

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en este Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos o el Mercado Integrado Latinoamericano, a menos que sea permitido por las Leyes de otros países.

DEFINITIVE PROSPECTUS. The securities to be issued pursuant to this Prospectus have been registered at the National Registry of Securities maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside of the United Mexican States or the Integrated Latin American Market (*Mercado Integrado Latinoamericano*) unless it is permitted by the laws of other countries.

OFERTA PÚBLICA MIXTA MILA DE ACCIONES, CONSISTENTE EN UNA OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE SUSCRIPCIÓN DE 133,720,930 ACCIONES (INCLUYENDO HASTA 17,441,860 ACCIONES OBJETO DE LA OPCIÓN DE SOBRESIGNACIÓN) ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE “A”, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, REPRESENTATIVAS DE LA PARTE FIJA DEL CAPITAL SOCIAL DE CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. (“CADU”, LA “EMISORA”, “CORPOVAEL”, LA “SOCIEDAD” O LA “COMPAÑÍA”) Y UNA OFERTA PÚBLICA SECUNDARIA DE VENTA DE 23,255,814 ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE “A”, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, REPRESENTATIVAS DE LA PARTE FIJA DEL CAPITAL SOCIAL DE LA EMISORA.



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

MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA MIXTA EN MÉXICO: \$2,081,677,284.00 M.N.
 MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA MIXTA MILA: \$11,345,976.00 M.N.
 MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA MIXTA: \$2,093,023,260.00 M.N.
 (SIN CONSIDERAR EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE SOBRESIGNACIÓN)

Emisora:	Corpovael, S.A.B. de C.V.
Clave de pizarra:	“CADU”.
Tipo de valor:	Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora (cada una, una “ <u>Acción</u> ” y, conjuntamente, las “ <u>Acciones</u> ”). La oferta primaria será de Acciones y la oferta secundaria será de Acciones.
Precio de Colocación:	\$18.00 M.N. por Acción.
Monto Total de la Oferta:	\$2,093,023,260.00 M.N., sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$2,406,976,740.00 M.N., considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta en México:	\$2,081,677,284.00 M.N., sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$2,395,630,764.00 M.N., considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta Primaria en México:	\$1,663,072,632.00 M.N., sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$1,977,026,112.00 M.N., considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta Secundaria en México:	\$418,604,652.00 M.N.
Monto Total de la Oferta MILA (en oferta primaria):	\$11,345,976.00 M.N.
Número de Acciones ofrecidas en la Oferta:	116,279,070 Acciones, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y 133,720,930 Acciones, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.
Número de Acciones ofrecidas en la Oferta en México:	115,648,738 Acciones, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y 133,090,598 Acciones, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.
Número de Acciones ofrecidas en la Oferta Primaria en México:	92,392,924 Acciones, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y 109,834,784 Acciones, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.
Número de Acciones ofrecidas en la Oferta Secundaria	

en México:	23,255,814 Acciones.
Número de Acciones ofrecidas en la Oferta MILA (en oferta primaria):	630,332 Acciones.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	2 de diciembre de 2015.
Fecha de Cierre de Libro:	3 de diciembre de 2015.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación para fines informativos:	4 de diciembre de 2015.
Fecha de la Oferta:	2 de diciembre de 2015.
Fecha de Registro en la BMV:	4 de diciembre de 2015.
Fecha de Liquidación en la BMV:	9 de diciembre de 2015.
Recursos netos para la Emisora de la Oferta:	La Emisora obtuvo \$1,570,306,879.71 M.N. por concepto de recursos netos de la Oferta, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$1,868,993,798.53 M.N. por concepto de recursos netos de la Oferta, considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. CADU no recibirá recurso alguno en relación con la parte secundaria de la Oferta. Véase la Sección “ <i>Gastos relacionados con la oferta</i> ” para una descripción más detallada de los gastos de la Oferta.
Oferta:	<p>La Emisora ofrece para suscripción y pago 92,392,924 Acciones, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y un total de 109,834,784 Acciones, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, en oferta pública primaria en México (la “<u>Oferta Primaria</u>”) a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “<u>BMV</u>”). Pedro Vaca Elguero, Pablo Vaca Elguero, Luis Vaca Elguero, Joaquín Vaca Elguero, Víctor Manuel Rodríguez García, Manuel Araiza Luévano, Javier Cervantes Monteil, Mario Alberto Rodríguez Durón, Israel Godina Machado y Guadalupe Razo Chávez (los “<u>Accionistas Vendedores</u>”) ofrecen para su venta 23,255,814 Acciones en oferta pública secundaria en México (la “<u>Oferta Secundaria</u>”) y conjuntamente con la Oferta Primaria, la “<u>Oferta en México</u>”) a través de la BMV.</p> <p>La Oferta en México forma parte de una oferta internacional simultánea (la “<u>Oferta</u>”), ya que simultáneamente con la Oferta en México, se ofrecen para suscripción y pago 630,332 Acciones en Chile, Colombia y Perú (los “<u>Países MILA</u>”), países miembros del Mercado Integrado Latinoamericano (MILA), en oferta pública primaria, de conformidad con la Agenda al Acuerdo de Entendimiento de las entidades reguladoras de Chile, Colombia y Perú (la “<u>Regulación MILA</u>”) o cualesquiera leyes federales o estatales de los Países MILA que resulten aplicables en los mercados en los que dicha oferta sea realizada (la “<u>Oferta MILA</u>”).</p> <p>Las Acciones materia de la Oferta se liquidarán en México, de conformidad con el contrato de colocación celebrado con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer (en conjunto, los “<u>Intermediarios Colocadores</u>”).</p>
Opción de Sobreasignación y operaciones de estabilización:	Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, la Compañía ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para adquirir hasta 17,441,860 Acciones adicionales, que equivalen al 15% del monto total de Acciones objeto de la Oferta (la “ <u>Opción de Sobreasignación</u> ”), opción que estará vigente por un plazo de 30 días naturales siguientes al día hábil siguiente a que tenga lugar la determinación del Precio de Colocación de las Acciones. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la Opción de Sobreasignación, en forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez. Los Intermediarios Colocadores podrán, pero no estarán obligados, a realizar operaciones de estabilización con el propósito de prevenir o retardar la disminución del precio de las Acciones en relación con la Oferta conforme a la legislación aplicable. De iniciar operaciones de estabilización, podrán interrumpirlas en cualquier momento.

En caso que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad la Opción de Sobreasignación, se colocarán entre el público un total de 133,720,930 Acciones.

Para una descripción detallada del mecanismo aplicable a la Opción de Sobreasignación, véase la sección “*Plan de distribución*”.

Capital Social de la Emisora:

Inmediatamente antes de la Oferta, el capital social total suscrito y pagado de la Emisora está representado por un total de 252,993,260 acciones, de las cuales 252,993,260 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A” corresponden a la parte fija. Después de la Oferta, el capital social total suscrito y pagado de la Emisora, estará representado por un total de 363,458,376 acciones, considerando la suscripción y pago y la adquisición de hasta 17,441,860 Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, o 346,016,516 acciones, sin considerar la suscripción y pago y adquisición de la totalidad de las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación. Las Acciones objeto de la Oferta (incluyendo las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación), suponiendo que se suscriban en su totalidad en la Oferta, representarán, inmediatamente después de la Oferta, 36.79% del capital social total suscrito y pagado de la Emisora inmediatamente después de la Oferta. Las Acciones objeto de la Oferta (excluyendo las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación), representarán, inmediatamente después de la Oferta, el 33.61% del capital social total suscrito y pagado de la Emisora inmediatamente después de la Oferta.

Destino de los Recursos

Pretendemos utilizar los recursos netos que obtendremos a partir de la Oferta Primaria para necesidades operativas, entre las que se incluyen promover el crecimiento de su negocio. Pretendemos utilizar dichos recursos netos de la siguiente manera: 80.90% para la adquisición de terrenos y capital de trabajo, y 19.10% para pagar ciertos pasivos previamente contratados por sus Subsidiarias y para la liberación de garantías. Dichos porcentajes fueron calculados tomando como base el ejercicio de la Opción de Sobreasignación. La Compañía no pretende utilizar los recursos netos provenientes de la Oferta para la adquisición de activos distintos a los del giro normal de su negocio.

Autorización por la Asamblea General de Accionistas:

Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta, incluyendo, sin limitación, el aumento en la parte fija del capital social de la Emisora mediante la correspondiente emisión de las Acciones materia de la Oferta (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) para su colocación entre el público inversionista a través de la Oferta en los términos descritos en este Prospecto, fueron aprobados por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 18 de noviembre de 2015.

Restricciones a la Adquisición de Acciones:

Los estatutos sociales de Corpovael establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, dé como resultado un número igual o mayor a 10% del capital social de Corpovael o cualquier múltiplo de 10%, requerirá el acuerdo favorable del Consejo de Administración. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de Corpovael que resulte en una tenencia accionaria por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable del Consejo de Administración. También se requerirá el acuerdo favorable del Consejo de Administración para la celebración de convenios orales o escritos, independientemente de su denominación, que tengan como consecuencia la creación o adopción de mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen (i) un cambio en el control de Corpovael, (ii) una participación del 20% en el capital social de Corpovael o (iii) una influencia significativa en Corpovael. Cualquier adquisición de acciones que requiera el acuerdo favorable del Consejo de Administración conforme a los estatutos sociales de Corpovael o acuerdo de voto celebrados sin la obtención de la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración, no otorgará derecho alguno para votar en asambleas de accionistas de Corpovael y no serán inscritas en el Libro de Registro de acciones de Corpovael, y las inscripciones realizadas con anterioridad serán canceladas, y Corpovael no reconocerá ni dará valor alguno a las constancias o listados a que se refiere el Artículo 290 de la LMV, por lo que no demostrarán la titularidad de las acciones o acreditarán el derecho de asistencia a las asambleas de accionistas, lo que será responsabilidad del adquirente o grupo de adquirentes.

Lo anterior, sin perjuicio de que el Consejo de Administración de Corpovael podrá acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua

restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

Adicionalmente, en el supuesto que el Consejo de Administración autorice la adquisición de acciones planteada o la celebración del acuerdo de voto propuesto y dicha adquisición, operación o acuerdo de voto implique (i) la adquisición de una participación del 20% o mayor, (ii) un cambio de control, o (iii) la adquisición de influencia significativa, según se define en los propios estatutos sociales y en la legislación bursátil mexicana, no obstante que dicha autorización se hubiere concedido, la persona que pretenda adquirir las acciones en cuestión o celebrar el acuerdo de voto, deberá hacer una oferta pública de compra por el 100% menos una de las acciones en circulación, a un precio pagadero en efectivo no inferior del precio que resulte mayor de entre los siguientes: (i) el valor contable por cada acción, de acuerdo a los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración y presentados a la CNBV o a la bolsa de valores de que se trate; o (ii) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en bolsa de valores, publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de la solicitud presentada o de autorización otorgada por el Consejo de Administración conforme a esta disposición; o (iii) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las acciones, o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más en cada uno de dichos casos, una prima igual al 20%, respecto del precio por acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá incrementar o reducir, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos en términos de los estatutos sociales de Corpovael sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración (así como, en su caso, la realización de la oferta pública de compra de que se trate), las acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto (i) otorgarán al adquirente los derechos patrimoniales que deriven de la titularidad de las acciones en la misma medida en que dichos derechos le correspondan al resto de las acciones representativas del capital social de Corpovael, y (ii) no otorgarán al adquirente derechos corporativos de clase alguna (incluyendo, sin limitación, el derecho de votar las acciones adquiridas, el derecho a solicitar se convoque a Asamblea de Accionistas y cualesquiera otros derechos que deriven de la titularidad de las acciones que no tengan contenido o no sean de naturaleza patrimonial).

Véase la sección “*Administración- Estatutos sociales y otros convenios*” para una descripción más detallada de las disposiciones de cambio de control que nos son aplicables.

Ciertas restricciones de venta:

La Emisora se ha obligado y ha acordado en hacer que los miembros de su Consejo de Administración, ciertos funcionarios y los Accionistas Vendedores se obliguen, sujeto a ciertas excepciones, durante un período de 180 días contados a partir de la fecha del contrato de colocación, a abstenerse de ofrecer, emitir, vender o transmitir, de cualquier forma, cualesquiera valores representativos del capital social de la Emisora o cualesquier valores convertibles en o intercambiables por, o que representen el derecho de recibir, acciones representativas del capital social de la Emisora. Véase la sección “*Plan de distribución*” para una descripción más detallada en relación con dicha restricción.

Posibles Adquirentes:

Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Régimen Fiscal:

El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 7, 18, fracción IV, 22, 56, 129, 161 y demás aplicables de la Ley del ISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los posibles adquirentes de las Acciones deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, la tenencia o la venta de las Acciones, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Lo dispuesto en el presente Prospecto constituye una descripción de manera general del régimen fiscal aplicable y no contempla la situación particular de cada accionista; por lo tanto, se recomienda que los accionistas involucrados en la operación consulten a un experto en la materia fiscal que los asesore para su situación específica.

- Depositario:** Los títulos que amparan las Acciones materia de la Oferta estarán depositados en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).
- Condiciones:** La Oferta está sujeta a las condiciones suspensivas y resolutorias que se establecen en el contrato de colocación celebrado por la Emisora, los Accionistas Vendedores y los Intermediarios Colocadores. En el supuesto de que se cumpla o se deje de cumplir cualquiera de dichas condiciones, según sea el caso, la Oferta podría quedar sin efecto y no realizarse. Véase la sección “*Plan de distribución*”.
- Inscripción y listado:** Hemos solicitado autorización a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) y a la BMV para listar nuestras Acciones en la BMV bajo la clave “CADU” y para registrar las mismas en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) que mantiene la CNBV. Esperamos que, de manera conjunta con la Oferta Pública, dicho registro y listado sean aprobados y surtan efectos. Nuestras acciones no han sido ofrecidas en mercados bursátiles con anterioridad a la Oferta Pública. No podemos asegurar que se pueda crear un mercado para la compra y venta de nuestras acciones.

A partir de la Fecha de Registro en la BMV, las Acciones podrán ser objeto de intermediación en la BMV. Los títulos que amparan las Acciones objeto de la Oferta estarán depositados en Indeval.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES

 | 

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

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer

INTERMEDIARIO COLOCADOR CO-LÍDER



La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, se hubieren realizado en contravención de las leyes.

Este Prospecto se encuentra disponible a través de los Intermediarios Colocadores y en las siguientes páginas de Internet: www.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx y www.caduinmobiliaria.com

Las Acciones representativas del capital social de CADU se encuentran inscritas en el RNV que mantiene la CNBV con el número 3387-1.00-2015-001, y serán objeto de cotización en la BMV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, se hubieren realizado en contravención de la legislación aplicable.

México, Distrito Federal, a 4 de diciembre de 2015.

Autorización de CNBV para difusión 153/6011/2015, de fecha 30 de noviembre de 2015

ÍNDICE

Contenido

INFORMACIÓN GENERAL	3
I. INFORMACIÓN GENERAL	7
1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	7
2. RESUMEN EJECUTIVO	11
3. FACTORES DE RIESGO	5
4. OTROS VALORES	21
5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	22
II. LA OFERTA	23
1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA	23
2. DESTINO DE LOS FONDOS	33
3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN	34
4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA	40
5. ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA	41
6. NOMBRE DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA	42
7. DILUCIÓN	44
8. ACCIONISTAS VENDEDORES	46
9. INFORMACIÓN DEL MERCADO DE VALORES	47
III. LA EMISORA	48
1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA	48
2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	79
A. Actividad Principal	79
B. Canales de Distribución	83
C. Patentes, Licencias, Marcas y otros contratos	85
D. Principales clientes	85
E. Legislación aplicable y situación tributaria	87
F. Recursos humanos	88
G. Desempeño Ambiental	88
H. Información de Mercado	90
I. Estructura Corporativa	111
J. Descripción de los Principales Activos	112
K. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	112
L. Acciones Representativas del Capital Social	113
M. Dividendos	113
IV. INFORMACIÓN FINANCIERA	115

1. Información Financiera Seleccionada	115
2. Información Financiera por Línea de Negocio y Zona Geográfica.....	115
3. Informe de Créditos Relevantes	115
4. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera	115
5. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas	140
VI. ADMINISTRACIÓN	143
1. AUDITORES EXTERNOS.....	143
2. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS	144
3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS	145
A. ADMINISTRACIÓN	145
B. ACCIONISTAS	147
4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS.....	149
VII. PERSONAS RESPONSABLES.....	162
ANEXOS	171
Anexo 1. Estados Financieros.....	171
Anexo 2. Opinión legal.....	172
Anexo 3. Títulos que amparan las Acciones.....	173
Anexo 4. Informes del Comisario.....	174

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la Emisora ni por Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver o Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer. Los anexos incluidos en este Prospecto forman parte integral del mismo.

La información incluida en nuestra página de Internet o aquella a la que puede tenerse acceso a través de nuestra página de Internet, no es parte de este Prospecto, no está incorporada en el presente Prospecto y no debe usarse para tomar una decisión de inversión respecto de las Acciones.

INFORMACIÓN GENERAL

Información sobre la industria y el mercado

La información de la industria y del mercado, así como cierta otra información estadística utilizada en este Prospecto, se obtuvo de publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes emitidos por compañías independientes de investigación y publicaciones realizadas por terceros independientes, así como de consultores independientes. Asimismo, estas fuentes pueden utilizar definiciones del mercado relevante distintas a las que presentamos en el presente Prospecto. Creemos que estas fuentes son confiables y consideramos que hemos tenido el debido cuidado para asegurarnos que los hechos y estadísticas que se incluyen en este Prospecto son reproducciones confiables de dichas fuentes. Sin embargo, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni nuestros asesores o los asesores de los Intermediarios Colocadores han verificado esa información de manera independiente y no podemos garantizar que dicha información sea correcta y completa, por lo que ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores ni nuestros asesores ni los asesores de los Intermediarios Colocadores realizamos declaraciones sobre la veracidad de dicha información, la cual pudiera ser distinta a la información divulgada fuera de la jurisdicción correspondiente.

Algunos de los datos aquí contenidos son producto de nuestras estimaciones internas, de nuestra revisión de encuestas y estudios internos, así como de fuentes independientes. A pesar de que consideramos que estas estimaciones son correctas, no deberán basarse en las mismas puesto que pudieran contener información incierta.

Asimismo, hemos obtenido cierta información contenida en este Prospecto relacionada con nuestra industria y nuestra posición en la industria, con base en apreciaciones de nuestros consumidores y competidores. Estas apreciaciones se basan en nuestra experiencia en la industria, conversaciones con nuestros principales clientes y proveedores y nuestra propia investigación y análisis del mercado. No podemos asegurar la veracidad y exactitud de ninguna de dichas apreciaciones, las cuales pueden no ser indicadores de nuestra posición en la industria. La información relacionada con nuestra industria y nuestra posición en la industria se incluye para dar un panorama general sobre nuestra posición, pero pudiera ser imprecisa. Cuando utilicemos dichos análisis independientes, fuentes internas o estimaciones propias, así se señalará en el presente Prospecto.

Declaraciones y proyecciones a futuro

Este Prospecto incluye declaraciones a futuro. Estas declaraciones aparecen en distintos lugares de este Prospecto e incluyen, sin limitación, declaraciones relacionadas con (i) proyecciones, predicciones, expectativas, estimaciones o resultados esperados de nuestro negocio, nuestra situación financiera, nuestro desempeño económico futuro, entre otras condiciones económicas generales, (ii) planes y objetivos incluyendo aquellos relacionados con nuestro desempeño financiero, operacional y de servicios, y (iii) presunciones sobre las declaraciones señaladas anteriormente y otras declaraciones similares relacionadas con temas que no son hechos históricos. Aquellas expresiones tales como “enfocado”, “anticipamos”, “esperamos”, “consideramos”, “pudiera”, “estimamos”, “guía”, “pretende”, “pudiera”, “plan”, “potencial”, “predecir”, “buscar”, “debiera”, “puede” o “podría”, así como otras palabras similares, se incluyen para identificar estimaciones y declaraciones a futuro, pero no son los medios exclusivos para identificar dichas declaraciones.

En general, hemos basado estas estimaciones y declaraciones a futuro en nuestras expectativas y proyecciones actuales sobre eventos futuros y tendencias financieras que afectan o pudieran afectar la situación financiera de nuestro negocio y nuestros resultados de operación. Sucesos futuros pudieran tener como resultado que nuestras predicciones, situación financiera y resultados de operación difieran materialmente de aquellos contenidos en declaraciones a futuro.

Las declaraciones a futuro contenidas en el presente Prospecto se encuentran completamente calificadas por los riesgos señalados en este Prospecto y por otros factores. Otros factores que podrían afectar nuestro negocio pudieran surgir de tiempo en tiempo y no es posible para nosotros predecir todos estos factores y no podemos calcular el impacto que dichos factores pudiera tener en nuestro negocio o la medida en la que cualquiera de dichos factores o combinación de factores pudieran tener resultados distintos a los descritos en las declaraciones a futuro aquí contenidas.

En caso de que se actualice uno o más de estos riesgos, incertidumbres u otros factores, o en caso de que algunas presunciones sean incorrectas, los resultados finales pudieran ser distintos a los descritos en el presente Prospecto según sean anticipados, esperados, estimados o calculados. Los posibles inversionistas deberán leer las secciones “Resumen ejecutivo”, “Factores de riesgo”, “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” y “La Emisora” para tener una comprensión mayor de los factores que pudieran afectar nuestro desempeño, así como el desempeño del mercado en el que operamos.

En virtud de estos riesgos, incertidumbres y presunciones, los sucesos descritos en las declaraciones a futuro contenidas en el presente Prospecto pudieran ocurrir o no. Las declaraciones a futuro se expresan a la fecha del presente Prospecto y ni nosotros ni los Intermediarios Colocadores nos obligamos a actualizar las declaraciones a futuro aquí contenidas, ya sea como resultado de la existencia de nueva información, sucesos futuros o cualesquiera otros factores. A pesar de que consideramos que los planes, intenciones y expectativas contenidos o sugeridos en dichas declaraciones a futuro son razonables, no podemos asegurar que dichos planes, intenciones y expectativas se cumplan. Adicionalmente, no deberán interpretar aquellos sucesos o actividades anteriores como garantías que dichos sucesos continuarán sucediendo en el futuro. Todas aquellas declaraciones a futuro escritas, orales o electrónicas se encuentran totalmente calificadas por las disposiciones aquí contenidas. Los posibles inversionistas se encuentran prevenidos que deberán evitar confiar en estimaciones o declaraciones a futuro al momento de decidir invertir en nuestras Acciones.

Presentación de cierta información financiera y otra información

A menos que el contexto requiera lo contrario, todas las referencias contenidas en el presente Prospecto a “nuestra compañía”, “nosotros”, “nuestro” o cualquier otra expresión similar se refieren a la Emisora y sus Subsidiarias.

Estados financieros

Estados financieros consolidados auditados

Las tablas que se muestran en el presente Prospecto contienen un resumen de la información financiera contenidos en los estados financieros consolidados y auditados de la Compañía y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 (los “Estados Financieros Consolidados Auditados”). Esta información deberá leerse conjuntamente con sus notas, las cuales se incluyen en cada uno de los Estados Financieros Consolidados Auditados que se adjuntan por referencia al Prospecto. Los Estados Financieros Consolidados Auditados se presentan en Pesos.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados han sido dictaminados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited hasta 2013 y por Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global en 2014, auditores externos de la Compañía.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados y la información financiera auditada incluida en este Prospecto están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (las “**NIIF**”), emitidas por el *International Accounting Standards Board* y las interpretaciones emitidas por *International Financial Reporting Issues Committee*. Los Estados Financieros Condensados están preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34, “Información Financiera Intermedia” (por sus siglas en inglés, la “IAS 34”) emitida por el *International Accounting Standards Board*.

La CNBV estableció el requerimiento a las emisoras que divulgan su información financiera al público a través de la BMV para que, a partir del año 2012, elaboren y divulguen obligatoriamente su información financiera con base en las NIIF. Dicha disposición es aplicable a la Compañía, por las emisiones de los Certificados Bursátiles bajo las claves de pizarra “CADU14” y “CADU15”, la primera por un monto de \$300 millones de Pesos y la segunda por un monto de \$400 millones de Pesos con fechas de emisión del 17 de julio de 2014 y 21 de abril de 2015, respectivamente.

Por lo tanto, los estados financieros consolidados que emitieron la Compañía y sus Subsidiarias por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 fueron los primeros estados financieros anuales que se prepararon bajo NIIF. La fecha de transición fue el 1° de enero de 2011 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 es el período comparativo comprendido por la norma de adopción NIIF 1, Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados y la información contenida en los mismos no son indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

A menos que se indique lo contrario, los términos que denotan partidas financieras corresponden a las partidas contenidas en los estados financieros que se adjuntan por referencia al Prospecto.

Al tomar una decisión de inversión, todos los inversionistas que, de tiempo en tiempo, lleguen a adquirir Acciones, deberían confiar en su propio juicio que efectúen respecto de la Compañía, los términos de la Oferta, las acciones y la información financiera incluida en este Prospecto, incluyendo los méritos y riesgos involucrados.

Estados Financieros Condensados

El presente Prospecto contiene la información financiera de la Emisora y sus Subsidiarias para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2015 (los “Estados Financieros Condensados”). Los criterios que sirvieron de base para la compilación de la información financiera se describen a mayor detalle en la nota 2 de los Estados Financieros Condensados. Los Estados Financieros Condensados se presentan en Pesos.

Nuestros Estados Financieros Condensados fueron preparados con base en los Estados Financieros Consolidados Auditados y se basan en información disponible y ciertas presunciones que consideramos razonables, sin embargo, dichas presunciones están sujetas a cambios y es posible que dichos cambios pudieran ser materiales. Nuestros Estados Financieros Condensados se presentan para fines informativos únicamente y no representan una proyección de nuestros resultados operativos para periodos futuros o la situación financiera para cualquier fecha futura. La información financiera debe ser leída de forma conjunta con los Estados Financieros Consolidados Auditados, las notas de dichos estados financieros, y la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” de este Prospecto.

Los potenciales inversionistas de las Acciones no deberán sobrevalorar, o depender de, la información financiera proporcionada, ya que la misma no necesariamente es indicativa del balance general o de los resultados de la operación que hubiésemos obtenido por el periodo señalado y tampoco pretende representar nuestro balance general o estado de resultados en un futuro. La operación propuesta puede no ocurrir, o puede ocurrir en términos significativamente diferentes a aquellos contenidos en los Estados Financieros Condensados.

Redondeo

Ciertos montos incluidos en este Prospecto se han redondeado para efectos de presentación. Algunos de los porcentajes incluidos en este Prospecto no han sido calculados con base en dichos montos redondeados, si no con base en los montos previos al redondeo. Por lo anterior, los porcentajes en este Prospecto pueden variar de aquellos obtenidos de realizar el mismo cálculo con los números contenidos en los Estados Financieros Consolidados Auditados o en los Estados Financieros Condensados. Ciertos montos referidos a cantidades totales en algunas tablas, pueden no ser el resultado de la suma de los montos que les preceden debido al redondeo.

EBITDA

La referencia a “EBITDA” (por sus siglas en inglés) se refiere a la utilidad antes de intereses (incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta, en su caso), impuestos, depreciación y amortización. El EBITDA no debe ser interpretado como un sustituto del ingreso neto, flujo de efectivo derivado de operaciones o de otras medidas de liquidez o desempeño financiero. Nuestra presentación de EBITDA podría no ser comparable con medidas similares utilizadas por otras compañías, ya sea en México o en el extranjero. EBITDA no es una medida reconocida bajo las NIIF y no tiene un significado estandarizado.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Salvo que se definan de otra forma en el presente, los términos con mayúscula inicial que se utilizan en este Prospecto y que se listan a continuación, tendrán los significados siguientes, mismos que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

Término	Definición
“Acciones”	las acciones ordinarias, Serie “A” nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora que son objeto de la Oferta, las cuales otorgan plenos derechos corporativos y patrimoniales.
“Accionistas Vendedores”	Pedro Vaca Elguero, Pablo Vaca Elguero, Luis Vaca Elguero, Joaquín Vaca Elguero, Víctor Manuel Rodríguez García, Manuel Araiza Luévano, Javier Cervantes Monteil, Mario Alberto Rodríguez Durón, Israel Godina Machado y Guadalupe Razo Chávez.
“BMV”	la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Certificados Bursátiles”	los certificados bursátiles emitidos por Corpovael, S.A.B. de C.V. bajo las claves de pizarra “CADU14” y “CADU15”.
“Circular Única de Emisoras”	las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo.
“CONOCER”	el Consejo de Normalización y Certificación de Competencia Laboral.
“CNA”	la Comisión Nacional del Agua.
“CNBV”	la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Compañía”, “Emisora”, “CADU”, “Sociedad” o “Corpovael”	Corpovael, S.A.B. de C.V.
“CONAVI”	la Comisión Nacional de Vivienda.
“Crédito Puente”	un crédito simple con garantía hipotecaria para la construcción de vivienda.
“Dólares”	la moneda de curso legal en los Estados Unidos.
“Estados Financieros”	la referencia conjunta a los Estados Financieros Consolidados Auditados, los Estados Financieros Condensados y las notas a los mismos.
“Estados Financieros Condensados”	la información financiera no auditada de la Emisora y sus Subsidiarias para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2015.
“Estados Financieros Consolidados Auditados”	los estados financieros consolidados y auditados de la Emisora y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, incluyendo las notas a los mismos.
“Estados Unidos”	los Estados Unidos de América.

Término	Definición
“Fecha de la Oferta”	la fecha de publicación del aviso de oferta pública correspondiente a la Oferta.
“Fecha de Registro”	la fecha en la que las Acciones sean registradas en el listado de la BMV.
“FOVISSSTE”	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
“Gobierno Federal”	el gobierno federal de México.
“Indeval”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“INFONAVIT”	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“IFRIC 15”	Interpretación número 15 a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC) denominada “Contratos de construcción de bienes inmuebles.
“INPC”	el Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“Intermediarios Colocadores” o “Intermediarios Colocadores Líderes”	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
“ISR”	el Impuesto Sobre la Renta.
“IVA”	el Impuesto al Valor Agregado.
“LAN”	la Ley de Aguas Nacionales.
“LGDFS”	la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
“LGPGIR”	la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
“LGSM”	la Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LGEEPA”	la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
“LMV”	la Ley del Mercado de Valores.
“México”	los Estados Unidos Mexicanos.
“NIIF”	las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el <i>International Accounting Standards Board</i> . Las NIIF incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el <i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i> , incluyendo aquellas emitidas previamente por el <i>Standing Interpretations Committee</i> (SIC).
“Oferta en México”	la Oferta Primaria y la Oferta Secundaria, conjuntamente.
“Oferta MILA”	la oferta pública primaria de Acciones en los Países MILA, países miembros del Mercado Integrado Latinoamericano (MILA), de conformidad con la Regulación MILA.

Término	Definición
“Oferta Primaria”	la oferta pública primaria nacional de suscripción de Acciones a que se refiere este Prospecto.
“Oferta Pública” u “Oferta”	la Oferta en México y la Oferta MILA, conjuntamente.
“Oferta Secundaria”	la oferta pública secundaria nacional de venta de Acciones a que se refiere este Prospecto.
“Opción de Sobreasignación”	la opción de sobreasignación que la Compañía ha otorgado a los Intermediarios Colocadores para adquirir hasta 17,441,860 Acciones adicionales, para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, de conformidad con los términos y condiciones descritos en el presente Prospecto.
“Países MILA”	Chile, Colombia y Perú.
“Pesos” o “Ps.” o “\$”	la moneda de curso legal en México.
“Precio de Colocación”	\$18.00 M.N. Pesos por Acción.
“Prospecto”	el presente prospecto de colocación.
“Regulación MILA”	la Agenda al Acuerdo de Entendimiento de las entidades reguladoras de Chile, Colombia y Perú.
“Reporte Anual de la Emisora”	el reporte anual de la Emisora por el año concluido el 31 de diciembre de 2014 presentado el 29 de abril de 2015 a la CNBV y a la BMV, de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única de Emisoras, mismo que puede ser consultado en la página de Internet de la Emisora www.caduinmobiliaria.com y en la página de Internet de la BMV www.bmv.com.mx .
“Reportes Trimestrales”	Los reportes trimestrales de Corpovael, S.A.B. de C.V. publicados 27 de abril de 2015, 27 de julio de 2015 y el 21 de octubre de 2015.
“RNV”	Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV.
“ROE”	Rentabilidad financiera, la cual es calculada a través de la utilidad neta de los últimos 12 meses, <i>entre</i> el capital contable de dicha persona, precisamente en la fecha en la que se está realizando el cálculo.
“SEMARNAT”	la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
“SHF”	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“SMG”	Salario Mínimo General Mensual del Distrito Federal.
“SOFOMES”	Sociedades financieras de objeto múltiple.
“Subcolocadores”	aquellos intermediarios colocadores con los que cualquiera de los Intermediarios Colocadores celebre contratos de sindicación y que participen en la colocación de las Acciones materia de la Oferta Pública.
“Subsidiarias”	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

Término**Definición**

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. 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., Urbamer, S.A. de C.V., CADU Residencias, S.A. de C.V., Villa Urbanizadora, S.A. de C.V., Villa Edificadora, S.A. de C.V., Edificasas del Bajío, S.A. de C.V. y URVAEL, S.A. de C.V.

“TLCAN”

Tratado de Libre Comercio de América del Norte.

“Vivienda de Interés Social”

Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta asciende hasta \$500,000.00 Pesos.

“Vivienda Media”

Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta oscila entre \$500,001.00 Pesos hasta \$2,500,000.00 Pesos.

“Vivienda Residencial”

Vivienda desarrollada por la Compañía, cuyo precio de venta es superior a \$2,500,001.00 Pesos.

Salvo que se exprese lo contrario o que el contexto así lo requiera, los términos contenidos en el presente Prospecto y que hagan referencia a: (i) “CADU”, “la “Emisora”, “nuestra compañía”, “nosotros”, “nuestra”, “nuestro”, “nuestras”, “nuestros” o términos similares, se refieren a Corpovael, S.A.B. de C.V., la emisora de las Acciones objeto de la Oferta, y sus Subsidiarias, y (ii) “acciones ordinarias”, son a nuestras acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A” (que es la única serie de acciones que es objeto de la oferta a que se refiere este Prospecto).

2. RESUMEN EJECUTIVO

Esta sección incluye un resumen ejecutivo de nuestras actividades, información financiera y operativa, ventajas competitivas y estrategias. En este resumen ejecutivo se destaca información seleccionada descrita a mayor detalle en otras secciones de este Prospecto. Este resumen ejecutivo no contiene toda la información que pueda ser importante para los inversionistas. Este Prospecto describe los términos y condiciones de la Oferta Pública, así como información respecto a nuestro negocio e información financiera detallada. Antes de invertir en las Acciones, usted deberá leer todo el Prospecto cuidadosamente, incluyendo los Estados Financieros Consolidados Auditados, los Estados Financieros Condensados, así como las notas anexas a los mismos que se encuentran incluidas en otras secciones de este Prospecto. De igual forma, deberá leer las secciones tituladas “Factores de riesgo”, “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” y “La Emisora”.

Información de la Compañía

Nuestras oficinas principales se encuentran ubicadas en Av. Bonampak esquina con Av. Nichupté, Primer Piso, Cancún, Quintana Roo, C.P. 77500, con número de teléfono (52) (998) 193-1100.

Nos constituimos conforme a las leyes de México bajo el régimen legal de sociedad anónima de capital variable el 9 de julio de 2007, y adoptamos la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable el 18 de noviembre de 2015. Nuestro folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del estado de Aguascalientes, es el número 105804-1 y nuestra homoclave en el registro federal de contribuyentes es COR070725141. La duración de la Sociedad es indefinida.

Para mayor información sobre la Emisora, se sugiere consultar el Reporte Anual de la Emisora, así como toda la información divulgada por la Emisora en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, incluyendo los Reportes Trimestrales, mismos que pueden ser consultado en la página de Internet de la Emisora www.caduinmobiliaria.com y en la página de Internet de la BMV www.bmv.com.mx.

Panorama General

Corpovael, S.A.B. de C.V. es una sociedad controladora, integrada verticalmente, 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. Según se describe con mayor detalle más adelante, desde el momento de su constitución en 2001 y hasta la fecha, CADU ha construido y vendido más de 65,000 viviendas en más de 29 desarrollos en 5 estados de México.

Al momento de su constitución, y en virtud de las condiciones de mercado en dicho momento, CADU se enfocaba en el diseño, urbanización, edificación, promoción y venta de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media. Como consecuencia de la crisis *subprime* en Estados Unidos en 2008 y en virtud de los cambios en las tendencias de mercado relacionadas con el otorgamiento de crédito para el sector poblacional al que CADU atendía, a partir del 2009 la Compañía empezó a enfocarse prioritariamente en la Vivienda de Interés Social, la cual, cuenta con subsidios federales y atiende una demanda constante en México. Para mayor información, véase “Sección III. La Emisora. 1.- Historia y Desarrollo de la Emisora. Nuestras Fortalezas” del presente Prospecto.

Conjuntamente con los proyectos de Vivienda de Interés Social, y como consecuencia de las oportunidades actuales de mercado y en particular, el incremento en el financiamiento a través de instituciones financieras en México, a partir de 2013 CADU retoma el segmento de Vivienda Media atendía, a través del diseño, urbanización, edificación, promoción y venta de dicha Vivienda Media. Para una mayor explicación de los proyectos de Vivienda Media desarrollados recientemente por parte de CADU, véase “Sección III. La Emisora. 1.- Historia y Desarrollo de la Emisora. Nuestras Fortalezas” del presente Prospecto.

Desde su constitución, la Compañía registra sus ingresos al momento de la escrituración de las viviendas, ya que considera que es cuando se cumplen los requisitos para el reconocimiento de sus ingresos; por lo anterior, la aplicación obligatoria de la IFRIC 15, no afectó su forma de realizar el registro de sus ingresos. La IFRIC 15 requiere, entre otras cosas, que exista un contrato de construcción celebrado con cada cliente para estar en

posibilidad de reconocer sus ingresos por “avance de obra”. La Compañía no celebra contratos de construcción con sus clientes, por lo que para el reconocimiento de sus ingresos por venta de viviendas aplica la NIIF 18, Ingresos.

Actualmente, CADU tiene presencia en los estados de Quintana Roo, Aguascalientes, Jalisco, Guanajuato y el Estado de México. A nivel nacional, CADU se encuentra dentro de los principales desarrolladores que venden más viviendas a través del INFONAVIT. De lo anterior, se destaca la participación de CADU en el estado de Quintana Roo al contar, al 30 de septiembre de 2015, con una participación en el mercado de Vivienda de Interés Social del 53.04%. Por otro lado, su participación en el mercado de Vivienda de Interés Social en el municipio de Benito Juárez (Cancún) es de 51.11% y en el municipio de Solidaridad (Playa del Carmen) es de 63.53%.

En el 2010, CADU inició nuevos desarrollos en Playa del Carmen, Quintana Roo, así como en el estado de Aguascalientes. Para el 2012, inició nuevos desarrollos en Tlajomulco de Zúñiga (Guadalajara) Jalisco, León, Guanajuato y Zumpango, Estado de México. La estrategia de diversificación geográfica tuvo como consecuencia una menor dependencia del mercado de Vivienda de Interés Social en Quintana Roo y un incremento en el número de Viviendas de Interés Social vendidas en el Estado de México, Jalisco, Guanajuato y Aguascalientes. La escrituración en las nuevas plazas permitió a la empresa crecer significativamente en el 2013 respecto de 2012. El crecimiento en unidades fue del 35% y el crecimiento en ingresos por vivienda fue de 41.4%. En el 2014, el crecimiento en unidades fue de 14.3% y en ingresos por vivienda de 26.3%. En 2014, la estrategia consistió en diversificar la mezcla de productos al regresar a la escrituración de Vivienda Media en Cancún, Quintana Roo.

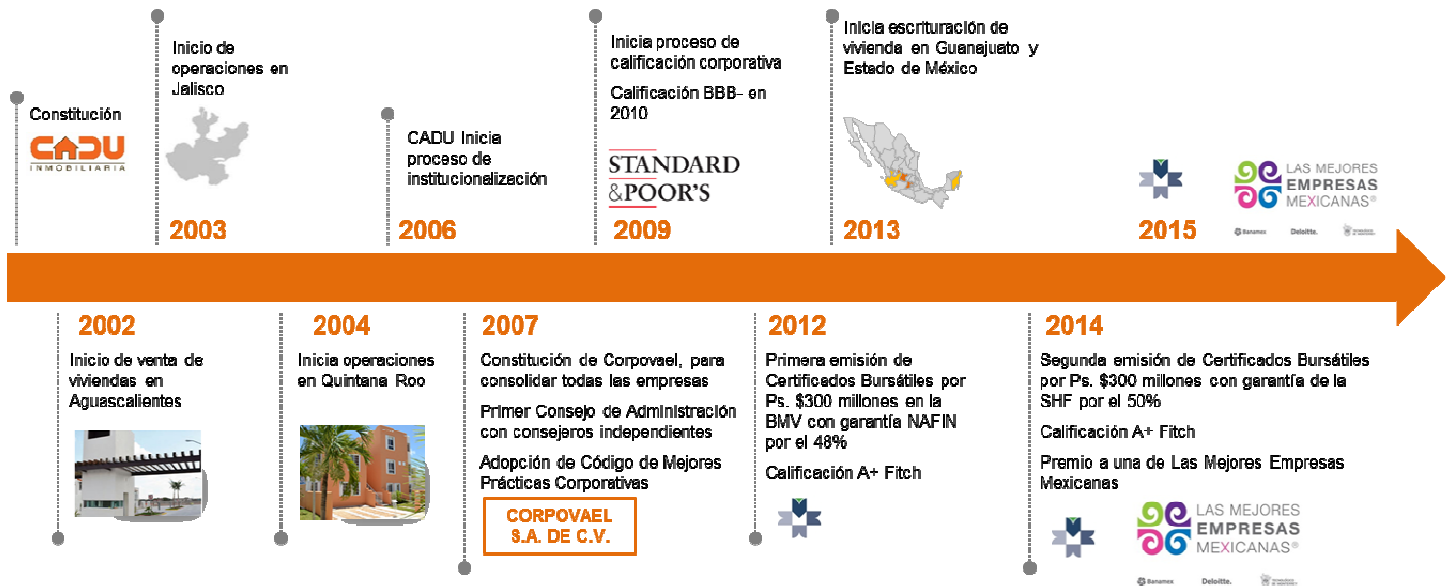
Actualmente CADU ha realizado los siguientes desarrollos localizados en los estados que se señalan a continuación:



Quintana Roo:	17 desarrollos
Aguascalientes:	5 desarrollos
Jalisco:	5 desarrollos
Guanajuato:	1 desarrollo
Estado de México:	1 desarrollo

En 2014 y 2015, CADU obtuvo un reconocimiento de las Mejores Empresas Mexicanas (MEM) otorgado por Banamex, Deloitte y Tecnológico de Monterrey.

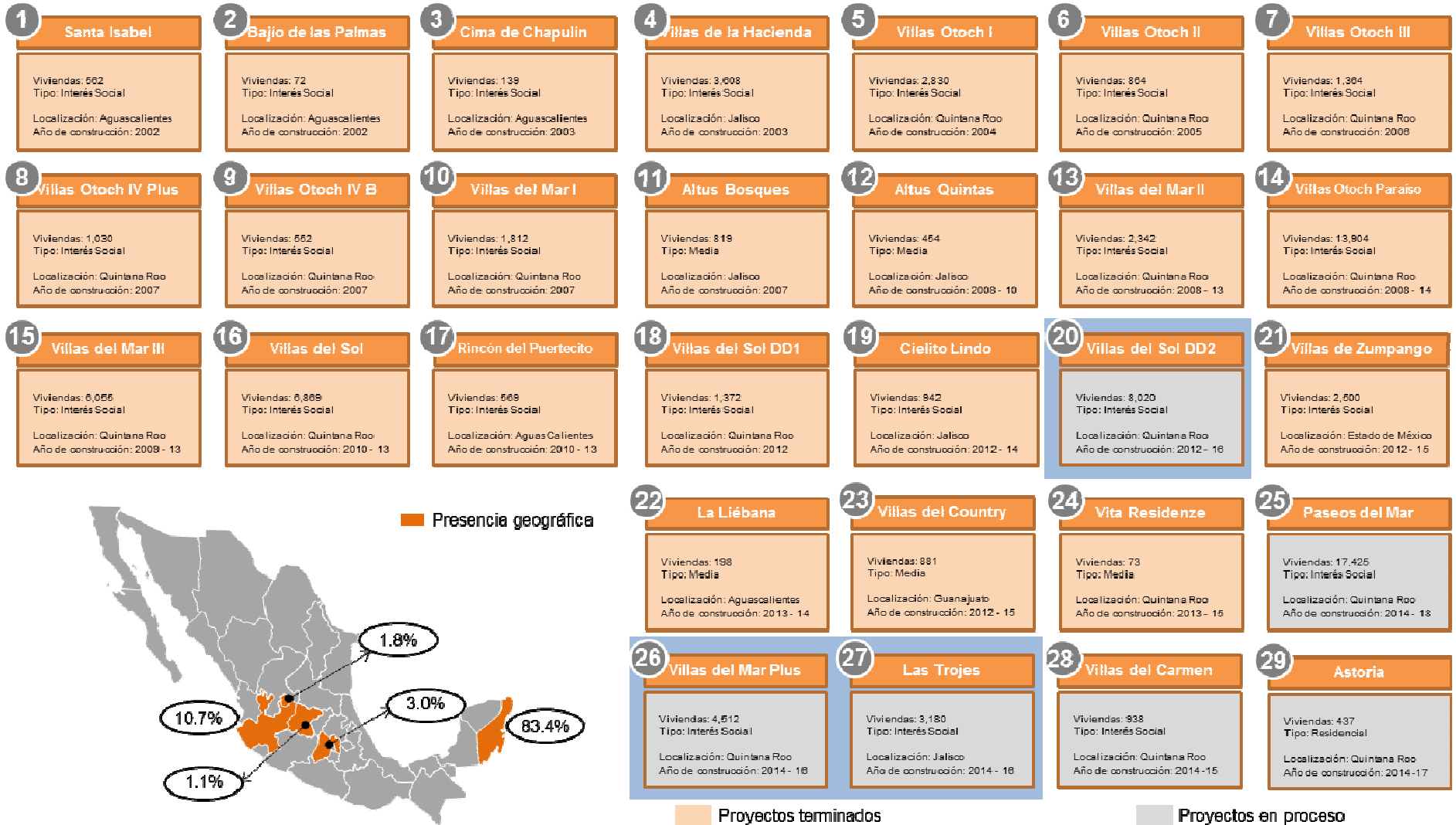
A continuación, se describen los acontecimientos más relevantes de la Compañía a partir de su constitución:



Las oficinas corporativas de la Emisora se ubican en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, donde se concentra la mayor parte de sus operaciones

El proceso de desarrollo de viviendas inicia desde la adquisición del terreno donde se construirá un desarrollo inmobiliario, y concluye con la firma de la escritura de la vivienda en favor del cliente, siguiendo el proceso que se muestra a continuación:

Actualmente contamos con 66,430 viviendas escrituradas y 23,000 por escriturar como parte de los proyectos en curso¹⁾



La integración vertical del grupo, le ha otorgado gran flexibilidad a CADU, 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 Emisora mantener elevados márgenes de rentabilidad, independientemente de haberse enfocado al desarrollo de vivienda económica. Prueba de lo anterior, se muestra en los márgenes de rentabilidad y el ROE de la Compañía, según los mismos se explican a mayor detalle más adelante en esta Sección.

La política de la Compañía es mantener 4 años de reserva territorial. Al 30 de septiembre de 2015, se cuenta con una reserva territorial de 373.4 hectáreas, suficientes para edificar 32,433 viviendas en los próximos años. Para mayor información en relación con la reserva territorial con la que cuenta actualmente la Compañía, véase “Sección III. La Emisora. 1.- Historia y Desarrollo de la Emisora. Nuestras Fortalezas” del presente Prospecto.

Desde 2002, la Compañía cuenta con los siguientes desarrollos realizados y en proceso de desarrollo:

PROYECTOS CADU						
AÑO DE INICIO	DESARROLLO	VIVIENDAS	viviendas escrituradas hasta sep 2015	viviendas pendientes por escriturar	UBICACIÓN	TIPO
2002	Santa Isabel	562	562		Aguascalientes	Interés Social
	Bajo de las Palmas	72	72		Aguascalientes	Interés Social
2003	Cima de Chapulin	139	139		Aguascalientes	Interés Social
	Villas de la Hacienda	3,608	3,608		Jalisco	Interés Social
2004	Villas Otoch I	2,830	2,830		Quintana Roo	Interés Social
2005	Villas Otoch II	864	864		Quintana Roo	Interés Social
2006	Villas Otoch III	1,364	1,364		Quintana Roo	Interés Social
2007	Villas Otoch IV Plus	1,030	1,030		Quintana Roo	Interés Social
	Villas Otoch IV B	552	552		Quintana Roo	Interés Social
	Villas del Mar I	1,812	1,812		Quintana Roo	Interés Social
	Altus Bosques	819	819		Jalisco	Media
2008	Altus Quintas (2008 - 2010)	454	454		Jalisco	Media
	Villas del Mar II (2008 - 2013)	2,342	2,342		Quintana Roo	Interés Social
	Villas Otoch Paraíso (2008 - 2014)	14,004	14,004		Quintana Roo	Interés Social
2009	Villas del Mar III (2009 - 2014)	5,925	5,925		Quintana Roo	Interés Social
2010	Villas del Sol (2010 - 2013)	6,202	6,202		Quintana Roo	Interés Social
2010	Rinconada del Puertecito (2010 - 2013)	569	569		Aguascalientes	Interés Social
2012	Villas del Sol DD1 (2012-2013)	1,372	1,372		Quintana Roo	Interés Social
2013	Villas del Sol DD2 (2012-2018)	8,020	5,993	2,027	Quintana Roo	Interés Social
2012	Villas de Zumpango (2012 - 2015)	2,476	2,476		Estado de México	Interés Social
2013	Cielito Lindo (2013 - 2014)	942	942		Jalisco	Interés Social
2013	Villas del Country (2013 - 2015)	1,309	1,309		Guanajuato	I. S. / Media
2013	La Liebana (2013 - 2015)	198	198		Aguascalientes	Media
2013	Vita Residenze (2013 - 2015)	73	73		Quintana Roo	Media
2014	Paseos del Mar (2014-2018)	17,425	4,836	12,589	Quintana Roo	Interés Social
2014	Villas del Mar V Plus (2014-2016)	4,512	2,961	1,551	Quintana Roo	Interés Social
2014	Las Trojes (2014-2016)	3,180	804	2,376	Jalisco	Interés Social
2014	Villas del Carmen (2014-2015)	1,455	1,041	414	Quintana Roo	Interés Social
2015	Astoria (2015-2017)	437		437	Quintana Roo	Media

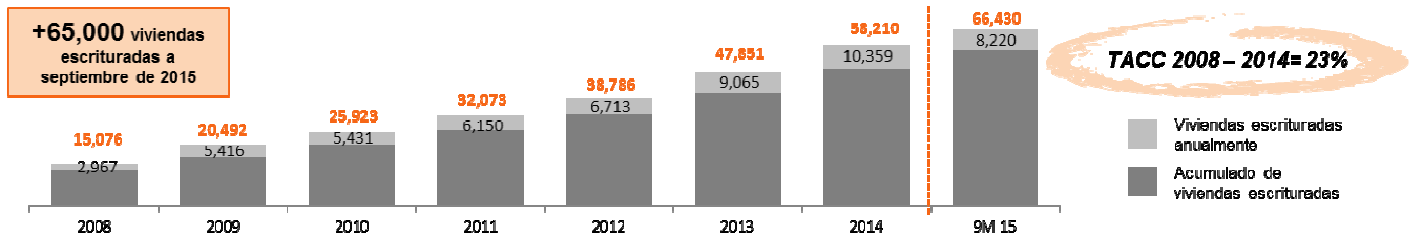
Para mayor información acerca de la Emisora se puede consultar su página de Internet en www.caduinmobiliaria.com en el entendido de que dicha página de Internet no es parte del presente Prospecto.

Nuestras Fortalezas

Modelo de negocio orientado al crecimiento y a la rentabilidad

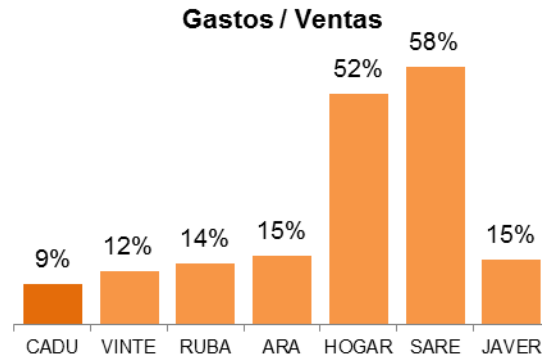
CADU ha crecido sostenidamente en los últimos años. Sus ingresos por venta de vivienda han crecido a una tasa anual compuesta de 21.3% entre 2008 y 2014. CADU también ha crecido significativamente en número de viviendas escrituradas. Su tasa anual compuesta de crecimiento fue de 23% entre 2008 y 2014.

Evolución de viviendas escrituradas



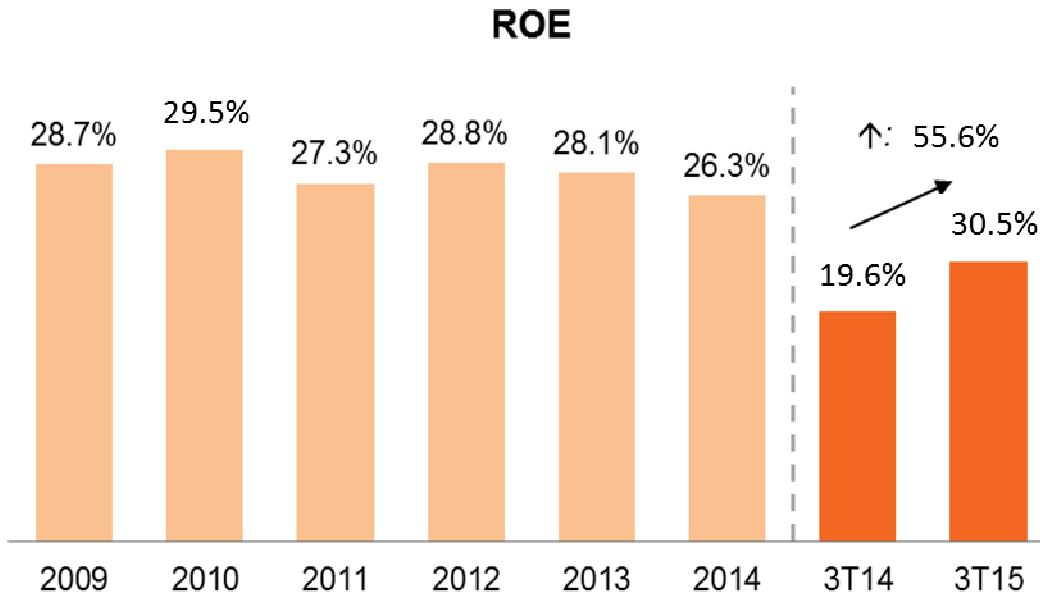
A pesar del enfoque en el segmento de interés social, la Compañía ha sido capaz de mantener un margen EBITDA competitivo de 20.2% durante el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2015, lo anterior, gracias a sus políticas de control de costos y gastos. Asimismo, la integración vertical del grupo le ha otorgado flexibilidad, permitiéndole obtener eficiencias en tiempos y calidad de la construcción, así como una considerable reducción de costos y el menor nivel de gastos entre sus comparables, al representar tan solo el 12% de sus ventas durante el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2015.

De conformidad con la información al 30 de septiembre de 2015 públicamente disponible en la página de la BMV de algunos de los participantes del sector de vivienda en México, la proporción de los gastos y ventas de CADU en comparación con sus principales competidores es la siguiente:

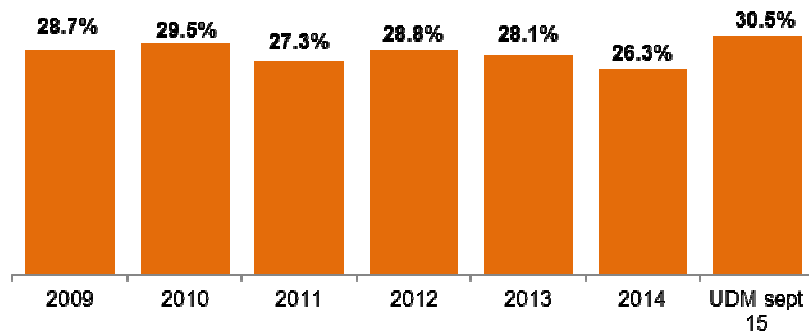


Lo anterior, se ha traducido en elevados márgenes de rentabilidad, al conseguir un ROE por arriba del 26% en los últimos seis años.

La Compañía, desde su constitución y consistentemente durante cada periodo de preparación de información financiera, ha llevado a cabo el cálculo de su rentabilidad financiera dividiendo la utilidad neta de los últimos 12 meses de la Compañía, *entre* el capital contable de CADU, precisamente en la fecha en la que se está realizando el cálculo.



Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía contaba con un ROE del 30.5%, representando un incremento del 55.6% en comparación con lo reportado para el 30 de septiembre de 2014 que ascendía a 19.6%. Los Estados Financieros correspondientes a los ejercicios 2009 y 2010 estaban reportados bajo Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), mientras que los Estados Financieros correspondientes a los ejercicios de 2011 a la fecha se presentan conforme a las IFRS.

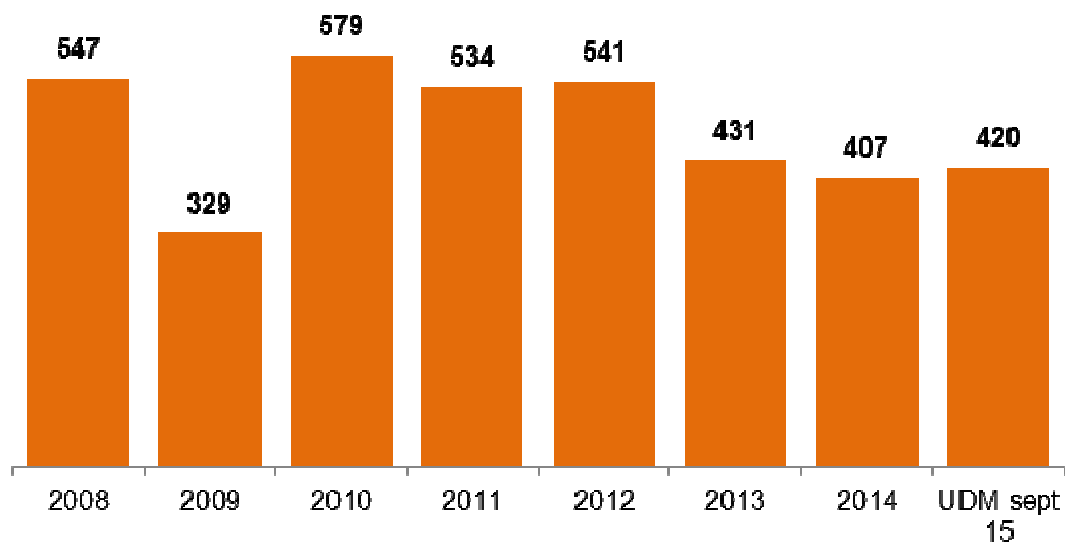


Adicionalmente, desde la perspectiva de año completo, durante el periodo de 12 meses concluido el 30 de septiembre de 2015, la Compañía cuenta con un ROE que asciende a 30.5%, 8.28% superior al promedio de 2009 a 2014.

Sistema de comercialización y capital de trabajo eficiente

La estrategia de ventas de CADU establece la búsqueda activa de clientes y programas de venta con seguimiento semanal. Con la finalidad de ser asesores certificados reconocidos por INFONAVIT, los vendedores de CADU han tomado el curso de alineación y han aprobado el examen correspondiente para certificarse bajo la Norma ECO-458, que expide el CONOCER.

El capital de trabajo histórico de CADU, por días, se muestra en el diagrama siguiente:



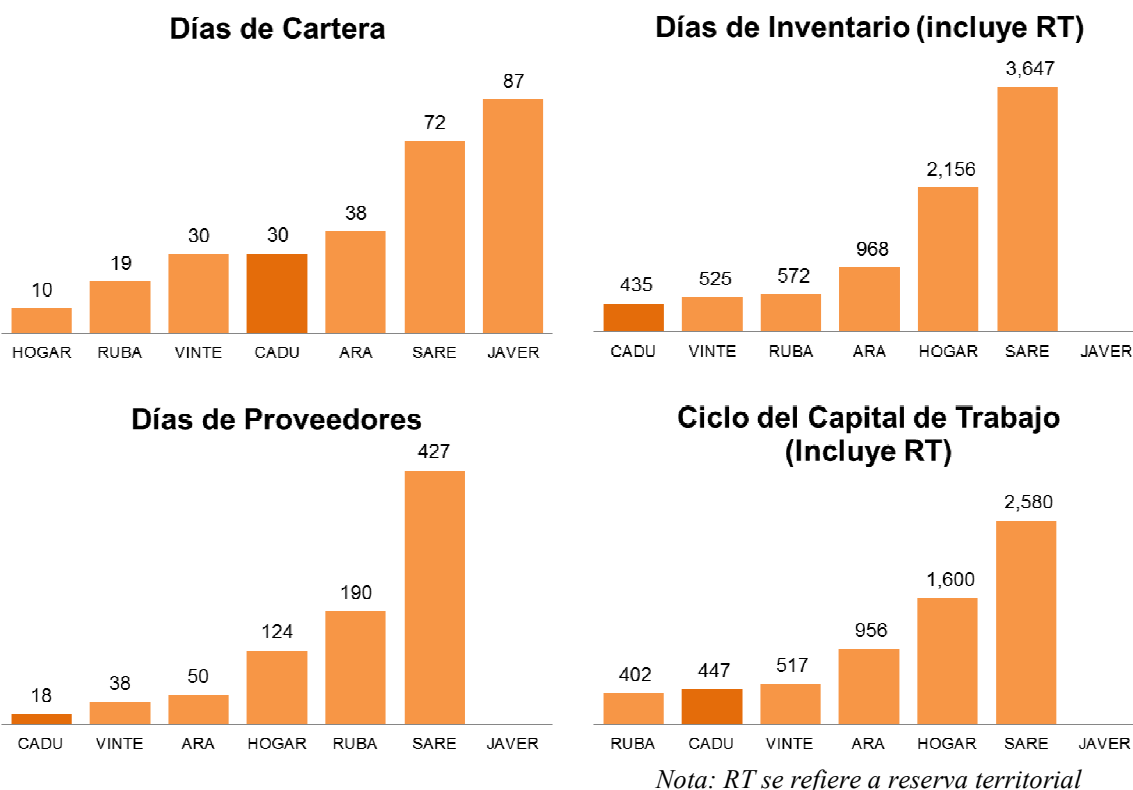
Conforme a este ritmo de originación, la política de CADU ha sido mantener cuatro años de reserva territorial. Al 30 de septiembre de 2015, CADU cuenta con una reserva territorial para la construcción de aproximadamente 32,433 viviendas, con una superficie total aproximada de 373.4 hectáreas. Actualmente, la reserva territorial de la Compañía se encuentra integrada como sigue:

PROPIETARIO	NOMBRE DEL DESARROLLO	SALDO BALANCE sep-15	SUPERFICIE M ²	COSTO DE ADQUISICION POR M ²	VALOR COMERCIAL POR M ²	VALOR COMERCIAL TOTAL	VIVIENDAS DEL PROYECTO	COORDENADAS		CIUDAD (Incluye Municipio y Estado)	PERIMETRO		
								LONGITUD	ALTITUD		DE CONTENCIÓN	USO DE SUELO	TIPO DE VIVIENDA
Cadu Inmobiliaria	Villas del Mar Plus/ Paseos del Mar	\$42,858,546	247,808	180	350	\$98,732,888	1,537	88° 53' 8.5"	21° 12' 18.4"	Cancún, B. Juárez, Q. Roo.	U3	Habitacional	Interés Social
Cadu Inmobiliaria	Paseos del Mar P. 1119-02	\$44,188,086	483,804	91	350	\$169,331,400		88° 54' 40.7"	21° 10' 27.6"	Cancún, B. Juárez, Q. Roo.		Habitacional	Interés Social
Inmobiliaria Tusel	Paseos del Mar P. 1119-20 y 21	\$50,000,000	431,653	116	350	\$151,078,550						Habitacional	Interés Social
Inmobiliaria Tusel	Paseos del Mar P. 1119-23 y 24	\$22,607,702	302,775	74	350	\$105,971,075						Habitacional	Interés Social
	Total Paseos del Mar (Cadu + Inm. Tusel)	\$116,685,818	1,218,232	96	350	\$426,381,025	12,589				U3		
Cadu Inmobiliaria	Paseos del Mar P. 1119-01	\$9,838,211	42,775	230	350	\$14,971,191	266						
Cadurma	Parcela 222	\$127,896,134	894,150	140	300	\$288,244,850	7,000	88° 54' 40.7"	21° 10' 27.6"	Cancún, B. Juárez, Q. Roo.	U3	Habitacional	Interés Social
Cadu residencias	Proyecto Astoria	\$20,841,112	30,177	684	1,000	\$30,177,084	185				U3	Habitacional	Media
Inmobiliaria Tusel	Villas del Sol Parcela 471	\$29,959,606	199,730	150	300	\$59,919,000	1,932	87° 70' 30.7"	20° 40' 42.5"	Playa del Carmen, Solidaridad, Q. Roo.	U3	Habitacional	Interés Social
Cadu Inmobiliaria	Villas del Sol Parcela 472	\$1,443,133	9,821	150	300	\$2,946,328	96	87° 7' 19.2"	20° 40' 36.3"	Playa del Carmen, Solidaridad, Q. Roo.	U3	Habitacional	Interés Social
Cadu Inmobiliaria	Villas del Sol Parcela 481	\$27,039,413	200,292	135	250	\$50,073,000	1,932				U3		
Inmobiliaria Tusel	Villas del Sol Parcela 482	\$27,039,413	188,990	135	250	\$49,749,000	1,932	86° 51' 53.84"	21° 08' 08.21"	Playa del Carmen, Solidaridad, Q. Roo.	U3	Habitacional	Interés Social
Cadurma	Villas del Sol P-100 Lote 3	\$22,456,377	59,779	276	500	\$29,889,888	409	87° 06' 25.86"	20° 40' 02.67"	Playa del Carmen, Solidaridad, Q. Roo.	U3	Habitacional	Interés Social
Cadu Inmobiliaria	Carrillo Puerto	\$8,121,923	200,000	31	100	\$20,000,000	2,000	88° 04' 24.32"	19° 36' 29.74"	Carrillo Puerto, Quintana Roo.		Habitacional	Interés Social
Total Terrenos Quintana Roo		\$431,987,586	3,301,760			\$1,039,084,034	29,857						

OTROS ESTADOS														
Casas duraderas del Sur	P. 14 y 38 Poligono 14; P. 38 Poligono D	\$4,896,484											Habitacional	Interés Social
Inmobiliaria Tusel	P.29 a 47 Pol.8 y 12	\$36,693,907											Habitacional	Interés Social
Cadurma	P.30-135	\$20,903,747											Habitacional	Interés Social
	Las Trojes varias parcelas	\$62,384,138	301,971	218	300	\$90,591,256	2,376	103° 24' 44.6"	20° 29' 30.36"	Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco	U3			
Cadurma	Coliseo Yucatan	\$22,000,000	38,667	600	800	\$29,333,600	200	89° 38' 19.94"	21° 05' 18.53"	Mérida, Yucatán	U3	Habitacional	Interés Social	
Total Terrenos Otros Estados		\$84,394,139	338,638			\$119,924,856	2,576							
Cadu Inmobiliaria	Area comercial Altus Quintas	\$49,216,873	10,514	4,681	4,681	\$49,216,873		103° 28' 46.66"	20° 46' 57.90"	Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco		Comercial	Comercial	
	Areas Comerciales Cancun y Playa	\$74,933,132	83,604	590	2,000	\$167,208,000		88° 51' 29.07"	21° 11' 46.68"	Cancún, B. Juárez, Q. Roo.		Comercial	Comercial	
Cadu Inmobiliaria		\$23,874,804	51,044											
Inmobiliaria Tusel		\$18,723,225	14,187											
Cadurma		\$32,335,303	18,373											
Total Lotes Comerciales		\$124,150,005	94,118			\$216,424,873								
Valor Total Terrenos Quintana Roo/Otros Estados/Comerciales		\$640,631,729	3,734,516			\$1,375,433,762	32,433							

El equilibrio entre una rápida comercialización y una sana anticipación de la demanda ha permitido a CADU dimensionar su capital de trabajo de manera eficiente, con 392 días de ciclo al 30 de junio de 2015, el menor entre sus comparables del sector poniendo de manifiesto la adecuada y competitiva gestión de su cartera, proveedores e inventario.

De conformidad con la información al 30 de septiembre de 2015 públicamente disponible en la página de la BMV de algunos de los participantes del sector de vivienda en México, CADU ha preparado las siguientes gráficas comparativas:



Flexibilidad de producto y rápida adaptación a los cambios en la demanda

Previendo la restricción de crédito por parte de instituciones financieras en México, como consecuencia de la crisis del sector inmobiliario en Estados Unidos a principios de 2008, CADU decidió enfocar sus esfuerzos principalmente en el desarrollo de Vivienda de Interés Social.

La crisis hipotecaria internacional representó una oportunidad muy importante para CADU, en virtud de que se enfocaron los esfuerzos a la construcción y venta de Vivienda de Interés Social en lugar de Vivienda Media, que hasta ese momento habían desarrollado, misma que está menos expuesta a la restricción de crédito por parte de instituciones financieras al depender fundamentalmente de recursos de fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno Federal. Como consecuencia, de 2008 a 2009, la Compañía creció 66.51% en el número de viviendas vendidas y 28.37% en ingresos por venta de vivienda.

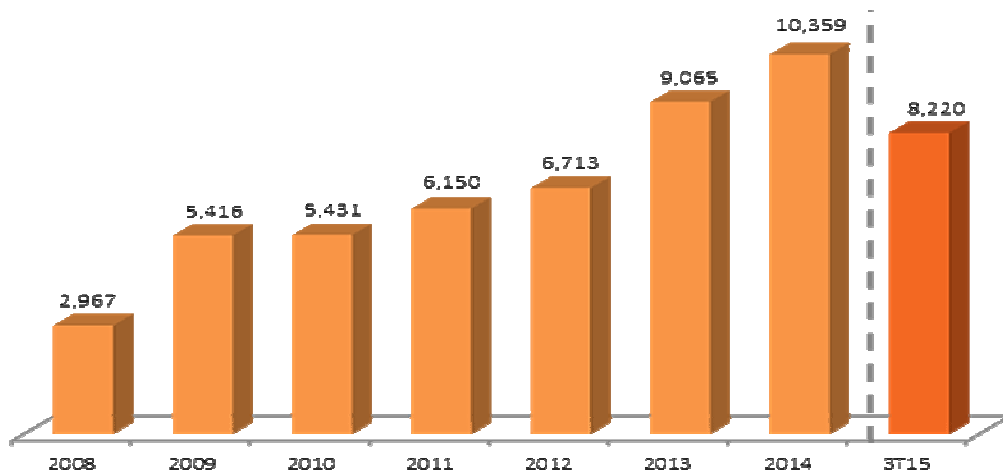
Los productos comercializados por CADU, así como cada una de sus características, son las siguientes, mismas que se desarrollan a continuación:

Producto	Precio de venta	Fuente de financiamiento
Vivienda de interés social	Hasta Ps \$ 500,000	Financiada principalmente por INFONAVIT a trabajadores asalariados que están comprando su primera casa.
Vivienda media	Entre Ps \$ 500,001 y Ps \$ 2,500,000	Financiada principalmente por el FOVISSSTE e Instituciones Financieras.
Vivienda residencial	Superior a Ps \$ 2,500,000	Financiada por banca comercial Residencial plus: Vivienda con precios más elevados, frecuentemente cotizada en dólares. Las primeras unidades se espera que estén listas para su venta en 2017.

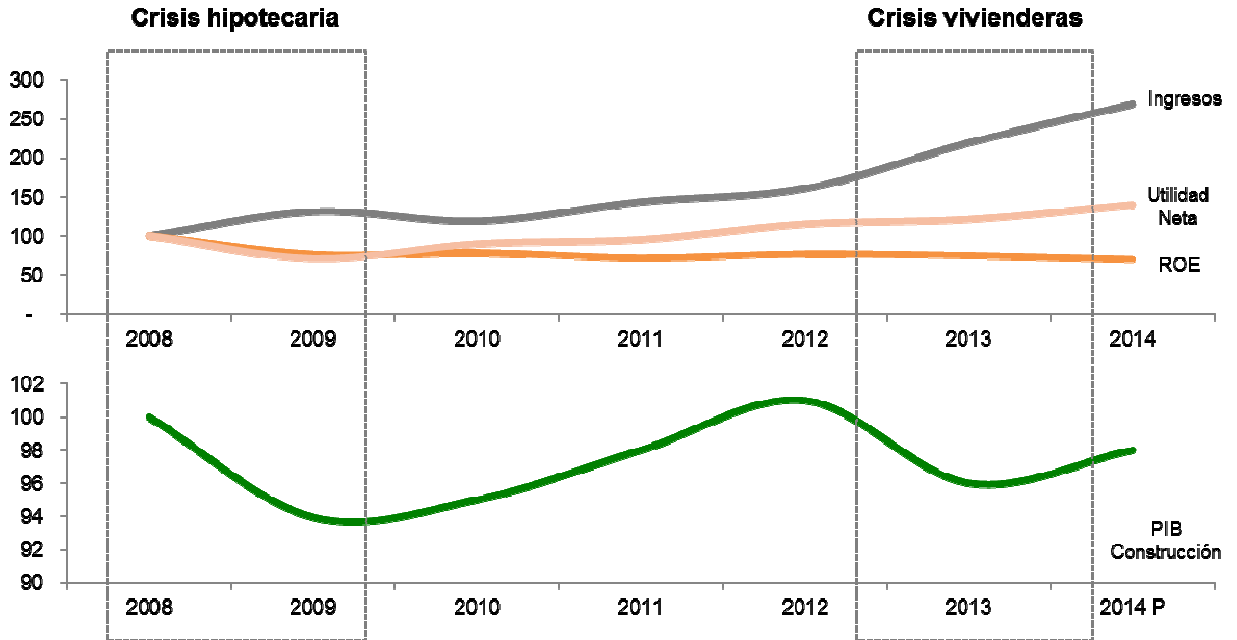
Vivienda de Interés Social

Este tipo de vivienda es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Los principales compradores de este tipo de vivienda, en general, son trabajadores asalariados que perciben ingresos de hasta 8 veces el salario mínimo y están comprando su primera casa. El precio de venta para este segmento asciende hasta \$500,000 Pesos (promedio \$305,190 Pesos).

Prácticamente todo el financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno Federal, como la SHF y el FOVISSSTE. La banca comercial poco incide en el financiamiento de este sector. El monto de los créditos para la compra de este tipo de viviendas se ha mantenido estable.



CADU ha mantenido un crecimiento constante en cuanto a número de viviendas vendidas, tanto viviendas consideradas como Vivienda de Interés Social como viviendas totales durante los últimos 6 años, a pesar de la crisis hipotecaria mundial en 2008 y la crisis de vivienda en el 2013, según se muestra a continuación:

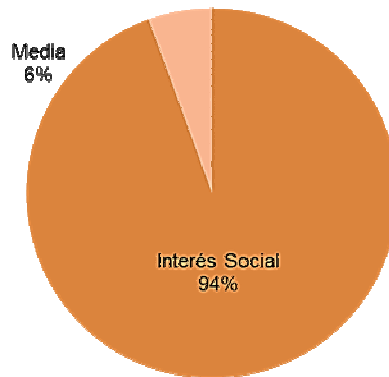


Durante la crisis del 2008, la economía nacional se vio afectada, sin embargo CADU creció en ingresos

A pesar que el PIB construcción disminuyó durante la crisis de las viviendas, CADU creció en ingresos, utilidad y mantuvo su ROE

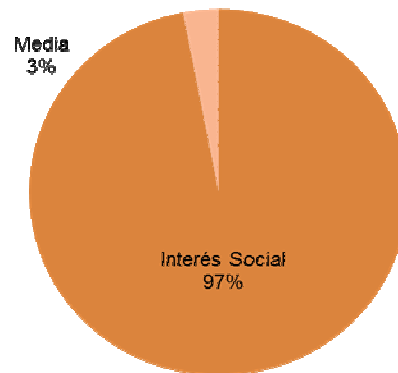
El segmento de Vivienda de Interés Social es el más representativo en cuanto a ingresos por venta de vivienda para CADU, con una proporción del 94% en los primeros nueve meses de 2015.

Distribución de ingresos por producto



Al 30 de septiembre de 2015, el segmento de Vivienda de Interés Social representa aproximadamente el 94% de los ingresos y su distribución en cuanto al número de viviendas es el 97%, de igual forma, el segmento de Vivienda Media representa el 6% de los ingresos pero su distribución en cuanto al número de viviendas representa el 3%. Esto se explica por la diferencia en los precios de vivienda de cada producto.

Distribución de vivienda por producto



Vivienda Media

Vivienda desarrollada cuyo precio de venta se encuentra entre \$500,001 Pesos y \$2,500,000 Pesos. Como consecuencia de que a partir de la crisis *subprime* la cantidad de créditos otorgados por las instituciones financieras para la adquisición de este tipo de vivienda comenzó a disminuir, CADU se anticipó al cambio en las fuentes de financiamiento y se enfocó durante esos años en el sector de Vivienda de Interés Social, y decidió suspender la venta de Vivienda Media en los años 2011 y 2012. Sin embargo, a partir del 2013 una vez que se empezó a reactivar el crédito por instituciones financieras, la Compañía retomó los desarrollos de Vivienda Media.

La Vivienda Media comprende unidades generalmente financiadas por bancos a primeros y segundos compradores de vivienda. Inicialmente, CADU concentró el 100% de sus ventas de Vivienda Media en el estado de Jalisco, pero a partir de 2013 comenzó a escriturar en Aguascalientes y en Cancún y busca expandirse al Distrito Federal junto con otras ciudades en México.

Vivienda Residencial

Este tipo de vivienda comprende los desarrollos de vivienda cuyo precio de venta supera los \$2,500,000 Pesos.

La Vivienda Residencial está generalmente financiada por la banca comercial a compradores de su segunda o tercera casa. Dentro de este segmento también se considera la Vivienda Residencial “*plus*” de precios más elevados y frecuentemente financiadas en Dólares, las tasas de interés son las comerciales predominantes en los mercados nacionales e internacionales.

Los primeros desarrollos de este tipo de vivienda se esperan estén listos para venta en 2017.

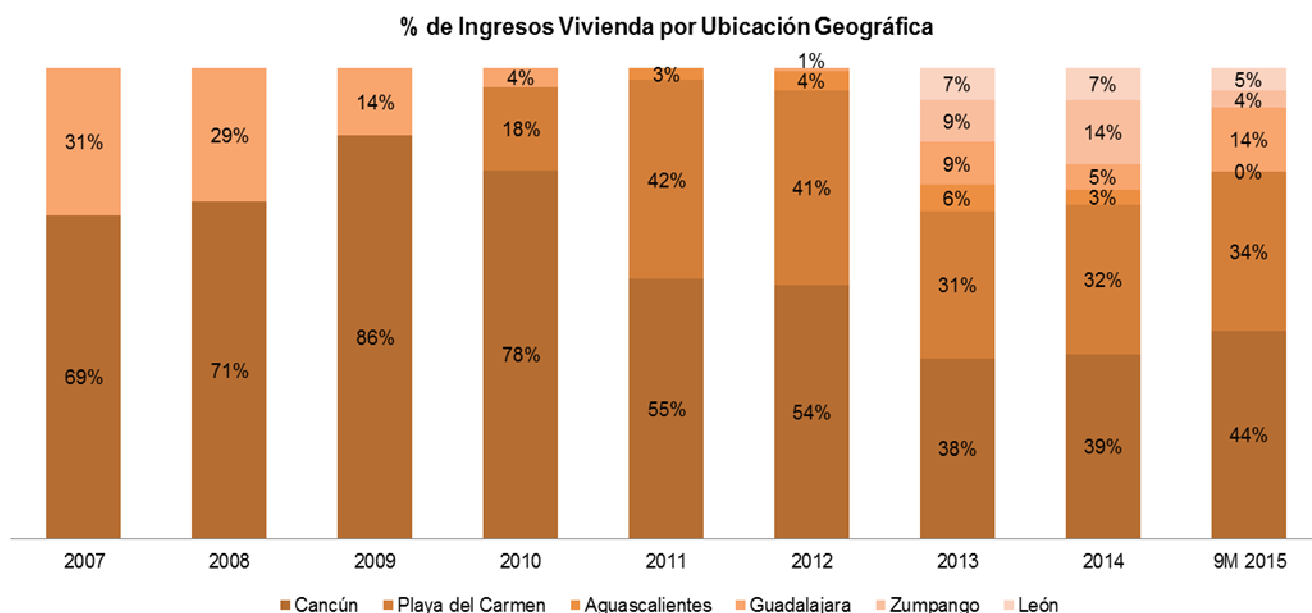
Resultado de la combinación de productos

CADU al combinar sus diferentes tipos de productos, tiene la flexibilidad de adaptarse ante cambios en la demanda y así seguir creciendo año tras año. Esta mezcla también le permite tener un precio promedio de vivienda óptimo para alcanzar la rentabilidad objetivo.

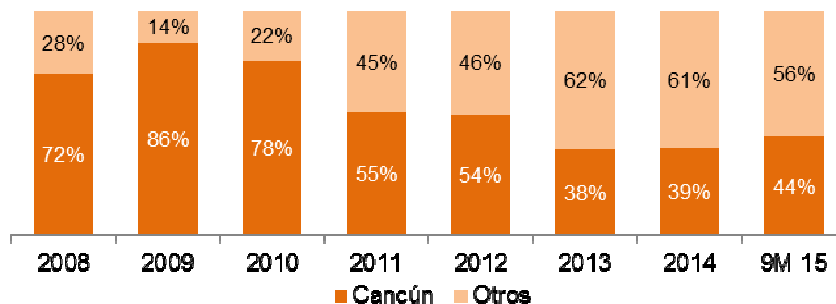
Al 30 de septiembre de 2015, el precio promedio por venta de vivienda de CADU es \$320,709 Pesos tomando en cuenta Vivienda Media y Vivienda de Interés Social, lo cual representa un incremento de 7.8% con respecto a 2014.

Diversificación Geográfica y Diversificación de Oferta de Productos

Asimismo, hasta diciembre de 2009, cerca del 86% de los ingresos de la Compañía provenían de la venta de viviendas ubicadas en la ciudad de Cancún. En aras de reducir la concentración geográfica, a partir de 2010 se inició la construcción de dos nuevos desarrollos ubicados uno en Playa del Carmen y otro en Aguascalientes. Para 2013 se expandieron las operaciones a las ciudades de León, en Guanajuato, Guadalajara, en Jalisco y Zumpango, en el Estado de México. La distribución geográfica de la vivienda de CADU se muestra a continuación:



Como se muestra, la Compañía ha disminuido su presencia mayoritaria en la ciudad de Cancún, al pasar del 86% de los ingresos por venta de viviendas originadas en Cancún en 2009 al 44% al 30 de septiembre de 2015 acumulado, según se muestra a continuación:

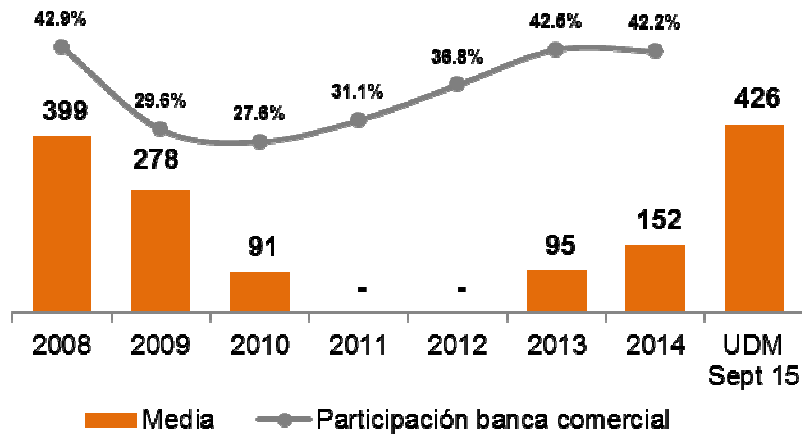


En los últimos meses, CADU ha emprendido esfuerzos para retomar el enfoque en construcción y venta de Vivienda Media y Vivienda Residencial bajo un nuevo nombre comercial “Urban Homes”. Bajo esta nueva marca comercial, la Compañía ha escriturado 73 unidades en Quintana Roo, además está en proceso de adquirir 40 hectáreas de reserva territorial destinadas a dicho segmento, lo cual permitirá complementar a CADU su plataforma de vivienda, diversificar la oferta y acceder a producto de mayor margen. A este respecto, el día 4 de noviembre de 2015 se adquirieron 25.4 hectáreas y la adquisición de las restantes sigue en proceso de negociación.

Experiencia probada en el desarrollo de Vivienda Media con atractivos retornos

El equipo directivo de la división de Vivienda Media de CADU cuenta con amplia experiencia en estos proyectos. De 2007 a 2009, la Compañía desarrolló y comercializó Vivienda Media en Jalisco con los desarrollos Altus Quintas (454 unidades) y Altus Bosques (819 unidades). De 2013 a 2014, la Compañía realizó un desarrollo de Vivienda Media con el desarrollo “La Liébana” en Aguascalientes (198 unidades) con precio promedio de \$625 mil Pesos. De 2013 a 2015, la Compañía realizó otro desarrollo de Vivienda Media en Guanajuato “Villas del Country”, con un prototipo que se vendió en \$575 mil Pesos.

La evolución de la Vivienda Media ha sido la siguiente:



Como parte del programa de expansión de la división de Vivienda Residencial de CADU, a la fecha, se han realizado algunos proyectos de Vivienda Media de manera exitosa y se están iniciando nuevos proyectos de Vivienda Residencial, ambos bajo la marca “Urban Homes”.

A continuación se incluye una descripción de algunos de los desarrollos más recientes de la Compañía en el segmento de Vivienda Media:

Vita Residenze

Es un desarrollo de 73 unidades residenciales de nivel medio, con 42 departamentos de aproximadamente 95 m², y 31 casas con tamaños de 125, 140 y 190 m². El desarrollo tiene una característica especial ya que todas las viviendas cuentan con una vista directa a importantes áreas comunes centrales, con grandes espacios, jardines, alberca, y terraza-bar, ofreciendo amenidades y espacios que habitualmente corresponden a desarrollos de nivel superior.

La comercialización de este desarrollo fue muy exitosa, con gran aceptación en el mercado. Todas las unidades se han escriturado prácticamente en un plazo de 1 año. Los precios de las viviendas en Vita Residenze se sitúan entre \$1 millón de Pesos y \$1.6 millones de Pesos y la rentabilidad del desarrollo se encuentra en el entorno del 15% sobre ventas antes de impuestos.





Astoria

Siguiendo la línea de Vita Residence, la Compañía ha iniciado otro desarrollo con un plan maestro de 437 viviendas residenciales. El plan maestro de Astoria se encuentra ubicado en la mejor zona de expansión residencial en los próximos años en Cancún, con productos en proyectos colindantes en el entorno de \$1.5 millones de Pesos a \$5.5 millones de Pesos y con buenos ritmos de absorción.

El plan maestro de Astoria se conformará de varios proyectos. Los tres primeros en preventa son los siguientes:

- **Tribeca:** 81 unidades, con una mezcla de departamentos y casas, con tamaños de 115 a 144 m², y precios de \$1.3 millones a \$1.7 millones.
- **Queens:** 34 casas con 2 modelos, de 162 y 175 m², y precios de \$1.8 millones a \$2.0 millones, respectivamente.
- **Chelsea:** 38 casas con 2 modelos de 230 y 250 m², y precios de \$2.4 millones a \$2.7 millones, respectivamente.

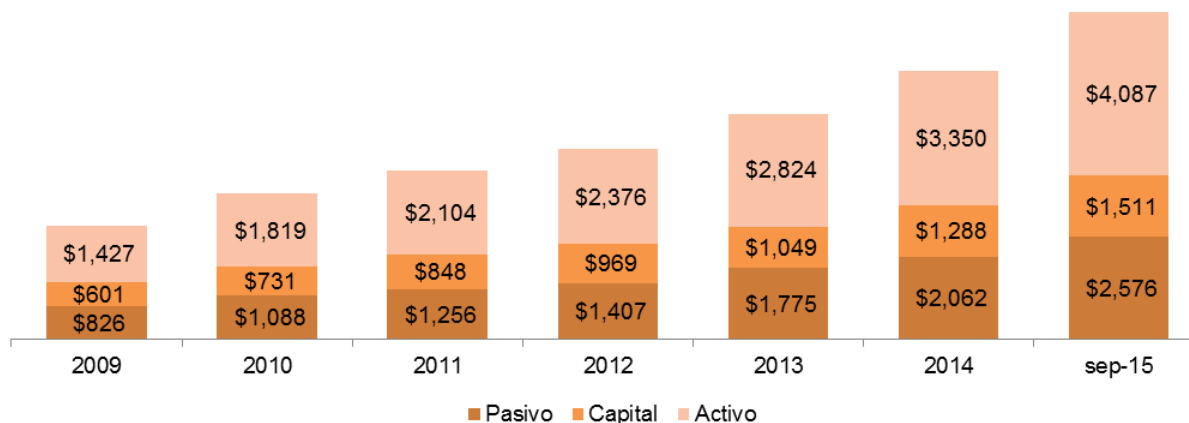
El lanzamiento de la preventa de esos productos está siendo exitoso y se han logrado desplazar el 40% de las unidades en los primeros dos meses. La rentabilidad esperada de los proyectos se encuentra entre el 15% y el 16%.





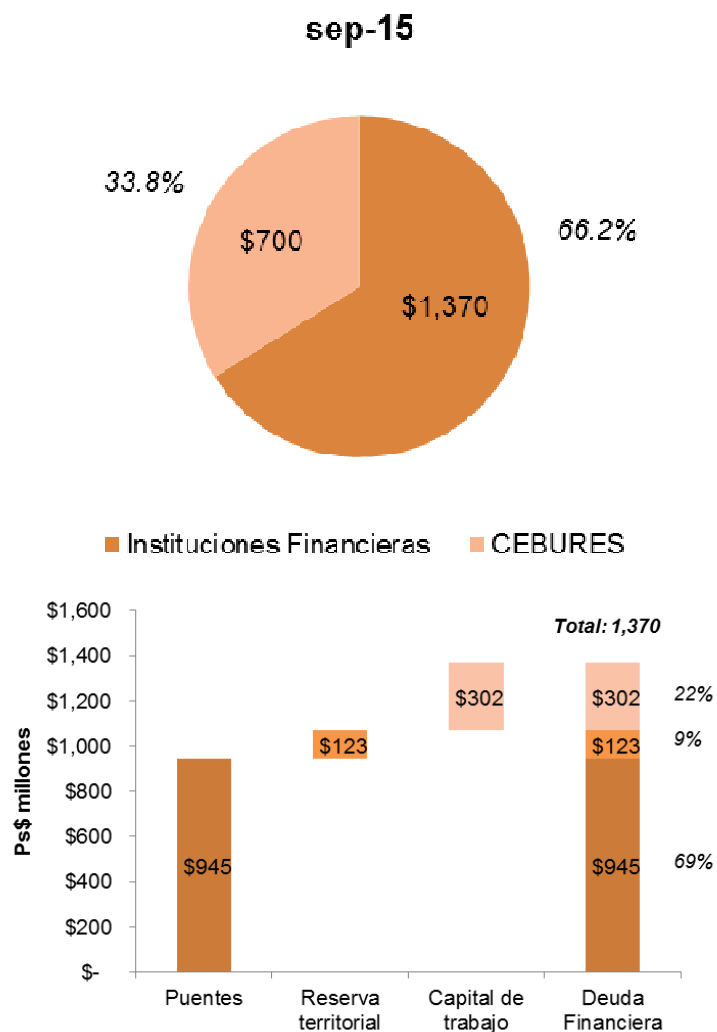
Balance sólido y conservador con fuentes de financiamiento diversificadas

CADU a lo largo de su historia se ha caracterizado por mantener una estructura de capital sólida y conservadores sus niveles de apalancamiento. Tiene acceso a créditos de diversas instituciones financieras y al mercado de deuda mexicana. A continuación se muestra una gráfica comparativa entre el pasivo, capital y activo de CADU de 2009 al 30 de septiembre de 2015. Los Estados Financieros correspondientes a los ejercicios 2009 y 2010 estaban reportados bajo Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF).



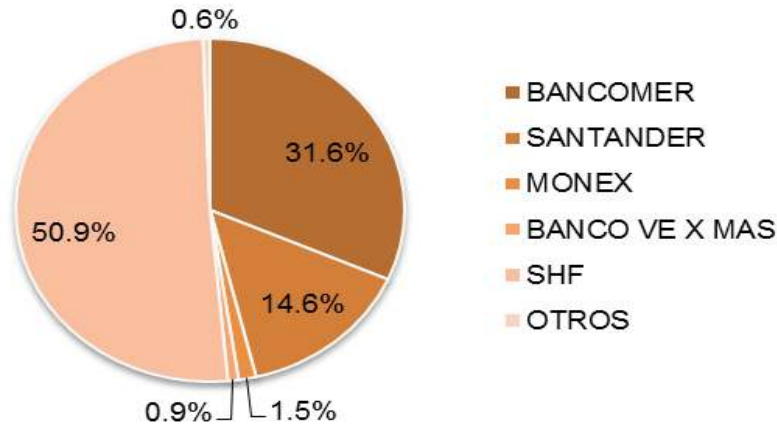
Al 30 de septiembre de 2015 la deuda de CADU asciende a \$2,070.2 millones y está compuesta por un 66.2% de créditos con instituciones financieras y un 33.8% en Certificados Bursátiles en el mercado mexicano. El 66.2% la deuda con instituciones financieras se compone de: 69% Créditos Puente, más 22% de financiamiento en capital de trabajo, y el restante 9% destinado para la adquisición de reserva territorial.

La deuda a corto plazo representa 29.3% de la deuda total de CADU.



Las principales instituciones financieras con las que las Subsidiarias de CADU tienen contratados créditos bancarios son las siguientes:

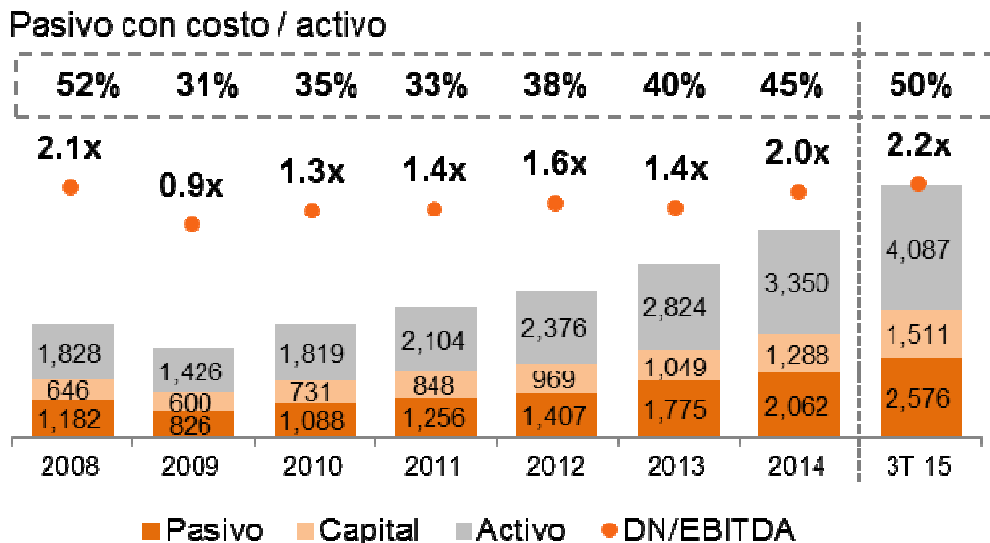
CRÉDITO AUTORIZADO



CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS DEUDA CON INSTITUCIONES FINANCIERAS SEPTIEMBRE 2015							
	TIPO DE GARANTIA	CREDITO AUTORIZADO	ABONO A CAPITAL	SALDO	Tasa Referencia	Vencimiento	
BANCOMER	HIPOTECARIA	237,069,823	131,124,084	98,007,543	TIE 28 +	23/12/2015	
	HIPOTECARIA	141,141,000	19,557,221	119,723,387	TIE 28 +	03/05/2017	
	HIPOTECARIA	328,987,230	290,964,203	36,503,479	TIE 28 +	15/12/2016	
	HIPOTECARIA	201,017,700	36,260,925	164,746,815	TIE 28 +	30/06/2017	
			9,200,000	8,194,117	0	TIE 28 +	27/11/2017
	HIPOTECARIA	123,321,000	0	123,321,000	TIE 28 +	09/03/2017	
			50,000,000	0	50,000,000	7.21	16/12/2015
		1,090,736,753	486,100,550	592,302,223			
SANTANDER	HIPOTECARIA	25,000,000	0	25,000,000	TIE 28 +	13/04/2016	
	HIPOTECARIA	100,000,000	47,222,222	52,777,778	TIE 28 +	10/04/2017	
	HIPOTECARIA	65,000,000	20,179,080	44,820,920	TIE 28 +	19/12/2017	
	QUIROGRAFARIO	50,000,000	0	50,000,000	TIE 28 +	26/11/2015	
	HIPOTECARIA	259,170,700	254,321,200	4,849,500	TIE 28 +	09/12/2017	
		499,170,700	321,722,503	177,448,197			
MONEX	HIPOTECARIA	50,000,000	0	50,000,000	TIE 28 +	25/06/2016	
		50,000,000	0	50,000,000			
BANCO VE X MAS	HIPOTECARIA	30,000,000	0	29,337,600	TIE 28 +	30/06/2016	
		30,000,000	0	29,337,600			
BANREGIO	HIPOTECARIA	20,000,000	20,000,000	0	TIE 28 +	10/12/2017	
		20,000,000	20,000,000	0			
S H F	HIPOTECARIA	334,746,750	297,631,947	20,969,796	TIE 28 +	11/12/2015	
	HIPOTECARIA	277,875,000	257,469,631	20,192,247	TIE 28 +	06/06/2017	
	HIPOTECARIA	248,235,000	229,895,244	18,339,749	TIE 28 +	10/10/2017	
	HIPOTECARIA	331,782,750	75,542,486	202,681,680	TIE 28 +	24/03/2018	
	HIPOTECARIA	128,553,750	3,962,400	75,755,927	TIE 28 +	08/05/2017	
	HIPOTECARIA	419,289,600	28,889,599	183,187,240	TIE 28 +	10/06/2018	
		1,740,482,850	893,391,306	521,126,639			

Algunos de estos créditos bancarios serán pagados anticipadamente con los recursos de la Oferta. Para más información, véase “Sección II. La Oferta. 2.- Destino de los Fondos” del presente Prospecto.

Asimismo, el endeudamiento histórico promedio de CADU ha sido menor al 40% en los últimos 7 años, según se muestra en la gráfica a continuación:



Créditos Puente

Los pasivos bancarios de CADU son principalmente Créditos Puente 69%, mismos que se pagan al 100% con la venta de las viviendas. Estos créditos financian hasta el 65% del precio de venta de una vivienda. Al 30 de septiembre de 2015, el saldo insoluto de los Créditos Puente suma \$945 millones y cada crédito está ligado a un desarrollo.

Típicamente, el vencimiento contractual de los Créditos Puente es de 2 ó 3 años, dependiendo de la institución financiera y del número de viviendas a financiar, sin embargo, en la práctica, CADU ha pagado sus Créditos Puente en aproximadamente 1 año, debido al rápido desplazamiento de la vivienda y debido a que en este tipo de crédito la institución financiera se va cobrando conforme se van escriturando las viviendas.

Asimismo, al contar con una política de contratar Créditos Puente para cada uno de sus desarrollos, la Compañía tiene un mejor control en el avance de obra de cada uno de los proyectos.

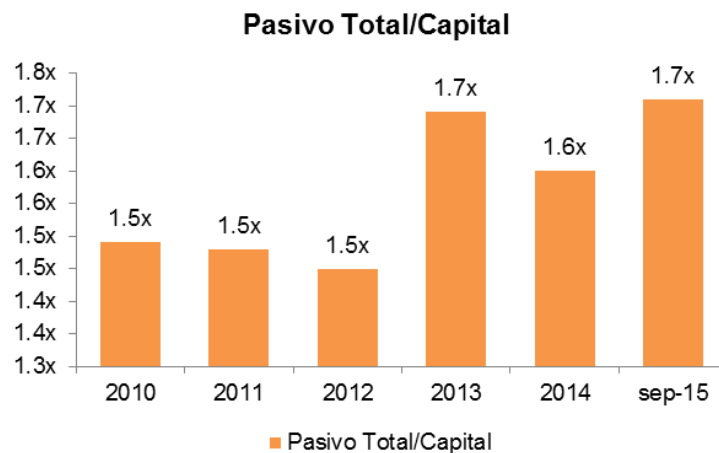
Actualmente, la mayor porción del saldo insoluto de Créditos Puente está con la SHF con un 55.1%, seguida de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer con un 44.4%.

Créditos Puente	Crédito Autorizado	Sobretasa	Comisión Apertura	Saldo	Desarrollo	Vencimiento
Bancomer	\$ 237	3.5%	1.2%	\$ 98	La Trojes	dic-15
	\$ 141	3.5%	1.2%	\$ 120	Villas del Carmen	may-17
	\$ 329	3.5%	1.2%	\$ 37	Villas del Sol	dic-16
	\$ 201	3.5%	0.8%	\$ 165	Villas del Mar Plus	jun-17
	\$ 908			\$ 419		
Santander	\$ 259	3.6%	1.3%	\$ 5	Villas del Mar Plus	dic-17
	\$ 259			\$ 5		
SHF	\$ 335	1.3%	1.5%	\$ 21	Paseos Del Mar	dic-15
	\$ 278	0.9%	1.5%	\$ 20	Paseos Del Mar	jun-17
	\$ 248	3.2%	0.0%	\$ 18	Paseos Del Mar	oct-16
	\$ 332	3.2%	0.0%	\$ 203	Paseos Del Mar	mar-18
	\$ 129	3.6%	1.5%	\$ 76	Los Trojes	may-17
	\$ 419	3.6%	0.2%	\$ 183	Villas del Sol DD	jun-18
	\$ 1,740			\$ 521		
Total	\$ 2,908			\$ 945		

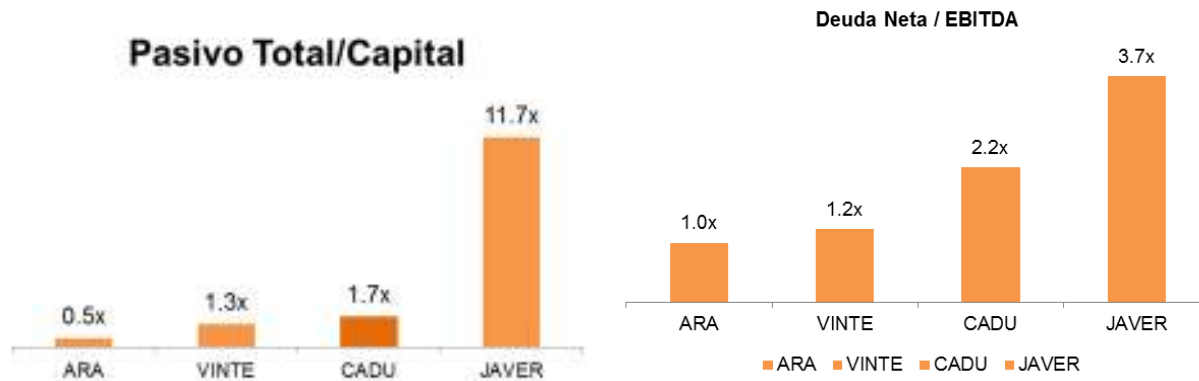
Millones de Pesos
Tasa de Referencia TIE 28

Indicadores Financieros Clave

CADU muestra indicadores financieros sanos y a la vez competitivos frente al sector, según se demuestra a continuación:

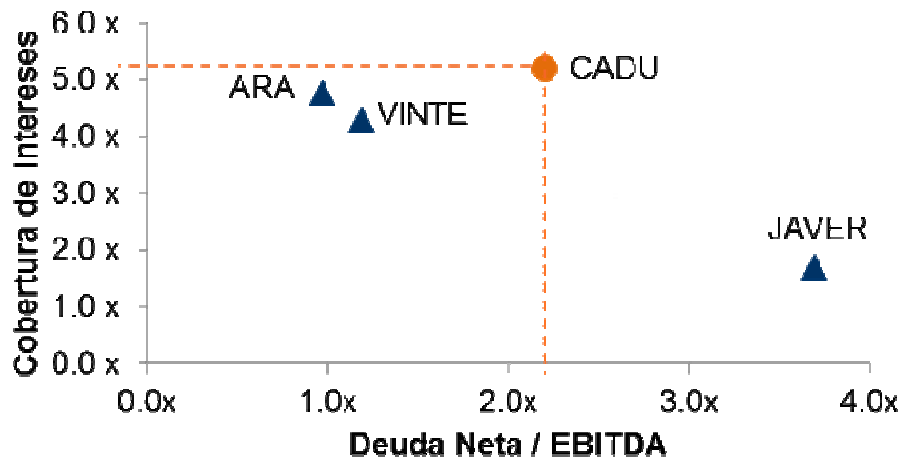


De conformidad con la información al 30 de septiembre de 2015 públicamente disponible en la página de la BMV de algunos de los participantes del sector de vivienda en México, CADU estima que la comparación de sus indicadores financieros con respecto a sus competidores son los siguientes:



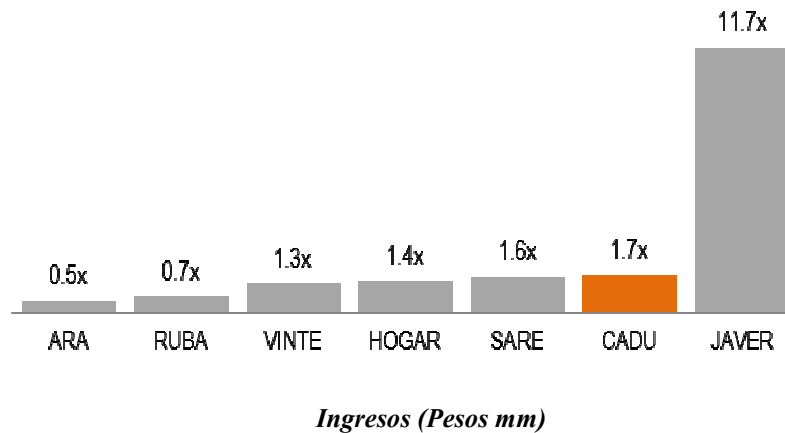
Finalmente, es importante resaltar que CADU cuenta con los recursos suficientes para cobertura de intereses (se determina dividiendo el EBITDA de los últimos 12 meses entre los intereses pagados de los últimos doce meses), tal y como se señala a continuación:

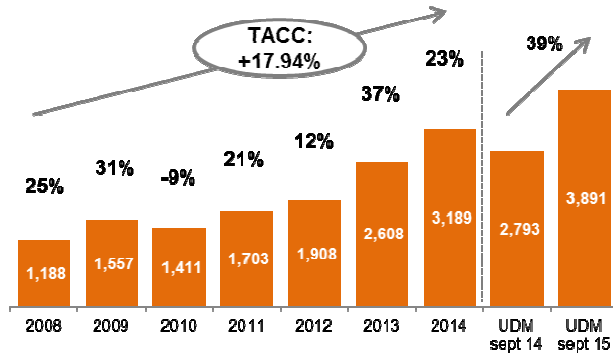
Nivel de apalancamiento vs cobertura de intereses



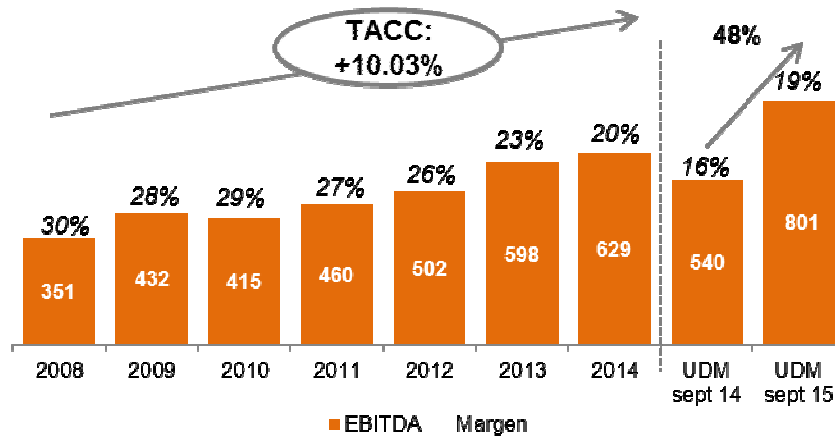
Competitivo frente al sector

Pasivo total / capital a 3T 2015



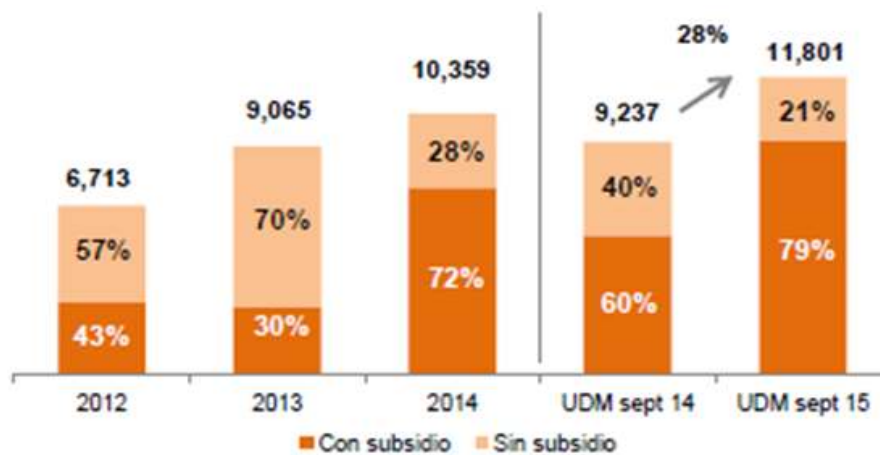


EBITDA (Pesos mm) y margen EBITDA (%)



En los ejercicios 2008 a 2011 los Estados Financieros estaban preparados bajo Normas de Información Financiera Mexicanas. Los primeros estados financieros de CADU preparados de conformidad con NIIF fueron los correspondientes a 2012, y de conformidad con la NIIF 1, Primera adopción de Normas Internacionales de Información Financiera, dichos estados financieros incluyeron para fines comparativos los estados financieros de 2011 bajo NIIF

Representación de subsidios



Política de Pago de Dividendos

Hasta antes de la Oferta, la política de la Compañía es la decretar dividendos hasta un monto máximo equivalente al importe de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). El pago de dichos dividendos quedaba condicionado a que el flujo de efectivo así lo permita. El decreto de dividendos se realiza en la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas. Es posible que la política de dividendos cambie después de la oferta ya que al momento de la oferta existe un saldo importante en la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta y la intención de la compañía es compartirlo con los nuevos inversionistas. En la Asamblea correspondiente a la aprobación de resultados del ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2015, se decretará el importe de los dividendos correspondientes a la CUFIN acumulada y se determinará la nueva política para continuar con el pago de dividendos anuales, que se estima pueda ser hasta un monto equivalente al 30% de la utilidad Neta del Ejercicio.

Equipo directivo con profundo conocimiento y experiencia en el sector

CADU cuenta con un equipo directivo ampliamente experimentado en la administración de negocios, particularmente en el sector de la vivienda en México, con más de 13 años de experiencia y un desempeño probado en la más reciente crisis de las viveras. La Compañía atribuye gran parte de su éxito operacional y financiero al equipo directivo con el que cuenta.

El equipo directivo de CADU y Subsidiarias está integrado por funcionarios clave, entre los que se encuentran los actuales accionistas de la Compañía, lo cual otorga gran flexibilidad a la empresa agilizando la toma de decisiones y su ejecución.

Una prueba de la eficiencia y capacidad de respuesta del equipo de dirección de CADU son los resultados reportados durante la crisis del sector de vivienda en 2013. Durante ese año, CADU reportó un incremento a comparación del año anterior en número de viviendas vendidas e ingreso por las mismas de 35% y 41%, respectivamente. En ese mismo año, la Compañía implementó el comienzo de su plan de expansión geográfico, iniciando escrituración de viviendas en los estados de Guanajuato y Estado de México.

Sólida Organización de Gobierno Corporativo

En el 2006, CADU adoptó el Código de Mejores Prácticas Corporativas e integró un Consejo de Administración de ocho miembros, de los cuales, dos son independientes, lo cual proporciona confianza a inversionistas además de diversificación en toma de decisiones.

En virtud de la reforma integral de los estatutos sociales para la transformación a *sociedad anónima bursátil de capital variable*, la Compañía ha modificado sus estatutos para integrar las últimas reformas regulatorias, siendo importante señalar que la integración corporativa permanece sustancialmente similar en virtud de los esfuerzos de institucionalización de CADU desde el 2006.

Actualmente, el Consejo de Administración sesiona al menos 4 veces al año con los que garantiza la constante vigilancia del desempeño y la visión estratégica de la Compañía y sus subsidiarias.

La siguiente tabla muestra a los miembros del Consejo de Administración y sus cargos correspondientes:

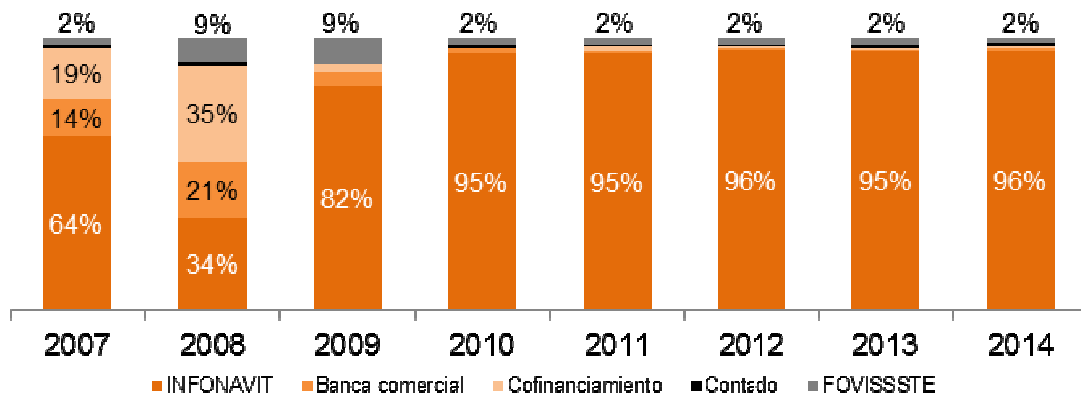
<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
Pedro Vaca Elguero	Consejero Patrimonial Relacionado y Presidente del Consejo de Administración
Pablo Vaca Elguero	Consejero Patrimonial Relacionado
Luis Vaca Elguero	Consejero Patrimonial

Joaquín Vaca Elguero	Consejero Patrimonial Relacionado y Secretario del Consejo de Administración
Manuel Francisco Arce Rincón	Consejero Independiente
Luis Guillermo Zazueta Domínguez	Consejero Independiente
Alberto Ignacio Sánchez y Palazuelos	Consejero Independiente
Javier Cervantes Monteil	Consejero Relacionado

Los miembros independientes del Consejo de Administración integran el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

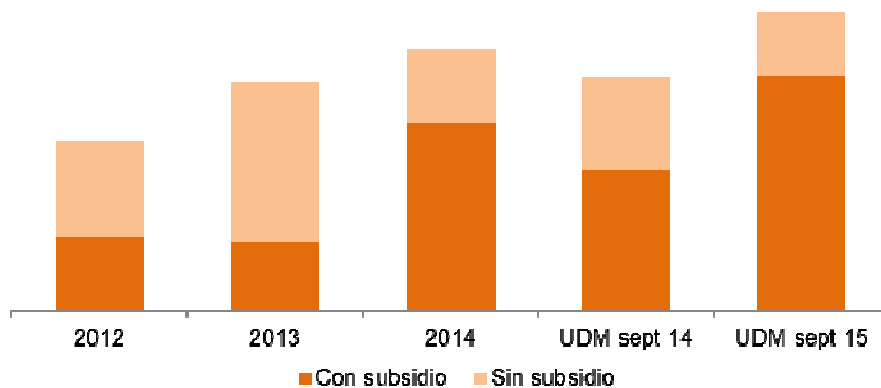
Oportunidades de demanda focalizada en financiamiento con subsidios

El año 2008 fue crucial para el sector inmobiliario a nivel global derivado de la crisis *subprime*. Previendo la restricción de crédito por parte de instituciones financieras en México, como consecuencia de la crisis señalada, CADU decidió enfocar sus esfuerzos principalmente en el desarrollo de Vivienda de Interés Social, el cual cuenta con subsidios y financiamiento del Gobierno Federal. La siguiente gráfica muestra las principales fuentes de financiamiento para la vivienda:



CADU decidió enfocarse en el desarrollo de Vivienda de Interés Social porque a pesar de la crisis, el INFONAVIT continuó apoyando a los trabajadores de bajos ingresos para la adquisición de vivienda, ya que el otorgamiento de dichos créditos ha sido prioritario en la política de vivienda en México. El otorgamiento de financiamiento actual de CADU sigue siendo, en su mayor parte, financiado por el INFONAVIT así como por el subsidio federal a la vivienda otorgado a los trabajadores que cumplan con los requisitos para ser considerados en el programa.

A continuación, se muestra una gráfica que indica la participación de subsidios en ventas de CADU:



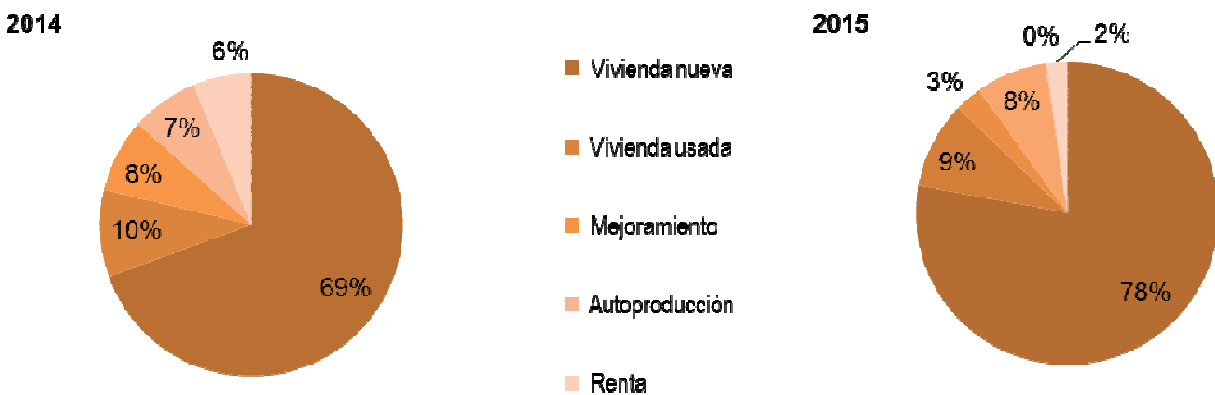
El subsidio a la vivienda

Dentro de los objetivos de la Ley de Vivienda en México se encuentra el brindar subsidios a la población con ingreso igual o inferior a la línea de pobreza urbana, lo anterior, para que dicho sector tenga acceso a un inmueble habitacional en un entorno sustentable. Este subsidio es otorgado a nivel federal, por lo que los pobladores de todas las entidades federativas que cumplan con el perfil previamente descrito son candidatos a contar con subsidio a la vivienda.

En el caso de vivienda nueva en zonas urbanas, el subsidio se otorgará siempre y cuando la localización cuente con urbanización previa, es decir, que cuenten con servicios de luz, agua, drenaje o equivalente, alumbrado público, calles y/o banquetas terminadas, inscripción en el Registro Público de la Propiedad o clave catastral.

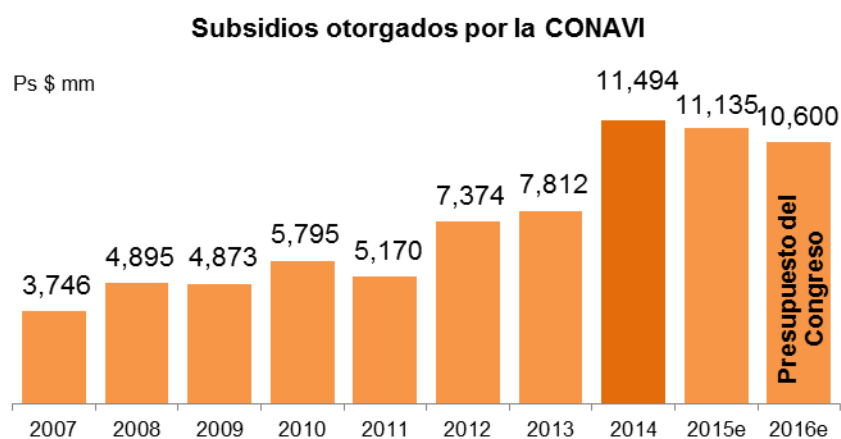
En línea con lo anteriormente descrito, de acuerdo a información publicada por el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), para el 31 de septiembre de 2014, el número de subsidios acumulados, a nivel nacional, fue de 140,429 subsidios, mientras que para el mismo periodo de 2015, el número de subsidios ascendió a 143,324, es decir, un incremento del 2.1% año contra año, en los que el 72.4% fue destinado a viviendas en municipios urbanos y el restante 27.6% distribuido entre municipios semiurbanos, mixtos y rurales.

Asimismo, durante 2014 el porcentaje del total del número de subsidios otorgados para vivienda nueva fue de 59%, mientras que para 2015 el porcentaje incrementó a 72.4%, lo que demuestra una mayor demanda de subsidio para la adquisición de vivienda nueva.



En el caso del monto de los subsidios otorgados, a nivel nacional, para el 30 de septiembre de 2014, el monto acumulado era de \$7,001.7 millones, teniendo un incremento a \$7,791.9 millones, viéndose favorecido con un incremento del 11.3% año contra año. Para el periodo comprendido entre enero y septiembre de 2015 la distribución por tipo de municipio de este monto fue 76.1% para municipios urbanos, mientras el restante 23.9% fue distribuido en municipios semiurbanos, mixtos y rurales. Para julio de 2014, el destino de estos otorgamientos para la adquisición de vivienda nueva, adquisición de vivienda usada, mejoramiento, autoproducción y renta fue del 69.4%, 9.3%, 7.9%, 7.2% y 6.9% respectivamente, mientras que para 2015 la distribución se modificó a 77.9%, 9.3%, 2.9%, 7.6% y 2.1% respectivamente y 0.2% en otros.

En línea con lo anterior, la siguiente gráfica describe el monto de los subsidios otorgados por la CONAVI, mismo que ha tenido una tasa de crecimiento anual compuesto del 17.37% comprendiendo los periodos del 2007 al 2014. La expectativa del monto de subsidios para 2015 es de \$11,135 millones y, de acuerdo al presupuesto del Congreso para 2016 es de \$10,600 millones para ambos años, lo que representa una baja de alrededor de 8% en comparación al monto otorgado en 2014.



De lo anterior, se destaca que CADU siempre tendrá oportunidades de demanda debido a que el subsidio está contemplado en la Ley de Vivienda por lo tanto estará vigente en todas las administraciones. Si bien es cierto que el monto otorgado en subsidios puede variar en función al cambio de administración, CADU tiene acceso preferente (según se describe más adelante) a los subsidios otorgados anualmente a través de los Desarrollos Certificados.

Desarrollos Certificados

Los Desarrollos Certificados (anteriormente conocidos como Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables, o DUIS) es un programa impulsado por el Gobierno Federal desde el año de 2007, cuyo principal objetivo es promover el crecimiento ordenado de las ciudades y, con ello, la renovación urbana. La Comisión Intersecretarial de Vivienda, integrada por 11 dependencias, valora técnica y financieramente los proyectos.

Para diseñar un Desarrollo Certificado, se debe estar en cumplimiento con las normativas nacionales, estatales y municipales vigentes, condiciones que hacen a los desarrollos acreedores a la certificación correspondiente.

Una de las principales ventajas que brinda diseñar un Desarrollo Certificado es que, de acuerdo a las Políticas de Vivienda, dichos desarrollos certificados tienen un acceso preferente a los subsidios otorgados anualmente por el Gobierno Federal.

Para llevar a cabo un Desarrollo Certificado es necesario contar con 4 aspectos principales:

- Ubicación: Dentro de los Perímetros de Contención (U1, U2, U3)
- Densificación: Viviendas por Hectárea en el Proyecto, Tipo de Vivienda (Verticalidad)
- Equipamiento: Centros Educativos, de Salud, Recreativos y Servicios de Transporte
- Competitividad: Sustentabilidad de la Vivienda (Eco-Tecnologías, Entorno (accesibilidad))

En junio de 2014, Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V., subsidiaria de Corpovael, obtuvo la primera autorización para llevar a cabo el primer Desarrollo Certificado en Quintana Roo, denominado Paseos del Mar, desarrollo en el que se edificarán más de 17 mil viviendas y contará con vivienda productiva, que consiste en viviendas que cuentan con un espacio anexo para un local interconectado a la vivienda, con esto se promueve la actividad económica mixta y regulada dentro del desarrollo. Asimismo, Paseos del Mar ofrece una variedad de 12 diferentes prototipos verticales, en cuyo diseño, se tomó en cuenta principios bioclimáticos, junto con otras medidas, permitiendo un mejor ahorro energético y confort térmico dentro de las viviendas.

Los incentivos para tener y conservar los desarrollos certificados son:

- Asistencia técnica en planes de desarrollo urbano, transporte, manejo de residuos sólidos y otros
- Apoyo en la gestión y autorización de licencias y factibilidades
- Financiamiento del Gobierno Federal para la construcción de infraestructura, equipamiento, edificación y adquisición de vivienda
- Financiamiento a través de fondos, banca de inversión y banca comercial
- Garantía de pago oportuno
- Subsidios de acuerdo con la sustentabilidad del proyecto.

Las ventajas de contar con desarrollos certificados es (i) preferencia en el otorgamiento de subsidios a los trabajadores que adquieran vivienda en Desarrollos Certificados, (ii) reduce hasta 24 meses el retorno de la inversión, y (iii) disminuye el tiempo de vida de los proyectos en más de 18 meses, en promedio.

Reserva Territorial

La política de CADU es mantener al menos 4 años de reserva territorial. El 100% de la reserva territorial de CADU se encuentra dentro de los perímetros de contención urbana del modelo geo estadístico, de conformidad con la calificación otorgada por CONAVI en términos de lo siguiente:

		Calificación CONAVI de acuerdo a los Perímetros de Contención Urbana del Modelo Geoestadístico				
		II1	II2	II3	Fuera de Contorno	
					A (empleo y vivienda)	B (Sin empleo y/o vivienda)
Registra el propietario según estatus de su Reserva	R1	✓	✓	✓	✗	✗
	R2	✓	✓	CADU 3,640,397 mt2	✗	✗
	R3	✓	✓	✓	✓	✗
	R4	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Aplica para subsidio CONAVI

✗ No aplica para subsidio CONAVI debido a su ubicación

De acuerdo a las reglas de operación (ROP) de la CONAVI 2015, se consideran viviendas elegibles a subsidios por puntaje de ubicación aquellas ubicadas en Reservas Territoriales U1, U2, U3, R4A y R3A

Se estima que la reserva territorial actual sea utilizada para el desarrollo de los siguientes proyectos:

Nombre del Desarrollo	Saldo Balance Sep-15	Superficie m ²	Valor comercial total
Total Terrenos Quintana Roo	431,987,586	3,301,760	1,039,084,034
Total Terrenos Otros Estados	84,394,138	338,638	119,924,856
Total Lotes Comerciales	124,150,005	94,118	216,424,873
Valor Total	640,531,729	3,734,515	1,375,433,762

Certidumbre en la ejecución del plan de negocio

De la total de las 62,885 de las viviendas en el plan de negocio de CADU de 2016-2020, CADU ya cuenta con una reserva territorial para 32,433 viviendas, de las cuales están en proceso de desarrollo 23,000 viviendas, según se demuestra a continuación:

Pipeline de desarrollos	Proyecto Financiero	Adquisición de Terreno	Proyecto Ejecutivo	Permisos y Licencias	Crédito Puente	Construcción	Venta	Período de Ejecución
Interés Social								
Cancún								
Paseos del Mar	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2014- 2019
Villas de Mar Plus	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2014- 2016
Galaxia	✓	✓						2015- 2016
Parcela 222		✓						2017- 2020
Parcela 227	✓							2017- 2020
Playa del Carmen								
Villas del Sol (DD)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2012- 2016
Otros	✓	✓						2015 - 2020
Jalisco								
Vivienda Usada	✓	✓	✓	✓		✓	✓	2012- 2020
Otros		✓						2017-
Medla								
Cancún								
Astoria	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2015- 2017
Yikal	✓		✓					2015- 2017
40 Has.	✓	✓						2017- 2020
Distrto Federal	✓	✓						2015- 2020
Otros								2018-
Residencial								
Cancún								
Otros	✓	✓						2015- 2020
								2020-

Estrategia

Para lograr nuestra misión, tenemos la intención de continuar fortaleciendo nuestra posición en el mercado maximizando siempre la rentabilidad. Nuestra estrategia incluye los siguientes elementos:

Enfoque en construcción y venta de Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial

CADU continuará con un enfoque en construcción y venta de Vivienda de Interés Social y continuará al mismo tiempo creciendo su participación en la construcción de Vivienda Media y Vivienda Residencial, en aras de obtener mayor rentabilidad y con ello, un mayor margen de utilidades. CADU mantendrá una mezcla de ingresos por tipo de vivienda acorde a las fuentes de financiamiento disponibles en el mercado.

Crecimiento selectivo y consolidación geográfica, principalmente en los estados de Jalisco, Quintana Roo y área metropolitana de la Ciudad de México

Como se mencionó anteriormente, la Compañía fundamenta su crecimiento en la prospección, a través de una estrategia de ventas enfocada en la búsqueda activa de clientes; dicha búsqueda de clientes combinada con un crecimiento selectivo en zonas geográficas como Jalisco, Quintana Roo y el área metropolitana de la Ciudad de México, donde se prevé gran dinamismo poblacional y económico, le permitirá a CADU maximizar la rentabilidad a través de economías de escala. La crisis del sector de las viviendas más importantes de México dejó un espacio y una oportunidad de expansión, lo cual, no significa que CADU suplirá dichos mercados, sino más bien, buscará estar presente donde pueda maximizar su rentabilidad y en los segmentos en donde exista financiamiento.

Innovación y producto con valor

CADU se ha caracterizado por entregar viviendas con calidad en cada desarrollo. De esta misma manera continuará desarrollando sus viviendas ofreciendo al cliente no sólo un producto con valor, si no también innovador.

Los nuevos desarrollos de Vivienda Media tienen una característica especial, ya que todas las viviendas cuentan con una vista directa a importantes áreas comunes centrales, con grandes espacios, jardines, alberca, y terraza-bar, ofreciendo amenidades y espacios que habitualmente corresponden a desarrollos de nivel superior y que no es común verlo en desarrollos de otras compañías.

Posición financiera conservadora buscando la generación de flujo libre de efectivo

La política de CADU ha sido siempre mantener una posición financiera conservadora, a través del financiamiento de Créditos Puentes y recientemente con emisiones de deuda para fondar los desarrollos en construcción y la adquisición de terrenos. Prueba de dicha disciplina es que su apalancamiento no ha sido mayor a 2.0x Deuda Neta/EBITDA durante los últimos 5 años, concluyendo el ejercicio fiscal 2014 con una Deuda Neta/EBITDA 1.97x. La Compañía planea continuar con esta misma estrategia a futuro.

Como consecuencia de su posición financiera conservadora, CADU actualmente cuenta con liquidez suficiente para poder llevar a cabo inversiones o participaciones, según sean presentadas dichas oportunidad en el mercado, lo cual podría representar un mayor crecimiento de la Compañía o una mayor diversificación geográfica, según cada inversión y/o participación sea llevada a cabo.

Acontecimientos Recientes y Eventos Relevantes

Salvo por lo señalado en este apartado, no hay acontecimientos o información que deba ser revelada al público inversionista. La información más reciente respecto de la Emisora puede ser consultada en la página de Internet de la CNBV (www.cnbv.gob.mx), en la página de la BMV (www.bmv.com.mx) o en la página de la Emisora (www.caduinmobiliaria.com).

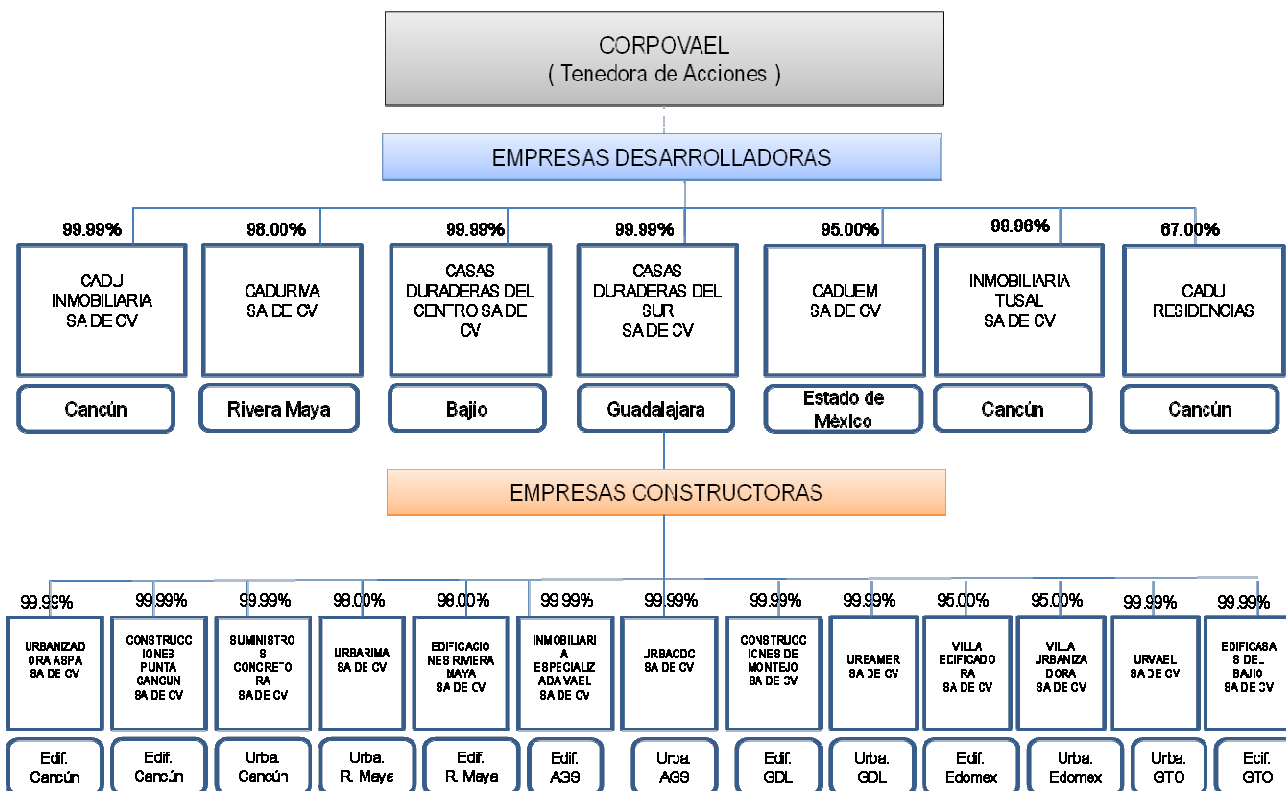
Estructura Corporativa

La estructura accionaria simplificada de CADU, previo a la Oferta, es la siguiente:

ACCIONISTAS	ACCIONES CAPITAL FIJO SERIE "A"	PORCENTAJE %	CAPITAL SOCIAL
Pedro Vaca Elguero	79,692,878	31.50%	\$39,846,439
Pablo Vaca Elguero	52,369,604	20.70%	\$26,184,802
Luis Vaca Elguero	45,538,786	18.00%	\$22,769,393
Joaquín Vaca Elguero	40,984,908	16.20%	\$20,492,454
Víctor Manuel Rodríguez García	9,107,756	3.60%	\$4,553,878
Manuel Araiza Luévano	7,670,756	3.03%	\$3,835,378
Javier Cervantes Montiel	7,670,756	3.03%	\$3,835,378
Mario Alberto Rodríguez Durón	3,319,272	1.31%	\$1,659,636
Israel Godina Machado	3,319,272	1.31%	\$1,659,636
Guadalupe Razo Chávez	3,319,272	1.31%	\$1,659,636
TOTAL	252,993,260	100.00%	\$126,496,630

La estructura corporativa de la Compañía está fundamentada en centros de ingresos y costos independientes. Así, existe una sociedad mercantil constituida en cada plaza (empresa desarrolladora), misma que es la encargada de adquirir los terrenos, contratar créditos, contratar la urbanización y la edificación de las viviendas, administrar los recursos, vender y cobrar las viviendas. Asimismo, la estrategia de integración vertical de la Compañía establece la constitución de empresas constructoras en cada plaza, una empresa dedicada exclusivamente a la urbanización de los desarrollos y una empresa dedicada exclusivamente a la edificación de las viviendas.

Por lo anterior, la tenencia accionaria de todas las Subsidiarias recae en una empresa tenedora de acciones, es decir, Corpovael S.A.B. de C.V.



Resumen de Información Financiera

Las tablas que se presentan a continuación contienen el resumen de nuestra información financiera y operativa consolidada, a partir de las fechas y para cada uno de los periodos indicados. Esta información debe leerse en conjunto con, y está calificada en su totalidad por referencia a, nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados incluyendo las notas a los mismos, los cuales se adjuntan por referencia al Prospecto y la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” de este Prospecto.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Condensados no son elementos indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Condensados están expresados en Pesos. Para mayor información sobre la información financiera incluida en el presente Prospecto ver la sección “Presentación de cierta información financiera y otra información”.

La información financiera se adjunta por referencia del Reporte Anual de la Emisora por el año concluido el 31 de diciembre de 2014 presentado el 29 de abril de 2015 a la CNBV y a la BMV, de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única de Emisoras, mismo que puede ser consultado en la página de Internet de la Emisora www.caduinmobiliaria.com y en la página de Internet de la BMV www.bmv.com.mx, y a los Reportes Trimestrales de la misma publicados 27 de abril de 2015, 27 de julio de 2015 y el 21 de octubre de 2015 los cuales podrán ser consultados en la página de Internet de la BMV (www.bmv.com.mx) y de la CNBV (www.cnbv.gob.mx)

Tendencias de la Industria de Vivienda en México

Un estudio reciente de Moody’s sobre la *Construcción de Vivienda en México* señala que la evolución de la política de la vivienda y perfiles de negocio más fuertes dan soporte a los desarrolladores de vivienda. A continuación, se citan los apartados más importantes del documento:

- La mejor coordinación y mayor certidumbre de las políticas de vivienda del Gobierno Federal aseguran la estabilidad operativa de los desarrolladores de vivienda por lo menos hasta 2018. Sin embargo, sus perfiles de negocio pueden continuar vulnerables. Las políticas de vivienda del Gobierno Federal han incrementado su enfoque en mejorar la infraestructura y servicios alrededor de los proyectos de vivienda así como en contener la expansión urbana. Las medidas recientemente tomadas por el Gobierno Federal para impulsar la demanda de vivienda darán soporte para el crecimiento de los ingresos de los desarrolladores de vivienda como Consorcio Ara, CADU, Vinte y Javer.

El documento señala que los desarrolladores enfrentan riesgos de rentabilidad y uno de los factores que mencionan es la diversificación geográfica. Aunque la exposición a distintas regiones puede ayudar a compensar debilidades en mercados locales o regionales al reducir la volatilidad del desarrollador, también requiere de un entendimiento de los nuevos mercados e implica altos riesgos de evento y ejecución. La mayoría de los desarrolladores mexicanos que dominan en sus regiones de origen enfrentan entornos operativos más difíciles en los nuevos mercados donde hay proveedores y autoridades con los que están menos familiarizados. Aquellas condiciones operativas más difíciles que ocasionan mayores gastos son las que podrían afectar su rentabilidad.

- La administración de Enrique Peña Nieto ha destinado \$12,600 millones para subsidios en 2014. El esfuerzo del Gobierno Federal para hacer más eficiente la política de vivienda e incrementar la disponibilidad de subsidios beneficiará a los desarrolladores de vivienda en México por los próximos años.
- Los incentivos del Gobierno Federal estimularán la demanda de vivienda nueva hasta 2018, incluso ante el repunte en las ventas de vivienda usada. La demanda de vivienda nueva ha caído en años recientes, pero mejorará ahora que la política de vivienda es más clara y el Gobierno Federal ha alineado sus incentivos para impulsar la demanda. La oferta de vivienda también se redujo en los últimos años, pero los inventarios ya comenzaron a recuperarse y aún pueden crecer más.
- Los desarrolladores de vivienda en México enfrentan el riesgo de que las condiciones actuales del mercado de vivienda y las políticas de vivienda sean de tal magnitud que generen incentivos para regresar a condiciones similares a las existentes antes de la crisis. Los incumplimientos entre los más grandes desarrolladores de vivienda han aumentado la disposición de los desarrolladores calificados por Moody's para expandirse y ocupar los mercados que dejaron las compañías que incumplieron—lo cual es una oportunidad de negocio pero también un riesgo para la rentabilidad.

Moody's espera ver políticas de vivienda estables por lo que queda de la actual administración e incluso después de 2018. El nuevo énfasis que ha puesto la presente administración en la política de vivienda busca mejorar la coordinación entre las distintas entidades federales de vivienda, lo cual ayudará a asegurar que se tengan políticas de vivienda estables a más largo plazo y más allá de 2018, construyendo instituciones más sólidas con mandatos y objetivos más claros. La actividad de bursatilización pasada y futura de INFONAVIT y FOVISSSTE, las principales agencias hipotecarias de México, refleja la confianza del mercado en el sector de desarrollo de vivienda, y continuarán contribuyendo para mantener una fuerte originación hipotecaria.

De conformidad con el paquete presupuestal aprobado por el Congreso de la Unión para el ejercicio fiscal 2015, el presupuesto asignado para los subsidios otorgados a través del INFONAVIT fue de 10,600 millones de Pesos. Para el 2016, se estima que ese presupuesto se mantenga en la misma cantidad, aunque el monto final será determinado una vez que se lleven a cabo las aprobaciones correspondientes.

3. FACTORES DE RIESGO

Antes de adquirir las Acciones, usted deberá considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo, así como la demás información contenida en este Prospecto. Los riesgos e incertidumbres, descritos a continuación no son los únicos que enfrentamos. Existen riesgos e incertidumbres adicionales que no conocemos o que actualmente creemos que no son significativos o que no vemos como un riesgo y que podrían afectarnos. Cualquiera de los siguientes riesgos, si llegare a ocurrir, podría afectarnos de forma adversa y significativa, por lo que nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera podrían ser afectados de forma adversa y significativa. En cualquiera de esos casos, el precio de mercado y liquidez de nuestras acciones pudiera verse afectado de forma adversa y significativa, y usted podría perder la totalidad o parte de su inversión en nuestras acciones.

Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y la Industria

La capacidad de la Compañía para generar suficientes ingresos para garantizar su viabilidad depende de la disponibilidad de crédito hipotecario de parte de los sectores público y privado.

Las ventas de vivienda de interés social y vivienda media de la Compañía dependen de la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte del Gobierno Federal, entidades patrocinadas por el Gobierno Federal y del financiamiento hipotecario otorgado por la banca privada. Prácticamente todos los créditos hipotecarios para la compra de vivienda de interés social y vivienda en México provienen del INFONAVIT, la SHF, el FOVISSSTE y la CONAVI. En términos generales, el monto de los créditos para la compra de vivienda de interés social se ha mantenido estable, con el fin de beneficiar a los trabajadores que perciben hasta 8 veces el SMG, el cual era \$70.10 al 30 de septiembre de 2015. Prácticamente todos los clientes que reciben financiamiento hipotecario de entidades del sector público, obtienen dichos créditos a través del INFONAVIT.

Por lo anterior, la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía podrían verse afectados (i) por la disponibilidad de fondos para el financiamiento de hipotecas; (ii) por las políticas, programas y procedimientos administrativos del INFONAVIT, la SHF, el FOVISSSTE y la CONAVI; y (iii) por las políticas del Gobierno Federal en materia de vivienda. La Compañía no puede garantizar que el nivel de disponibilidad de créditos hipotecarios de parte del INFONAVIT, la SHF, el FOVISSSTE, CONAVI y cualesquiera otras fuentes de financiamiento se mantendrá estable, o que el Gobierno Federal no restringirá la disponibilidad de fondos a causa de la situación económica o política, o modificará las políticas y los métodos aplicables al otorgamiento de dichos créditos. Cualquier disminución de los fondos disponibles a través de estas entidades, cualquier modificación de los programas o las políticas en materia de crédito hipotecario, cualquier redistribución regional de los recursos, o cualquier demora administrativa en el desembolso de los fondos respectivos, podrían tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación y las perspectivas de la Compañía.

Con respecto al programa federal de subsidios, la Compañía no puede garantizar que las reglas operativas del programa, su sistema de calificación y proporciones de distribución permanecerán sin cambios; la Compañía debe de cumplir con las reglas conforme al programa y sus recientes modificaciones, las cuales requieren que la Compañía obtenga una determinada calificación a fin de ser elegible para hacer ventas subsidiadas. Asimismo, el otorgamiento de subsidios por parte de organismos públicos de vivienda puede variar de año en año con base en la disponibilidad de los fondos y la estrategia del Gobierno Federal para un año determinado. La Compañía no puede garantizar los desembolsos de subsidios para un periodo específico o sus asignaciones para regiones o entidades federativas específicamente en las cuales la Compañía tenga operaciones. La disminución de subsidios en materia de vivienda o su falta de disponibilidad en las regiones en las cuales la Compañía tenga operaciones puede tener un efecto material adverso en el negocio de la Compañía.

En virtud de que el INFONAVIT se fondea principalmente a través de aportaciones patronales equivalentes al 5% del salario base de cotización de los trabajadores, la disponibilidad de financiamiento a través de dicha entidad depende de la situación de la economía nacional. Si el desempleo aumenta en México, menos personas tendrán empleo y los patrones del sector privado realizarán menores contribuciones al Fondo Nacional de la Vivienda en beneficio de los trabajadores, lo cual constituye una de las principales fuentes de fondeo para el INFONAVIT, por lo

que se reducirá la capacidad de pago y fondeo del INFONAVIT. Una reducción en los fondos del INFONAVIT podría tener un efecto material adverso en el negocio, estados de resultados y condición financiera de la Compañía. La disponibilidad de financiamiento para la compra de viviendas a través de la SHF depende de los rendimientos generados por su cartera, la obtención de créditos del Banco Mundial, el suministro de fondos por parte del Gobierno Federal y la captación de recursos mediante la bursatilización de su cartera crediticia. A partir de 2013, las obligaciones de la SHF dejaron de estar garantizadas por el Gobierno Federal, lo cual ha comprometido su capacidad para otorgar financiamiento. Además, el INFONAVIT otorga mayor prioridad al financiamiento de viviendas de interés social que al de viviendas de mayor precio. Estas políticas podrían afectar la capacidad de la Compañía para ampliar sus operaciones en los segmentos de la vivienda media y vivienda residencial, o su flexibilidad para aumentar los precios de sus viviendas de interés social. Adicionalmente, el INFONAVIT ha comenzado a promover el financiamiento para adquisición de casas-habitación usadas y mejoras de casas, así como para casas nuevas. No podemos asegurar que esta política del INFONAVIT no afectará el volumen de ventas de la Compañía.

Por otra parte, y a pesar de que en los últimos años se ha incrementado sustancialmente el financiamiento del sector privado para la adquisición de vivienda, principalmente vivienda media y residencial, la Compañía no puede garantizar que eventos que afecten la economía nacional o internacional pudieran restringir el otorgamiento de dichos créditos.

Las demoras en los desembolsos de recursos por parte de las entidades del sector público podrían afectar en forma adversa las operaciones de la Compañía

Aunque en los últimos años las entidades del sector público han regularizado la entrega de recursos para la adquisición de vivienda, la Compañía no puede garantizar la disponibilidad de recursos de manera oportuna, lo que podría afectar sustancialmente la liquidez de la compañía, sus ingresos y su situación financiera en general.

Las actividades de la Compañía dependen de su capacidad para obtener financiamiento

La Compañía no recibe el precio de una vivienda sino hasta que concluye su construcción y cierra la venta. En términos generales, la construcción de una vivienda de interés social y vivienda media toma entre 12 y 16 semanas aproximadamente, a partir de la fecha en que comienza la construcción. Por tanto, la Compañía financia sus operaciones de desarrollo y construcción principalmente con los recursos generados por su capital de trabajo y la contratación de deuda.

En el pasado, los cambios adversos en la situación de los mercados de crédito a nivel tanto nacional como internacional —tales como el aumento de las tasas de interés, la contracción del nivel de liquidez de las instituciones financieras y su renuencia a otorgar créditos a la industria— han provocado y podrían provocar incrementos en los costos relacionados con la contratación de deuda por la Compañía o el refinanciamiento de la misma, lo que podría tener efectos adversos en la situación financiera de la Compañía y sus resultados de operación. La disponibilidad de financiamiento podrá verse limitado por eventos o condiciones que afecten la industria de vivienda. Por ejemplo, como resultado de los concursos mercantiles de las tres constructoras que cotizan en la BMV (Homex, Urbi y Corporación GEO), algunos de los bancos e instituciones financieras mexicanas recortaron su exposición en la industria al tener exposición con estas compañías en derivados, factoraje de cuentas por cobrar, Créditos Puente para la construcción y tierra en garantía para asegurar líneas de crédito a corto plazo, lo que afectó a la mayoría de los desarrolladores que dependen del financiamiento para operar.

La Compañía no puede garantizar que logrará refinanciar la deuda que llegue a contratar, o recaudar recursos mediante la venta de activos o el aumento de su capital para liquidar su deuda a su vencimiento. El incumplimiento de la Compañía bajo cualquier financiamiento, podría afectar de manera adversa su negocio, incluyendo el remate de sus inmuebles (en el caso de sus Créditos Puente o cualquier otro crédito garantizado).

La reciente desaceleración de la economía global y futuras desaceleraciones en México y a nivel global podrían afectar la demanda de los productos y resultados operativos de la Compañía

La demanda de casas-habitación se ve afectada por las condiciones económicas en el mercado mexicano. La demanda de los productos y, consecuentemente, los resultados operativos de la Compañía podría verse afectada de

forma negativa por futuras desaceleraciones en la economía mexicana o global. Estas desaceleraciones en la economía mexicana podrían someter a la Compañía a altos tipos de cambios y a riesgos de tasa de interés afectando los resultados de las operaciones de la Compañía y su capacidad para levantar capital y amortizar su deuda. Dichas desaceleraciones podrían también afectar la capacidad de la Compañía para continuar expandiendo su negocio.

Las operaciones de la Compañía requieren un importante volumen de capital; y los cambios en las necesidades de capital de la Compañía podrían afectar su situación financiera

Las actividades de la Compañía requieren grandes cantidades de capital y exigen que la Compañía efectúe cuantiosas inversiones en terrenos e incurra en un considerable nivel de gastos en relación con el desarrollo y la construcción de desarrollos, entre otras cosas. Los montos y las fechas de estos gastos e inversiones en activos dependen en parte de la situación del mercado. Podría darse el caso de que la Compañía no logre predecir acertadamente los montos o las fechas de los gastos en que incurrirá o las inversiones en activos que efectuará. Además, la Compañía no recibe el precio de venta de sus viviendas sino una vez concluida la etapa de construcción y cerrada la venta de una determinada vivienda. En consecuencia, cabe la posibilidad de que la Compañía no siempre cuente con suficiente liquidez para satisfacer sus necesidades de capital de trabajo a los niveles necesarios para respaldar el crecimiento de sus desarrollos.

La Compañía realiza una cantidad sustancial de operaciones en el estado de Quintana Roo, por tanto, está expuesta a los riesgos relacionados con dicha región

Las operaciones de la Compañía están concentradas en gran medida en el estado de Quintana Roo, la cual representó el 70.91% de las ventas por el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2014. Por tanto, los resultados de operación de la Compañía dependen del nivel general de actividad económica y la disponibilidad de crédito hipotecario —especialmente de parte de la SHF, el INFONAVIT y otras instituciones financieras— en esta región. La Compañía no puede garantizar que su nivel actual de operaciones en esta región no disminuirá en el futuro, o que su crecimiento no se verá limitado como resultado del debilitamiento de la economía, el aumento en la competencia, inestabilidad social y niveles de criminalidad, la escasez de mano de obra, la ocurrencia de desastres naturales u otros factores en la región.

Los ingresos de la Compañía dependen en gran parte de los subsidios que se otorguen en el estado de Quintana Roo, y se encuentran limitados al tamaño total del mercado, nivel de competencia y nivel de penetración, y niveles de crecimiento de población, viviendas, entre otros factores adicionales

Una parte importante de los ingresos de la Compañía provienen de la venta de viviendas pertenecientes al sector de Vivienda de Interés Social, desarrolladas y comercializadas en el estado de Quintana Roo, por lo que cualquier cambio en las circunstancias del mercado podría tener un efecto adverso en los resultados de la Compañía. No podemos predecir si existirá un nuevo competidor en el mercado con respecto al sector de Vivienda de Interés Social, si los subsidios se restringirán o serán reducidos en monto por asignaciones presupuestarias o si el crecimiento y la demanda de viviendas no se llevarán a cabo de conformidad con las predicciones y estimaciones realizadas por CADU, o cualquier otro factor. Por lo anterior, la Compañía no puede garantizar que los ingresos de la Compañía seguirán teniendo la misma tendencia que actualmente tienen en el segmento de Vivienda de Interés Social en el estado de Quintana Roo.

Cabe la posibilidad de que la Compañía no tenga éxito en los nuevos mercados en los que incursione

Aún y cuando la Compañía se había concentrado principalmente en el estado de Quintana Roo, su dimensión geográfica de operación es más amplia, enfocándose en 5 estados de México. Durante el año que concluyó al 31 de diciembre de 2014 y durante 2015, la Compañía reportó ventas en cada uno de los siguientes 5 estados: Quintana Roo, Aguascalientes, Guanajuato, Estado de México y Jalisco. Aunque la demanda de vivienda en dichos estados es alta, es difícil incursionar en nuevos mercados y la Compañía se enfrentará a varios competidores que ya operan en dichas regiones. La Compañía no puede garantizar que tendrá éxito en su incursión en nuevos estados.

Los resultados de la Compañía varían considerablemente de un trimestre a otro como resultado de los ciclos de otorgamiento de crédito de algunos proveedores de financiamiento hipotecario

La industria de la vivienda de interés social y la vivienda media se caracterizan por un considerable nivel de estacionalidad a lo largo del año debido a los ciclos operativos y de otorgamiento de crédito de los proveedores de financiamiento hipotecario, así como a la disponibilidad de subsidios para la adquisición de vivienda.

Además, la Compañía no recibe el precio de una vivienda sino una vez que ha concluido su construcción y la ha entregado al comprador. Como resultado de ello, los resultados de operación de la Compañía durante un determinado trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados que obtendrá durante el año completo.

Podría darse el caso de que la Compañía no logre identificar terrenos adecuados para la construcción de futuros desarrollos a precios razonables

Los precios de los terrenos pueden aumentar debido a diversos factores, incluidos, entre otros, el crecimiento de la población en una determinada área, la disponibilidad de vivienda, las clasificaciones de uso de suelo y las diferencias en precios entre las viviendas existentes y las nuevas viviendas. Además, a medida que un mayor número de desarrolladores incursione o amplíe sus operaciones en el mercado de la vivienda, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma considerable y podría surgir una escasez de terrenos idóneos debido al aumento en la demanda o la contracción de la oferta. Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía contaba con una reserva territorial con una superficie total de 373.4 hectáreas, la cual constituye una reserva para la construcción de 32,433 viviendas aproximadamente, misma que en su opinión será suficiente para abastecer sus necesidades durante aproximadamente 4 años con base en su volumen de ventas en el 2014. Sin embargo, la Compañía no puede garantizar que logrará identificar terrenos adecuados para satisfacer sus necesidades de desarrollo con posterioridad a dicho periodo, o que logrará adquirir terrenos a precios competitivos. Asimismo, tampoco puede asegurar su capacidad para cumplir con los requisitos de nuevas políticas en materia de vivienda. Adicionalmente, la Compañía no puede garantizar que las zonas urbanas previstas por la política de vivienda no serán modificadas de una manera que la pudiera obligar a comprar terrenos a precios no competitivos.

La reserva territorial con la que cuenta la Compañía podría permanecer sin desarrollo en caso de que la demanda resulte no ser suficientemente equiparable

En relación con la reserva territorial, la política de CADU es adquirir la reserva territorial que sean necesaria para poder llevar a cabo la construcción del número de viviendas que CADU estima desarrollar en los siguientes 4 años. La necesidad de reserva territorial es determinada con base en el número de viviendas construidas en el año anterior, a efecto de tener un crecimiento equiparable en el siguiente año calendario y tener prevista la tierra necesaria para el mismo. Por lo anterior, un cambio en las condiciones del mercado, las tendencias del crédito hipotecario o la asignación presupuestal de subsidios por parte del Gobierno Federal, podrían limitar la habilidad de CADU de llevar a cabo el desarrollo planeado en virtud de que la demanda resulte no ser suficientemente equiparable con el año anterior, por lo que la reserva territorial con la que cuenta la Compañía podría permanecer sin desarrollo afectando la posición financiera y resultados de la Compañía.

La fuerte competencia por parte de otras empresas inmobiliarias podría afectar en forma adversa la posición de la Compañía en el mercado nacional de la vivienda

La industria del desarrollo de vivienda en México está sumamente fragmentada y actualmente existe una gran cantidad de empresas dedicadas a la construcción de desarrollos. La competencia en la industria de la vivienda es muy intensa y principalmente regional, por lo que la Compañía no puede garantizar que logrará competir exitosamente o mantener o incrementar su participación de mercado, que en 2014 era del 2.5% (según el INFONAVIT y con base en el número total de créditos hipotecarios asignados para la compra de nuevas viviendas en el país en 2014 y el número de nuevas unidades vendidas por la Compañía durante dicho año). Es posible que algunos competidores de la Compañía en los mercados de la vivienda de interés social y de vivienda media, cuenten con mayores recursos financieros, tecnológicos y humanos que la Compañía y se beneficien en gran medida de sus economías de escala. Además, la Compañía no puede garantizar que algunos de estos competidores, que cuentan con importantes presencias en diversas regiones del país, no ampliarán sus operaciones e incursionarán en los principales

mercados de la Compañía, ni garantizar que nuestros anteriores competidores, las compañías de vivienda que actualmente se encuentran en procesos de reestructura, no reingresen al mercado nacional de vivienda en un futuro. Por otra parte, es posible que los pequeños desarrolladores de vivienda media alta y residencial estén mejor preparados para adaptarse a demandas específicas y ofrecer viviendas más adaptables que las de la Compañía. Además, la Compañía no puede garantizar que en el futuro no incursionarán en México constructoras extranjeras con mayores recursos financieros, o que la Compañía no enfrentará una competencia sustancial de parte de entidades extranjeras.

La propuesta de reforma a la Ley del Seguro Social podría generar cambios en el fondeo del INFONAVIT

El Congreso de la Unión está considerando una propuesta de reforma a la Ley del Seguro Social que reduciría el fondeo del INFONAVIT. La citada propuesta establece que una parte de la contribución patronal del 5% se utilice para crear una nueva “subcuenta mixta”; la cual, a su vez, podría utilizarse para fondear los pagos por seguro de desempleo o para complementar el crédito hipotecario del INFONAVIT. Actualmente, las contribuciones patronales del 5% del salario representan más de una tercera parte del flujo de efectivo del INFONAVIT, por lo que cualquier reducción en el fondeo ocasionaría que el INFONAVIT dependiera en mayor medida de fuentes de fondeo alternativas, tales como líneas de crédito y bursatilizaciones, o que busque mayores retornos de su cartera hipotecaria e inversiones para mantener su ritmo de originación de créditos hipotecarios. La nueva subcuenta mixta que se incluye en la propuesta de reforma podría reducir el fondeo disponible para el programa de vivienda del INFONAVIT. A pesar de que INFONAVIT posee a la fecha suficiente efectivo en caja que le ayudaría a mitigar cualquier evento importante que afecte sus capacidades para otorgar créditos, la Compañía no puede descartar que como resultado de la propuesta de ley, en el corto y mediano plazo, el INFONAVIT pueda tener una baja en el número de créditos hipotecarios otorgados, lo que podría resultar en un efecto adverso significativo en el negocio de la Compañía y, por lo tanto, en su condición financiera y resultados de operación.

La regulación en materia de construcción y uso de suelo podría afectar en forma adversa las actividades, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía

La industria de la vivienda en México está sujeta a una extensa normatividad en materia de construcción y uso de suelo expedidos por diversas autoridades federales, estatales y municipales. Estas autoridades regulan la adquisición, el desarrollo de terrenos, las actividades de construcción y ciertas negociaciones con clientes. Los costos relacionados con la obtención de permisos de construcción y uso de suelo, el pago de impuestos y derechos por la adquisición o el desarrollo de inmuebles, la obtención de derechos de acceso a servicios públicos y la escrituración de viviendas, son más altos en México que en otros países y varían sustancialmente de una región a otra. La Compañía está obligada a obtener autorización de una gran cantidad de autoridades gubernamentales con jurisdicción a nivel federal, estatal y municipal, para sus actividades de desarrollo. Los cambios de circunstancias en una región, o las reformas de las leyes y reglamentos emitidos por dichas autoridades, podrían obligar a la Compañía a obtener la modificación de sus autorizaciones vigentes, a presentar nuevas solicitudes de autorización o a modificar sus procesos a fin de cumplir con ellos. Estos factores podrían ocasionar retrasos en sus obras de construcción y un consiguiente incremento en sus costos.

Las leyes, reglamentos y normas en materia ambiental y administrativas podrían afectar de manera adversa las actividades, la situación financiera o el resultado de las operaciones de la Compañía

La industria nacional de vivienda se encuentra sujeta a las leyes, reglamentos y normas expedidas por autoridades federales, estatales y municipales. Ciertas disposiciones clave incluyen el manejo y la disposición de residuos peligrosos, entre otras obligaciones, atribuyen a los propietarios y/o poseedores de inmuebles contaminados el carácter de obligados solidarios por lo que respecta a la limpieza o remediación de dichos sitios, independientemente de los recursos u otras acciones que puedan tener en contra de la parte contaminante, y de la responsabilidad que resulte a cargo de esta última. Además, la transmisión de la propiedad de inmuebles contaminados está sujeta a la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (“SEMARNAT”) para efectos de determinar quién será la parte responsable de su remediación.

La Compañía ha incurrido y contempla seguir incurriendo en costos operativos e inversiones en activos a fin de cumplir con sus obligaciones y deslindarse de responsabilidades conforme a las leyes reglamentos y normas en materia ambiental, las cuales se han vuelto, y se esperan continúen siendo, más estrictas. Las modificaciones en las

leyes o reglamentos, así como el criterio para su implementación y promulgación, podrían tener un efecto material adverso sobre las actividades, resultados de operaciones, situación financiera y prospectos de la Compañía.

La aplicación de requisitos más estrictos para la obtención de autorizaciones en zonas con vegetación forestal también ha afectado al sector de la vivienda en general y a algunos de los desarrollos de la Compañía, que ahora está obligada a obtener, como parte de los diversos permisos ambientales y de uso de suelo necesarios para sus actividades de desarrollo, una autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y la autorización federal en materia de impacto ambiental (diferente a las autorizaciones que pueden ser requeridas por autoridades estatales o municipales en materia ambiental para el desarrollo del proyecto) y pagar montos sustanciales como compensación por la remoción de vegetación forestal.

La capacidad de la Compañía para ampliar sus operaciones depende en gran medida de la oportuna obtención de las autorizaciones, permisos y demás aprobaciones necesarias para sus desarrollos. La falta de cumplimiento de las leyes y los reglamentos en materia ambiental conlleva una serie de sanciones que varían —dependiendo de la gravedad de la infracción— desde la imposición de multas; la revocación de autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o inscripciones; arrestos administrativos; el embargo de los bienes contaminantes; en algunos casos, la clausura temporal o permanente de instalaciones; hasta prisión, si la infracción respectiva constituye un delito. Asimismo, conforme a la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, podría derivar en resoluciones ordenando la ejecución la reparación de cualquier daño ambiental y/o pagos de multas frecuentemente más altas que aquellas correspondientes a las leyes ambientales administrativas tradicionales.

Es probable que las disposiciones legales en materia ambiental sean cada vez más estrictas y se vean influenciadas por los diversos convenios internacionales en materia ambiental que México ha ratificado. La Compañía no puede garantizar que las leyes, reglamentos y normas federales, estatales y municipales aplicables a la industria de la vivienda, incluyéndose las leyes ambientales, o bien, su interpretación o aplicación de los mismos, no cambiarán de manera que pueda causar retrasos en la construcción e incrementar sus costos de operación o que pueda tener un efecto adverso significativo en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación o sus perspectivas.

Por otro lado, la Compañía prevé que la regulación de sus operaciones de negocio conforme las leyes y reglamentos ambientales de naturaleza federal, estatal o municipal incrementará y será más exigente con el transcurso del tiempo. Aun y cuando es difícil de predecir el alcance y los efectos de estas nuevas y propuestas leyes, reglamentos, regulaciones y normas oficiales en materia ambiental, dichas modificaciones podrían tener un efecto material adverso en las actividades, posición financiera y operaciones de la Compañía.

La Compañía no puede predecir el impacto que podría tener en su negocio el cambio climático, así como por las implicaciones legales, regulatorias y sociales del mismo

Diversos científicos, ambientalistas, organizaciones internacionales, órganos reguladores y otros analistas, consideran que el cambio climático global ha incrementado, y seguirá incrementando, a la impredecibilidad, continuidad, y agravamiento de desastres naturales (incluyéndose, pero sin limitarse a, huracanes, tornados, heladas, otras tormentas e incendios) en ciertas partes del mundo. Un sinnúmero de medidas legales y regulatorias, así como de iniciativas sociales, han sido presentadas como un esfuerzo para reducir los gases de efecto invernadero y demás emisiones de carbón. La Compañía no puede predecir el impacto que el cambio climático tenga sobre sus actividades o situación financiera, de ser el caso. Por otro lado, tampoco puede predecir como las implicaciones legales, regulatorias o sociales que atiendan las inquietudes sobre el cambio climático, impactarán en su negocio.

El Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en materia del Registro Nacional de Emisiones establece que la industria de la vivienda residencial y no residencial está sujeta a la medición y reporte de sus emisiones directas e indirectas de gases efecto invernadero. Se espera que con base en el Registro Nacional de Emisiones, en un futuro se puedan imponer límites de emisiones de este tipo de gases y otras medidas para alcanzar las metas de disminución de gases de efecto invernadero.

La capacidad de la Compañía para generar partidas deducibles de impuestos en el futuro, podría ser limitada

En el pasado, los resultados netos de la Compañía se han visto favorecidos por el nivel de deducciones fiscales de la misma, que reducen el monto cargado a su utilidad neta por concepto de impuestos a la utilidad. En los últimos años, la Compañía ha deducido de su utilidad neta el importe correspondiente a sus compras de terrenos, que han ascendido a sumas considerables. En el supuesto de que la Compañía no mantenga el mismo nivel de actividad por lo que respecta al desarrollo de vivienda y la adquisición de terrenos, los importes a deducir podrían disminuir en comparación con años anteriores, lo cual, aunado a cualquier posible eliminación de cualesquier deducciones de impuestos sobre propiedad, se traduciría en un mayor ingreso gravable.

El incremento en el número de reclamaciones con respecto a las garantías de construcción otorgadas por la Compañía podría tener efectos adversos

De conformidad con lo exigido por la ley, la Compañía otorga a sus clientes una garantía de un año con respecto a posibles vicios ocultos en la construcción de vivienda, mismos que pueden ser imputables a actos de la propia Compañía, a defectos en los materiales suministrados por terceros o a otras circunstancias que se encuentran fuera de su control. La Compañía no puede garantizar que en el futuro no incurrirá en gastos considerables en razón de las reclamaciones presentadas por sus clientes al amparo de las citadas garantías.

Los incrementos en costos y la escasez de materiales para construcción o mano de obra podrían afectar en forma adversa los resultados de la Compañía

Los incrementos en los precios de las materias primas —incluidos el acero y el cemento— o los salarios de los contratistas o trabajadores, podrían afectar en forma adversa los resultados de operación de la Compañía. Los precios de las materias primas pueden ser volátiles y aumentar como resultado de su escasez, la imposición de restricciones de mercado, la fluctuación de los niveles de oferta y demanda, el pago de derechos aduaneros y la especulación en el mercado. Además, el precio de algunos materiales para construcción —como por ejemplo el acero— está indizado al Dólar, aunque es mínimo el efecto porque el acero representa un porcentaje bajo del costo de construcción de la Compañía, aproximadamente del 5%, lo que no incide considerablemente en el costo de construcción. En el supuesto de que el Peso pierda valor frente al Dólar, los costos incurridos por la Compañía en relación con la adquisición de materias primas podrían aumentar. Además, la Compañía podría verse expuesta a la escasez de materiales o mano de obra, lo cual podría ocasionar demoras en el desarrollo de sus proyectos. La escasez en la fuerza laboral, otras presiones inflacionarias en general o modificaciones en las leyes y reglamentos aplicables, podrían incrementar el costo laboral.

La Compañía subcontrata parte de sus operaciones, por lo cual está expuesta a los riesgos relacionados con las actividades de sus subcontratistas

Los métodos de construcción empleados por la Compañía se basan en la producción masiva de unidades habitacionales y el uso de mano de obra especializada. Dentro de este contexto, la Compañía celebra contratos con subcontratistas locales especializados en las distintas etapas del proceso de construcción. Cualquier demora o incumplimiento por parte de dichos subcontratistas podría afectar las actividades de la Compañía y tener un efecto adverso en sus operaciones. La Compañía no puede garantizar que sus subcontratistas cumplirán con la entrega de las obras respectivas en forma oportuna. Sin embargo, cabe mencionar que la Compañía se encuentra completamente integrada verticalmente, por lo cual los subcontratistas generalmente son Subsidiarias de la Compañía y no otorgan servicios a terceros.

La pérdida de los principales ejecutivos de la Compañía podría afectar sus operaciones

La administración y las operaciones de la Compañía dependen parcialmente de los esfuerzos realizados por un reducido número de ejecutivos clave. Dado el nivel de conocimientos sobre la industria y las operaciones de la Compañía con el que cuentan dichas personas, así como su trayectoria dentro de la misma, la Compañía considera que sus resultados futuros dependerán en gran medida de los esfuerzos de dichas personas. No existe garantía de que la Compañía logrará retener a su equipo directivo actual. La pérdida de los servicios de cualquiera de estas personas por cualquier motivo, o la incapacidad de la Compañía para atraer y retener a otros ejecutivos de alto nivel, podría afectar sus actividades y tener un efecto adverso significativo en su situación financiera o sus resultados de

operación. El éxito de la Compañía a futuro también depende de sus constantes esfuerzos para identificar, contratar y capacitar a otros empleados a nivel gerencial.

La falla de las plataformas de sistemas informáticos de la Compañía podría tener un efecto adverso en sus operaciones

Las plataformas del Sistema de Planeación, Control e Información Directiva y del sistema *EnKontrol* utilizadas por la Compañía, desempeñan un papel fundamental en el mantenimiento de sus altos estándares de calidad y el respaldo de su crecimiento en forma continua, descentralizada, rentable y a gran escala. En el supuesto que ocurra alguna falla en dichos sistemas, la Compañía podría verse en la imposibilidad de obtener acceso a su información financiera y operativa en tiempo real, lo cual comprometería la eficiencia de sus actividades y podría tener un impacto adverso en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación o sus perspectivas.

La Compañía podría realizar operaciones con partes relacionadas dando lugar a posibles conflictos de intereses

La Compañía podría realizar operaciones con sus accionistas y/o con filiales de sus accionistas. A pesar de que la Compañía considera que todas sus operaciones con partes relacionadas se han celebrado en términos no menos favorables para sí misma que los que podría haber obtenido de terceros independientes, esta situación podría dar lugar a posibles conflictos de intereses. Una descripción de dichas operaciones se incluye en la sección “*Administración – Operaciones con personas relacionadas.*” del presente Prospecto.

La reducción en la calificación crediticia de la Compañía podría incrementar el costo de obtención de financiamiento

Las calificaciones crediticias de la Compañía y de sus Subsidiarias son un componente importante del perfil de liquidez de la Compañía. Entre otros factores, dichas calificaciones se basan en la solidez financiera, la calidad crediticia y el nivel y volatilidad de los ingresos de la Compañía, la liquidez de su balance general y la capacidad de acceder a una amplia gama de recursos para fondearse. Cambios negativos en sus calificaciones crediticias incrementarían el costo de obtención de fondeo en los mercados de capitales o en la obtención de créditos. Una disminución de dichas calificaciones podrían igualmente afectar de forma adversa la percepción de su estabilidad financiera y, adicionalmente, la posibilidad de renovar o reestructurar deuda podría ser más difícil y costosa.

Riesgos Relacionados con México

En 2013 se registraron ajustes en el mercado de vivienda

Como resultado de la implementación de la política de vivienda de México, el mercado de la vivienda continúa en proceso de ajuste. La política de vivienda contempla las siguientes líneas de acción: (1) lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional, para lo cual se ha determinado que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) sea la instancia coordinadora de la política de vivienda del país y presida la Comisión Intersecretarial en la materia. Asimismo, esta Secretaría suscribirá convenios con el INFONAVIT, con los gobiernos estatales y autoridades municipales; (2) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, para lo cual los créditos y subsidios del gobierno de México serán reorientados al fomento del crecimiento urbano ordenado; (3) reducir de manera responsable el rezago de vivienda, para lo cual fue contemplado impulsar más de un millón de acciones de lotificación, construcción, ampliación y mejora de hogares, tanto en el campo como en las ciudades. De este millón de acciones, más de 500 mil corresponderán a nuevas construcciones al año, y (4) procurar una vivienda digna para los mexicanos.

Aun cuando la política de vivienda no ha afectado las operaciones de la Compañía, no se puede garantizar que los lineamientos de dicha política se mantendrán o que no habrá cambios futuros que puedan afectar el modelo de negocio de la Emisora y, por ende, su balance general y resultados de operación.

Las condiciones políticas, económicas y sociales en México podrían tener un efecto material y adverso en la política económica mexicana y, en consecuencia, en las operaciones de la Compañía

Las circunstancias políticas en el país podrían afectar las operaciones de la Compañía. El 1º de julio de 2012, México eligió un nuevo presidente de un partido político que era previamente la oposición, Enrique Peña Nieto del Partido Revolucionario Institucional. El presidente de México ha sometido propuestas ante el Congreso para llevar a cabo reformas a las leyes y reglamentos que abarcan diversos sectores y ha implementado cambios significativos en la política del sector público. El Congreso ha aprobado algunas de estas iniciativas, incluyendo reformas estructurales relacionadas en materia de energía, elecciones, laborales, telecomunicaciones, servicios financieros e impuestos. No hay certeza en cuanto el impacto de estas reformas sobre la economía mexicana o las actividades de la Compañía. Cualquiera de estas reformas podría tener un efecto adverso sobre la Compañía.

En adición a lo anterior, las acciones y políticas del Gobierno Federal relacionadas a la economía, empresas paraestatales y empresas con participación mayoritaria del estado, fundaron o influenciaron instituciones financieras (particularmente al INFONAVIT, FOVISSSTE y a la SHF) y a los organismos de vivienda en el país, las cuales podrían tener un impacto significativo sobre entidades privadas del sector.

Por otra parte, muchos de los clientes de la Compañía dependen de programas de créditos hipotecarios, incluyendo el otorgamiento de subsidios, ofrecidos por parte del Gobierno Federal o instituciones dependientes del Gobierno Federal tales como el INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI y la SHF. La Compañía no puede garantizar que los cambios en dichas políticas del Gobierno Federal o programas de financiamiento hipotecario ofrecidos por dichas instituciones no afectarán de manera adversa sus actividades, situación financiera y resultados de operaciones.

Una gran parte del negocio de la Compañía depende de la política gubernamental en materia de vivienda, especialmente lo relacionado con el financiamiento y operación de los proveedores de créditos hipotecarios auxiliados por el Gobierno Federal y el otorgamiento de subsidios por parte de organismos públicos de vivienda. Como resultado de lo anterior, las acciones del gobierno mexicano para asentar la política de financiamiento de vivienda pudieran tener un efecto significativo sobre la Compañía, por lo que no se puede brindar garantía alguna si el Gobierno Federal lleve a cabo cambios en la política en materia de vivienda que pudiese afectar a la Compañía.

La Compañía no puede prever el impacto que las circunstancias políticas, económicas y sociales, tendrán sobre la economía en México. A mayor abundamiento, la Compañía no puede garantizar que el desarrollo político, económico o social en México, sobre el cual no tiene control, no tendrán un efecto adverso sobre sus actividades, situación financiera, resultados de operación y prospectos. Recientemente, México ha experimentado periodos de violencia y delitos debido a las actividades de la delincuencia organizada. Como respuesta a esto, el Gobierno Federal mexicano ha implementado diversas medidas de seguridad y fortalecido su fuerza policiaca y militar. A pesar de estos esfuerzos, la delincuencia organizada (especialmente la relacionada al tráfico de drogas) continúa existiendo en México. El acrecentamiento de estas actividades y la violencia relacionada con las mismas pudieran tener un impacto negativo en la economía mexicana, y por consiguiente, un efecto materialmente adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operaciones y prospectos de la Compañía.

La política monetaria de México podría verse alterada ante un incremento en las tasas de interés en los Estados Unidos, lo cual podría ocasionar el mismo efecto en México y, como consecuencia, incrementar los costos de financiamiento de la Compañía, así como de los derechohabientes en la contratación de créditos hipotecarios, afectando adversamente a los ingresos y costos de la Compañía

Durante los últimos meses ha existido un constante fenómeno de incertidumbre en la economía global como resultado de diversos comunicados de la Reserva Federal de Estados Unidos, por medio de los cuales se ha hecho del conocimiento público, sus planes para incrementar la tasa de interés de referencia en Estados Unidos. A esta fecha, continúa siendo incierto el momento en el que se presentará dicha alza, así como el monto en el que la misma se incrementará. Es altamente probable que dicha decisión impacte directamente a los mercados internacionales, incluyendo el mercado mexicano y sus políticas monetarias. De concretarse la anticipada alza de tasas de interés en Estados Unidos, sería de esperarse que el Banco de México tome la decisión de incrementar su tasa de interés de referencia. Dicha situación podría traducirse en un incremento en los costos financieros de la Compañía y los costos financieros de los derechohabientes que pretendan celebrar créditos hipotecarios, lo cual podría tener efectos adversos en la situación financiera de la Compañía y sus resultados de operación.

Los ingresos de la Compañía podrían verse afectados en caso de que ocurra una desaceleración económica que limite la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte del sector privado

La gran mayoría de los créditos hipotecarios para los segmentos representados por las clases media alta y alta provienen de entidades del sector privado, instituciones de banca múltiple y SOFOMES. En términos generales, las tasas de interés aplicables a los créditos hipotecarios otorgados por entidades del sector privado son más altas que las vigentes en los Estados Unidos y otros mercados internacionales. Los ingresos de la Compañía podrían verse afectados en caso de que ocurra una desaceleración económica que limite la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte del sector privado.

Los altos índices de inflación podrían afectar la situación financiera y resultados de operación de la Compañía

México ha tenido una historia de altos índices de inflación y pudiera experimentar altos índices en el futuro. Históricamente, la inflación en México ha conllevado a altas tasas de interés, depreciaciones en el Peso y la imposición de controles gubernamentales significativos sobre tasas de cambio y precios. La tasa de inflación anual por los últimos tres años fue, según las variaciones registradas en el Índice Nacional de Precios al Consumidor del INEGI, del 3.6% en el 2012, 4% en el 2013 y 4.08% en el 2014. La Compañía no puede garantizar que el país no sufrirá de altos índice de inflación en un futuro, incluyéndose en el caso de un alza substancial en la inflación en los Estados Unidos.

Asimismo, un incremento en la inflación, por lo general eleva el costo de financiamiento de la Compañía, el cual tal vez no pueda transferirse completamente a los clientes de la Compañía por medio de altas tasas de interés sin afectar de manera adversa el volumen de los créditos de la misma.

Las fluctuaciones del Peso en relación con el Dólar podrían derivar en un incremento del costo de financiamiento de la Compañía y limitar su capacidad para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera

El Peso ha estado sometido a devaluaciones significativas ante el Dólar y podría someterse a fluctuaciones significativas en el futuro. En virtud de que substancialmente todo el ingreso de la Compañía está denominado en Pesos, y se espera que continúe así, en caso de que el valor del Peso disminuya ante el Dólar, el costo de financiamiento de la Compañía podría incrementarse.

Actualmente, el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar se determina con base en la fluctuación de libre mercado conforme a la política establecida por el Banco de México. No existe garantía alguna que el Banco de México mantendrá el actual régimen de tipo de cambio o que el Banco de México adopte una política monetaria diferente que pueda afectar el tipo de cambio en sí, incluyendo la imposición de controles cambiarios generales. Cualquier cambio en la política monetaria, en el régimen de tipo de cambio o en el tipo de cambio en sí, como resultado de las condiciones de mercado sobre los cuales la Compañía no tiene control alguno, podría tener un impacto considerable, ya sea positivo o negativo, sobre las actividades, la situación financiera y los resultados de operaciones de la Compañía.

Los acontecimientos ocurridos en otros países podrían afectar la economía nacional y las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía

La situación económica de México podría verse afectada en distintas medidas por la economía y condiciones de mercado de otros países. Aun cuando las situaciones económicas de otros países pueden ser muy distintas de la situación económica de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos adversos ocurridos en otros países podrían tener un efecto adverso en los precios de mercado de los valores de emisoras mexicanas. Por ejemplo, en los últimos años los precios de valores tanto de capital como de deuda de las emisoras mexicanas disminuyeron sustancialmente como resultado de la caída prolongada en los mercados de valores de los Estados Unidos.

Además, en años recientes, la situación de la economía mexicana se ha tornado estrechamente ligada a la de los Estados Unidos como resultado del TLCAN y el incremento en las actividades entre los dos países. Por lo tanto, la

existencia de una situación económica adversa en los Estados Unidos, la terminación o renegociación del TLCAN u otros sucesos similares podrían tener un efecto significativamente adverso en la economía de México. La Compañía no puede garantizar que los acontecimientos ocurridos en otros países con mercados emergentes, en los Estados Unidos o en otros lugares, no afectarán en forma adversa sus operaciones, su situación financiera o sus resultados de operación.

Las reformas aprobadas a las leyes fiscales en México podrían afectar de manera adversa a la Compañía

El día 11 de diciembre de 2013, ciertas reformas de ley en materia fiscal fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación, entrando en vigor a partir del 1 de enero de 2014. Mientras que la tasa del ISR, la cual en casos anteriores ha sido programada para su disminución, permaneció al 30%, las reformas fiscales (i) derivaron en diversas modificaciones en las deducciones de impuestos corporativos, tales como, entre otros, la limitación de deducciones fiscales sobre prestaciones extra-legales otorgadas a empleados, (ii) la modificación del régimen aplicable para contribuyentes personas físicas a fin de ampliar la base impositiva mediante la restricción de deducciones e incrementos en las tasas fiscales, (iii) la imposición de la retención del 10% por ISR sobre dividendos pagados por personas morales a personas físicas o residentes en el extranjero, (iv) la homologación del IVA en todo México, (v) el uso de facturas electrónicas y los nuevos avisos fiscales a enviarse a las autoridades fiscales gubernamentales, y (vi) la imposición del 10% por concepto de ISR a personas físicas y residentes en el extranjero por las ganancias que obtengan por la venta de acciones que cotizan en la BMV.

El negocio de la Compañía, su situación financiera y resultados de operación, podrían verse adversamente afectados como resultado de los incrementos en los impuestos sobre los salarios, la eliminación y limitación de ciertas deducciones y los costos incrementados para cumplir requisitos adicionales.

El desarrollo en la legislación en materia de acciones colectivas pudiera afectar de manera adversa las operaciones de la Compañía

El Congreso de México ha aprobado reformas de leyes que expresamente permiten la interposición de demandas colectivas. Esta nueva clase de demandas podría causar que los clientes de la Compañía y otros agentes de mercado interpongan demandas colectivas contra ella, por ende, se incrementa la exposición de su responsabilidad. Debido a la falta de precedentes judiciales en la interpretación y aplicación de estas leyes, la Compañía no puede prever los posibles resultados de cualquier demanda iniciada conforme a dichas leyes, incluyendo el grado de cualquier responsabilidad que pudiese enfrentar y el impacto de la responsabilidad sobre la situación financiera y resultados de operación de la Compañía.

Factores de Riesgo Relacionados con la Oferta y las Acciones

Actualmente no existe un mercado para las Acciones y la baja liquidez y la volatilidad alta del mercado mexicano podrían causar fluctuaciones en los precios de nuestras Acciones y en los volúmenes de operación, lo cual podría limitar la capacidad de nuestros inversionistas de vender sus acciones a los precios deseados en los tiempos deseados

El invertir en valores mexicanos tales como nuestras Acciones implica un nivel de riesgo mayor al de las inversiones en valores en países con ambientes políticos y económicos más estables y dichas inversiones se consideran de naturaleza especulativa. Estas inversiones están sujetas a ciertos riesgos económicos y políticos tales como: (i) cambios en el ambiente regulatorio, fiscal, económico y político que pudiera afectar la capacidad de los inversionistas de recibir pagos, totales o parciales, respecto de sus inversiones, y (ii) restricciones a la inversión extranjera y a la repatriación de capital. Asimismo, los volúmenes de operación de valores emitidos por compañías constituidas en o que operan en economías emergentes, tienden a ser menores a los volúmenes de operación de valores emitidos por compañías constituidas en o que operan en economías desarrolladas.

A pesar de que la BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica, el mercado de valores mexicanos sigue siendo relativamente pequeño, menos líquido, más concentrado, con menos inversionistas institucionales y con mayor volatilidad que los mercados de valores internacionales principales, tales como los mercados de valores de Estados Unidos y Europa. A pesar de que el público inversionista participa en la BMV, una parte importante de las operaciones en la BMV se realiza por grandes inversionistas institucionales.

Asimismo, de conformidad con las disposiciones emitidas por la CNBV y el reglamento de la BMV, la BMV cuenta con un sistema que puede suspender ciertos valores si existe volatilidad en sus precios o volumen o si la demanda y oferta de los valores no es consistente con el desempeño histórico y no puede ser explicada mediante información públicamente disponible a través de los sistemas de la BMV.

Estas características de mercado pueden limitar sustancialmente la capacidad de nuestros accionistas para vender las Acciones al precio que deseen o al momento que lo deseen, lo que pudiera afectar de manera negativa el precio de mercado y la liquidez de las Acciones.

Es posible que una vez que completemos la Oferta, no exista mucha liquidez y mercado para las Acciones. En virtud de lo anterior, podrían existir dificultades para que los accionistas de la Emisora enajenen sus acciones.

El precio de mercado de nuestras Acciones podría variar significativamente y los inversionistas podrían perder parte o toda su inversión

El Precio de Colocación por Acción será determinado con base en negociaciones entre nosotros con los Intermediarios Colocadores, considerando diversos factores. El Precio de Colocación podría no ser indicativo de los precios de mercado una vez completada la Oferta Pública. Asimismo, la volatilidad en el precio de mercado de nuestras acciones podría evitar que los inversionistas vendan sus acciones a un precio igual o mayor al que pagaron por dichas acciones. El precio de mercado y liquidez de mercado de las Acciones podrían ser afectados por diversos factores, algunos de los cuales no están bajo nuestro control, y que podrían no estar directamente relacionados con nuestro desempeño operativo. Dichos factores podrían ser, entre otros:

- volatilidad significativa en el precio de mercado y volumen de intercambio de valores de empresas de nuestro sector, en el entendido que dichos factores no estarían necesariamente relacionados con el desempeño operativo de dichas empresas;
- percepción de los inversionistas de nuestras perspectivas y de las perspectivas de nuestro sector;
- diferencias potenciales entre nuestros resultados financieros y operativos y aquellos esperados por los inversionistas;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras ventas;
- nuestra capacidad para crecer exitosamente dentro de nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad para participar exitosamente en el negocio de desarrollo inmobiliario;
- cambios en las ganancias o variaciones en nuestros resultados operativos;
- fallas en nuestras plataformas tecnológicas y sistemas de información;
- retrasos, incumplimientos o incrementos en los precios de nuestros proveedores;
- nuestra capacidad para adquirir terrenos adecuados para el desarrollo de nuestros proyectos;
- nuestra capacidad para mantener la liquidez suficiente para satisfacer nuestros requerimientos de inversión;
- limitaciones en el acceso a fuentes de financiamiento en términos competitivos;
- nuestra capacidad para ejecutar nuestras estrategias de negocios;
- desempeño operativo de empresas comparables con la nuestra;

- acciones de nuestros accionistas controladores indirectos en relación con las transferencias de las acciones de su propiedad o las perspectivas de que dichas acciones pudieran ocurrir;
- contrataciones o salidas de personal administrativo o consejeros clave;
- anuncios por parte de nosotros o de nuestros competidores respecto de adquisiciones, ventas, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;
- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo de carácter fiscal, aplicables a nuestra industria o a la tenencia o transmisión de nuestras Acciones;
- patrones económicos generales en las economías o mercados financieros de México o el extranjero, incluyendo aquellos que sean resultado de guerras, actos terroristas o respuestas a dichos sucesos; y
- condiciones políticas o sucesos en México y Estados Unidos.

Asimismo, la BMV podría suspender la cotización de nuestras Acciones si su precio (calculado como porcentaje del Precio de Colocación) varía sobre ciertos niveles o si ciertos requisitos mínimos señalados en la LMV o en la Circular Única de Emisoras no se cumplen, incluyendo niveles mínimos de accionistas y obligaciones de entrega de información, entre otros. En virtud de lo anterior, la capacidad de nuestros accionistas de vender sus acciones al precio deseado (o incluso su capacidad de venta) podría verse afectada.

La propiedad y capacidad para enajenar nuestras Acciones se encuentran sujetas a ciertas restricciones contenidas en nuestros estatutos sociales y en la ley mexicana

La propiedad y capacidad para enajenar nuestras Acciones se encuentran sujetas a ciertas restricciones contenidas en la LMV, en la Circular Única de Emisoras, en otras regulaciones bursátiles y en nuestros estatutos sociales.

Ver la sección “*Nuestros estatutos sociales y otros convenios*”. Dichas disposiciones podrían tener como resultado que la inversión en nuestras Acciones no sea tan atractiva. Asimismo, dichas disposiciones podrían hacer más difícil el pago de primas sobre el valor de mercado de las acciones a nuestros accionistas.

Nuestros principales accionistas actuales continuarán teniendo control sobre nosotros después de la Oferta Pública y sus intereses podrían entrar en conflicto con los de los nuevos accionistas

Después de consumada la Oferta Pública, nuestros accionistas principales tendrán aproximadamente 66.39% de nuestras acciones ordinarias, sin contar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación. Nuestros accionistas principales actuales tienen y continuarán teniendo la capacidad para determinar el resultado de asuntos importantes sometidos a la votación de nuestros accionistas y así, ejercer el control sobre nuestras políticas de negocios, incluyendo:

- la integración de nuestro Consejo de Administración y, consecuentemente, cualquier determinación de nuestro Consejo de Administración en relación con la dirección del negocio y sus políticas;
- fusiones, otras combinaciones de negocios y otras operaciones, incluyendo aquellas que podrían resultar en un cambio de control;
- el pago de dividendos u otras distribuciones y el monto de los mismos;
- la venta o disposición de nuestros activos; y
- el monto de la deuda en que incurramos.

Nuestros accionistas principales podrían adoptar resoluciones por las que llevemos a cabo acciones que pudieran ser contrarias a los intereses de los demás accionistas. Asimismo, bajo ciertos supuestos, podrían evitar que otros

accionistas bloqueen dichas resoluciones o que lleven a cabo acciones contrarias a las que adopten los accionistas principales. Además, nuestros estatutos sociales podrían impedir operaciones que pudieran resultar en un cambio de control y evitar operaciones que permitan a los accionistas transmitir sus acciones u obtener ganancias sobre su inversión en las acciones. Nuestros accionistas principales podrían no actuar de una manera consistente con los intereses de los demás accionistas. Asimismo, las decisiones de nuestros accionistas principales en relación con la venta de sus acciones, o la percepción de que dichas ventas pudieran ocurrir, podrían afectar negativamente el precio de mercado de nuestras acciones.

La Emisora tendrá discreción sobre la utilización de los recursos provenientes de la oferta y podrían no ser invertidos exitosamente.

La Compañía pretende utilizar los recursos provenientes de la Oferta para pagar ciertos pasivos contratados por sus Subsidiarias, promover el crecimiento de su negocio, necesidades operativas, liberación de garantías y fines corporativos de carácter general, sin embargo, no ha designado la totalidad de los recursos para un propósito o proyecto en particular, sino únicamente una porción de los mismos. La administración de la Compañía tendrá amplia discreción respecto del uso específico de una parte de los recursos netos de la Oferta. Por lo tanto, el inversionista dependerá de la decisión de la administración de CADU en cuanto al uso de una parte de los recursos de la Oferta y no tendrá la oportunidad, como parte de su decisión de inversión, de evaluar si los recursos están siendo usados apropiadamente. Es posible que la Compañía invierta los recursos de manera que no produzcan resultados favorables.

El pago y monto de dividendos están sujetos a la determinación de nuestros accionistas

El pago de dividendos y el monto de los mismos están sujetos a la recomendación de nuestro Consejo de Administración y a la aprobación de la Asamblea de Accionistas. Los accionistas actuales de la Emisora podrán tener una influencia significativa sobre la determinación del reparto de dividendos.

Como resultado de lo anterior, podría haber ejercicios fiscales en que no se distribuyan dividendos y ejercicios fiscales en que se distribuya una porción sustancial de nuestras utilidades. En éste último caso, nuestro potencial de crecimiento se vería limitado. Las distribuciones de dividendos dependerán de distintos factores, incluyendo nuestros resultados de operación, situación financiera, necesidades de flujo de efectivo, visión de negocios, la capacidad de nuestras Subsidiarias para generar ingresos, implicaciones fiscales y obligaciones contractuales que podrían limitar nuestra capacidad de pagar dividendos y otros factores que nuestro Consejo de Administración y nuestros accionistas podrían tomar en consideración. De conformidad con la legislación mexicana, sólo podemos distribuir dividendos respecto de utilidades arrojadas conforme a estados financieros que hayan sido aprobados por los accionistas, siempre que las pérdidas de ejercicios fiscales anteriores hayan sido absorbidas, el pago aplicable haya sido aprobado por nuestros accionistas y la reserva legal haya sido constituida. Los accionistas podrían no aprobar el monto de dividendos recomendados por nuestro Consejo de Administración.

Si emitimos valores adicionales en el futuro, su participación accionaria podría ser diluida, y los precios de mercado de nuestros valores podría disminuir

Podremos emitir acciones adicionales para financiar adquisiciones o nuevos proyectos o para otros propósitos corporativos en general. Cualquiera de dichas emisiones o ventas podría resultar en la dilución de su participación accionaria o la percepción de cualquiera de dichas emisiones o ventas podría tener un impacto negativo en el precio de mercado de nuestras Acciones.

De conformidad con la legislación mexicana, si emitimos nuevas acciones a cambio de efectivo como parte de un aumento de capital, de una manera que no sea mediante oferta pública, estamos obligados a otorgar a nuestros accionistas el derecho de preferencia para adquirir un número suficiente de acciones para mantener su porcentaje de participación accionaria.

Ofertas futuras de valores con un nivel de prelación superior a la de nuestras acciones, podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podrían afectar negativamente el precio de mercado o diluir el valor de nuestras acciones

Si en el futuro decidimos emitir valores adicionales con un nivel de prelación superior al de nuestras acciones o de cualquier otra manera incurrimos en deuda, es posible que dichos valores adicionales o deuda estén regidos por un prospecto u otro instrumento que contenga cláusulas que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones de dividendos a los tenedores de nuestras acciones. Asimismo, cualesquiera valores convertibles o negociables que emitamos en el futuro pudieran tener derechos, preferencias o privilegios, incluyendo aquellos en relación con las distribuciones, más favorables que aquellas de nuestras acciones, lo que pudiera tener como resultado una dilución de los tenedores de nuestras acciones. Debido a que la decisión de emitir valores mediante una oferta futura o de cualquier otra forma incurrir en deuda dependerá de las condiciones de mercado y de otros factores ajenos a nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de nuestras ofertas futuras o financiamientos, los cuales podrán reducir el valor de mercado de nuestras acciones.

La validez de la adquisición de terrenos podría estar sujeta a impugnaciones

Aunque CADU considera que cumple con los requisitos legales, regulatorios y agrarios aplicables en su proceso de adquisición de tierras, la validez de dichas adquisiciones podría ser impugnada por movimientos sociales, ejidatarios o autoridades gubernamentales. Si la reserva territorial de la Compañía se reduce como consecuencia de impugnaciones exitosas, la condición financiera, resultado de la operación y proyecciones de la Compañía podrían verse adversamente afectadas. Adicionalmente, dichas impugnaciones podrían involucrar procedimientos legales adicionales, incluyendo sin limitación, el inicio de procedimientos penales en contra de la Compañía y/o sus Subsidiarias así como en contra de sus respectivos representantes legales, funcionarios principales y/o directivos.

De conformidad con la LMV, nuestros estatutos sociales restringen la capacidad de accionistas que no sean mexicanos de invocar la protección de sus gobiernos en relación con sus derechos como accionistas

De conformidad con las disposiciones aplicables, nuestros estatutos sociales establecen que aquellos accionistas que no sean mexicanos deberán ser considerados como mexicanos respecto de las acciones de la Emisora que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, autorizaciones, participaciones o intereses de que sea titular la Compañía, así como los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la Compañía con autoridades mexicanas. De conformidad con lo anterior, se entiende que cualquier accionista que no sea mexicano, ha renunciado a su derecho de invocar la protección de su gobierno para interponer demandas por la vía diplomática en contra del gobierno de México respecto de sus derechos como accionista. Sin embargo, no se considerará que dicho accionista haya renunciado a cualquier otro derecho. En caso de invocar la protección del gobierno extranjero, el accionista podría perder sus acciones a favor del gobierno de México.

Cualquier incumplimiento de nuestra parte respecto de obligaciones de listado señaladas por la BMV podría resultar en la suspensión de dicho listado y, en ciertos casos, la cancelación de la cotización de nuestras acciones

Debido a que somos una sociedad con acciones listadas en la BMV, debemos cumplir con ciertos requisitos con la finalidad de mantener dicho listado.

No podemos asegurar que cumpliremos con todos los requisitos de listado de la BMV en el futuro y no podemos asegurar que nuestras acciones permanecerán listadas en la BMV. Cualquier incumplimiento de nuestra parte respecto de dichas obligaciones de listado podrá tener como resultado la suspensión o la terminación del registro de nuestras acciones y su cotización en la BMV.

Asimismo, de conformidad con la LMV, el registro de nuestras acciones en el RNV podría ser cancelado por la CNBV en caso de infracciones graves o reiteradas de la LMV. En dichos casos o en caso de cancelación del listado de nuestras acciones en la BMV, estaríamos obligados a realizar una oferta pública de adquisición de nuestras acciones dentro de un plazo máximo de 180 días (a petición de la CNBV) de conformidad con el Artículo 21 de la LMV.

Posible conflicto de interés derivado de que uno de los Intermediarios Colocadores forma parte del mismo grupo empresarial que unos de los acreedores de CADU y éste recibirá parte de los recursos obtenidos de la Oferta

Pretendemos usar parte de los recursos netos de esta Oferta para el pago de cierto crédito otorgado por BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, entidad que forma parte del mismo grupo financiero al que pertenece dicho Intermediario Colocador. No obstante que el acreedor y el

Intermediario Colocador mencionado con anterioridad son entidades independientes dentro de sus respectivos grupos financieros y que sus operaciones no están relacionadas, el referido Intermediario Colocador pudiera tener intereses en la Oferta que pudieran no estar alineados con los intereses de los inversionistas o potenciales inversionistas, y podrían diferir de los mismos, lo cual podría, indirectamente, afectar adversamente la situación financiera de la Emisora o los intereses de los inversionistas.

4. OTROS VALORES

A esta fecha, la Emisora tiene inscritos en el RNV los siguientes valores:

Emisora	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Tipo de valor	Clave Pizarra	Calif. Fitch	Calif.	Monto (millones) Pesos	Rep. Común	Garantía Parcial
Corpovael, S.A de C.V.	17 de julio de 2014	13 de julio de 2017	Certificado Bursátil	“CADU14”	A+(mex)	Moody’s A3.mx	\$300	Monex	SHF 50%
Corpovael, S.A de C.V.	21 de abril de 2015	27 de diciembre de 2019	Certificado Bursátil	“CADU15”	A-(mex)	HR Ratings HR A-	\$400	Monex	Flujos de los Proyectos

La Emisora está obligada a proporcionar a la CNBV y a la BMV estados financieros trimestrales y estados financieros anuales dictaminados, así como diversos reportes periódicos, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- un reporte anual preparado de conformidad con la Circular Única de Emisoras, a más tardar el 30 de abril de cada año;
- reportes trimestrales, dentro de los 20 días hábiles posteriores al cierre de cada uno de los primeros tres trimestres y 40 días hábiles posteriores al cierre del cuarto trimestre; y
- reportes que revelen los eventos importantes en forma oportuna después de que hayan ocurrido.

La Emisora debe informar de cualquier acto, evento o circunstancia, del cual tenga conocimiento, que pudiera influir en el precio de la acción de la Emisora. Asimismo, en caso de que los valores listados experimenten un movimiento inusitado en su precio, la BMV podrá solicitar que la Emisora informe al público sobre las causas de la volatilidad o, si la Emisora no tiene conocimiento de las causas, que la Emisora haga una declaración en ese sentido. Adicionalmente, la BMV podrá solicitar que la Emisora revele información adicional, cuando considere que la información revelada sea insuficiente, e igualmente instruirá a la Emisora para aclarar la información, cuando sea necesario. Asimismo, la BMV podrá solicitar que la Emisora confirme o niegue cualquier evento relevante que haya sido revelado al público por terceros cuando considere que el evento relevante puede afectar o influir en los valores operados.

La Emisora ha cumplido, en tiempo y forma, con la entrega de toda la información relevante, información periódica y documentación que se requiere conforme a la regulación aplicable a todas las autoridades reguladoras, supervisoras y de índole diversa correspondientes.

5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Este Prospecto, la información de la Compañía y demás documentos relacionados con la Oferta pueden ser consultados en las oficinas de la Compañía o en su página de Internet www.caduinmobiliaria.com, así como en las páginas de Internet de la CNBV www.cnbv.gob.mx y la BMV www.bmv.com.mx.

Asimismo, a solicitud del público inversionista, en términos de las disposiciones aplicables, se pueden otorgar copias de dichos documentos mediante una solicitud por escrito a los señores Javier Cervantes Monteil y/o Cesar Navarro Troncoso en las oficinas ubicadas en Av. Bonampak esquina con Av. Nichupté, Primer Piso, Cancún, Quintana Roo, C.P. 77500, Teléfono (998) 1 93 11 00, ext. 1210, correo electrónico: cesar@caducancun.com.

La página de Internet de la Compañía es www.caduinmobiliaria.com. La información sobre la Compañía contenida en su página de Internet no es parte ni objeto de este Prospecto, ni de ningún otro documento utilizado por la Compañía en relación con cualquier oferta pública o privada de valores.

II. LA OFERTA

I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

A continuación se presenta un resumen de los principales términos de la Oferta. Para una descripción más completa de las acciones representativas de nuestro capital, véase la sección “*Administración- Estatutos sociales y otros convenios*”.

Emisora:	Corpovael, S.A.B. de C.V.
Clave de pizarra:	“CADU”.
Tipo de valor:	Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora (cada una, una “ <u>Acción</u> ” y, conjuntamente, las “ <u>Acciones</u> ”). La oferta primaria será de Acciones y la oferta secundaria será de Acciones.
Tipo de oferta:	Oferta pública mixta internacional de suscripción y pago de Acciones en México. La Oferta se realizará a través de la BMV.
Accionistas Vendedores:	Pedro Vaca Elguero, Pablo Vaca Elguero, Luis Vaca Elguero, Joaquín Vaca Elguero, Víctor Manuel Rodríguez García, Manuel Araiza Luévano, Javier Cervantes Monteil, Mario Alberto Rodríguez Durón, Israel Godina Machado y Guadalupe Razo Chávez.

Todos los Accionistas Vendedores son directivos relevantes en la Emisora y todos los valores a ser ofertados por los Accionistas Vendedores corresponden a la Serie “A” de la parte fija del capital social de la Emisora.

Accionista Vendedor	Antes de la Oferta		Después de la Oferta (considerando la opción de sobreasignación)	
	Acciones (parte fija)	%	Acciones	%
Pedro Vaca Elguero	79,692,878	31.50%	76,292,878	20.99%
Pablo Vaca Elguero	52,369,604	20.70%	48,969,604	13.47%
Luis Vaca Elguero	45,538,786	18.00%	42,138,786	11.59%
Joaquín Vaca Elguero	40,984,908	16.20%	37,584,908	10.34%
Víctor Manuel Rodríguez García	9,107,756	3.60%	8,270,547	2.28%
Manuel Araiza Luévano	7,670,756	3.03%	5,907,035	1.63%
Javier Cervantes Monteil	7,670,756	3.03%	5,907,035	1.63%
Mario Alberto	3,319,272		1,555,551	0.43%

Rodríguez Durón		1.31%		
Israel Godina Machado	3,319,272	1.31%	1,555,551	0.43%
Guadalupe Razo Chávez	3,319,272	1.31%	1,555,551	0.43%
TOTAL	252,993,260	100.00%	229,737,446	63.21%

Precio de colocación:	\$18.00 M.N. por Acción.
Bases para la determinación del rango del precio de colocación:	El rango del precio de colocación se determinó utilizando la metodología de descuento de flujos de caja y múltiplos comparables del sector y similares de otros países, considerando, entre otros factores, (i) la situación operativa y financiera actual y futura de la Compañía, incluyendo su potencial de generación futura de flujos y demás condiciones aplicables a la Emisora, (ii) las expectativas de los mercados y sectores en los que opera la Emisora, (iii) los niveles de la oferta y demanda respecto de las Acciones, (iv) la valuación aplicable a otras sociedades listadas en el mercado mexicano y otros mercados, las cuales desarrollan sus actividades en el mismo sector que la Emisora, y (v) las condiciones generales de los mercados de capitales mexicanos.
Monto Total de la Oferta:	\$2,093,023,260.00 M.N., sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$2,406,976,740.00 M.N., considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta en México:	\$2,081,677,284.00 M.N., sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$2,395,630,764.00 M.N., considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta Primaria en México:	\$1,663,072,632.00 M.N., sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$1,977,026,112.00 M.N., considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta Secundaria en México:	\$418,604,652.00 M.N.
Monto Total de la Oferta MILA (en oferta primaria):	\$11,345,976.00 M.N.
Número de Acciones ofrecidas en la Oferta:	116,279,070 Acciones, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y 133,720,930 Acciones, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.
Número de Acciones ofrecidas en la Oferta en México:	115,648,738 Acciones, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y 133,090,598 Acciones, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.
Número de Acciones ofrecidas en la Oferta Primaria en México:	92,392,924 Acciones, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y 109,834,784 Acciones, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.
Número de Acciones ofrecidas en la Oferta Secundaria en México:	23,255,814 Acciones.

Número de Acciones ofrecidas en la Oferta MILA (en oferta primaria):	630,332 Acciones.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	2 de diciembre de 2015.
Fecha de Cierre del Libro:	3 de diciembre de 2015.
Fecha de la Oferta:	2 de diciembre de 2015.
Fecha de Registro en la BMV:	4 de diciembre de 2015.
Fecha de Liquidación en la BMV:	9 de diciembre de 2015.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación para fines informativos:	4 de diciembre de 2015.
Oferta:	<p>La Emisora ofrece para suscripción y pago 92,392,924 Acciones, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y un total de 109,834,784 Acciones, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, en oferta pública primaria en México (la “<u>Oferta Primaria</u>”) a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “<u>BMV</u>”). Pedro Vaca Elguero, Pablo Vaca Elguero, Luis Vaca Elguero, Joaquín Vaca Elguero, Víctor Manuel Rodríguez García, Manuel Araiza Luévano, Javier Cervantes Monteil, Mario Alberto Rodríguez Durón, Israel Godina Machado y Guadalupe Razo Chávez (los “<u>Accionistas Vendedores</u>”) ofrecen para su venta 23,255,814 Acciones en oferta pública secundaria en México (la “<u>Oferta Secundaria</u>” y conjuntamente con la Oferta Primaria, la “<u>Oferta en México</u>”) a través de la BMV.</p> <p>La Oferta en México forma parte de una oferta internacional simultánea (la “<u>Oferta</u>”), ya que simultáneamente con la Oferta en México, se ofrecen para suscripción y pago 630,332 Acciones en Chile, Colombia y Perú (los “<u>Países MILA</u>”), países miembros del Mercado Integrado Latinoamericano (MILA), en oferta pública primaria, de conformidad con la Agenda al Acuerdo de Entendimiento de las entidades reguladoras de Chile, Colombia y Perú (la “<u>Regulación MILA</u>”) o cualesquiera leyes federales o estatales de los Países MILA que resulten aplicables en los mercados en los que dicha oferta sea realizada (la “<u>Oferta MILA</u>”).</p> <p>Las Acciones materia de la Oferta se liquidarán en México, de conformidad con el contrato de colocación celebrado con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer (en conjunto, los “<u>Intermediarios Colocadores</u>”).</p>
Opción de Sobreasignación y operaciones de estabilización:	<p>Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, la Compañía ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para adquirir hasta 17,441,860 Acciones adicionales, que equivalen al 15% del monto total de Acciones objeto de la Oferta (la “<u>Opción de Sobreasignación</u>”), opción que estará vigente por un plazo de 30 días naturales siguientes al día hábil siguiente a que tenga lugar la determinación del Precio de Colocación de las Acciones. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la Opción de Sobreasignación,</p>

en forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez. Los Intermediarios Colocadores podrán, pero no estarán obligados, a realizar operaciones de estabilización con el propósito de prevenir o retardar la disminución del precio de las Acciones en relación con la Oferta conforme a la legislación aplicable. De iniciar operaciones de estabilización, podrán interrumpirlas en cualquier momento.

En caso que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad la Opción de Sobreasignación, se colocarán entre el público un total de 133,720,930 Acciones.

Para una descripción detallada del mecanismo aplicable a la Opción de Sobreasignación, véase la sección “*Plan de distribución*”.

Forma de Liquidación:

La liquidación de las Acciones objeto de la Oferta se hará en efectivo, en Pesos, a través del sistema de Indeval, en la Fecha de Liquidación.

Estructura del capital social de la Emisora:

Antes de la Oferta:

Capital social suscrito y pagado:	\$126'496,630
Capital mínimo fijo:	\$126'496,630
Capital variable:	\$-
Acciones suscritas y pagadas:	252,993,260
Acciones del capital mínimo fijo:	252,993,260
Acciones del capital variable:	-
Acciones en tesorería:	-

Después de la Oferta (sin considerar la Opción de Sobreasignación):

Capital social suscrito y pagado:	\$173,008,258
Capital mínimo fijo:	\$173,008,258
Capital variable:	\$-
Acciones suscritas y pagadas:	346,016,516
Acciones del capital mínimo fijo:	346,016,516
Acciones del capital variable:	-
Acciones en tesorería:	16,666,667

Después de la Oferta (considerando que se ejerce en su totalidad la Opción de Sobreasignación):

Capital social suscrito y pagado:	\$181,729,188
Capital mínimo fijo:	\$181,729,188
Capital variable:	\$-]
Acciones suscritas y pagadas:	363,458,376
Acciones del capital mínimo fijo:	363,458,376
Acciones del capital variable:	-
Acciones en tesorería:	-

Principales Accionistas:

Previo a la Oferta, Pedro Vaca Elguero, Pablo Vaca Elguero, Luis Vaca Elguero, Joaquín Vaca Elguero, Víctor Manuel Rodríguez García, Manuel Araiza Luévano, Javier Cervantes Monteil, Mario Alberto Rodríguez Durón, Israel Godina Machado y Guadalupe Razo Chávez son, directamente, propietarios del 100% de las acciones representativas de nuestro capital social.

Después de la Oferta, Pedro Vaca Elguero, Pablo Vaca Elguero, Luis Vaca Elguero, Joaquín Vaca Elguero, Víctor Manuel Rodríguez García, Manuel Araiza Luévano, Javier Cervantes Monteil, Mario Alberto Rodríguez Durón, Israel Godina Machado y Guadalupe Razo Chávez serán los titulares directamente de 66.39% de las acciones representativas de nuestro capital social, considerando que no se ejercen la Opción de Sobreasignación, o del 63.21% de las acciones representativas de nuestro capital social en circulación, considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.

Para mayor información respecto de la estructura del capital social de la Emisora véase la sección de “*Administradores y accionistas*”.

Porcentaje del capital social de la Emisora que representa la Oferta:

Las Acciones materia de la Oferta considerando en ambos casos que no se ejercen la Opción de Sobreasignación, representarán el 33.61% de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Emisora después de la Oferta, y 36.79% considerando que la Opción de Sobreasignación se ejercen en su totalidad.

Recursos netos para la Emisora de la Oferta:

La Emisora obtuvo \$1,570,306,879.71 M.N. por concepto de recursos netos de la Oferta, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$1,868,993,798.53 M.N. por concepto de recursos netos de la Oferta, considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. CADU no recibirá recurso alguno en relación con la parte secundaria de la Oferta. Véase la Sección “*Gastos relacionados con la oferta*” para una descripción más detallada de los gastos de la Oferta.

Destino de los recursos:

Pretendemos utilizar los recursos netos que obtendremos a partir de la Oferta Primaria para necesidades operativas, entre las que se incluyen promover el crecimiento de su negocio. Pretendemos utilizar dichos recursos netos de la siguiente manera: 80.90% para la adquisición de terrenos y capital de trabajo, y 19.10% para pagar ciertos pasivos previamente contratados por sus Subsidiarias y para la liberación de garantías. Dichos porcentajes fueron calculados tomando como base el ejercicio de la Opción de Sobreasignación. La Compañía no pretende utilizar los recursos netos provenientes de la Oferta para la adquisición de activos distintos a los del giro normal de su negocio.

Múltiplos de colocación:

Múltiplos de Cadu⁽¹⁾	Antes de la Oferta	Después de la Oferta
Precio/Utilidad	9.9x	13.7x
Precio Valor en Libros	3.0x	2.0x
Precio Valor en Libros ajustado ⁽⁴⁾	2.0x	1.6x
Valor de la compañía/EBITDA	7.9x	7.5x
Múltiplos del sector⁽²⁾		
Precio/Utilidad	13.8x	
Precio Valor en Libros	0.7x	
Valor de la Emisora/EBITDA	10.8x	

Múltiplos del mercado (IPC)⁽³⁾

Precio/Utilidad	29.4x
Precio Valor en Libros	3.0x
Valor de la Emisora/EBITDA	12.6x

- (1) Calculado por los Intermediarios Colocadores considerando: (i) un precio de colocación indicativo de \$18.00 M.N. por Acción, (ii) el número de acciones en circulación (sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación) y los Estados Financieros de la Compañía al 30 de septiembre de 2015 e información proforma incluida en este Prospecto a dicha fecha.
- (2) Calculado por los Intermediarios Colocadores con información financiera presentada a la BMV al 30 de septiembre de 2015 y los precios de cierre en la BMV al 30 de septiembre de 2015. La muestra del sector incluye únicamente a ARA. Los múltiplos del mercado se calcularon aplicando la mediana a los múltiplos de las emisoras que integran la muestra del IPC con información disponible en Bloomberg (últimos doce meses).
- (3) Los múltiplos del sector y los múltiplos del mercado permanecerán igual antes y después de la Oferta.
- (4) Valor en libros de los terrenos al 30 de septiembre de 2015 de \$640,531,729 ajustado por el valor comercial de los terrenos de \$1,375,433,762.

Capital Social de la Emisora:

Inmediatamente antes de la Oferta, el capital social total suscrito y pagado de la Emisora está representado por un total de 252,993,260 acciones, de las cuales 252,993,260 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A" corresponden a la parte fija. Después de la Oferta, el capital social total suscrito y pagado de la Emisora, estará representado por un total de 363,458,376 acciones, considerando la suscripción y pago y la adquisición de la totalidad de hasta 17,441,860 Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, o 346,016,516 acciones, sin considerar la suscripción y pago y adquisición de la totalidad de las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación. Las Acciones objeto de la Oferta (incluyendo las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación), suponiendo que se suscriban en su totalidad en la Oferta, representarán, inmediatamente después de la Oferta, 36.79% del capital social total suscrito y pagado de la Emisora inmediatamente después de la Oferta. Las Acciones objeto de la Oferta (excluyendo las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación), representarán, inmediatamente después de la Oferta, el 33.61% del capital social total suscrito y pagado de la Emisora inmediatamente después de la Oferta.

Derecho de Voto:

Las Acciones confieren a sus tenedores los mismos derechos plenos de voto y patrimoniales. Cada una de las Acciones le da derecho a su tenedor a ejercer sus derechos de voto de manera completa y, en particular, a emitir un voto en cualquiera de las Asambleas Generales de Accionistas de la Emisora, ya sean Ordinarias o Extraordinarias. Para una descripción detallada de las Acciones de la Emisora, véase la sección

“Administración- Estatutos sociales y otros convenios”.

Política de dividendos:

El decreto de dividendos y, en su caso, el monto y pago de los mismos, está sujeto a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, con base en la recomendación de nuestro Consejo de Administración. De conformidad con la legislación aplicable, la distribución de utilidades sólo podrá hacerse después de que hayan sido debidamente aprobados por la Asamblea General de Accionistas, los estados financieros que arrojen tales utilidades.

No podrá hacerse distribución de utilidades alguna, mientras no hayan sido restituidas o absorbidas mediante aplicación de otras partidas del capital, las pérdidas sufridas en uno o varios ejercicios anteriores, o haya sido reducido el capital social y que se establezca o mantenga el fondo de reserva referido a continuación. La capacidad de la Emisora para pagar dividendos podría verse afectada en forma adversa en razón de las disposiciones contenidas en los instrumentos relacionados con la deuda que llegue a contratar en el futuro, y depende, en cualquier caso, de la capacidad de sus Subsidiarias para generar utilidades y pagarle dividendos a la Emisora. Además, de las utilidades netas de la Emisora, antes de repartir utilidades, deberá separarse anualmente el 5% para formar el fondo de reserva, hasta que el mismo importe la quinta parte del capital social (es decir, el 20% del capital social). El fondo de reserva deberá ser reconstituido de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo.

Véase la sección *“La Emisora- Dividendos”*.

Autorización por la Asamblea General de Accionistas:

Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta, incluyendo, sin limitación, el aumento en la parte fija del capital social de la Emisora mediante la correspondiente emisión de las Acciones materia de la Oferta (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) para su colocación entre el público inversionista a través de la Oferta en los términos descritos en este Prospecto, fueron aprobados por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 18 de noviembre de 2015.

Depositario:

Los títulos que amparan las Acciones objeto de la Oferta están depositados en Ineval.

Posibles adquirentes:

Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Restricciones a la Adquisición de Acciones:

Nuestros estatutos sociales establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, dé como resultado un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiera el acuerdo favorable de nuestro Consejo de Administración. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía que resulte en una tenencia accionaria por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable de nuestro Consejo de Administración. También se requerirá el acuerdo favorable de nuestro Consejo de Administración para la celebración de convenios orales o escritos, independientemente de su denominación, que tengan como consecuencia la creación o adopción de

mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen (i) un cambio en el control de la Emisora, (ii) una participación del 20% en el capital social de la Compañía o (iii) una influencia significativa en la Compañía. Cualquier adquisición de acciones que requiera de nuestro Consejo de Administración conforme a nuestros estatutos sociales o acuerdo de voto celebrados sin la obtención de la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración, no otorgará derecho alguno para votar en asambleas de accionistas de la Emisora y no serán inscritas en el Libro de Registro de acciones de la Compañía, y las inscripciones realizadas con anterioridad serán canceladas, y la Compañía no reconocerá ni dará valor alguno a las constancias o listados a que se refiere el Artículo 290 de la LMV, por lo que no demostrarán la titularidad de las acciones o acreditarán el derecho de asistencia a las asambleas de accionistas, lo que será responsabilidad del adquirente o grupo de adquirentes.

Lo anterior, sin perjuicio de que nuestro Consejo de Administración podrá acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

Adicionalmente, en el supuesto que el Consejo de Administración autorice la adquisición de acciones planteada o la celebración del acuerdo de voto propuesto y dicha adquisición, operación o acuerdo de voto implique (i) la adquisición de una participación del 20% o mayor, (ii) un cambio de control o (iii) la adquisición de influencia significativa, según se define en los propios estatutos sociales y en la legislación bursátil mexicana, no obstante que dicha autorización se hubiere concedido, la persona que pretenda adquirir las acciones en cuestión o celebrar el acuerdo de voto, deberá hacer una oferta pública de compra por el 100% menos una de las acciones en circulación, a un precio pagadero en efectivo no inferior del precio que resulte mayor de entre los siguientes: (i) el valor contable por cada Acción, de acuerdo a los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración y presentados a la CNBV o a la bolsa de valores de que se trate; o (ii) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en bolsa de valores, publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de la solicitud presentada o de autorización otorgada por el Consejo de Administración conforme a esta disposición; o (iii) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las acciones, o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más en cada uno de dichos casos, una prima igual al 20%, respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá incrementar o reducir, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de Acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos en términos de nuestros estatutos sociales sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración de la Emisora (así como, en su caso, la

realización de la oferta pública de compra de que se trate), las Acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto (i) otorgarán al adquirente los derechos patrimoniales que deriven de la titularidad de las Acciones en la misma medida en que dichos derechos le correspondan al resto de las acciones representativas del capital social de la Emisora, y (ii) no otorgarán al adquirente derechos corporativos de clase alguna (incluyendo, sin limitación, el derecho de votar las Acciones adquiridas, el derecho a solicitar se convoque a Asamblea de Accionistas y cualesquiera otros derechos que deriven de la titularidad de las Acciones que no tengan contenido o no sean de naturaleza patrimonial).

Véase la sección “*Administración- Estatutos sociales y otros convenios*” para una descripción más detallada de las disposiciones de cambio de control que nos son aplicables.

Ciertas restricciones de venta:

La Emisora se ha obligado y ha acordado en hacer que los miembros de su Consejo de Administración, ciertos funcionarios y los Accionistas Vendedores se obliguen, sujeto a ciertas excepciones, durante un período de 180 días contados a partir de la fecha del contrato de colocación, a abstenerse de ofrecer, emitir, vender o transmitir, de cualquier forma, cualesquiera valores representativos del capital social de la Emisora o cualesquier valores convertibles en o intercambiables por, o que representen el derecho de recibir, acciones representativas del capital social de la Emisora. Véase la sección “*Plan de distribución*” para una descripción más detallada en relación con dicha restricción.

Condiciones:

La Oferta está sujeta a las condiciones suspensivas y resolutorias que se establecen en el contrato de colocación celebrado por la Emisora, los Accionistas Vendedores y los Intermediarios Colocadores. En el supuesto de que se cumpla o se deje de cumplir cualquiera de dichas condiciones, según sea el caso, la Oferta podría quedar sin efecto y no realizarse. Véase la sección “*Plan de distribución*”.

Régimen fiscal:

El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 7, 18, fracción IV, 22, 56, 129, 161 y demás aplicables de la Ley del ISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los posibles adquirentes de las Acciones deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, la tenencia o la venta de las Acciones, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Lo dispuesto en el presente Prospecto constituye una descripción de manera general del régimen fiscal aplicable y no contempla la situación particular de cada accionista; por lo tanto, se recomienda que los accionistas involucrados en la operación consulten a un experto en la materia fiscal que los asesore para su situación específica.

Intermediarios Colocadores:

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

Inscripción y listado:

Hemos solicitado autorización a la CNBV y a la BMV para listar nuestras Acciones en la BMV bajo la clave “CADU” y para registrar las mismas en el RNV que mantiene la CNBV. Esperamos que, de manera conjunta con la Oferta Pública, dicho registro y listado sean aprobados y surtan efectos.

Nuestras acciones no han sido ofrecidas en mercados bursátiles con anterioridad a la Oferta Pública. No podemos asegurar que se pueda crear un mercado para la compra y venta de nuestras acciones.

Factores de Riesgo:

Invertir en las Acciones resulta en riesgos importantes. Véase la Sección de “*Factores de riesgo*” para una descripción de algunos de los factores de riesgo que usted debe de considerar al evaluar invertir en las Acciones.

2. DESTINO DE LOS FONDOS

Estimamos que los recursos netos que obtendremos de la suscripción y pago de las 116,279,070 Acciones materia de la Oferta serán aproximadamente \$1,570,306,879.71, asumiendo que no se ejerza la Opción de Sobreasignación otorgada a los Intermediarios Colocadores, y aproximadamente \$1,868,993,798.53, asumiendo que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad la Opción de Sobreasignación, en cada caso, después de deducir comisiones y gastos estimados de dicha Oferta. La Emisora no recibirá recursos por la venta de Oferta Secundaria.

Pretendemos utilizar los recursos netos que obtendremos a partir de la Oferta Primaria para necesidades operativas, entre las que se incluyen promover el crecimiento de su negocio. Pretendemos utilizar dichos recursos netos de la siguiente manera: 80.90% para la adquisición de terrenos y capital de trabajo, (siendo un monto aproximado de \$1.5 mil millones de Pesos), y 19.10% para pagar ciertos pasivos previamente contratados por sus Subsidiarias y para la liberación de garantías (siendo un monto aproximado de \$300 millones). Dichos porcentajes fueron calculados tomando como base el ejercicio de la Opción de Sobreasignación. La Compañía no pretende utilizar los recursos netos provenientes de la Oferta para la adquisición de activos distintos a los del giro normal de su negocio. CADU no recibirá recurso alguno proveniente de la venta de Acciones por parte de los Accionistas Vendedores que serán de aproximadamente \$418,604,652.00 netos.

Las cifras incluidas en esta sección se proporcionan exclusivamente para fines ilustrativos y están sujetas a ajuste después de la Oferta, dependiendo del precio al que efectivamente se coloquen las Acciones y el resto de los términos de la Oferta.

El destino de los recursos antes descrito está basado en nuestro análisis, expectativas y proyecciones actuales con respecto a eventos futuros. Estos estimados están sujetos a cambios de tiempo en tiempo, a nuestra discreción, ya que usaremos los recursos netos de la Oferta para satisfacer nuestros requerimientos de fondeo conforme vayan surgiendo.

3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer actuarán, como Intermediarios Colocadores líderes en la Oferta y serán los encargados de concentrar las posturas de compra de las Acciones.

Colocación

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, la Compañía y los Accionistas Vendedores celebraron un Contrato de Colocación con los Intermediarios Colocadores, para la colocación, mediante la Oferta, conforme a la modalidad de toma en firme, de un total de 116,279,070 Acciones, y de 133,720,930 Acciones, éstas últimas resultantes, de ser el caso, del ejercicio de la Opción de Sobreasignación. La Compañía otorgará a los Intermediarios Colocadores, la Opción de Sobreasignación por una sola vez, dentro de los 30 días naturales siguientes al día hábil siguiente a que tenga lugar la determinación del Precio de Colocación de las Acciones. El Precio de Colocación de las Acciones objeto de la Oferta será en Pesos.

Sindicación

Los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de sindicación con cada uno de los Subcolocadores. La siguiente tabla muestra el número de Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) que se estima serán distribuidas por los Intermediarios Colocadores y, en su caso, por los Subcolocadores:

	Número de Acciones	%
Intermediarios Colocadores		
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	61,486,354.00	45.98%
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	64,456,865.00	48.20%
Subcolocadores		
Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	7,777,711.00	5.82%
Total	133,720,930.00	100%

Promoción

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores contempla distribuir las Acciones objeto de la Oferta (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas personas físicas o morales con residencia en México y/o en el extranjero, específicamente en Chile, Colombia y Perú (los “Países MILA”), países miembros del Mercado Integrado Latinoamericano (MILA), de conformidad con la Agenda al Acuerdo de Entendimiento de las entidades reguladoras de Chile, Colombia y Perú, cuando la legislación aplicable a su régimen de inversión lo prevea expresamente, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano, que son consistentes con la legislación aplicable, y que pudieran incluir la participación y adquisición de Acciones en posición propia por los Intermediarios Colocadores, al mismo tiempo y en los mismos términos que el resto de los participantes en la Oferta. Además, los Intermediarios Colocadores tienen la intención de distribuir las Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de seguros, instituciones de

fianzas, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad (con independencia de las formas de su constitución, incluyendo fideicomisos), y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en las Acciones.

La Oferta se promueve a través de reuniones denominadas “encuentros bursátiles” que se realizarán en algunas de las principales ciudades de México. Los encuentros bursátiles se celebrarán tanto con inversionistas institucionales, como con inversionistas personas físicas y morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participan en la Oferta. La Oferta también se promueve a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma individual.

Toda vez que la Oferta es una oferta pública, cualquier persona que tenga la intención de invertir en Acciones, tendrá la posibilidad de participar en la Oferta en igualdad de condiciones y términos que cualesquiera otros posibles inversionistas, así como adquirir las Acciones objeto de la Oferta en la medida que su régimen de inversión lo prevea expresamente o lo permita.

En caso de que la legislación aplicable de cada uno de los Países MILA así lo establezca, las Acciones únicamente serán ofrecidas a inversionistas institucionales en cada uno de dichos países.

Posturas y Asignación

Durante el periodo de promoción, los Intermediarios Colocadores recibieron posturas de compra de Acciones por parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores, hasta las 13:00 horas, hora de la ciudad de México, del día hábil en que tuvo lugar la determinación del Precio de Colocación de las Acciones. Los Intermediarios Colocadores, concentraron dichas posturas de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Colocación. La fecha de determinación del Precio de Colocación fue el 3 de diciembre de 2015 y será 1 día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV. Un día hábil anterior a la fecha en que se determinó el Precio de Colocación de las Acciones objeto de la Oferta, los Intermediarios Colocadores publicaron el aviso de oferta en el sistema Emisnet de la BMV; el aviso de colocación con fines informativos será publicado en la Fecha de Registro en la BMV. El precio de colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de colocación con fines informativos que los Intermediarios Colocadores ingresen al sistema de Emisnet de la BMV.

Se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir Acciones en la Oferta, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra, respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela y cualquier otro aspecto que consideren relevante relacionado con la Oferta. El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV y una vez que se haya determinado la demanda y la asignación de las Acciones objeto de la Oferta, los Intermediarios Colocadores celebrarán un Contrato de Colocación con la Compañía y los Accionistas Vendedores. A su vez, los Intermediarios Colocadores celebrarán contratos de sindicación con los distintos Subcolocadores, en caso de resultar aplicable.

El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV, los Intermediarios Colocadores asignarán las Acciones y, en su caso, las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación al Precio de Colocación a sus clientes y a los Subcolocadores, tomando en consideración (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de las Acciones objeto de la Oferta, y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de Acciones y precios máximos respecto de las Acciones, que los clientes propios o los Subcolocadores presenten a los Intermediarios Colocadores. Los Intermediarios Colocadores tienen la intención de dar preferencia en la asignación de las Acciones, a aquellos clientes y Subcolocadores que hayan ofrecido los precios más altos por Acción. No obstante lo anterior, los criterios de asignación podrán variar, una vez que se conozca la demanda total de las Acciones objeto de la Oferta y los precios a los que tal demanda se genere. Todas las Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación) se colocarán al mismo Precio de Colocación entre todos los participantes.

El Precio de Colocación de cada Acción se determinará, entre otros factores, considerando los siguientes factores: (i) la situación operativa y financiera actual y futura de la Compañía, incluyendo su potencial de generación futura de flujos y demás condiciones aplicables a la Emisora, (ii) las expectativas de los mercados y sectores en los que opera la Emisora, (iii) los niveles de la oferta y demanda respecto de las Acciones, (iv) la valuación aplicable a otras

sociedades listadas en el mercado mexicano y otros mercados, las cuales desarrollan sus actividades en el mismo sector que la Emisora, y (v) las condiciones generales de los mercados de capitales mexicanos.

Conforme a lo previsto por la legislación aplicable y a prácticas prudentes de mercado, los Intermediarios Colocadores están llevando a cabo, y concluirán en la fecha de determinación del Precio de Colocación, la valuación de la Emisora, usando métodos aceptados para dichas valuaciones y convenidos con, y aceptados por, la Emisora y los Accionistas Vendedores. Los inversionistas interesados en adquirir Acciones en la Oferta, por el solo hecho de presentar sus órdenes de compra, se considerará que aceptan los mecanismos y métodos de valuación empleados por los Intermediarios Colocadores para la determinación del Precio de Colocación de las Acciones, así como el Precio de Colocación determinado para la adquisición de Acciones objeto de la Oferta.

Operaciones de los Intermediarios Colocadores y con Personas Relacionadas

Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con la Compañía (y sus respectivas Subsidiarias, asociadas y afiliadas). Además, periódicamente les prestan diversos servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por sus servicios como Intermediarios Colocadores respecto de la Oferta). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen conflicto de interés alguno con la Compañía o con los Accionistas Vendedores, en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta.

Hasta donde tienen conocimiento la Compañía, los Accionistas Vendedores y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento que personas morales mexicanas, así como físicas en lo individual o en grupo, podrían presentar, cada una de ellas o de dichos grupos, órdenes de compra de Acciones materia de la Oferta, por un monto que, en cada caso, podría ser mayor al 5% de la Oferta, los cuales podrán ser o no Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV) o alguno de los principales accionistas, funcionarios o miembros del Consejo de Administración de CADU. Ni la Compañía, ni los Intermediarios Colocadores otorgarán preferencia alguna en la Oferta a las citadas personas, sino que los considerarán como cualquier otro participante en la Oferta, por lo que cualquier persona que desee invertir en las Acciones tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. La Compañía y los Intermediarios Colocadores no pueden asegurar que dichas personas participarán en la Oferta, y en caso de participar, si recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de las Acciones materia de la Oferta.

En caso que efectivamente se lleven a cabo las adquisiciones referidas en el párrafo anterior, por parte de cualquier persona, que podría ser o no Persona Relacionada, y la Compañía y los Intermediarios Colocadores tengan conocimiento de cualquiera de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta, entre otros medios en el formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto por las Circular Única de Emisoras.

Condiciones Suspensivas

El Contrato de Colocación suscrito por la Emisora, los Accionistas Vendedores y los Intermediarios Colocadores contempla que la eficacia de dicho contrato estará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:

- (a) que cada uno de los Intermediarios Colocadores haya recibido del Secretario del Consejo de Administración de la Compañía un certificado del Secretario en el que, entre otros, incluya una constancia de que los miembros del Consejo de Administración de la Compañía han recibido la información relativa al proceso de Oferta y de las obligaciones derivadas del listado en la BMV, así como de la inscripción de las Acciones en el RNV que mantiene la CNBV, y haya presentado ante la CNBV una certificación del capital social íntegramente suscrito y pagado de la Compañía, el número de acciones representativas del capital social de la Compañía, la libre suscripción de las Acciones (sujeto a lo establecido en la legislación aplicable y en los estatutos sociales de la Compañía) y que las Acciones se encuentran íntegramente suscritas y pagadas; y

- (b) que se hayan obtenido las autorizaciones y las mismas estén en vigor en sus términos y cualesquiera otras autorizaciones que se requieran para llevar a cabo la Oferta, incluyendo las autorizaciones y registros de la CNBV, de la BMV y de Indeval y que las mismas se encuentren en vigor en sus términos.

Condiciones Resolutorias

El Contrato de Colocación suscrito por la Emisora, los Accionistas Vendedores y los Intermediarios Colocadores establece que de cumplirse en cualquier momento antes de la Fecha de Liquidación de la Oferta o de la fecha de liquidación de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación, según sea el caso, cualquiera de las condiciones que se indican a continuación, los Intermediarios Colocadores tendrán el derecho de resolver sus obligaciones y, en consecuencia, las obligaciones de la Emisora conforme al Contrato de Colocación (excepto, entre otras, por las obligaciones de indemnización y pago de gastos). Lo anterior, sin ninguna responsabilidad para cada uno de los Intermediarios Colocadores:

- (a) si antes de las 8:00 (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Liquidación, cada uno de los Intermediarios Colocadores no hubiere recibido de los asesores legales independientes de la Emisora y de los Accionistas Vendedores, una opinión legal, en forma y contenido razonablemente aceptable para los Intermediarios Colocadores, relativa a la constitución y existencia de la Compañía y de sus Subsidiarias, respecto de la emisión de las Acciones, respecto de la obtención de todas las autorizaciones necesarias conforme a la legislación aplicable para llevar a cabo la Oferta, respecto de la no contravención con la legislación aplicable en México y respecto de otros aspectos usuales y acostumbrados en operaciones similares;
- (b) (i) la Compañía o cualquiera de sus Subsidiarias, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados incluidos en el Prospecto, hubieren sufrido una pérdida o daño adverso significativo respecto del negocio de la Compañía y sus Subsidiarias, consideradas de manera agregada, que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si éste se hubiere revelado en el Prospecto, o (ii) a partir de la fecha del Prospecto Preliminar, hubiere tenido lugar algún cambio en el capital social o un cambio significativo en el nivel de apalancamiento consolidado de la Compañía o de cualquiera de sus Subsidiarias, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera, capital social o resultados de operación de la Compañía o de sus Subsidiarias, excepto si estos se hubieren revelado en el Prospecto; cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (i) o (ii) anteriores, a juicio razonable de los Intermediarios Colocadores, sea adverso y de tal manera significativo, y que no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en los términos y condiciones contemplados en el Prospecto o en el Contrato;
- (c) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (i) la suspensión o limitación en forma general de la intermediación de valores en la BMV, (ii) la suspensión o limitación en forma general de la intermediación de los valores emitidos por la Emisora en la BMV, (iii) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de México, o la interrupción de los servicios de banca comercial o liquidación de valores en México, (iv) el inicio o incremento de hostilidades en las que participe México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional por México, o (v) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia financiera, bursátil o cambiaria en México, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (iv) o (v) anteriores, en la opinión razonable de los Intermediarios Colocadores, no permitieren o no hicieren recomendable proceder con la Oferta de conformidad con los términos y condiciones descritos en este Prospecto y el Contrato de Colocación;
- (d) si la inscripción de las Acciones en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de las Acciones fuere suspendido o cancelado por la BMV;
- (e) si cualquiera de los Intermediarios Colocadores no pudiere colocar las Acciones como consecuencia de un impedimento legal o por orden de una autoridad competente;

- (f) si (i) tuviere lugar una disminución en la calificación otorgada por cualquier agencia calificadora, a los valores o instrumentos de deuda emitidos por la Emisora, o (ii) algunas de las citadas agencias calificadores hubiera anunciado que se encuentra analizando o en revisión a la baja de la calificación otorgada por ella a los valores o instrumentos de deuda emitidos por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias;
- (g) si se presentara cualesquier incumplimiento de alguno de los *Lock-up Letters*;
- (h) si la Emisora o cualquiera de los Accionistas Vendedores no pusiere a disposición de los Intermediarios Colocadores los títulos que evidencien las Acciones en la fecha y forma convenidas en el Contrato de Colocación;
- (i) si la Emisora o cualquiera de los Accionistas Vendedores incumplen con los términos del Contrato de Colocación de manera tal que se imposibilite llevar a cabo la Oferta; o
- (j) en caso de que se inicie un procedimiento de concurso mercantil, quiebra, disolución o liquidación, o cualquier otro evento similar respecto de la Emisora o respecto cualquiera de sus Subsidiarias, o si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias presenta una solicitud de concurso mercantil o quiebra de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.

Los Intermediarios Colocadores podrán renunciar cualquiera de las condiciones convenidas anteriormente, sin que se pierda su derecho respecto de las mismas en adelante; el hecho de que los Intermediarios Colocadores renuncien alguna condición, no significa que han renunciado a alguna otra. Los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de dar por terminada la Oferta si se presenta cualquiera de las condiciones antes mencionadas, en cuyo caso, los Intermediarios Colocadores darán un aviso en este sentido, o bien respecto a la renuncia de dichas condiciones. En caso de terminación de la Oferta, las personas que participen en la misma no tendrán derecho alguno de reclamación en contra de los Intermediarios Colocadores, con motivo de dicha terminación. En caso de terminación de la Oferta porque se actualice cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta, se darán por terminadas también, en forma automática y sin necesidad de aviso alguno, las solicitudes y órdenes de compra de todos los participantes en la misma.

Opción de Sobreasignación

La Compañía ha otorgado a los Intermediarios Colocadores, la Opción de Sobreasignación para adquirir hasta 17,441,860 Acciones, para cubrir las asignaciones en exceso que realicen, de ser el caso, respecto de la Oferta. La Opción de Sobreasignación estará vigente durante un plazo de 30 días naturales siguientes al día hábil siguiente a que tenga lugar la determinación del Precio de Colocación de las Acciones, y podrá ejercerse por una sola vez, a un precio igual al Precio de Colocación, por los Intermediarios Colocadores (conforme a los términos aprobados por la CNBV y descritos en este Plan de Distribución y en el Contrato de Colocación). Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, actuando por cuenta de los Intermediarios Colocadores, podrá llevar a cabo asignaciones en exceso para atender la demanda adicional de inversionistas de la Oferta, usando para ello Acciones que, en su caso, hayan tenido en préstamo de uno o varios accionistas de la Emisora y/o hayan sido emitidas para dicho efecto por la Compañía, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

Las Acciones serán liquidadas (i) en la Fecha de Liquidación, respecto de las Acciones inicialmente colocadas, y (ii) respecto de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación, en su caso, en cualquier fecha que ocurra 3 días hábiles siguientes a la fecha de ejercicio de dicha Opción de Sobreasignación, lo que deberá ocurrir a más tardar 30 días naturales siguientes al día hábil siguiente a que tenga lugar la determinación del Precio de Colocación de las Acciones. Las Acciones sobreasignadas y obtenidas de préstamos de valores, serán liquidadas en especie a los prestamistas de que se trate, con Acciones adquiridas por Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como resultado de la realización de operaciones de estabilización, o con Acciones adquiridas como resultado del ejercicio de la Opción de Sobreasignación, o con una combinación de Acciones obtenidas como consecuencia de la realización de las operaciones de estabilización y del ejercicio de la Opción de Sobreasignación.

Operaciones de Estabilización

Los Intermediarios Colocadores, a través de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, podrán, pero no estarán obligados, a realizar operaciones de estabilización en la BMV, con el propósito de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo de órdenes de venta de las Acciones que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta, para prevenir o retardar la disminución del precio de las Acciones en relación con la Oferta, conforme a la legislación aplicable, durante el periodo de treinta 30 días naturales de vigencia para el ejercicio de la Opción de Sobreasignación. De iniciar operaciones de estabilización, los Intermediarios Colocadores podrán interrumpirlas en cualquier momento.

En caso que los Intermediarios Colocadores Líderes, a través de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, realicen o no las operaciones de estabilización, en su momento, lo harán del conocimiento tanto de la CNBV como del público inversionista a través de los medios de envío y difusión que la CNBV y la BMV señalen para tales efectos.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver actuará como agente coordinador para todo lo relacionado con el ejercicio de la Opción de Sobreasignación y las operaciones de estabilización.

Obligación de No Venta

La Emisora, todos los miembros de su Consejo de Administración que directa o indirectamente ejerzan control sobre sus acciones, ciertos funcionarios de la Emisora, los Accionistas Vendedores y demás personas señaladas en el Contrato de Colocación han acordado:

- (i) que durante el periodo comprendido entre la fecha del Contrato de Colocación y la fecha que ocurra 180 días naturales a partir de la fecha del mismo, no ofrecer, vender, obligarse a vender o de otra manera enajenar o disponer, directa o indirectamente, Acciones o cualquier valor de la Compañía que sea similar a las Acciones, sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores, incluyendo, sin limitación, cualquier valor que sea convertible en, o que represente el derecho de recibir, Acciones, ni celebrar o participar en operaciones de cobertura (*swaps, hedges* u operaciones similares) o en cualquier otro convenio para la transmisión de Acciones o cualesquiera derechos de propiedad respecto de Acciones, o a divulgar públicamente su intención de ofrecer, vender, gravar o de cualquier otra forma disponer, directa o indirectamente, o de celebrar cualquier operación, swap, hedge u operaciones similares respecto de Acciones, sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores (excepto por las Acciones que venderán la Compañía y los Accionistas Vendedores en la Oferta);
- (ii) que las personas que se mencionan en el Contrato de Colocación y que no sean partes del mismo, suscriban en o antes de la fecha del Contrato de Colocación, un documento en términos sustanciales al formato que se adjunta al Contrato de Colocación (*Lock-Up Letter*), a efecto de obligarse a no realizar ciertas operaciones respecto de las Acciones durante un período de 180 días naturales a partir de la fecha de celebración del Contrato de Colocación; y
- (iii) a no llevar a cabo (y para el caso de la Emisora, hacer que las Subsidiarias no lleven a cabo), directa o indirectamente, cualquier acto destinado o que constituya o que razonablemente pueda constituir o dar como resultado, la estabilización o manipulación del precio de cualquier valor emitido por la Compañía (incluyendo las Acciones).

4. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

La Emisora obtuvo \$1,570,306,879.71 M.N. por concepto de recursos netos de la Oferta, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$1,868,993,798.53 M.N. por concepto de recursos netos de la Oferta, considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. La Emisora no recibirá recurso alguno de la venta de las Acciones realizadas por los Accionistas Vendedores.

Los gastos derivados de la Oferta Pública serán pagados con los recursos que recibamos de la Oferta Pública.

La totalidad de los gastos estimados de la Oferta Pública, ascienden aproximadamente a la cantidad de \$104,111,728 Pesos sin considerar la opción de sobreasignación y de \$119,378,289 Pesos considerando la opción de sobreasignación, incluyendo el IVA correspondiente, en los casos que resulte aplicable:

Descripción del Gasto	Sin considerar la opción de sobreasignación	Considerando la opción de sobreasignación
Estudio y Trámite de la CNBV*	\$19,797	\$19,797
Estudio y Trámite de la BMV	\$19,633	\$19,633
Derechos de inscripción en el RNV*	\$901,620	\$901,620
Listado en la BMV	\$43,588	\$43,588
Descuentos y comisiones por Intermediación y Colocación:	\$97,116,279	\$111,683,721
Intermediarios Colocadores		
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	\$48,558,140	\$55,841,860
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	\$48,558,140	\$55,841,860
Honorarios de Asesores Legales - Total :	\$3,560,811	\$3,560,811
Galicia Abogados, S.C., nuestros asesores legales:	\$2,204,000	\$2,204,000
Creel, García Cuellar, Aiza y Enriquez, S.A., asesores legales de los Intermediarios Colocadores	\$1,356,811	\$1,356,811
Impresión de documentos	-	-
Publicaciones	\$1,000,000	\$1,000,000
Encuentros Bursátiles y otros	\$1,450,000	\$1,450,000
Data site	\$150,000	\$150,000
Gastos de roadshow	\$800,000	\$800,000
Otros	\$500,000	\$500,000
Total	\$104,111,728	\$119,378,289

5. ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA

La siguiente tabla muestra nuestra estructura de capital social de CADU al 30 de septiembre de 2015 sobre bases (i) reales y (ii) ajustadas para reflejar los efectos de la Oferta Pública a un precio de colocación por Acción de \$18.00 M.N., después de descontar los gastos y comisiones de los Intermediarios Colocadores y los gastos de la Oferta Pública, así como el uso que demos a los recursos obtenidos de la Oferta Pública, según se describe en la sección “Destino de los fondos”.

Esta tabla debe ser leída en conjunto con, y ser calificada en su totalidad por referencia a, “Destino de los fondos”, “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”, “Información financiera seleccionada” y los Estados Financieros Consolidados Auditados, los Estados Financieros Condensados y sus notas incluidos en este Prospecto:

ESTRUCTURA DE CAPITAL ANTES Y DESPUÉS DE LA OFERTA				
(Cifras en miles de pesos)				
	Antes de la Emisión (Cifras a septiembre 2015)	Movimientos Posteriores	Emisión OPI	Después de la Emisión
Pasivos Bancarios a CP	456,367			456,367
Pasivo Bursátil a CP	147,374			147,374
Otros Pasivos a CP	161,981			161,981
Total Pasivo a Corto Plazo	765,722			765,722
Pasivos Bancarios a LP	913,848			913,848
Pasivo Bursátil a LP	539,460			539,460
Otros Pasivos a LP	357,155			357,155
Total Pasivo a Largo Plazo	1,810,463			1,810,463
Pasivo Total	2,576,185			2,576,185
Capital Social al septiembre 2015	113,847		2,000,000	2,113,847
Aumento de Capital Social Octubre 2015		12,650		12,650
Utilidades Retenidas	1,320,213			1,320,213
Prima por Emisión de Acciones	64,263			64,263
Participación No Controladora	12,236			12,236
Capital Contable	1,510,559	12,650	2,000,000	3,523,209
Total Pasivo y Capital	4,086,744	12,650	2,000,000	6,099,394

6. NOMBRE DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento de la Oferta descrita en el presente Prospecto:

Accionistas Vendedores

Pedro Vaca Elguero
Pablo Vaca Elguero
Luis Vaca Elguero
Joaquín Vaca Elguero
Víctor Manuel Rodríguez García
Manuel Araiza Luévano
Javier Cervantes Monteil
Mario Alberto Rodríguez Durón
Israel Godina Machado
Guadalupe Razo Chávez.

Accionistas Fundadores

Pedro Vaca Elguero
Pablo Vaca Elguero
Luis Vaca Elguero
Joaquín Vaca Elguero
Víctor Manuel Rodríguez García

Emisora

Corpovael, S.A.B. de C.V.

Asesor Legal de la Emisora

Galicia Abogados, S.C.

Intermediario Colocador

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

Intermediarios Colocadores

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo
Financiero BBVA Bancomer.

Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores

Creel, García Cuellar, Aiza y Enriquez, S.C.

Auditor Externo

Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global

Auditor Externo

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte
Toouche Tohmatsu Limited

Ninguna de las personas mencionadas en esta sección, tiene interés económico alguno directo o indirecto sobre la Emisora, salvo por los Accionistas Vendedores.

Los señores Pedro Vaca Elguero, Pablo Vaca Elguero, Luis Vaca Elguero, Joaquín Vaca Elguero, Víctor Manuel Rodríguez García, Manuel Araiza Luévano, Javier Cervantes Monteil, Mario Alberto Rodríguez Durón, Israel Godina Machado y Guadalupe Razo Chávez., en su carácter de Accionistas Vendedores, participan en la administración de la Emisora.

Los señores Javier Cervantes Monteil y/o Cesar Navarro Troncoso son las personas encargadas de la relación con los inversionistas de la Emisora y pueden ser localizados en las oficinas de la Emisora ubicadas en Av. Bonampak esquina con Av. Nichupté, Primer Piso, Cancún, Quintana Roo, C.P. 77500, Teléfono (998) 1 93 11 00, ext. 1210, correo electrónico: cesar@caducancun.com.

7. DILUCIÓN

Los inversionistas que adquieran Acciones sufrirán una dilución de su inversión.

A continuación se detalla el efecto dilutivo en monto y porcentaje de la Oferta Pública, calculado de conformidad con la Circular Única de Emisoras, mismo que resulta de la diferencia entre el Precio de Colocación y el valor en libros por Acción, tomando como referencia los Estados Financieros Condensados. De igual modo, se proporciona el efecto en monto y porcentaje para nuestros accionistas actuales que no van a suscribir Acciones en la Oferta Pública, así como el efecto dilutivo en la utilidad y valor en libros por acción con motivo de las nuevas Acciones que se pondrán en circulación con motivo de la Oferta Pública.

Al 30 de septiembre de 2015, el valor en libros o contable por acción fue de \$13.27. El valor contable por acción representa el valor de los activos totales menos los pasivos totales, dividido por el número de acciones suscritas y en circulación a la fecha del cálculo. El valor en libros por acción al 30 de septiembre de 2015 antes de la oferta disminuyó a \$6.02 por acción:

- después de haber dado efecto al aumento de Capital Social en su parte variable en la cantidad de \$12,649,664, representado por 12,649,664 acciones; y
- después de haber dado efecto al split de acciones en la proporción de 2 a 1.

Posteriormente al aumento y Split mencionados, el valor tangible neto en libros dándole efecto a la oferta y considerando la colocación de la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta Primaria se incrementaría a \$10.18 por acción sin considerar el ejercicio de la opción de sobreasignación, y a \$10.73 por acción considerando el ejercicio de la opción de sobreasignación, lo anterior:

- dándole efecto a la venta de 93,023,256 Acciones a un precio de colocación de \$18.00 por Acción sin considerar el ejercicio de la opción de sobreasignación, y de 110,465,116 Acciones considerando el ejercicio de la opción de sobreasignación.

Este importe representa para los accionistas existentes un incremento teórico inmediato de \$4.16 en el valor en libros por acción sin considerar el ejercicio de la opción de sobreasignación y de \$4.70 considerando el ejercicio de la opción de sobreasignación, y una dilución teórica inmediata de \$7.82 en el valor en libros por acción para los nuevos inversionistas que adquieran a un precio de colocación de \$18 por Acción sin considerar el ejercicio de la opción de sobreasignación y una dilución teórica inmediata de \$7.27 en el valor en libros por acción considerando el ejercicio de la opción de sobreasignación.

La siguiente tabla muestra la dilución por acción de CADU después de la Oferta Pública, considerando la colocación de la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta Primaria, con base en la información financiera de CADU al 30 de septiembre de 2015 antes de la oferta, y asumiendo la suscripción de 93,023,256 Acciones como parte de la Oferta Pública sin considerar el ejercicio de la opción de sobreasignación, y de 110,465,116 Acciones considerando el ejercicio de la opción de sobreasignación:

	Por acción
Precio de colocación por Acción.....	\$18.00
Valor tangible neto en libros antes de la Oferta Pública ¹	\$6.02
Incremento en el valor tangible neto en libros atribuible a la venta de las Acciones	\$4.16
Valor tangible neto pro forma en libros después de la Oferta Pública	\$10.18
Dilución en valor tangible neto pro forma en libros.....	\$7.82
Dilución sobre el capital social de CADU después de la Oferta Pública (porcentaje)	43.4%
Incremento para los accionistas actuales que no participen en la Oferta Pública (monto)...	\$4.16
Ganancia para los accionistas actuales que no participen en la Oferta Pública (porcentaje)..	69.1%

1. Después de haber dado efecto al aumento de Capital Social en su parte variable en la cantidad de \$12,649,664, representado por 12,649,664 acciones, y después de haber dado efecto el split de acciones en la proporción de 2 a 1

Para el periodo concluido el 30 de septiembre de 2015, antes de la oferta pero después de haber dado efecto al aumento de Capital Social en su parte variable en la cantidad de \$12,649,664, representado por 12,649,664 acciones, y después de haber dado efecto el split de acciones en la proporción de 2 a 1, la utilidad neta por acción de CADU fue de \$1.28. Dando efecto a una oferta de 93,023,256 Acciones, nuestra utilidad neta por acción hubiera sido de \$0.93 para el periodo concluido el 30 de septiembre de 2015 si los Intermediarios Colocadores no ejercen las Opciones de Sobreasignación y de 110,465,116 Acciones con una utilidad neta por acción de \$0.89 si los Intermediarios Colocadores ejercen en su totalidad las Opciones de Sobreasignación. Esto representa una reducción de aproximadamente 27.3% y 30.5%, respectivamente, en nuestra utilidad neta por acción.

Inmediatamente después de la Oferta Pública, el capital social de CADU estará representado por 346,016,516 acciones en circulación sin considerar la opción de sobreasignación y por 363,458,376 acciones en circulación considerando la opción de sobreasignación.

La información que se incluye en la tabla anterior es únicamente ilustrativa y una vez que se haya consumado la Oferta Pública, será ajustada con base en el precio real de oferta inicial y otros términos que serán definidos al momento de determinar el Precio de Colocación por Acción. Asimismo, una vez que se consume la Oferta Pública, podríamos elegir vender acciones representativas de nuestro capital social o suscribir deuda convertible en acciones con base en las condiciones de mercado u otras consideraciones estratégicas a pesar de considerar que contamos con suficientes fondos para cubrir nuestros planes operativos presentes o futuros. Los inversionistas podrían sufrir efectos dilutivos en caso de que en el futuro emitamos nuevas acciones o capital o que contratemos deuda convertible en acciones.

8. ACCIONISTAS VENDEDORES

Pedro Vaca Elguero, Pablo Vaca Elguero, Luis Vaca Elguero, Joaquín Vaca Elguero, Víctor Manuel Rodríguez García, Manuel Araiza Luévano, Javier Cervantes Monteil, Mario Alberto Rodríguez Durón, Israel Godina Machado y Guadalupe Razo Chávez.

Todos los Accionistas Vendedores son directivos relevantes en la Emisora y todos los valores a ser ofertados por los Accionistas Vendedores corresponden a la Serie “A” de la parte fija del capital social de la Emisora.

Accionista Vendedor	Antes de la Oferta		Después de la Oferta (considerando la opción de sobreasignación)	
	Acciones (parte fija)	%	Acciones	%
Pedro Vaca Elguero	79,692,878	31.50%	76,292,878	20.99%
Pablo Vaca Elguero	52,369,604	20.70%	48,969,604	13.47%
Luis Vaca Elguero	45,538,786	18.00%	42,138,786	11.59%
Joaquín Vaca Elguero	40,984,908	16.20%	37,584,908	10.34%
Víctor Manuel Rodríguez García	9,107,756	3.60%	8,270,547	2.28%
Manuel Araiza Luévano	7,670,756	3.03%	5,907,035	1.63%
Javier Cervantes Monteil	7,670,756	3.03%	5,907,035	1.63%
Mario Alberto Rodríguez Durón	3,319,272	1.31%	1,555,551	0.43%
Israel Godina Machado	3,319,272	1.31%	1,555,551	0.43%
Guadalupe Razo Chávez	3,319,272	1.31%	1,555,551	0.43%
TOTAL	252,993,260	100.00%	229,737,446	63.21%

9. INFORMACIÓN DEL MERCADO DE VALORES

Nuestras acciones nunca han estado listadas en la BMV u otros mercados, y no hemos contratado los servicios de formadores de mercado.

III. LA EMISORA

HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA

Información de la Compañía

Nuestras oficinas principales se encuentran ubicadas en Av. Bonampak esquina con Av. Nichupté, Primer Piso, Cancún, Quintana Roo, C.P. 77500, con número de teléfono (52) (998) 193-1100.

Nos constituimos conforme a las leyes de México bajo el régimen legal de sociedad anónima de capital variable el 9 de julio de 2007, y adoptamos la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable el 18 de noviembre de 2015. Nuestro folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del estado de Aguascalientes, es el número 105804-1 y nuestra homoclave en el registro federal de contribuyentes es COR070725141. La duración de la Sociedad es indefinida.

Para mayor información sobre la Emisora, se sugiere consultar el Reporte Anual de la Emisora, así como toda la información divulgada por la Emisora en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, incluyendo los Reportes Trimestrales, mismos que pueden ser consultados en la página de Internet de la Emisora www.caduinmobiliaria.com y en la página de Internet de la BMV www.bmv.com.mx.

Los principales objetivos de la Oferta son (i) fortalecer nuestro balance para fundear el crecimiento y aprovechar oportunidades de inversión en terrenos estratégicos, (ii) incrementar la rentabilidad de la Emisora en el mediano plazo, (iii) diversificar la base y perfil de inversionistas, y (iv) fortalecer la institucionalización de la Compañía.

Panorama General

Corpovael, S.A.B. de C.V. es una sociedad controladora, integrada verticalmente, 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. Según se describe con mayor detalle más adelante, desde el momento de su constitución en 2001 y hasta la fecha, CADU ha construido y vendido más de 65,000 viviendas en más de 29 desarrollos en 5 estados de México.

Al momento de su constitución, y en virtud de las condiciones de mercado en dicho momento, CADU se enfocaba en el diseño, urbanización, edificación, promoción y venta de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media. Como consecuencia de la crisis *subprime* en Estados Unidos en 2008 y en virtud de los cambios en las tendencias de mercado relacionadas con el otorgamiento de crédito para el sector poblacional al que CADU atendía, a partir del 2009 la Compañía empezó a enfocarse prioritariamente en la Vivienda de Interés Social, la cual, cuenta con subsidios federales y atiende una demanda constante en México. Para mayor información, véase “Sección III. La Emisora. 1.- Historia y Desarrollo de la Emisora. Nuestras Fortalezas” del presente Prospecto.

Conjuntamente con los proyectos de Vivienda de Interés Social, y como consecuencia de las oportunidades actuales de mercado y en particular, el incremento en el financiamiento a través de instituciones financieras en México, a partir de 2013 CADU retoma el segmento de Vivienda Media atendía, a través del diseño, urbanización, edificación, promoción y venta de dicha Vivienda Media. Para una mayor explicación de los proyectos de Vivienda Media desarrollados recientemente por parte de CADU, véase “Sección III. La Emisora. 1.- Historia y Desarrollo de la Emisora. Nuestras Fortalezas” del presente Prospecto.

Desde su constitución, la Compañía registra sus ingresos al momento de la escrituración de las viviendas, ya que considera que es cuando se cumplen los requisitos para el reconocimiento de sus ingresos; por lo anterior, la aplicación obligatoria de la IFRIC 15, no afectó su forma de realizar el registro de sus ingresos. La IFRIC 15 requiere, entre otras cosas, que exista un contrato de construcción celebrado con cada cliente para estar en posibilidad de reconocer sus ingresos por “avance de obra”. La Compañía no celebra contratos de construcción con sus clientes, por lo que para el reconocimiento de sus ingresos por venta de viviendas aplica la NIIF 18, Ingresos.

Actualmente, CADU tiene presencia en los estados de Quintana Roo, Aguascalientes, Jalisco, Guanajuato y el Estado de México. A nivel nacional, CADU se encuentra dentro de los principales desarrolladores que venden más viviendas a través del INFONAVIT. De lo anterior, se destaca la participación de CADU en el estado de Quintana Roo al contar, al 30 de septiembre de 2015, con una participación en el mercado de Vivienda de Interés Social del 53.04%. Por otro lado, su participación en el mercado de Vivienda de Interés Social en el municipio de Benito Juárez (Cancún) es de 51.11% y en el municipio de Solidaridad (Playa del Carmen) es de 63.53%.

En el 2010, CADU inició nuevos desarrollos en Playa del Carmen, Quintana Roo, así como en el estado de Aguascalientes. Para el 2012, inició nuevos desarrollos en Tlajomulco de Zúñiga (Guadalajara) Jalisco, León, Guanajuato y Zumpango, Estado de México. La estrategia de diversificación geográfica tuvo como consecuencia una menor dependencia del mercado de Vivienda de Interés Social en Quintana Roo y un incremento en el número de Viviendas de Interés Social vendidas en el Estado de México, Jalisco, Guanajuato y Aguascalientes. La escrituración en las nuevas plazas permitió a la empresa crecer significativamente en el 2013 respecto de 2012. El crecimiento en unidades fue del 35% y el crecimiento en ingresos por vivienda fue de 41.4%. En el 2014, el crecimiento en unidades fue de 14.3% y en ingresos por vivienda de 26.3%. En 2014, la estrategia consistió en diversificar la mezcla de productos al regresar a la escrituración de Vivienda Media en Cancún, Quintana Roo.

Actualmente CADU ha realizado los siguientes desarrollos localizados en los estados que se señalan a continuación:



Quintana Roo:	17 desarrollos
Aguascalientes:	5 desarrollos
Jalisco:	5 desarrollos
Guanajuato:	1 desarrollo
Estado de México:	1 desarrollo

En 2014 y 2015, CADU obtuvo un reconocimiento de las Mejores Empresas Mexicanas (MEM) otorgado por Banamex, Deloitte y Tecnológico de Monterrey.

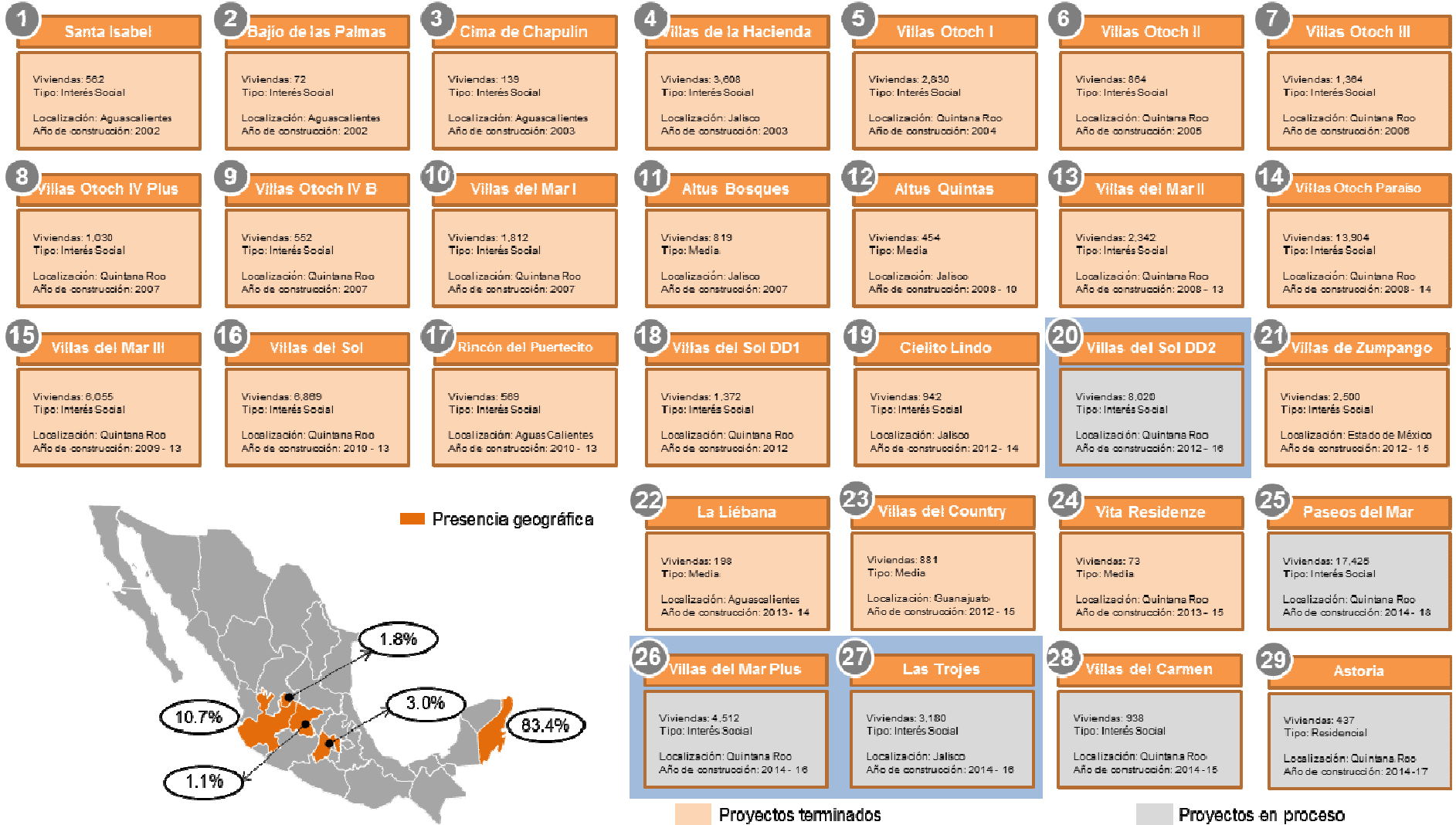
A continuación, se describen los acontecimientos más relevantes de la Compañía a partir de su constitución:



Las oficinas corporativas de la Emisora se ubican en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, donde se concentra la mayor parte de sus operaciones

El proceso de desarrollo de viviendas inicia desde la adquisición del terreno donde se construirá un desarrollo inmobiliario, y concluye con la firma de la escritura de la vivienda en favor del cliente, siguiendo el proceso que se muestra a continuación:

Actualmente contamos con 66,430 viviendas escrituradas y 23,000 por escriturar como parte de los proyectos en curso¹⁾



La integración vertical del grupo, le ha otorgado gran flexibilidad a CADU, 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 Emisora mantener elevados márgenes de rentabilidad, independientemente de haberse enfocado al desarrollo de vivienda económica. Prueba de lo anterior, se muestra en los márgenes de rentabilidad y el ROE de la Compañía, según los mismos se explican a mayor detalle más adelante en esta Sección.

La política de la Compañía es mantener 4 años de reserva territorial. Al 30 de septiembre de 2015, se cuenta con una reserva territorial de 373.4 hectáreas, suficientes para edificar 32,433 viviendas en los próximos años. Para mayor información en relación con la reserva territorial con la que cuenta actualmente la Compañía, véase “Sección III. La Emisora. 1.- Historia y Desarrollo de la Emisora. Nuestras Fortalezas” del presente Prospecto.

Desde 2002, la Compañía cuenta con los siguientes desarrollos realizados y en proceso de desarrollo:

PROYECTOS CADU						
AÑO DE INICIO	DESARROLLO	VIVIENDAS	viviendas escrituradas hasta sep 2015	viviendas pendientes por escriturar	UBICACIÓN	TIPO
2002	Santa Isabel	562	562		Aguascalientes	Interés Social
	Bajo de las Palmas	72	72		Aguascalientes	Interés Social
2003	Cima de Chapulin	139	139		Aguascalientes	Interés Social
	Villas de la Hacienda	3,608	3,608		Jalisco	Interés Social
2004	Villas Otoch I	2,830	2,830		Quintana Roo	Interés Social
2005	Villas Otoch II	864	864		Quintana Roo	Interés Social
2006	Villas Otoch III	1,364	1,364		Quintana Roo	Interés Social
2007	Villas Otoch IV Plus	1,030	1,030		Quintana Roo	Interés Social
	Villas Otoch IV B	552	552		Quintana Roo	Interés Social
	Villas del Mar I	1,812	1,812		Quintana Roo	Interés Social
	Altus Bosques	819	819		Jalisco	Media
2008	Altus Quintas (2008 - 2010)	454	454		Jalisco	Media
	Villas del Mar II (2008 - 2013)	2,342	2,342		Quintana Roo	Interés Social
	Villas Otoch Paraíso (2008 - 2014)	14,004	14,004		Quintana Roo	Interés Social
2009	Villas del Mar III (2009 - 2014)	5,925	5,925		Quintana Roo	Interés Social
2010	Villas del Sol (2010 - 2013)	6,202	6,202		Quintana Roo	Interés Social
2010	Rinconada del Puertecito (2010 - 2013)	569	569		Aguascalientes	Interés Social
2012	Villas del Sol DD1 (2012-2013)	1,372	1,372		Quintana Roo	Interés Social
2013	Villas del Sol DD2 (2012-2018)	8,020	5,993	2,027	Quintana Roo	Interés Social
2012	Villas de Zumpango (2012 - 2015)	2,476	2,476		Estado de México	Interés Social
2013	Cielito Lindo (2013 - 2014)	942	942		Jalisco	Interés Social
2013	Villas del Country (2013 - 2015)	1,309	1,309		Guanajuato	I. S. / Media
2013	La Liebana (2013 - 2015)	198	198		Aguascalientes	Media
2013	Vita Residenze (2013 - 2015)	73	73		Quintana Roo	Media
2014	Paseos del Mar (2014-2018)	17,425	4,836	12,589	Quintana Roo	Interés Social
2014	Villas del Mar V Plus (2014-2016)	4,512	2,961	1,551	Quintana Roo	Interés Social
2014	Las Trojes (2014-2016)	3,180	804	2,376	Jalisco	Interés Social
2014	Villas del Carmen (2014-2015)	1,455	1,041	414	Quintana Roo	Interés Social
2015	Astoria (2015-2017)	437		437	Quintana Roo	Media

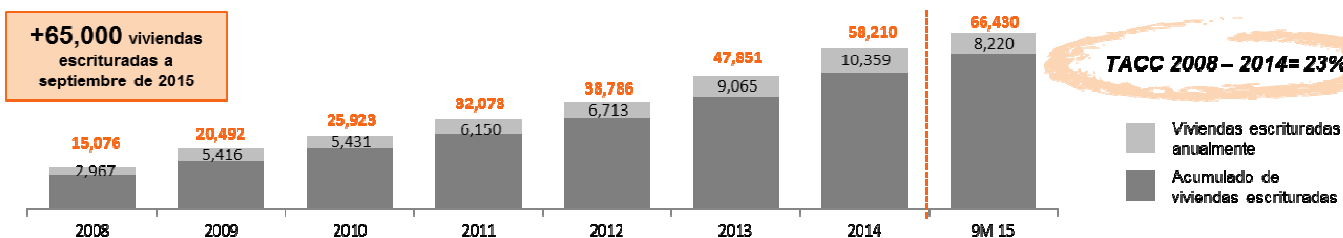
Para mayor información acerca de la Emisora se puede consultar su página de Internet en www.caduinmobiliaria.com en el entendido de que dicha página de Internet no es parte del presente Prospecto.

Nuestras Fortalezas

Modelo de negocio orientado al crecimiento y a la rentabilidad

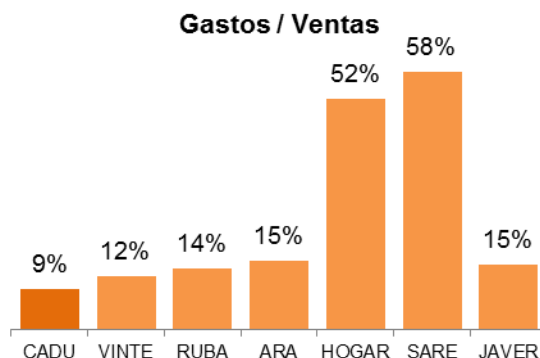
CADU ha crecido sostenidamente en los últimos años. Sus ingresos por venta de vivienda han crecido a una tasa anual compuesta de 21.3% entre 2008 y 2014. CADU también ha crecido significativamente en número de viviendas escrituradas. Su tasa anual compuesta de crecimiento fue de 23% entre 2008 y 2014.

Evolución de viviendas escrituradas



A pesar del enfoque en el segmento de interés social, la Compañía ha sido capaz de mantener un margen EBITDA competitivo de 20.2% durante el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2015, lo anterior, gracias a sus políticas de control de costos y gastos. Asimismo, la integración vertical del grupo le ha otorgado flexibilidad, permitiéndole obtener eficiencias en tiempos y calidad de la construcción, así como una considerable reducción de costos y el menor nivel de gastos entre sus comparables, al representar tan solo el 12% de sus ventas durante el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2015.

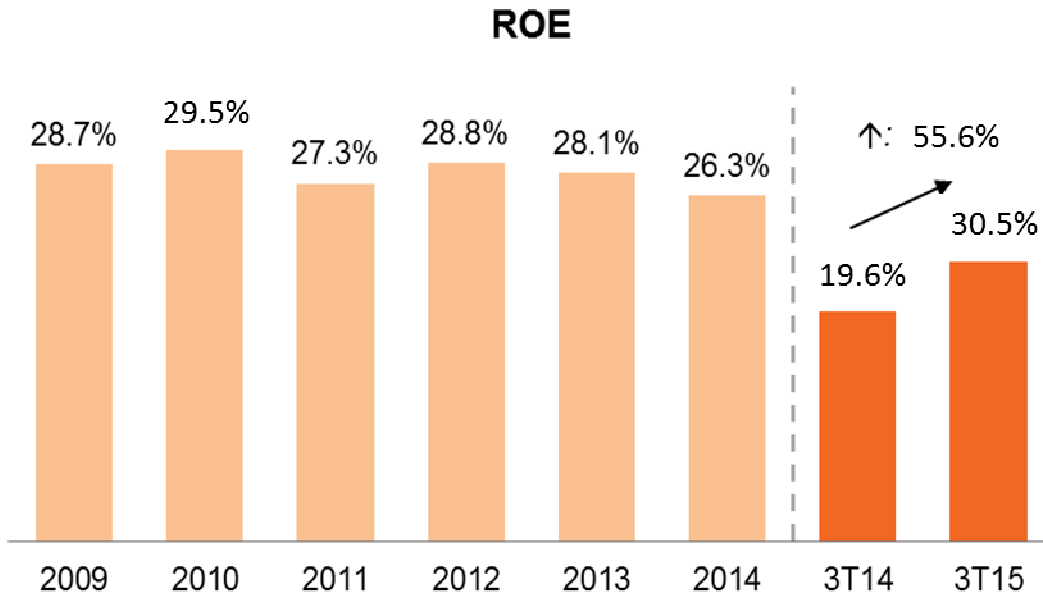
De conformidad con la información al 30 de septiembre de 2015 públicamente disponible en la página de la BMV de algunos de los participantes del sector de vivienda en México, la proporción de los gastos y ventas de CADU en comparación con sus principales competidores es la siguiente:



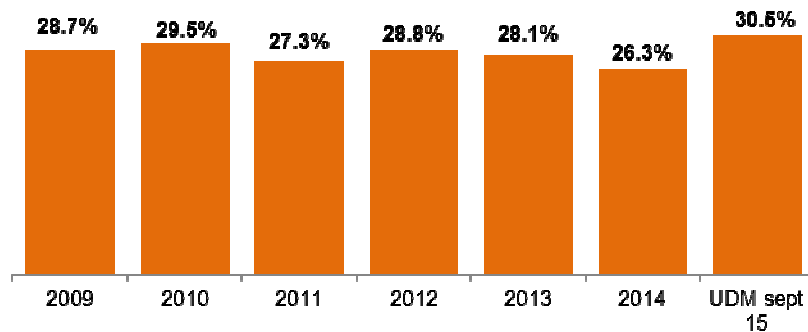
Lo anterior, se ha traducido en elevados márgenes de rentabilidad, al conseguir un ROE por arriba del 26% en los últimos seis años.

La Compañía, desde su constitución y consistentemente durante cada periodo de preparación de información financiera, ha llevado a cabo el cálculo de su rentabilidad financiera dividiendo la utilidad neta de los últimos 12 meses de la Compañía, *entre* el capital contable de CADU, precisamente en la fecha en la que se está realizando el cálculo.

Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía contaba con un ROE del 30.5%, representando un incremento del 55.6% en comparación con lo reportado para el 30 de septiembre de 2014 que ascendía a 19.6%. Los Estados Financieros correspondientes a los ejercicios 2009 y 2010 estaban reportados bajo Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), mientras que los Estados Financieros correspondientes a los ejercicios de 2011 a la fecha se presentan conforme a las IFRS.



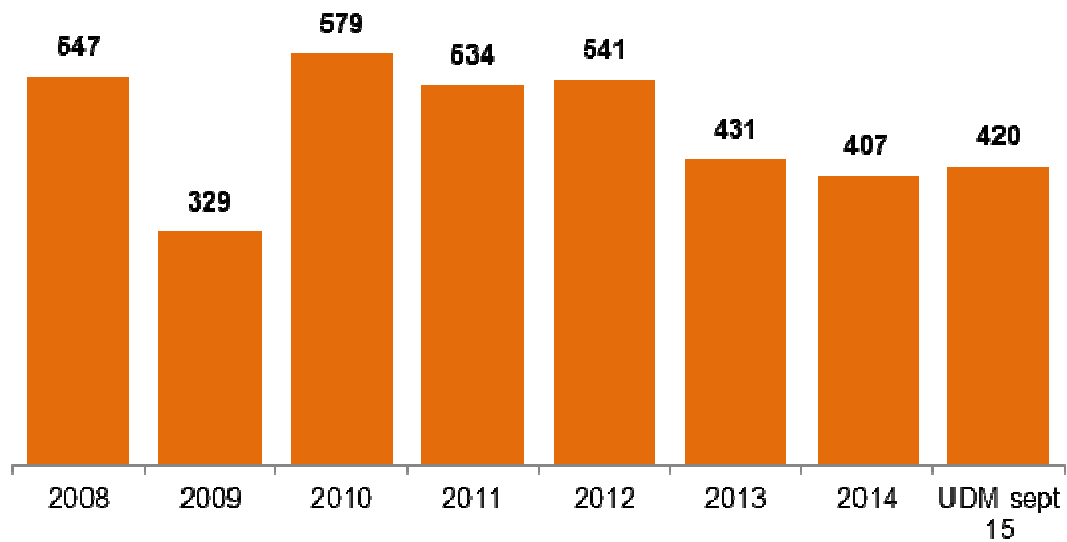
Adicionalmente, desde la perspectiva de año completo, durante el periodo de 12 meses concluido el 30 de septiembre de 2015, la Compañía cuenta con un ROE que asciende a 30.5%, 8.28% superior al promedio de 2009 a 2014.



Sistema de comercialización y capital de trabajo eficiente

La estrategia de ventas de CADU establece la búsqueda activa de clientes y programas de venta con seguimiento semanal. Con la finalidad de ser asesores certificados reconocidos por INFONAVIT, los vendedores de CADU han tomado el curso de alineación y han aprobado el examen correspondiente para certificarse bajo la Norma ECO-458, que expide el CONOCER.

El capital de trabajo histórico de CADU, por días, se muestra en el diagrama siguiente:



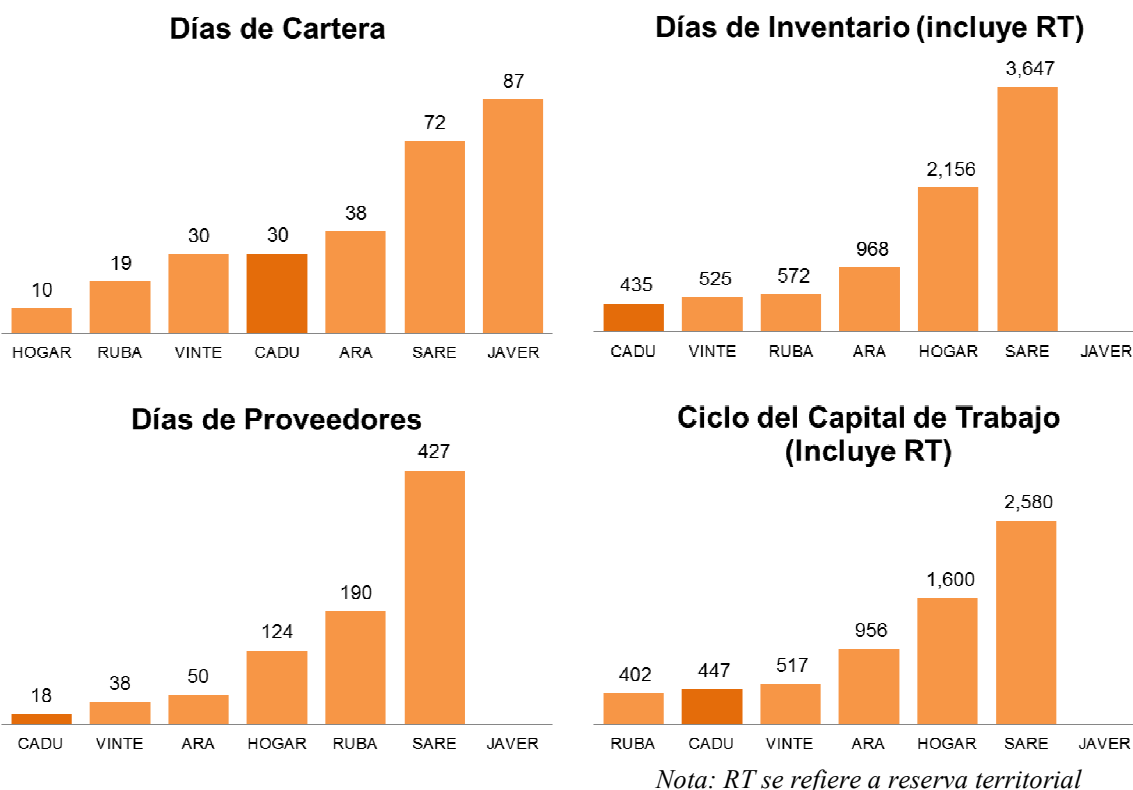
Conforme a este ritmo de originación, la política de CADU ha sido mantener cuatro años de reserva territorial. Al 30 de septiembre de 2015, CADU cuenta con una reserva territorial para la construcción de aproximadamente 32,433 viviendas, con una superficie total aproximada de 373.4 hectáreas. Actualmente, la reserva territorial de la Compañía se encuentra integrada como sigue:

PROPIETARIO	NOMBRE DEL DESARROLLO	SALDO BALANCE sep-15	SUPERFICIE M ²	COSTO DE ADQUISICION POR M ²	VALOR COMERCIAL POR M ²	VALOR COMERCIAL TOTAL	VIVIENDAS DEL PROYECTO	COORDENADAS		CIUDAD (Incluye Municipio y Estado)	PERIMETRO		
								LONGITUD	ALTITUD		DE CONTENCIÓN	USO DE SUELO	TIPO DE VIVIENDA
Cadu Inmobiliaria	Villas del Mar Plus/ Paseos del Mar	\$42,856,546	247,808	180	350	\$86,732,888	1,537	88° 53' 8.5"	21° 12' 18.4"	Cancún, B. Juárez, Q. Roo.	U3	Habitacional	Interés Social
Cadu Inmobiliaria	Paseos del Mar P. 1119-02	\$44,188,050	483,804	91	350	\$169,331,400		80° 54' 40.7"	21° 10' 27.6"	Cancún, B. Juárez, Q. Roo.		Habitacional	Interés Social
Inmobiliaria Tusel	Paseos del Mar P. 1119-20 y 21	\$50,000,000	431,853	116	350	\$151,078,550						Habitacional	Interés Social
Inmobiliaria Tusel	Paseos del Mar P. 1119-23 y 24	\$22,507,782	302,775	74	350	\$105,371,075						Habitacional	Interés Social
	Total Paseos del Mar (Cadu + Inm. Tusel)	\$116,695,818	1,218,232	96	350	\$426,381,025	12,589				U3		
Cadu Inmobiliaria	Paseos del Mar P. 1119-51	\$9,838,211	42,775	230	350	\$14,971,191	266						
Cadurma	Parcela 222	\$127,896,134	894,150	140	300	\$288,244,850	7,000	88° 54' 40.7"	21° 10' 27.6"	Cancún, B. Juárez, Q. Roo.	U3	Habitacional	Interés Social
Cadu residencias	Proyecto Astoria	\$20,641,112	30,177	684	1,000	\$30,177,064	165				U3	Habitacional	Media
Inmobiliaria Tusel	Villas del Sol Parcela 471	\$29,959,508	199,730	150	300	\$59,919,000	1,932	87° 70' 30.7"	20° 40' 42.5"	Playa del Carmen, Solidaridad, Q. Roo.	U3	Habitacional	Interés Social
Cadu Inmobiliaria	Villas del Sol Parcela 472	\$1,443,133	9,821	150	300	\$2,940,328	96	87° 7' 19.2"	20° 40' 35.3"	Playa del Carmen, Solidaridad, Q. Roo.	U3	Habitacional	Interés Social
Cadu Inmobiliaria	Villas del Sol Parcela 491	\$27,039,413	200,292	135	250	\$50,073,000	1,932				U3		
Inmobiliaria Tusel	Villas del Sol Parcela 492	\$27,039,413	198,998	135	250	\$49,749,000	1,932	88° 51' 53.84"	21° 08' 08.21"	Playa del Carmen, Solidaridad, Q. Roo.	U3	Habitacional	Interés Social
Cadurma	Villas del Sol P-100 Lote 3	\$22,456,377	59,779	376	500	\$28,889,688	409	87° 06' 26.86"	20° 40' 02.67"	Playa del Carmen, Solidaridad, Q. Roo.	U3	Habitacional	Interés Social
Cadu Inmobiliaria	Camillo Puerto	\$8,121,923	200,000	31	100	\$20,000,000	2,000	88° 04' 24.32"	19° 38' 29.74"	Camillo Puerto, Quintana Roo.		Habitacional	Interés Social
Total Terrenos Quintana Roo		\$431,987,986	3,301,760			\$1,039,084,034	29,857						

OTROS ESTADOS														
Casas duraderas del Sur	P. 14 y 38 Poligono 14; P. 38 Poligono D	\$4,896,484											Habitacional	Interés Social
Inmobiliaria Tusel	P. 29 a 47 Pol. 8 y 12	\$36,693,907											Habitacional	Interés Social
Cadurma	P. 30-135	\$20,903,747											Habitacional	Interés Social
	Las Trojes varias parcelas	\$62,394,138	301,971	218	300	\$90,591,256	2,376	103° 24' 44.5"	20° 29' 30.36"	Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco	U3			
Cadurma	Coliseo Yucatan	\$22,000,000	38,667	600	900	\$29,333,600	200	89° 38' 19.94"	21° 05' 18.53"	Mérida, Yucatán	U3	Habitacional	Interés Social	
Total Terrenos Otros Estados		\$84,394,138	338,638			\$119,924,856	2,576							
Cadu Inmobiliaria	Area comercial Altus Quintas	\$49,216,873	10,514	4,681	4,881	\$49,218,873		103° 28' 46.56"	20° 48' 57.90"	Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco		Comercial	Comercial	
	Areas Comerciales Cancun y Playa	\$74,933,132	83,604	590	2,000	\$167,208,000		88° 51' 29.07"	21° 11' 46.68"	Cancún, B. Juárez, Q. Roo.		Comercial	Comercial	
Cadu Inmobiliaria		\$23,874,804	51,044											
Inmobiliaria Tusel		\$18,723,225	14,187											
Cadurma		\$32,335,303	18,373											
Total Lotes Comerciales		\$124,150,005	84,118			\$216,424,873								
Valor Total Terrenos Quintana Roo/Otros Estados/Comerciales		\$640,531,729	3,734,515			\$1,375,433,762	32,433							

El equilibrio entre una rápida comercialización y una sana anticipación de la demanda ha permitido a CADU dimensionar su capital de trabajo de manera eficiente, con 392 días de ciclo al 30 de junio de 2015, el menor entre sus comparables del sector poniendo de manifiesto la adecuada y competitiva gestión de su cartera, proveedores e inventario.

De conformidad con la información al 30 de septiembre de 2015 públicamente disponible en la página de la BMV de algunos de los participantes del sector de vivienda en México, CADU ha preparado las siguientes gráficas comparativas:



Flexibilidad de producto y rápida adaptación a los cambios en la demanda

Previendo la restricción de crédito por parte de instituciones financieras en México, como consecuencia de la crisis del sector inmobiliario en Estados Unidos a principios de 2008, CADU decidió enfocar sus esfuerzos principalmente en el desarrollo de Vivienda de Interés Social.

La crisis hipotecaria internacional representó una oportunidad muy importante para CADU, en virtud de que se enfocaron los esfuerzos a la construcción y venta de Vivienda de Interés Social en lugar de Vivienda Media, que hasta ese momento habían desarrollado, misma que está menos expuesta a la restricción de crédito por parte de instituciones financieras al depender fundamentalmente de recursos de fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno Federal. Como consecuencia, de 2008 a 2009, la Compañía creció 66.51% en el número de viviendas vendidas y 28.37% en ingresos por venta de vivienda.

Los productos comercializados por CADU, así como cada una de sus características, son las siguientes, mismas que se desarrollan a continuación:

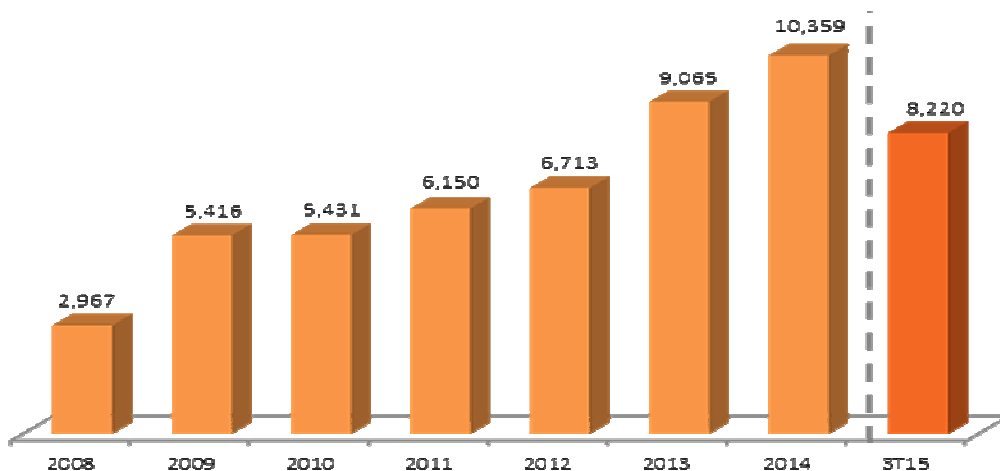
Producto	Precio de venta	Fuente de financiamiento
Vivienda de interés social	Hasta Ps \$ 500,000	Financiada principalmente por INFONAVIT a trabajadores asalariados que están comprando su primera casa.
Vivienda media	Entre Ps \$ 500,001 y Ps \$ 2,500,000	Financiada principalmente por el FOVISSSTE e Instituciones Financieras.
Vivienda residencial	Superior a Ps \$ 2,500,000	Financiada por banca comercial Residencial plus: Vivienda con precios más elevados, frecuentemente cotizada en dólares. Las primeras unidades se espera que estén listas para su venta en 2017.

Vivienda de Interés Social

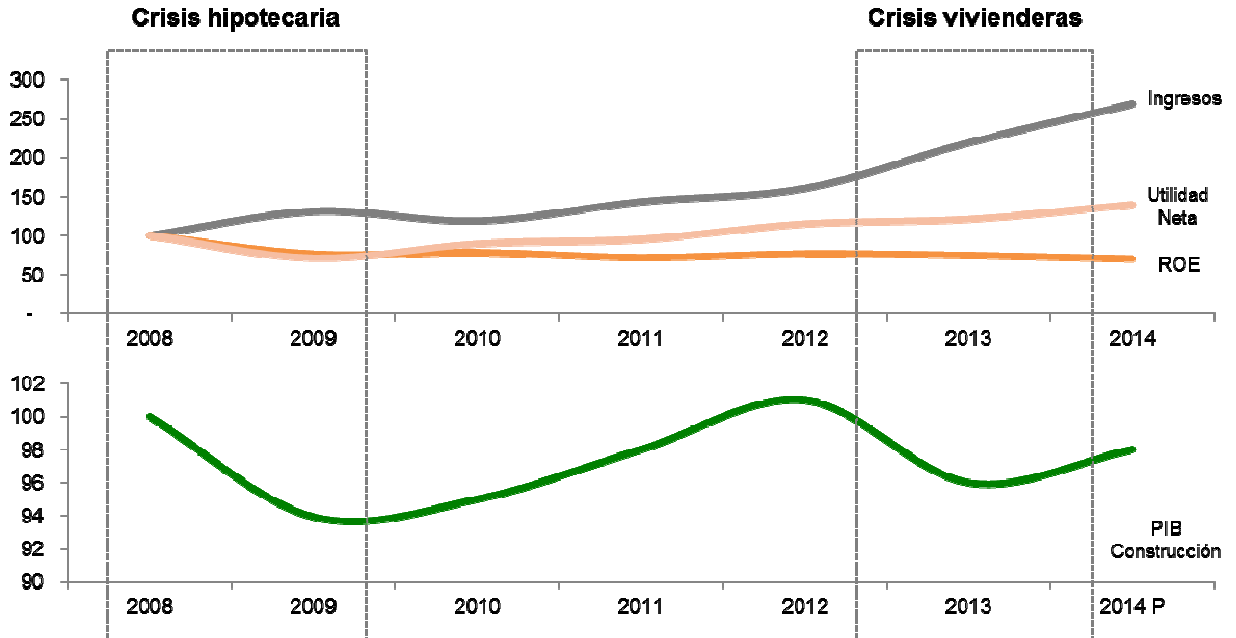
Este tipo de vivienda es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Los principales compradores de este tipo de vivienda, en general, son trabajadores asalariados que perciben ingresos de hasta 8 veces el salario mínimo y están comprando su primera casa. El precio de venta para este segmento asciende hasta \$500,000 Pesos (promedio \$305,190 Pesos).

Prácticamente todo el financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno Federal, como la SHF y el FOVISSSTE. La banca comercial poco incide en el financiamiento de este sector. El monto de los créditos para la compra de este tipo de viviendas se ha mantenido estable.

En las siguientes gráficas se muestra la estrategia de distribución geográfica que la Compañía ha puesto en marcha y planea para los próximos años:



CADU ha mantenido un crecimiento constante en cuanto a número de viviendas vendidas, tanto viviendas consideradas como Vivienda de Interés Social como viviendas totales durante los últimos 6 años, a pesar de la crisis hipotecaria mundial en 2008 y la crisis de vivienda en el 2013, según se muestra a continuación:

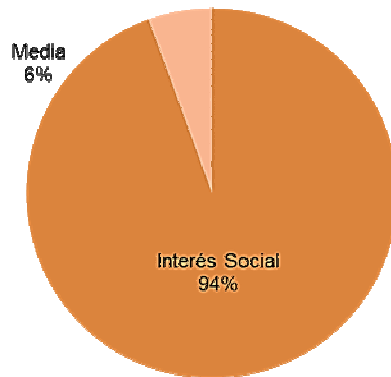


Durante la crisis del 2008, la economía nacional se vio afectada, sin embargo CADU creció en ingresos

A pesar que el PIB construcción disminuyó durante la crisis de las viviendas, CADU creció en ingresos, utilidad y mantuvo su ROE

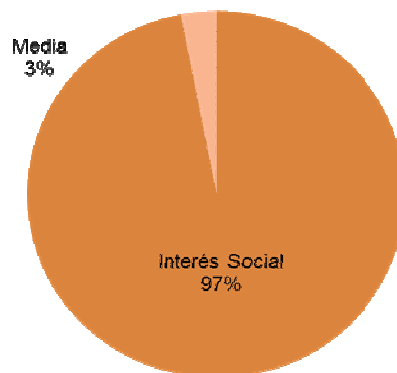
Al 30 de septiembre de 2015, el segmento de Vivienda de Interés Social es el más representativo en cuanto a ingresos por venta de vivienda para CADU, con una proporción aproximada del 94% en 2015.

Distribución de ingresos por producto



Al 30 de septiembre de 2015, el segmento de Vivienda de Interés Social representa aproximadamente el 94% de los ingresos y su distribución en cuanto al número de viviendas es el 97%, de igual forma, el segmento de Vivienda Media representa el 6% de los ingresos pero su distribución en cuanto al número de viviendas representa el 3%. Esto se explica por la diferencia en los precios de vivienda de cada producto.

Distribución de vivienda por producto



Vivienda Media

Vivienda desarrollada cuyo precio de venta se encuentra entre \$500,001 Pesos y \$2,500,000 Pesos. Como consecuencia de que a partir de la crisis *subprime* la cantidad de créditos otorgados por las instituciones financieras para la adquisición de este tipo de vivienda comenzó a disminuir, CADU se anticipó al cambio en las fuentes de financiamiento y se enfocó durante esos años en el sector de Vivienda de Interés Social, y decidió suspender la venta de Vivienda Media en los años 2011 y 2012. Sin embargo, a partir del 2013 una vez que se empezó a reactivar el crédito por instituciones financieras, la Compañía retomó los desarrollos de Vivienda Media.

La Vivienda Media comprende unidades generalmente financiadas por bancos a primeros y segundos compradores de vivienda. Inicialmente, CADU concentró el 100% de sus ventas de Vivienda Media en el estado de Jalisco, pero a partir de 2013 comenzó a escriturar en Aguascalientes y en Cancún y busca expandirse al Distrito Federal junto con otras ciudades en México.

Vivienda Residencial

Este tipo de vivienda comprende los desarrollos de vivienda cuyo precio de venta supera los \$2,500,000 Pesos.

La Vivienda Residencial está generalmente financiada por la banca comercial a compradores de su segunda o tercera casa. Dentro de este segmento también se considera la Vivienda Residencial “*plus*” de precios más elevados y frecuentemente financiadas en Dólares, las tasas de interés son las comerciales predominantes en los mercados nacionales e internacionales.

Los primeros desarrollos de este tipo de vivienda se esperan estén listos para venta en 2017.

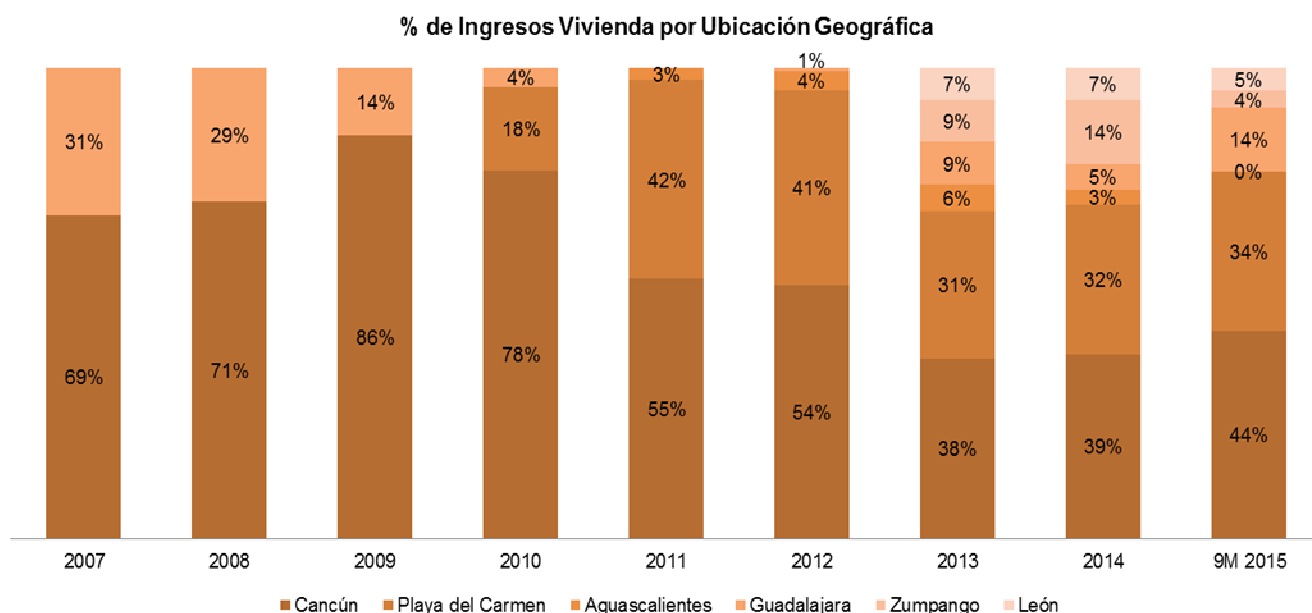
Resultado de la combinación de productos

CADU al combinar sus diferentes tipos de productos, tiene la flexibilidad de adaptarse ante cambios en la demanda y así seguir creciendo año tras año. Esta mezcla también le permite tener un precio promedio de vivienda óptimo para alcanzar la rentabilidad objetivo.

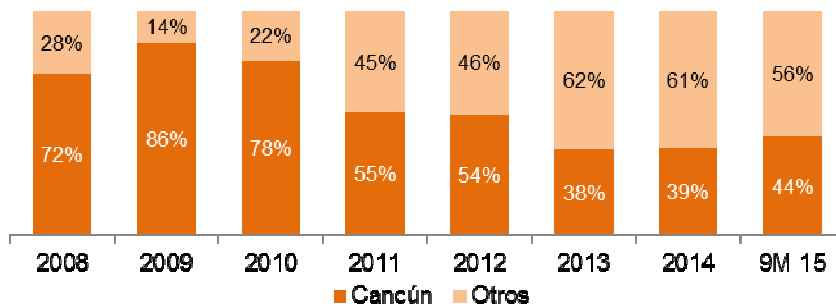
Al 30 de septiembre de 2015, el precio promedio por venta de vivienda de CADU es \$320,709 Pesos tomando en cuenta Vivienda Media y Vivienda de Interés Social, lo cual representa un incremento de 7.8% con respecto a 2014.

Diversificación Geográfica y Diversificación de Oferta de Productos

Asimismo, hasta diciembre de 2009, cerca del 86% de los ingresos de la Compañía provenían de la venta de viviendas ubicadas en la ciudad de Cancún. En aras de reducir la concentración geográfica, a partir de 2010 se inició la construcción de dos nuevos desarrollos ubicados uno en Playa del Carmen y otro en Aguascalientes. Para 2013 se expandieron las operaciones a las ciudades de León, en Guanajuato, Guadalajara, en Jalisco y Zumpango, en el Estado de México. La distribución geográfica de la vivienda de CADU se muestra a continuación:



Como se muestra, la Compañía ha disminuido su presencia mayoritaria en la ciudad de Cancún, al pasar del 86% de los ingresos por venta de viviendas originadas en Cancún en 2009 al 44% al 30 de septiembre de 2015 acumulado, según se muestra a continuación:

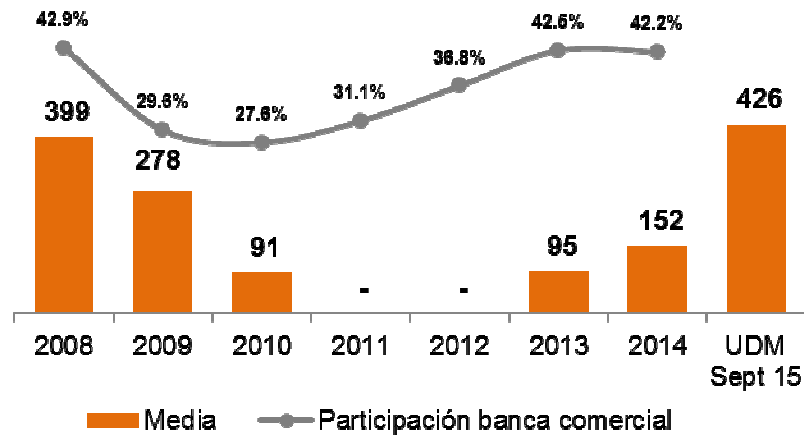


En los últimos meses, CADU ha emprendido esfuerzos para retomar el enfoque en construcción y venta de Vivienda Media y Vivienda Residencial bajo un nuevo nombre comercial “Urban Homes”. Bajo esta nueva marca comercial, la Compañía ha escriturado 73 unidades en Quintana Roo, además está en proceso de adquirir 40 hectáreas de reserva territorial destinadas a dicho segmento, lo cual permitirá complementar a CADU su plataforma de vivienda, diversificar la oferta y acceder a producto de mayor margen. A este respecto, el día 4 de noviembre de 2015 se adquirieron 25.4 hectáreas y la adquisición de las restantes sigue en proceso de negociación.

Experiencia probada en el desarrollo de Vivienda Media con atractivos retornos

El equipo directivo de la división de Vivienda Media de CADU cuenta con amplia experiencia en estos proyectos. De 2007 a 2009, la Compañía desarrolló y comercializó Vivienda Media en Jalisco con los desarrollos Altus Quintas (454 unidades) y Altus Bosques (819 unidades). De 2013 a 2014, la Compañía realizó un desarrollo de Vivienda Media con el desarrollo “La Liébana” en Aguascalientes (198 unidades) con precio promedio de \$625 mil Pesos. De 2013 a 2015, la Compañía realizó otro desarrollo de Vivienda Media en Guanajuato “Villas del Country”, con un prototipo que se vendió en \$575 mil Pesos.

La evolución de la Vivienda Media ha sido la siguiente:



Como parte del programa de expansión de la división de Vivienda Residencial de CADU, a la fecha, se han realizado algunos proyectos de Vivienda Media de manera exitosa y se están iniciando nuevos proyectos de Vivienda Residencial, ambos bajo la marca “Urban Homes”.

A continuación se incluye una descripción de algunos de los desarrollos más recientes de la Compañía en el segmento de Vivienda Media:

Vita Residenze

Es un desarrollo de 73 unidades residenciales de nivel medio, con 42 departamentos de aproximadamente 95 m², y 31 casas con tamaños de 125, 140 y 190 m². El desarrollo tiene una característica especial ya que todas las viviendas cuentan con una vista directa a importantes áreas comunes centrales, con grandes espacios, jardines, alberca, y terraza-bar, ofreciendo amenidades y espacios que habitualmente corresponden a desarrollos de nivel superior.

La comercialización de este desarrollo fue muy exitosa, con gran aceptación en el mercado. Todas las unidades se han escriturado prácticamente en un plazo de 1 año. Los precios de las viviendas en Vita Residenze se sitúan entre \$1 millón de Pesos y \$1.6 millones de Pesos y la rentabilidad del desarrollo se encuentra en el entorno del 15% sobre ventas antes de impuestos.





Astoria

Siguiendo la línea de Vita Residence, la Compañía ha iniciado otro desarrollo con un plan maestro de 437 viviendas residenciales. El plan maestro de Astoria se encuentra ubicado en la mejor zona de expansión residencial en los próximos años en Cancún, con productos en proyectos colindantes en el entorno de \$1.5 millones de Pesos a \$5.5 millones de Pesos y con buenos ritmos de absorción.

El plan maestro de Astoria se conformará de varios proyectos. Los tres primeros en preventa son los siguientes:

- **Tribeca:** 81 unidades, con una mezcla de departamentos y casas, con tamaños de 115 a 144 m², y precios de \$1.3 millones a \$1.7 millones.
- **Queens:** 34 casas con 2 modelos, de 162 y 175 m², y precios de \$1.8 millones a \$2.0 millones, respectivamente.
- **Chelsea:** 38 casas con 2 modelos de 230 y 250 m², y precios de \$2.4 millones a \$2.7 millones, respectivamente.

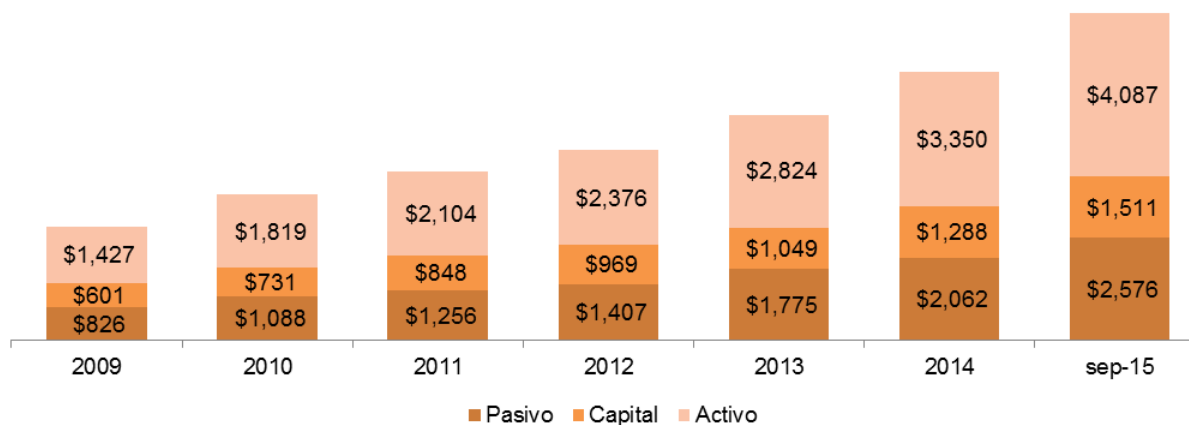
El lanzamiento de la preventa de esos productos está siendo exitoso y se han logrado desplazar el 40% de las unidades en los primeros dos meses. La rentabilidad esperada de los proyectos se encuentra entre el 15% y el 16%.





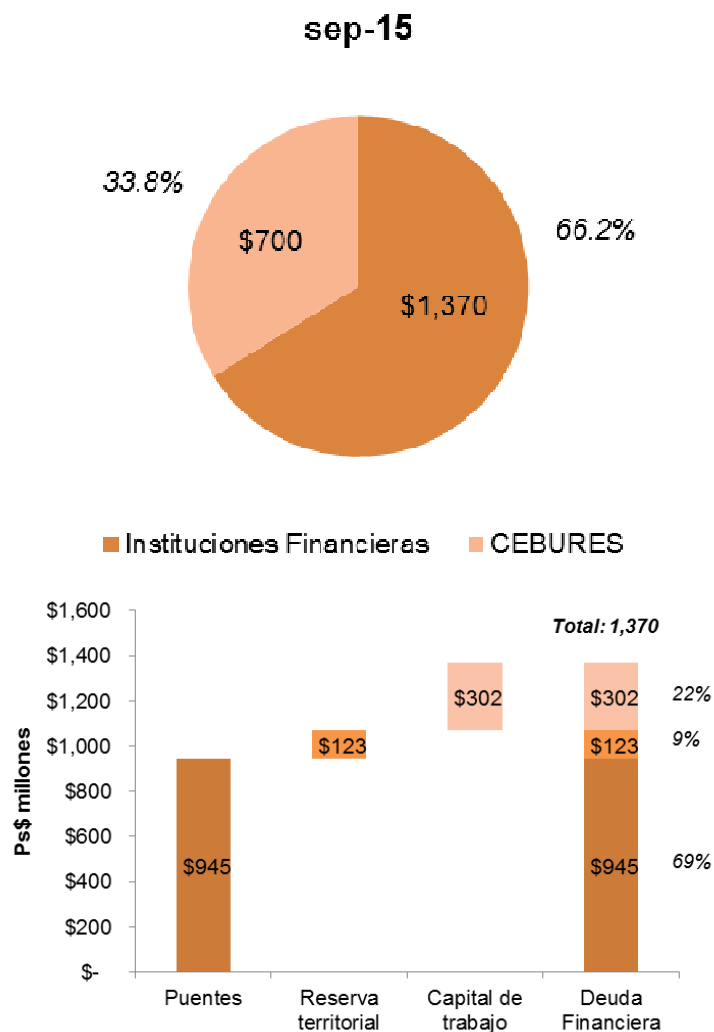
Balance sólido y conservador con fuentes de financiamiento diversificadas

CADU a lo largo de su historia se ha caracterizado por mantener una estructura de capital sólida y conservadores sus niveles de apalancamiento. Tiene acceso a créditos de diversas instituciones financieras y al mercado de deuda mexicano. A continuación se muestra una gráfica comparativa entre el pasivo, capital y activo de CADU de 2009 al 30 de septiembre de 2015. Los Estados Financieros correspondientes a los ejercicios 2009 y 2010 estaban reportados bajo Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF).



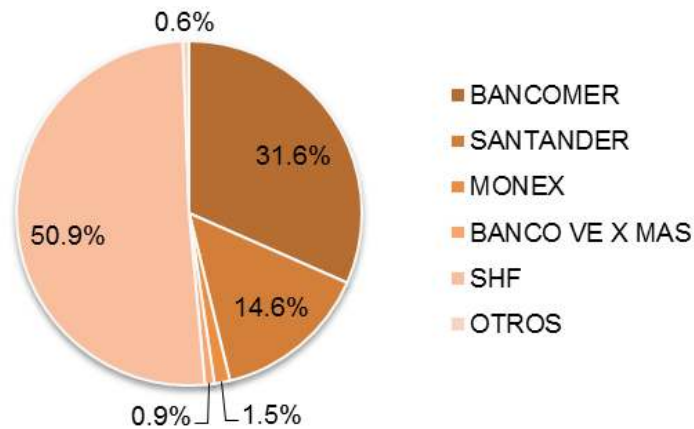
Al 30 de septiembre de 2015 la deuda de CADU asciende a \$2,070.2 millones y está compuesta por un 66.2% de créditos con instituciones financieras y un 33.8% en Certificados Bursátiles en el mercado mexicano. El 66.2% la deuda con instituciones financieras se compone de: 69% Créditos Puente, más 22% de financiamiento en capital de trabajo, y el restante 9% destinado para la adquisición de reserva territorial.

La deuda a corto plazo representa 29.3% de la deuda total de CADU.



Las principales instituciones financieras con las que las Subsidiarias de CADU tienen contratados créditos bancarios son las siguientes:

CRÉDITO AUTORIZADO



Deuda con instituciones financieras septiembre 2015

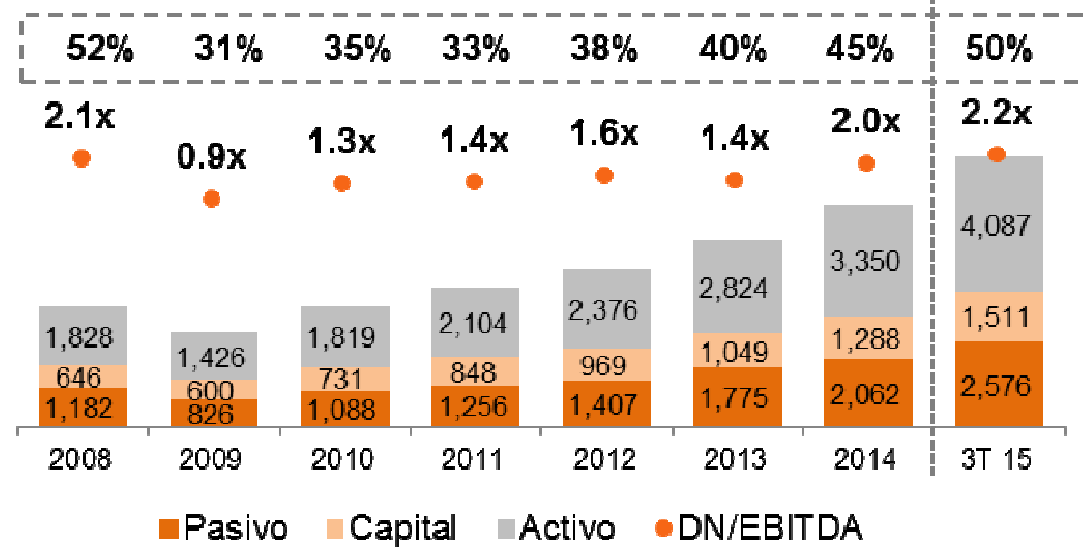
Ps millones

	CRÉDITO AUTORIZADO	CRÉDITO DISPUESTO	SALDO sept 15	% DISPUESTO
BANCOMER	1,081,536,753	1,070,208,657	592,302,223	99%
SANTANDER	499,170,700	499,170,700	177,448,197	100%
MONEX	50,000,000	50,000,000	50,000,000	100%
BANCO VE X MAS	30,000,000	29,337,600	29,337,600	98%
SHF	1,740,482,850	1,414,517,946	521,126,639	81%
OTROS	20,000,000	20,000,000	-	100%
Total	3,421,190,303	3,083,234,903	1,370,214,659	90%

Algunos de estos créditos bancarios serán pagados anticipadamente con los recursos de la Oferta. Para más información, véase “Sección II. La Oferta. 2.- Destino de los Fondos” del presente Prospecto.

Asimismo, el endeudamiento histórico promedio de CADU ha sido menor al 40% en los últimos 7 años, según se muestra en la gráfica a continuación:

Pasivo con costo / activo



Créditos Puente

Los pasivos bancarios de CADU son principalmente Créditos Puente 69%, mismos que se pagan al 100% con la venta de las viviendas. Estos créditos financian hasta el 65% del precio de venta de una vivienda. Al 30 de septiembre de 2015, el saldo insoluto de los Créditos Puente suma \$945 millones y cada crédito está ligado a un desarrollo.

Típicamente, el vencimiento contractual de los Créditos Puente es de 2 ó 3 años, dependiendo de la institución financiera y del número de viviendas a financiar, sin embargo, en la práctica, CADU ha pagado sus Créditos Puente en aproximadamente 1 año, debido al rápido desplazamiento de la vivienda y debido a que en este tipo de crédito la institución financiera se va cobrando conforme se van escriturando las viviendas.

Asimismo, al contar con una política de contratar Créditos Puente para cada uno de sus desarrollos, la Compañía tiene un mejor control en el avance de obra de cada uno de los proyectos.

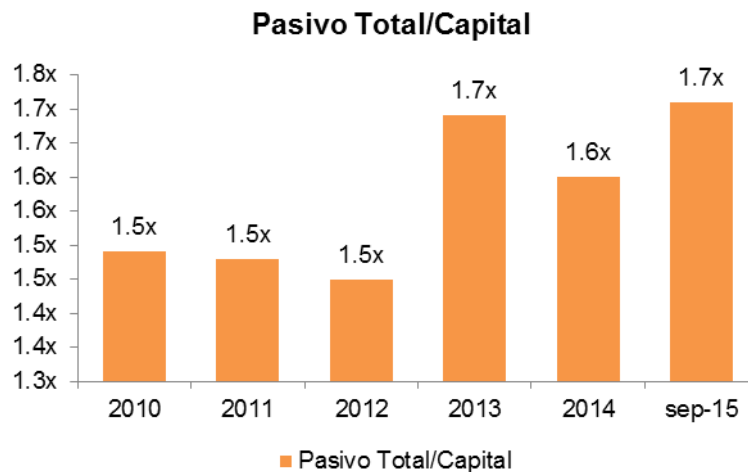
Actualmente, la mayor porción del saldo insoluto de Créditos Puente está con la SHF con un 55.1%, seguida de BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer con un 44.4%.

Créditos Puente	Crédito Autorizado	Sobretasa	Comisión Apertura	Saldo	Desarrollo	Vencimiento
	\$ 237	3.5%	1.2%	\$ 98	La Trojes	dic-15
	\$ 141	3.5%	1.2%	\$ 120	Villas del Carmen	may-17
Bancomer	\$ 329	3.5%	1.2%	\$ 37	Villas del Sol	dic-16
	\$ 201	3.5%	0.8%	\$ 165	Villas del Mar Plus	jun-17
	\$ 908			\$ 419		
Santander	\$ 259	3.6%	1.3%	\$ 5	Villas del Mar Plus	dic-17
	\$ 259			\$ 5		
	\$ 335	1.3%	1.5%	\$ 21	Paseos Del Mar	dic-15
	\$ 278	0.9%	1.5%	\$ 20	Paseos Del Mar	jun-17
SHF	\$ 248	3.2%	0.0%	\$ 18	Paseos Del Mar	oct-16
	\$ 332	3.2%	0.0%	\$ 203	Paseos Del Mar	mar-18
	\$ 129	3.6%	1.5%	\$ 76	Los Trojes	may-17
	\$ 419	3.6%	0.2%	\$ 183	Villas del Sol DD	jun-18
	\$ 1,740			\$ 521		
Total	\$ 2,908			\$ 945		

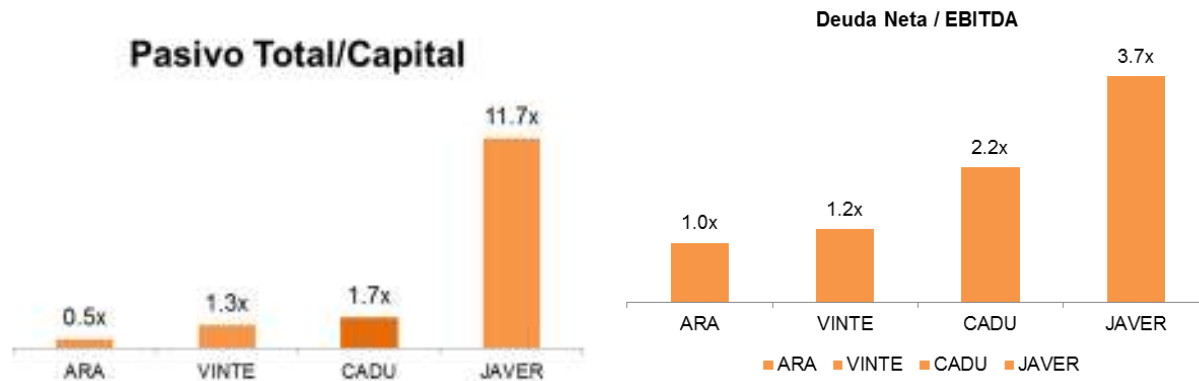
Millones de Pesos
Tasa de Referencia TIE 28

Indicadores Financieros Clave

CADU muestra indicadores financieros sanos y a la vez competitivos frente al sector, según se demuestra a continuación:

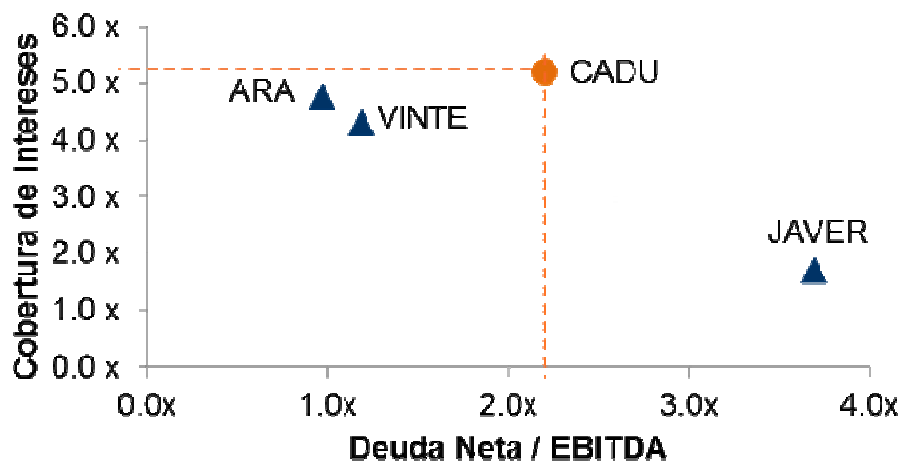


De conformidad con la información al 30 de septiembre de 2015 públicamente disponible en la página de la BMV de algunos de los participantes del sector de vivienda en México, CADU estima que la comparación de sus indicadores financieros con respecto a sus competidores son los siguientes:



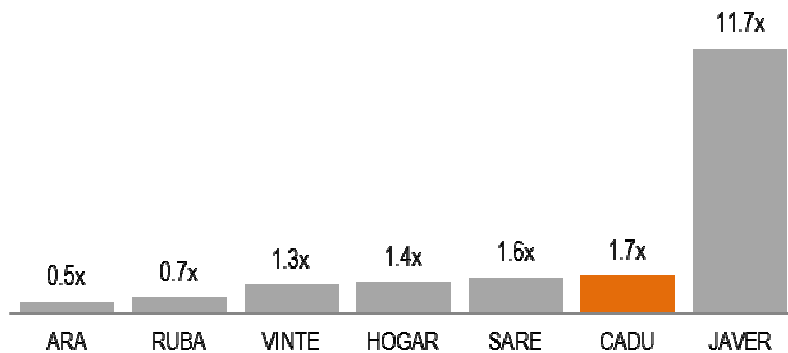
Finalmente, es importante resaltar que CADU cuenta con los recursos suficientes para cobertura de intereses (se determina dividiendo el EBITDA de los últimos 12 meses entre los intereses pagados de los últimos doce meses), tal y como se señala a continuación:

Nivel de apalancamiento vs cobertura de intereses

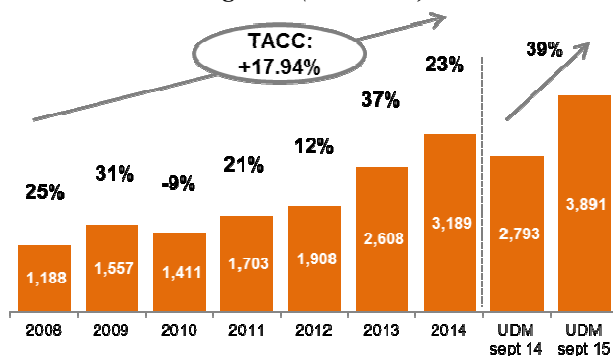


Competitivo frente al sector

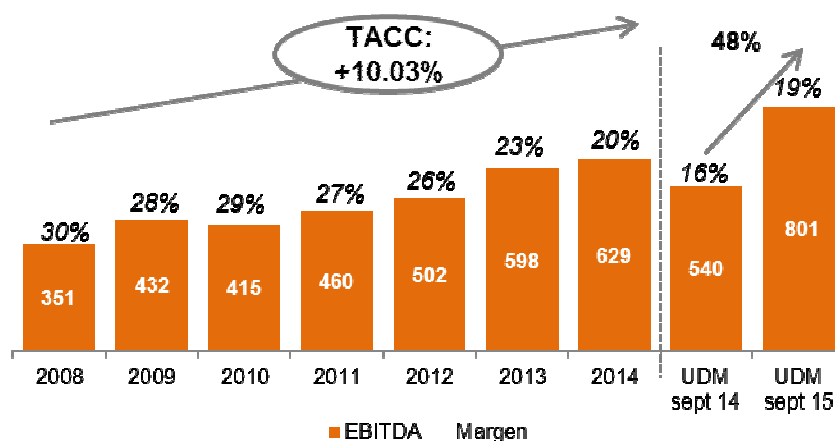
Pasivo total / capital a 3T 2015



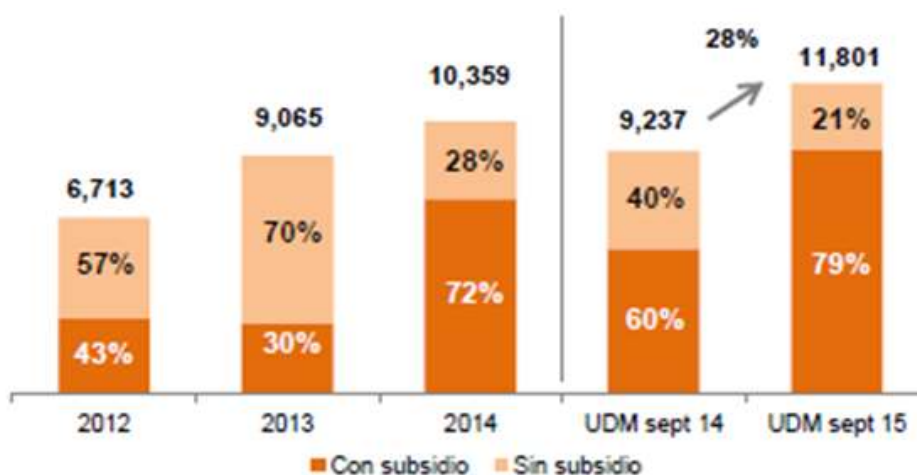
Ingresos (Pesos mm)



EBITDA (Pesos mm) y margen EBITDA (%)



Representación de subsidios



Política de Pago de Dividendos

Hasta antes de la Oferta, la política de la Compañía es la decretar dividendos hasta un monto máximo equivalente al importe de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). El pago de dichos dividendos quedaba condicionado a que el flujo de efectivo así lo permita. El decreto de dividendos se realiza en la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas. Es posible que la política de dividendos cambie después de la oferta ya que al momento de la oferta existe un saldo

importante en la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta y la intención de la compañía es compartirlo con los nuevos inversionistas. En la Asamblea correspondiente a la aprobación de resultados del ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2015, se decretará el importe de los dividendos correspondientes a la CUFIN acumulada y se determinará la nueva política para continuar con el pago de dividendos anuales, que se estima pueda ser hasta un monto equivalente al 30% de la utilidad Neta del Ejercicio.

Equipo directivo con profundo conocimiento y experiencia en el sector

CADU cuenta con un equipo directivo ampliamente experimentado en la administración de negocios, particularmente en el sector de la vivienda en México, con más de 13 años de experiencia y un desempeño probado en la más reciente crisis de las viviendas. La Compañía atribuye gran parte de su éxito operacional y financiero al equipo directivo con el que cuenta.

El equipo directivo de CADU y Subsidiarias está integrado por funcionarios clave, entre los que se encuentran los actuales accionistas de la Compañía, lo cual otorga gran flexibilidad a la empresa agilizando la toma de decisiones y su ejecución.

Una prueba de la eficiencia y capacidad de respuesta del equipo de dirección de CADU son los resultados reportados durante la crisis del sector de vivienda en 2013. Durante ese año, CADU reportó un incremento a comparación del año anterior en número de viviendas vendidas e ingreso por las mismas de 35% y 41%, respectivamente. En ese mismo año, la Compañía implementó el comienzo de su plan de expansión geográfico, iniciando escrituración de viviendas en los estados de Guanajuato y Estado de México.

Sólida Organización de Gobierno Corporativo

En el 2006, CADU adoptó el Código de Mejores Prácticas Corporativas e integró un Consejo de Administración de ocho miembros, de los cuales, dos son independientes, lo cual proporciona confianza a inversionistas además de diversificación en toma de decisiones.

En virtud de la reforma integral de los estatutos sociales para la adopción de la modalidad de *sociedad anónima bursátil de capital variable*, la Compañía ha modificado sus estatutos para integrar las últimas reformas regulatorias, siendo importante señalar que la integración corporativa permanece sustancialmente similar en virtud de los esfuerzos de institucionalización de CADU desde el 2006.

Actualmente, el Consejo de Administración sesiona al menos 4 veces al año con los que garantiza la constante vigilancia del desempeño y la visión estratégica de la Compañía y sus subsidiarias.

La siguiente tabla muestra a los miembros del Consejo de Administración y sus cargos correspondientes:

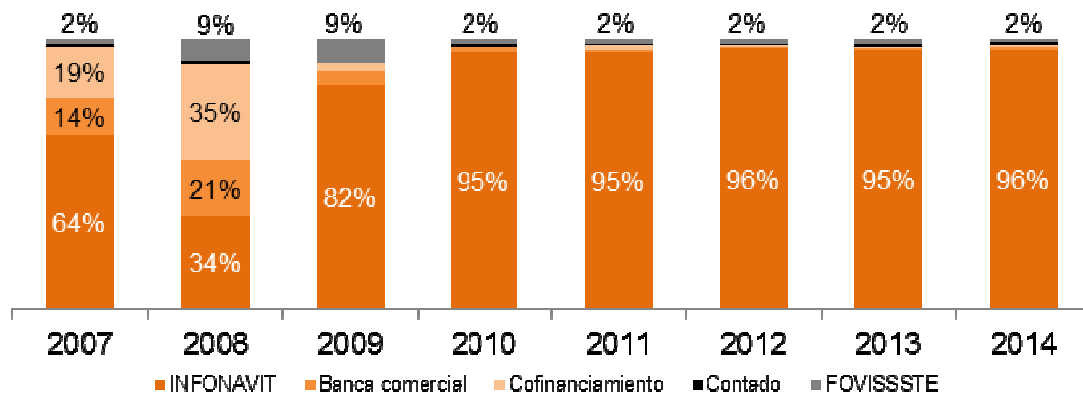
<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
Pedro Vaca Elguero	Consejero Patrimonial Relacionado y Presidente del Consejo de Administración
Pablo Vaca Elguero	Consejero Patrimonial Relacionado
Luis Vaca Elguero	Consejero Patrimonial
Joaquín Vaca Elguero	Consejero Patrimonial Relacionado y Secretario del Consejo de Administración
Manuel Francisco Arce Rincón	Consejero Independiente

Luis Guillermo Zazueta Domínguez	Consejero Independiente
Alberto Ignacio Sánchez y Palazuelos	Consejero Independiente
Javier Cervantes Monteil	Consejero Relacionado

Los miembros independientes del Consejo de Administración integran el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

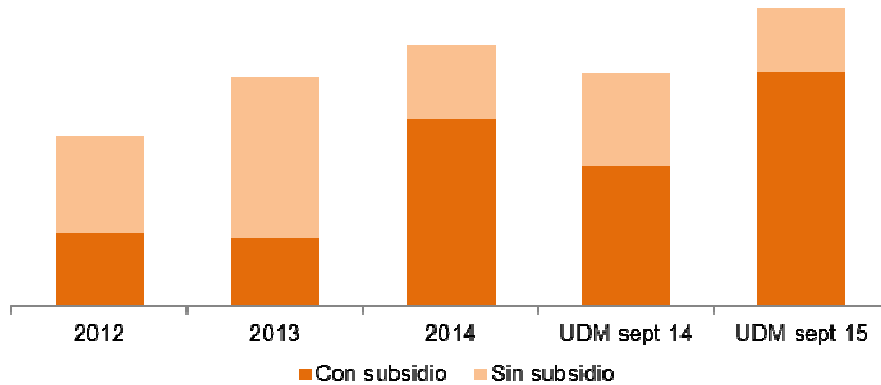
Oportunidades de demanda focalizada en financiamiento con subsidios

El año 2008 fue crucial para el sector inmobiliario a nivel global derivado de la crisis *subprime*. Previendo la restricción de crédito por parte de instituciones financieras en México, como consecuencia de la crisis señalada, CADU decidió enfocar sus esfuerzos principalmente en el desarrollo de Vivienda de Interés Social, el cual cuenta con subsidios y financiamiento del Gobierno Federal. La siguiente gráfica muestra las principales fuentes de financiamiento para la vivienda:



CADU decidió enfocarse en el desarrollo de Vivienda de Interés Social porque a pesar de la crisis, el INFONAVIT continuó apoyando a los trabajadores de bajos ingresos para la adquisición de vivienda, ya que el otorgamiento de dichos créditos ha sido prioritario en la política de vivienda en México. El otorgamiento de financiamiento actual de CADU sigue siendo, en su mayor parte, financiado por el INFONAVIT así como por el subsidio federal a la vivienda otorgado a los trabajadores que cumplan con los requisitos para ser considerados en el programa.

A continuación, se muestra una gráfica que indica la participación de subsidios en ventas de CADU:



El subsidio a la vivienda

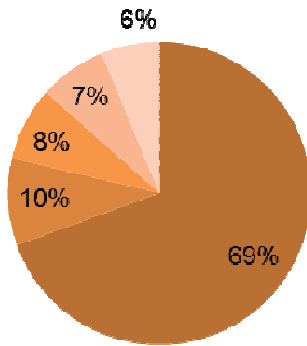
Dentro de los objetivos de la Ley de Vivienda en México se encuentra el brindar subsidios a la población con ingreso igual o inferior a la línea de pobreza urbana, lo anterior, para que dicho sector tenga acceso a un inmueble habitacional en un entorno sustentable. Este subsidio es otorgado a nivel federal, por lo que los pobladores de todas las entidades federativas que cumplan con el perfil previamente descrito son candidatos a contar con subsidio a la vivienda.

En el caso de vivienda nueva en zonas urbanas, el subsidio se otorgará siempre y cuando la localización cuente con urbanización previa, es decir, que cuenten con servicios de luz, agua, drenaje o equivalente, alumbrado público, calles y/o banquetas terminadas, inscripción en el Registro Público de la Propiedad o clave catastral.

En línea con lo anteriormente descrito, de acuerdo a información publicada por el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), para el 31 de septiembre de 2014, el número de subsidios acumulados, a nivel nacional, fue de 140,429 subsidios, mientras que para el mismo periodo de 2015, el número de subsidios ascendió a 143,324, es decir, un incremento del 2.1% año contra año, en los que el 72.4% fue destinado a viviendas en municipios urbanos y el restante 27.6% distribuido entre municipios semiurbanos, mixtos y rurales.

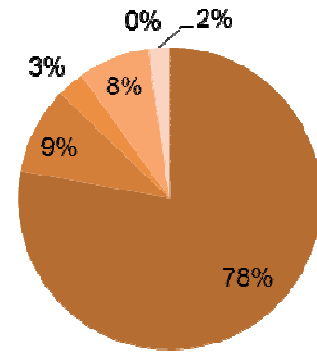
Asimismo, durante 2014 el porcentaje del total del número de subsidios otorgados para vivienda nueva fue de 59%, mientras que para 2015 el porcentaje incrementó a 72.4%, lo que demuestra una mayor demanda de subsidio para la adquisición de vivienda nueva.

2014



- Vivienda nueva
- Vivienda usada
- Mejoramiento
- Autoproducción
- Renta

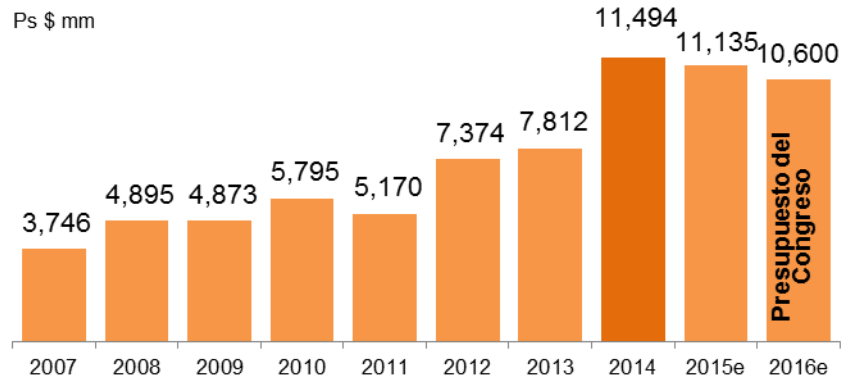
2015



En el caso del monto de los subsidios otorgados, a nivel nacional, para el 30 de septiembre de 2014, el monto acumulado era de \$7,001.7 millones, teniendo un incremento a \$7,791.9 millones, viéndose favorecido con un incremento del 11.3% año contra año. Para el periodo comprendido entre enero y septiembre de 2015 la distribución por tipo de municipio de este monto fue 76.1% para municipios urbanos, mientras el restante 23.9% fue distribuido en municipios semiurbanos, mixtos y rurales. Para julio de 2014, el destino de estos otorgamientos para la adquisición de vivienda nueva, adquisición de vivienda usada, mejoramiento, autoproducción y renta fue del 69.4%, 9.3%, 7.9%, 7.2% y 6.9% respectivamente, mientras que para 2015 la distribución se modificó a 77.9%, 9.3%, 7.6% y 2.1% respectivamente y 0.2% en otros.

En línea con lo anterior, la siguiente gráfica describe el monto de los subsidios otorgados por la CONAVI, mismo que ha tenido una tasa de crecimiento anual compuesto del 17.37% comprendiendo los periodos del 2007 al 2014. La expectativa del monto de subsidios para 2015 es de \$11,135 millones y, de acuerdo al presupuesto del Congreso para 2016 es de \$10,600 millones para ambos años, lo que representa una baja de alrededor de 8% en comparación al monto otorgado en 2014.

Subsidios otorgados por la CONAVI



De lo anterior, se destaca que CADU siempre tendrá oportunidades de demanda debido a que el subsidio está contemplado en la Ley de Vivienda por lo tanto estará vigente en todas las administraciones. Si bien es cierto que el monto otorgado en subsidios puede variar en función al cambio de administración, CADU tiene acceso preferente (según se describe más adelante) a los subsidios otorgados anualmente a través de los Desarrollos Certificados.

Desarrollos Certificados

Los Desarrollos Certificados (anteriormente conocidos como Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables, o DUIS) es un programa impulsado por el Gobierno Federal desde el año de 2007, cuyo principal objetivo es promover el

crecimiento ordenado de las ciudades y, con ello, la renovación urbana. La Comisión Intersecretarial de Vivienda, integrada por 11 dependencias, valora técnica y financieramente los proyectos.

Para diseñar un Desarrollo Certificado, se debe estar en cumplimiento con las normativas nacionales, estatales y municipales vigentes, condiciones que hacen a los desarrollos acreedores a la certificación correspondiente.

Una de las principales ventajas que brinda diseñar un Desarrollo Certificado es que, de acuerdo a las Políticas de Vivienda, dichos desarrollos certificados tienen un acceso preferente a los subsidios otorgados anualmente por el Gobierno Federal.

Para llevar a cabo un Desarrollo Certificado es necesario contar con 4 aspectos principales:

- Ubicación: Dentro de los Perímetros de Contención (U1, U2, U3)
- Densificación: Viviendas por Hectárea en el Proyecto, Tipo de Vivienda (Verticalidad)
- Equipamiento: Centros Educativos, de Salud, Recreativos y Servicios de Transporte
- Competitividad: Sustentabilidad de la Vivienda (Eco-Tecnologías, Entorno (accesibilidad))

En junio de 2014, Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V., subsidiaria de Corpovael, obtuvo la primera autorización para llevar a cabo el primer Desarrollo Certificado en Quintana Roo, denominado Paseos del Mar, desarrollo en el que se edificarán más de 17 mil viviendas y contará con vivienda productiva, que consiste en viviendas que cuentan con un espacio anexo para un local interconectado a la vivienda, con esto se promueve la actividad económica mixta y regulada dentro del desarrollo. Asimismo, Paseos del Mar ofrece una variedad de 12 diferentes prototipos verticales, en cuyo diseño, se tomó en cuenta principios bioclimáticos, junto con otras medidas, permitiendo un mejor ahorro energético y confort térmico dentro de las viviendas.

Los incentivos para tener y conservar los desarrollos certificados son:

- Asistencia técnica en planes de desarrollo urbano, transporte, manejo de residuos sólidos y otros
- Apoyo en la gestión y autorización de licencias y factibilidades
- Financiamiento del Gobierno Federal para la construcción de infraestructura, equipamiento, edificación y adquisición de vivienda
- Financiamiento a través de fondos, banca de inversión y banca comercial
- Garantía de pago oportuno
- Subsidios de acuerdo con la sustentabilidad del proyecto.

Las ventajas de contar con desarrollos certificados es (i) preferencia en el otorgamiento de subsidios a los trabajadores que adquieran vivienda en Desarrollos Certificados, (ii) reduce hasta 24 meses el retorno de la inversión, y (iii) disminuye el tiempo de vida de los proyectos en más de 18 meses, en promedio.

Reserva Territorial

La política de CADU es mantener al menos 4 años de reserva territorial. El 100% de la reserva territorial de CADU se encuentra dentro de los perímetros de contención urbana del modelo geo estadístico, de conformidad con la calificación otorgada por CONAVI en términos de lo siguiente:

		Calificación CONAVI de acuerdo a los Perímetros de Contención Urbana del Modelo Geoestadístico				
		U1	U2	U3	Fuera de Contorno	
					A (empleo y vivienda)	B (Sin empleo y/o vivienda)
Registrar el propietario según estatus de su Reserva	R1	✓	✓	✓	X	X
	R2	✓	✓	CADU 3,640,397 mt ²	X	X
	R3	✓	✓	✓	✓	X
	R4	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Aplica para subsidio CONAVI

X No aplica para subsidio CONAVI debido a su ubicación

De acuerdo a las reglas de operación (ROP) de la CONAVI 2015, se consideran viviendas elegibles a subsidios por puntaje de ubicación aquellas ubicadas en Reservas Territoriales U1, U2, U3, R4A y R3A

Se estima que la reserva territorial actual sea utilizada para el desarrollo de los siguientes proyectos:

Nombre del Desarrollo	Saldo Balance Sep-15	Superficie m ²	Valor comercial total
Total Terrenos Quintana Roo	431,987,588	3,301,760	1,039,084,034
Total Terrenos Otros Estados	84,394,138	338,638	119,924,856
Total Lotes Comerciales	124,150,005	94,118	216,424,873
Valor Total	640,531,729	3,734,515	1,375,433,762

Certidumbre en la ejecución del plan de negocio

De la total de las 62,885 de las viviendas en el plan de negocio de CADU de 2016-2020, CADU ya cuenta con una reserva territorial para 32,433 viviendas, de las cuales están en proceso de desarrollo 23,000 viviendas, según se demuestra a continuación:

Pipeline de desarrollos	Proyecto Financiero	Adquisición de Terreno	Proyecto Ejecutivo	Permisos y Licencias	Crédito Puente	Construcción	Venta	Período de Ejecución
Interés Social								
Cancún								
Paseos del Mar	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2014- 2019
Villas de Mar Plus	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2014- 2016
Galaxia	✓	✓						2015- 2016
Parcela 222		✓						2017- 2020
Parcela 227	✓							2017- 2020
Playa del Carmen								
Villas del Sol (DD)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2012- 2016
Otros	✓	✓						2015 - 2020
Jalisco								
Vivienda Usada	✓	✓	✓	✓		✓	✓	2012- 2020
Otros		✓						2017-
Medla								
Cancún								
Astoria	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2015- 2017
Yikal	✓		✓					2015- 2017
40 Has.	✓	✓						2017- 2020
Distrito Federal	✓	✓						2015- 2020
Otros								2018-
Residencial								
Cancún								
Otros	✓	✓						2015- 2020
								2020-

Estrategia

Para lograr nuestra misión, tenemos la intención de continuar fortaleciendo nuestra posición en el mercado maximizando siempre la rentabilidad. Nuestra estrategia incluye los siguientes elementos:

Enfoque en construcción y venta de Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial

CADU continuará con un enfoque en construcción y venta de Vivienda de Interés Social y continuará al mismo tiempo creciendo su participación en la construcción de Vivienda Media y Vivienda Residencial, en aras de obtener mayor rentabilidad y con ello, un mayor margen de utilidades. CADU mantendrá una mezcla de ingresos por tipo de vivienda acorde a las fuentes de financiamiento disponibles en el mercado.

Crecimiento selectivo y consolidación geográfica, principalmente en los estados de Jalisco, Quintana Roo y área metropolitana de la Ciudad de México

Como se mencionó anteriormente, la Compañía fundamenta su crecimiento en la prospección, a través de una estrategia de ventas enfocada en la búsqueda activa de clientes; dicha búsqueda de clientes combinada con un crecimiento selectivo en zonas geográficas como Jalisco, Quintana Roo y el área metropolitana de la Ciudad de México, donde se prevé gran dinamismo poblacional y económico, le permitirá a CADU maximizar la rentabilidad a través de economías de escala. La crisis del sector de las viviendas más importantes de México dejó un espacio y una oportunidad de expansión, lo cual, no significa que CADU suplirá dichos mercados, sino más bien, buscará estar presente donde pueda maximizar su rentabilidad y en los segmentos en donde exista financiamiento.

Innovación y producto con valor

CADU se ha caracterizado por entregar viviendas con calidad en cada desarrollo. De esta misma manera continuará desarrollando sus viviendas ofreciendo al cliente no sólo un producto con valor, si no también innovador.

Los nuevos desarrollos de Vivienda Media tienen una característica especial, ya que todas las viviendas cuentan con una vista directa a importantes áreas comunes centrales, con grandes espacios, jardines, alberca, y terraza-bar, ofreciendo amenidades y espacios que habitualmente corresponden a desarrollos de nivel superior y que no es común verlo en desarrollos de otras compañías.

Posición financiera conservadora buscando la generación de flujo libre de efectivo

La política de CADU ha sido siempre mantener una posición financiera conservadora, a través del financiamiento de Créditos Puentes y recientemente con emisiones de deuda para fundear los desarrollos en construcción y la adquisición de terrenos. Prueba de dicha disciplina es que su apalancamiento no ha sido mayor a 2.0x Deuda Neta/EBITDA durante los últimos 5 años, concluyendo el ejercicio fiscal 2014 con una Deuda Neta/EBITDA 1.97x. La Compañía planea continuar con esta misma estrategia a futuro.

Como consecuencia de su posición financiera conservadora, CADU actualmente cuenta con liquidez suficiente para poder llevar a cabo inversiones o participaciones, según sean presentadas dichas oportunidad en el mercado, lo cual podría representar un mayor crecimiento de la Compañía o una mayor diversificación geográfica, según cada inversión y/o participación sea llevada a cabo.

Acontecimientos Recientes y Eventos Relevantes

Salvo por lo señalado en este apartado, no hay acontecimientos o información que deba ser revelada al público inversionista. La información más reciente respecto de la Emisora puede ser consultada en la página de Internet de la CNBV (www.cnbv.gob.mx), en la página de la BMV (www.bmv.com.mx) o en la página de la Emisora (www.caduinmobiliaria.com).

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

A. Actividad Principal

Corpovael, S.A.B. de C.V. es una sociedad controladora, integrada verticalmente, 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. Según se describe con mayor detalle más adelante, desde el momento de su constitución en 2001 y hasta la fecha, CADU ha construido y vendido más de 65,000 viviendas en más de 29 desarrollos en 5 estados de México.

Al momento de su constitución, y en virtud de las condiciones de mercado en dicho momento, CADU se enfocaba en el diseño, urbanización, edificación, promoción y venta de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media. Como consecuencia de la crisis *subprime* en Estados Unidos en 2008 y en virtud de los cambios en las tendencias de mercado relacionadas con el otorgamiento de crédito para el sector poblacional al que CADU atendía, a partir del 2009 la Compañía empezó a enfocarse prioritariamente en la Vivienda de Interés Social, la cual, cuenta con subsidios federales y atiende una demanda constante en México. Para mayor información, véase “Sección III. La Emisora. 1.- Historia y Desarrollo de la Emisora. Nuestras Fortalezas” del presente Prospecto.

Conjuntamente con los proyectos de Vivienda de Interés Social, y como consecuencia de las oportunidades actuales de mercado y en particular, el incremento en el financiamiento a través de instituciones financieras en México, a partir de 2013 CADU retoma el segmento de Vivienda Media atendía, a través del diseño, urbanización, edificación, promoción y venta de dicha Vivienda Media. Para una mayor explicación de los proyectos de Vivienda Media desarrollados recientemente por parte de CADU, véase “Sección III. La Emisora. 1.- Historia y Desarrollo de la Emisora. Nuestras Fortalezas” del presente Prospecto.

Desde su constitución, la Compañía registra sus ingresos al momento de la escrituración de las viviendas, ya que considera que es cuando se cumplen los requisitos para el reconocimiento de sus ingresos; por lo anterior, la aplicación obligatoria de la IFRIC 15, no afectó su forma de realizar el registro de sus ingresos. La IFRIC 15 requiere, entre otras cosas, que exista un contrato de construcción celebrado con cada cliente para estar en posibilidad de reconocer sus ingresos por “avance de obra”. La Compañía no celebra contratos de construcción con sus clientes, por lo que para el reconocimiento de sus ingresos por venta de viviendas aplica la NIIF 18, Ingresos.

Actualmente, CADU tiene presencia en los estados de Quintana Roo, Aguascalientes, Jalisco, Guanajuato y el Estado de México. A nivel nacional, CADU se encuentra dentro de los principales desarrolladores que venden más viviendas a través del INFONAVIT. De lo anterior, se destaca la participación de CADU en el estado de Quintana Roo al contar, al 30 de septiembre de 2015, con una participación en el mercado de Vivienda de Interés Social del 53.04%. Por otro lado, su participación en el mercado de Vivienda de Interés Social en el municipio de Benito Juárez (Cancún) es de 51.11% y en el municipio de Solidaridad (Playa del Carmen) es de 63.53%.

En el 2010, CADU inició nuevos desarrollos en Playa del Carmen, Quintana Roo, así como en el estado de Aguascalientes. Para el 2012, inició nuevos desarrollos en Tlajomulco de Zúñiga (Guadalajara) Jalisco, León, Guanajuato y Zumpango, Estado de México. La estrategia de diversificación geográfica tuvo como consecuencia una menor dependencia del mercado de Vivienda de Interés Social en Quintana Roo y un incremento en el número de Viviendas de Interés Social vendidas en el Estado de México, Jalisco, Guanajuato y Aguascalientes. La escrituración en las nuevas plazas permitió a la empresa crecer significativamente en el 2013 respecto de 2012. El crecimiento en unidades fue del 35% y el crecimiento en ingresos por vivienda fue de 41.4%. En el 2014, el crecimiento en unidades fue de 14.3% y en ingresos por vivienda de 26.3%. En 2014, la estrategia consistió en diversificar la mezcla de productos al regresar a la escrituración de Vivienda Media en Cancún, Quintana Roo.

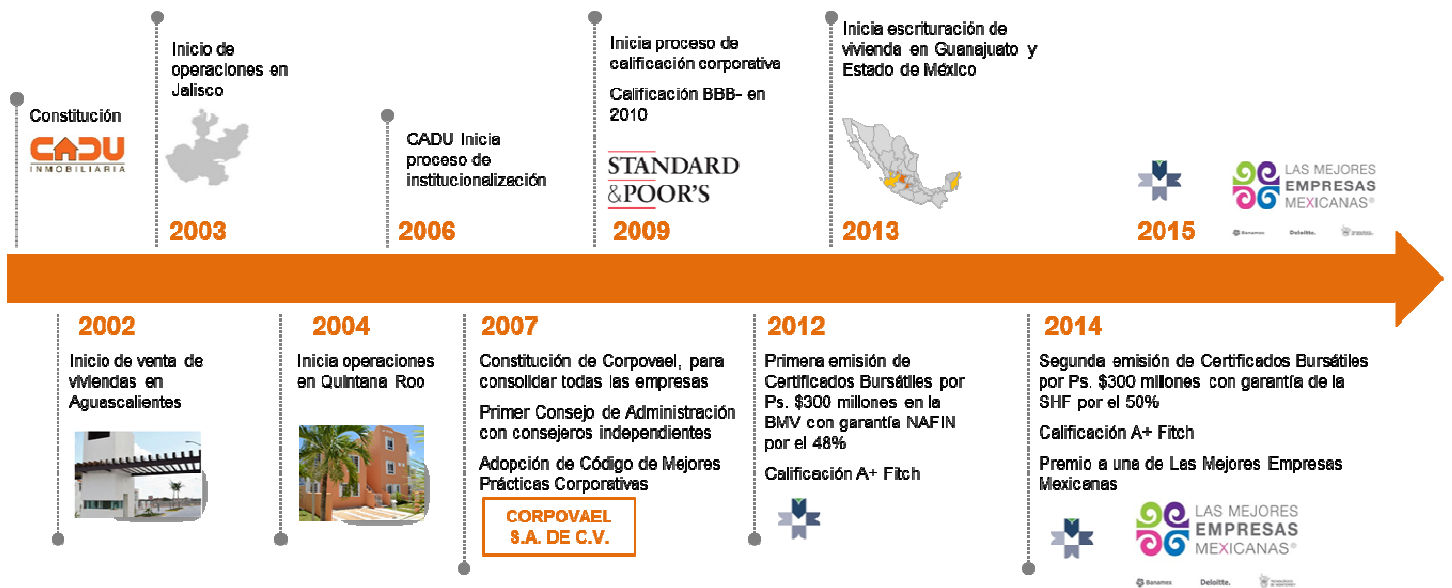
Actualmente CADU ha realizado los siguientes desarrollos localizados en los estados que se señalan a continuación:



Quintana Roo:	17 desarrollos
Aguascalientes:	5 desarrollos
Jalisco:	5 desarrollos
Guanajuato:	1 desarrollo
Estado de México:	1 desarrollo

En 2014 y 2015, CADU obtuvo un reconocimiento de las Mejores Empresas Mexicanas (MEM) otorgado por Banamex, Deloitte y Tecnológico de Monterrey.

A continuación, se describen los acontecimientos más relevantes de la Compañía a partir de su constitución:



Las oficinas corporativas de la Emisora se ubican en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, donde se concentra la mayor parte de sus operaciones

El proceso de desarrollo de viviendas inicia desde la adquisición del terreno donde se construirá un desarrollo inmobiliario, y concluye con la firma de la escritura de la vivienda en favor del cliente, siguiendo el proceso que se muestra a continuación:

Actualmente contamos con 66,430 viviendas escrituradas y 23,000 por escriturar como parte de los proyectos en curso¹⁾

