significa un crecimiento del 15.2% con relación al EBITDA del mismo periodo del 2016. En los últimos 3 años, la Compañía ha mostrado las siguientes variaciones en EBITDA; crecimiento de 18.0% de 2014 a 2015 al pasar de \$623 a \$735 millones de pesos, crecimiento de 23.1% de 2015 a 2016 al pasar de \$735 a \$905 millones de pesos y crecimiento de 15.2% de 2016 a 2017 al pasar de \$905 a \$1,042 millones de pesos. El crecimiento de 18.0% en EBITDA de 2014 a 2015 se explica por el mayor número de unidades y de ingresos que se observaron en ese periodo, el crecimiento es mayor al de los ingresos ya que hubo un mayor importe de otros ingresos que corresponde principalmente a venta de terrenos, que tienen generalmente mayor margen que la venta de vivienda. El crecimiento de 23.1% en EBITDA de 2015 a 2016 se explica, a pesar del menor número de unidades escrituradas, por el aumento en ingresos, el crecimiento en EBITDA es mayor al de los ingresos ya que hubo un mayor importe de otros ingresos que corresponde fundamentalmente a venta de terrenos, que tienen generalmente mayor margen que la venta de vivienda. El crecimiento de 15.2% en EBITDA de 2016 a 2017 se explica en parte, a pesar del menor número de unidades escrituradas, por el aumento en ingresos por vivienda, además de que hubo incrementos en los precios de venta, hubo incorporación a la mezcla de más unidades de segmento medio que tienen precios de venta mayores a los de vivienda de interés social, el margen de utilidad en la vivienda de segmento medio es generalmente mayor al margen de utilidad de la vivienda de interés social, por lo que esto también fue un factor que contribuyó al margen EBITDA. A diciembre de 2017 los Activos crecieron 20.5%, el Capital Contable aumentó 14.7%, y el Apalancamiento Pasivo Total / Capital Contable aumentó 0.1x a 0.9x, por lo que se mantiene una estructura de capital sana. El crecimiento en activos totales en los últimos 3 años obedece, entre otros factores, a los incrementos en los niveles de inventarios y caja. En particular de 2014 a 2015 el incremento en activos totales es significativo debido a la entrada a la caja de los recursos obtenidos en la oferta pública inicial de acciones en diciembre de 2015. En cuanto al capital contable, el incremento en los últimos 3 años se debe principalmente al incremento en utilidades generadas, el incremento tan significativo del 150.4% que se observó de 2014 a 2015 se debió además a la inyección de recursos por la oferta pública inicial de acciones que se realizó en 2015. En cuanto al pasivo total, el incremento en los últimos 3 años se debe principalmente al incremento en deuda con costo y proveedores de terrenos. CADU inmobiliaria se ha mantenido como líder desde 2008 en el mercado de vivienda de interés social tanto en el municipio Benito Juárez (Cancún) como en el estado de Quintana Roo, a partir de 2010 también cerró el año como líder de mercado en el municipio Solidaridad (Playa del Carmen).

**E. Levendas y Medios de Acceso a Más Información.**

En caso de requerir información adicional en relación con la oferta, se puede poner en contacto con Cesar Navarro Troncoso, encargado del área de Relación con Inversionistas de la Emisora, en la dirección Av. Bonampak esquina con Av. Nichupté, Primer Piso, Cancún, Quintana Roo, C.P. 77500, Teléfono: 01 (998) 1931100, correo electrónico: [cesar@caducancun.com](mailto:cesar@caducancun.com) o con cualquiera de los siguientes:

Grupo Financiero Actinver   Banca de Inversión	
Nathan Moussan*	5268.0901
Director	* <a href="mailto:nmoussan@actinver.com.mx">nmoussan@actinver.com.mx</a>
Grupo Financiero Actinver   Ventas Institucionales	
Domingo Díaz	1103.6797
Director	* <a href="mailto:ddiaz@actinver.com.mx">ddiaz@actinver.com.mx</a>

Documento con Información Clave para la Inversión a disposición con el intermediario colocador, el cual podrá consultarse en las páginas electrónicas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv). Asimismo, los documentos presentados como parte de la solicitud de la oferta de los Certificados Bursátiles a la CNBV y a la BMV podrán ser consultados con mayor detalle en las páginas web mencionadas.

Ciudad de México, a [●] de [●] de 2019.

Autorización para su difusión por parte de la CNBV. Oficio No. 153/11288/2018 de fecha 15 de febrero de 2018.

Oficio de CNBV notificando el número de inscripción No. 153/[●]/2019 de fecha [●] de [●] de 2019.

**ALGUNAS NIIF HAN SIDO MODIFICADAS RECIENTEMENTE Y OTRAS PODRÍAN MODIFICARSE O ENTRAR EN VIGOR EN EL FUTURO. LA APLICACIÓN INICIAL DE NUEVAS NIIF PODRÍA TENER COMO UN IMPACTO NEGATIVO EN NUESTROS PROCESOS INTERNOS, ASÍ COMO EN NUESTRAS OPERACIONES, SITUACIÓN FINANCIERA Y CUMPLIMIENTO DE NUESTRAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES. A LA FECHA, NO HEMOS CUANTIFICADO LAS POSIBLES AFECTACIONES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DE LAS NUEVAS NIIF, POR LA MODIFICACIÓN DE NIIF EXISTENTES O LA ENTRADA EN VIGOR DE NUEVAS NIIF. ASIMISMO, ES POSIBLE QUE LA INFORMACIÓN FINANCIERA QUE SEA ELABORADA CONFORME A LAS NUEVAS NIIF O CONFORME A SUS MODIFICACIONES, NO SEA COMPARABLE CON LA INFORMACIÓN FINANCIERA REPORTADA DURANTE EJERCICIOS Y PERIODOS ANTERIORES.**