

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

INFORME FINANCIERO
SEGUNDO TRIMESTRE DE 2012



ADOPCIÓN INICIAL DE LAS NORMAS INTERNACIONALES
DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)
(IFRS ó IAS por sus siglas en inglés)

JULIO DE 2012



1. – RESUMEN EJECUTIVO

En el mes de Abril de 2012 Corpovael realizó exitosamente su primera emisión de certificados bursátiles en la BMV. Se emitieron \$300 mdp a 3 años a una tasa de TIE28 + 4pp.

En el mes de Mayo de 2012 Moody's de México subió la calificación de emisor de Corpovael de Baa3.mx a Baa2.mx en la escala nacional.

En el mes de Junio de 2012 Fitch Ratings subió las siguientes calificaciones a Corpovael:

- Calificación de largo plazo en escala nacional a 'BBB+(mex)' desde 'BBB(mex)'
- Emisión de certificados bursátiles CADU 12, parcialmente garantizada (48%) por Nafin a 'A+(mex)' desde 'A(mex)'

Durante el 2T12 la empresa tuvo ingresos por escrituración de vivienda por \$389.69 mdp, al escriturar 1,454 viviendas durante este periodo. De enero a junio los ingresos por vivienda ascendieron a \$804.69 mdp al escriturar 3,071 viviendas. Las cifras anteriores se mantienen en línea con lo esperado por la empresa.

La empresa generó un flujo libre de efectivo positivo de \$102.74 mdp de enero a junio de 2012.

El EBITDA generado durante el 2T12 fue de \$97.93 mdp. De enero a junio de 2012 el EBITDA fue de \$219.23, el margen sobre ingresos totales fue 26.34%.

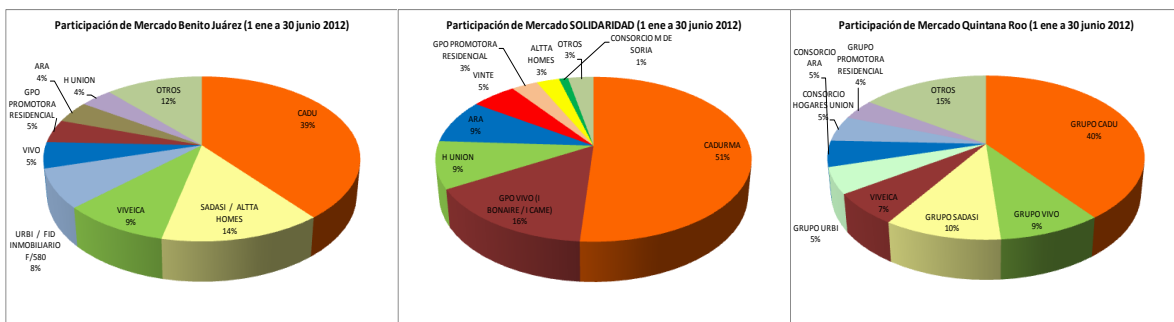
La deuda neta a junio de 2012 disminuyó 8.31% respecto de diciembre de 2011, al pasar de \$631.39 mdp a \$578.92 mdp, considerando la emisión por \$300 mdp.

La razón deuda neta a EBITDA mejoró de diciembre de 2011 a junio de 2012, al pasar de 1.33 veces a 1.28 veces.

El capital contable aumentó en 16.76% de diciembre de 2011 a junio de 2012, pasando de \$848.3 mdp a \$990.4 mdp.

Se inicia en el mes de junio la escrituración de vivienda del nuevo desarrollo en Playa del Carmen, Q. Roo.

Cadu continúa como líder de mercado tanto en los municipios Benito Juárez (Cancún) y Solidaridad (Playa del Carmen), así como en el estado de Quintana Roo, con participaciones de mercado de 39.3%, 51.2% y 39.7% respectivamente.



2- ESTADOS FINANCIEROS

Corpovael, S.A. de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados Intermedios
al 30 de Junio de 2012, 31 de Diciembre de 2011 y 1ero de Enero de 2011. (No Auditados)
(Cifras en Pesos)

Activo	30 de Junio de 2012 (No Auditado)	31 de Diciembre de 2011 (No Auditado)	1ero de Enero de 2011 (No Auditado)
Activos Circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	188,941,505	69,353,656	80,448,230
Clientes (Neto)	127,457,112	139,033,915	117,597,516
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	72,570,445	36,692,404	30,170,843
Inventarios inmobiliarios	1,692,716,401	1,725,246,107	1,532,463,800
Otros Activos Circulantes			
Pagos Anticipados	131,252,885	110,043,581	41,233,719
Otros	5,215,454	1,851,428	1,242,324
Activos No Circulantes			
Inversiones	6,981,940	6,981,940	6,981,940
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	20,971,045	14,758,089	9,312,714
Total	<u>2,246,106,787</u>	<u>2,103,961,120</u>	<u>1,819,451,086</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivos Circulantes			
Préstamos bancarios	116,564,113	210,687,328	148,477,201
Proveedores	103,832,721	120,915,209	118,264,450
Impuestos por pagar	8,104,922	20,627,274	10,465,574
Otros Pasivos Circulantes	81,755,991	115,889,921	73,769,359
Pasivos No Circulantes			
Créditos Bancarios	351,296,613	490,061,073	481,565,425
Créditos Bursátiles	292,238,924	-	-
Pasivos por Impuestos Diferidos	301,893,367	297,517,255	255,751,923
Total del pasivo	<u>1,255,686,651</u>	<u>1,255,698,060</u>	<u>1,088,293,932</u>
Capital Contable			
Capital social	113,846,966	113,846,966	113,846,966
Utilidades retenidas	873,042,635	731,357,266	616,840,334
Participación controladora	986,889,601	845,204,232	730,687,300
Participación no controladora	3,530,535	3,058,828	469,854
Total del capital contable	990,420,136	848,263,060	731,157,154
Total Pasivo y Capital	<u>2,246,106,787</u>	<u>2,103,961,120</u>	<u>1,819,451,086</u>

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Utilidad Integral
por los períodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de Junio de 2012 y 2011 (No Auditados)
(Cifras en pesos)

	Enero a Junio 2012 (No auditado)	Abril a Junio 2012 (No auditado)	Enero a Junio 2011 (No auditado)	Abril a Junio 2011 (No auditado)
Ingresos:				
Ingresos por ventas inmobiliarias	804,696,469	389,692,745	831,675,094	439,199,950
Ingresos por Servicios	26,065,903	17,918,796	39,712,611	34,117,032
Otros ingresos	1,376,630	1,233,168	4,997,149	1,780,474
	832,139,002	408,844,709	876,384,854	475,097,456
Costos y gastos:				
Costo de ventas	(577,504,455)	(292,692,730)	(629,237,291)	(349,644,091)
Utilidad Bruta	254,634,547	116,151,979	247,147,563	125,453,365
Gastos Generales	(74,769,024)	(37,846,545)	(63,542,603)	(32,237,977)
Utilidad antes de Otros Ingresos y Gastos Neto	179,865,523	78,305,434	183,604,960	93,215,388
Otros Ingresos Gastos – Neto	151,154	151,154	(301,639)	-
Utilidad de operación	180,016,677	78,456,588	183,303,321	93,215,388
Ingresos Financieros	1,137,325	362,762	1,529,432	841,719
Gastos Financieros	(10,774,272)	(4,315,689)	(5,314,625)	(1,965,142)
	(9,636,947)	(3,952,927)	(3,785,193)	(1,123,423)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	170,379,730	74,503,661	179,518,128	92,091,965
Impuestos a la utilidad:				
Causado	(30,260,472)	(16,509,404)	(29,518,623)	(24,274,162)
Diferido	2,037,817	1,951,117	14,877,138	17,706,971
	(28,222,655)	(14,558,287)	(14,641,485)	(6,567,191)
Utilidad neta consolidada	142,157,075	59,945,374	164,876,643	85,524,774
Participación controladora	141,685,367	59,473,666	163,775,186	84,679,447
Participación no controladora	471,708	471,708	1,101,457	845,327
Utilidad neta consolidada	142,157,075	59,945,374	164,876,643	85,524,774
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción	1.25	0.53	1.45	0.75

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias

Estados Condensados Consolidados Intermedios de Variaciones en el Capital Contable por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2012 y 2011 (No Auditados) (Cifras en pesos)

	Capital social	Superavit por intercambio de acciones de subsidiarias	Utilidades retenidas	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2011 (no auditados)	113,846,966	64,263,137	552,577,197	730,687,300	469,854	731,157,154
Dividendos decretados			-114,077,696	-114,077,696		-114,077,696
Resultado Integral			<u>163,775,185</u>	<u>163,775,185</u>	<u>1,101,457</u>	<u>164,876,642</u>
Saldos al 30 de junio de 2011 (no auditados)	<u>113,846,966</u>	<u>64,263,137</u>	<u>602,274,686</u>	<u>780,384,789</u>	<u>1,571,311</u>	<u>781,956,100</u>
Saldos al 1ero de Enero de 2012 (no auditados)	113,846,966	64,263,137	667,094,129	845,204,232	3,058,828	848,263,060
Utilidad integral			<u>141,685,368</u>	<u>141,685,368</u>	<u>471,708</u>	<u>142,157,076</u>
Saldos al 30 de junio de 2012 (no auditados)	<u>113,846,966</u>	<u>64,263,137</u>	<u>808,779,497</u>	<u>986,889,600</u>	<u>3,530,536</u>	<u>990,420,136</u>

Corpovael S.A. de C.V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo
por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2012 y 2011. (No Auditados)
(Cifras en Pesos)

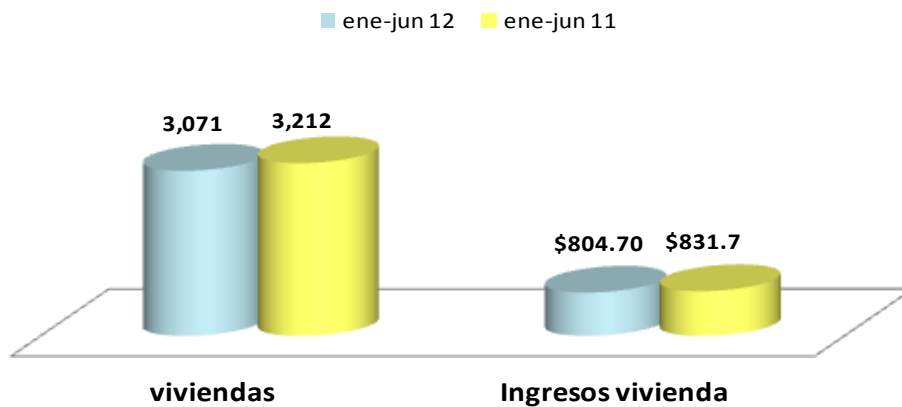
	30 de Junio de 2012 (No Auditado)	30 de Junio de 2011 (No Auditado)
Actividades de Operación		
Utilidad Antes de Impuestos	170,379,730	179,518,127
Partidas relacionadas con actividades de Inversión		
Depreciación y Amortización	1,664,836	1,423,743
Ingresos por intereses	-1,137,325	-1,227,792
Partidas relacionadas con actividades de Financiamiento		
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	37,693,550	57,255,716
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	<u>208,600,791</u>	<u>236,969,793</u>
Flujos Generados o utilizados en la Operación		
Decremento (Incremento) en Clientes	11,576,803	53,904,154
Decremento (Incremento) en Inventarios	36,373,227	(46,863,658)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	(60,451,371)	(57,122,340)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(17,082,488)	(29,376,235)
Incremento (Decremento) en otros Pasivos	(34,133,930)	66,291,454
Impuestos a la Utilidad Pagados o Deweltos	(35,398,359)	(42,898,736)
	<u>(99,116,118)</u>	<u>(56,065,361)</u>
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	109,484,673	180,904,432
Actividades de Inversión		
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(7,877,792)	(4,468,811)
Intereses Cobrados	1,137,325	1,227,792
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	<u>(6,740,467)</u>	<u>(3,241,019)</u>
	102,744,206	177,663,413
Actividades de Financiamiento		
Financiamientos Bancarios	517,355,008	597,123,870
Financiamientos Bursátiles	292,238,924	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(750,242,683)	(618,549,751)
Dividendos Pagados	-	(142,531,835)
Intereses Pagados	(42,507,606)	(31,321,494)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	<u>16,843,643</u>	<u>(195,279,210)</u>
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	119,587,849	(17,615,797)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	69,353,656	80,448,230
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del período	188,941,505	62,832,433

3- RESULTADOS DE LA OPERACION

3.1. Ingresos por Ventas:

En el segundo trimestre de 2012 la empresa tuvo ingresos por escrituración de vivienda por \$389.69 mdp, al escriturar 1,454 viviendas durante este periodo. De enero a junio de 2012 los ingresos por vivienda ascendieron a \$804.69 mdp al escriturar 3,071 viviendas. Los ingresos por escrituración de vivienda de enero a junio de 2012 registraron una disminución marginal del 3.24% respecto del mismo periodo del año anterior, al pasar de \$831.67 mdp a \$804.69 mdp. Lo anterior debido al retraso en el inicio de escrituración del nuevo desarrollo ubicado en Zumpango Estado de México y el nuevo desarrollo de Playa del Carmen, cuya escrituración se empezó en junio, en lugar de mayo, como se tenía presupuestado originalmente. Independientemente de lo anterior las cifras se mantuvieron en línea con lo esperado por la compañía.

Escrituración Viviendas (ene - jun 2012)



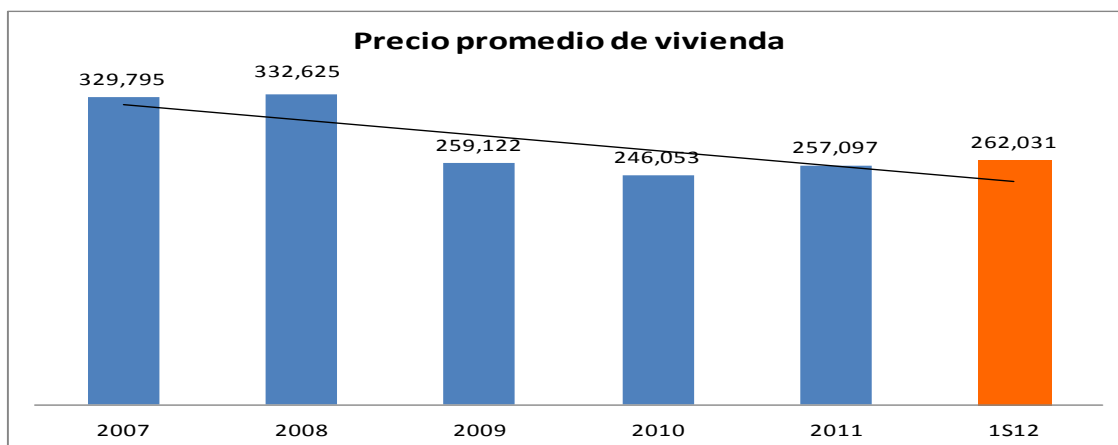
Durante el segundo trimestre de 2012, las viviendas por proyecto y el precio promedio por vivienda se integran de la siguiente manera:

2T 2012				
Desarrollo	# Viviendas	Ingresos (\$)	Precio. Prom	Tipo de Vivienda
Villas Otoch Paraiso	511	\$ 122,940,090	\$ 240,587	Económica
Villas del Mar II	24	\$ 8,936,672	\$ 372,361	Tradicional
Villas del Mar III	318	\$ 85,782,007	\$ 269,755	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol	323	\$ 98,499,286	\$ 304,951	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol DD	229	\$ 58,968,673	\$ 257,505	Trad. Bajo Ing.
R. del Puertecito	49	\$ 14,566,017	\$ 297,266	Trad. Bajo Ing.
Total	1,454	\$ 389,692,746	\$ 268,014	

De enero a junio de 2012, las viviendas por proyecto y el precio promedio por vivienda se integran de la siguiente manera:

ENERO - JUNIO 2012				
Desarrollo	# Viviendas	Ingresos (\$)	Precio. Prom	Tipo de Vivienda
Villas Otoch Paraiso	1,426	\$ 340,052,506	\$ 238,466	Económica
Villas del Mar II	49	\$ 18,604,637	\$ 379,686	Tradicional
Villas del Mar III	532	\$ 141,207,354	\$ 265,427	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol	731	\$ 218,100,752	\$ 298,359	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol DD	229	\$ 58,968,673	\$ 257,505	Trad. Bajo Ing.
R. del Puertecito	104	\$ 27,762,549	\$ 266,948	Trad. Bajo Ing.
Total	3,071	\$ 804,696,470	\$ 262,031	

De enero a junio 2012 se escrituraron 3,071 viviendas a un precio promedio de \$262,031. Esto significa un incremento marginal del 1.20% respecto del precio promedio de \$258,927 del mismo periodo del año pasado.



3.2. Utilidad Bruta:

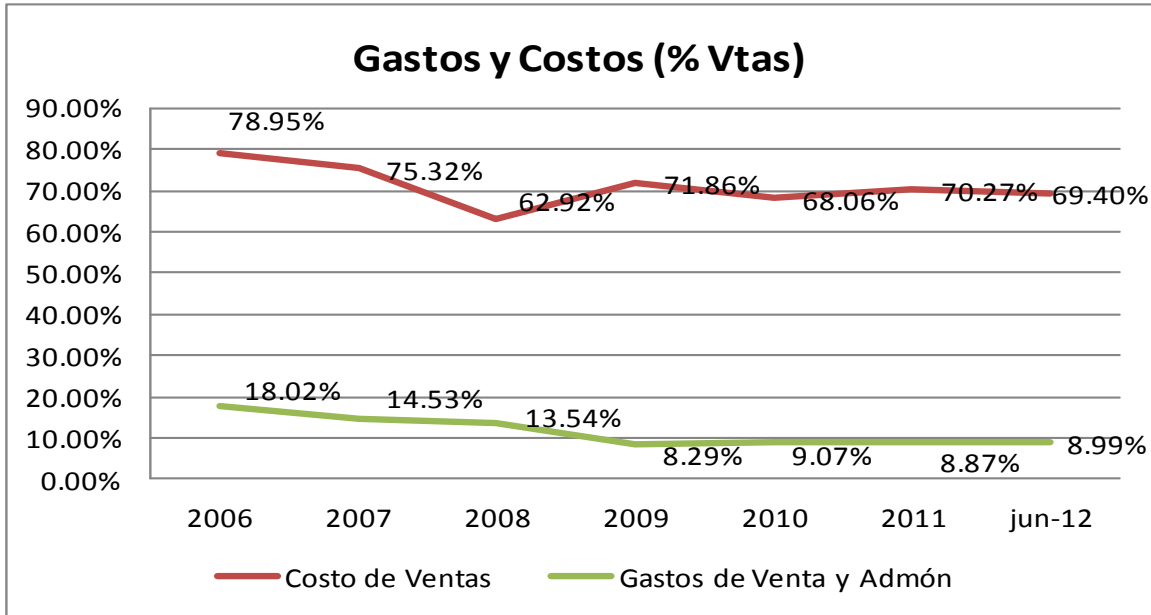
Durante el segundo trimestre de 2012, la utilidad bruta fue de \$116.15 mdp, como porcentaje de los ingresos fue de 28.41% por lo que mejoró comparado con el margen de 26.41% del mismo periodo del 2011. Durante el periodo de enero a junio de 2012 la utilidad bruta ascendió a \$254.63 mdp que corresponde a un margen del 30.6%, en el mismo periodo de 2011 la utilidad bruta fue de \$247.15 mdp y el margen fue de 28.20%.

3.3. Costo de Ventas:

En el segundo trimestre de 2012 el costo de ventas, como porcentaje de los ingresos totales, fue de 71.59%, lo que significa una mejoría de 2 pp comparado con el margen de 73.59% del mismo periodo del 2011. En el periodo acumulado enero a junio de 2012 el este margen fue de 69.40%, por lo que mejoró en 2.40 pp comparado con el margen de 71.80% del mismo periodo del 2011.

3.4. Gastos Generales:

En el segundo trimestre de 2012 los gastos como porcentaje de los ingresos totales fueron de 9.26%. En el periodo enero - junio de 2012 este margen fue de 8.99%. Se espera que este margen se reduzca una vez que comience la escrituración en las nuevas plazas.



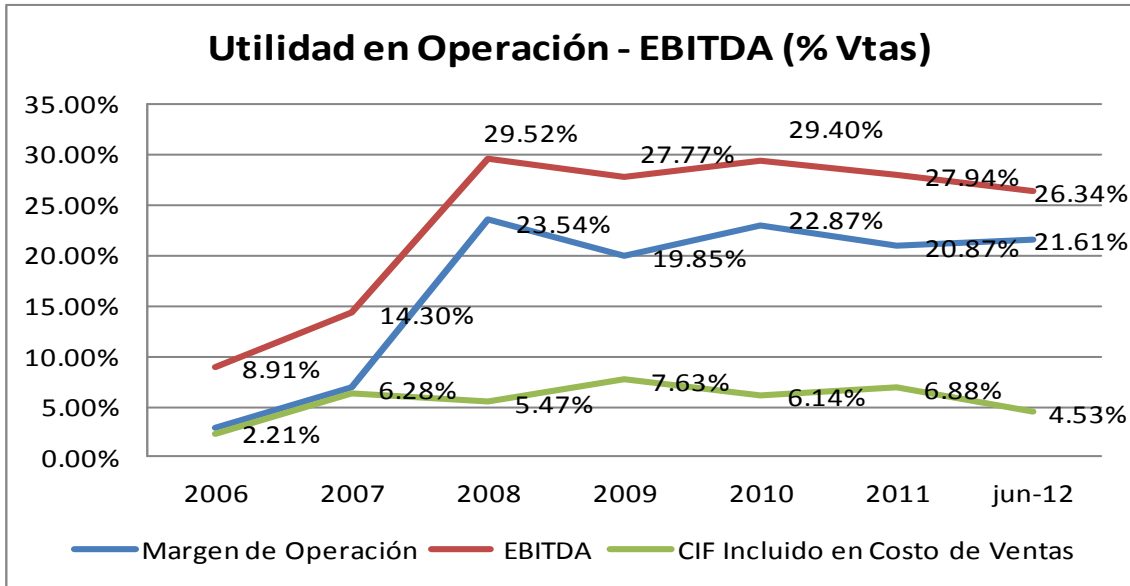
3.5. EBITDA:

Durante el segundo trimestre del 2012 el EBITDA ascendió a \$97.93 mdp. De enero a junio de 2012 el EBITDA fue de \$219.22 mdp, como porcentaje de los ingresos totales el margen EBITDA fue de 26.34%.

INTEGRACIÓN DEL UAFIDA (EBITDA)				
	ene - jun 2012	ene - jun 2011	Variación	
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	142,157,076	164,876,643	-22,719,567	-13.78%
(+) ISR Corriente	30,260,472	29,518,623	741,849	2.51%
(+) ISR Diferido	-2,037,817	-14,877,138	12,839,321	-86.30%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	170,379,731	179,518,128	-9,138,397	-5.09%
(+) Costo Integral de Financiamiento Capitalizado	37,693,549	57,255,716	-19,562,167	-34.17%
(+) Intereses no capitalizados	10,774,272	5,314,625	5,459,647	102.73%
(-) Productos Financieros	1,137,325	1,529,432	-392,107	-25.64%
(-) Otros Ingresos (Gastos)	151,154	-301,639		
(+) Depreciación y Amortización	1,664,836	1,423,742	241,094	16.93%
UAFIDA (EBITDA)	219,223,909	242,284,418	-23,060,509	-9.52%
MARGEN UAFIDA (EBITDA)	26.34%	27.65%		(-) 1.31 pp

3.6. Utilidad de Operación:

La utilidad de operación en el segundo trimestre de 2012 fue de \$78.45 mdp, como porcentaje de los ingresos totales el margen de operación fue de 19.19%. De enero a junio de 2012 la utilidad de operación fue de \$180 mdp y como porcentaje de los ingresos totales el margen fue de 21.63%, por lo que hubo una mejora de 0.72 pp en el margen de operación de la empresa respecto del mismo periodo del 2011.



3.7. Utilidades Antes de Impuestos:

La utilidad antes de impuestos durante el segundo trimestre de 2012 fue de \$74.50 mdp, como porcentaje de los ingresos totales fue de 18.22%. En el periodo enero a junio de 2012 la utilidad antes de impuestos ascendió a \$170.39 mdp, como porcentaje de los ingresos fue de 20.47% y se mantuvo respecto del 20.48% del mismo periodo del 2011.

3.8. Utilidad Neta:

La utilidad neta durante el segundo trimestre de 2012 fue de \$59.94 mdp, como porcentaje de los ingresos fue de 14.66%. En el periodo enero a junio de 2012 la utilidad neta fue de \$142.16 mdp y como porcentaje de los ingresos totales el margen fue de 17.08%, este margen fue menor que el 18.81% del mismo periodo del 2011.

3.9. Capitalización del Costo Integral de Financiamiento

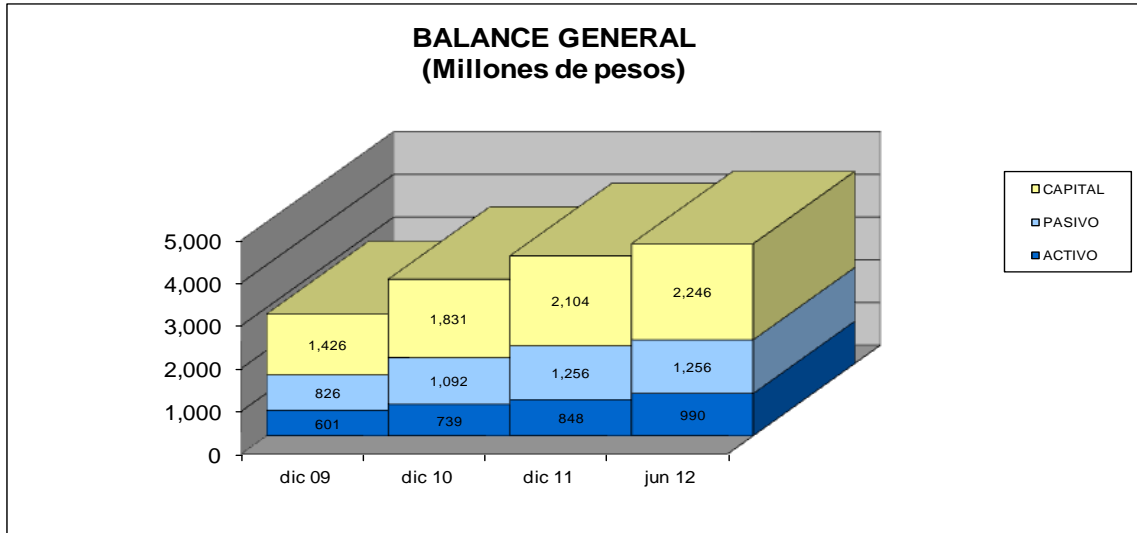
El Costo de Ventas de enero a junio se integra de la siguiente manera:

INTEGRACIÓN DEL COSTO DE VENTAS				
	ene - jun 2012		ene - jun 2011	
Costo de Ventas	\$ 539,810,906	93.47%	\$ 571,981,575	90.90%
Costo Integral de Financiamiento Capitalizado	\$ 37,693,549	6.53%	\$ 57,255,716	9.10%
Total Costo de Ventas	\$ 577,504,455	100.00%	\$ 629,237,291	100.00%

4- Situación Financiera. Liquidez v Recursos de Capital

4.1. Balance General

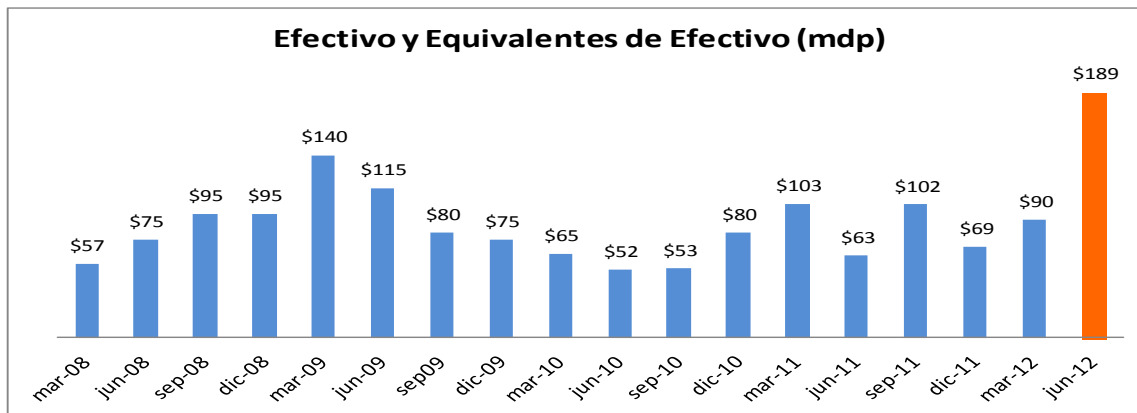
El Balance General de Corpovael continúa fortaleciéndose, fundamentalmente debido a la disciplina de la empresa para mantener el nivel de Pasivos e incrementar el Capital Contable por la generación de utilidades.



Con la emisión de deuda se mejoró la relación de Pasivos a Corto y Largo Plazo, ya que a diciembre de 2012 el 37 % de los Pasivos Totales de la empresa eran a Corto Plazo y a junio de 2012 tan solo el 25% de los Pasivos Totales son a Corto Plazo, habiéndose mejorado considerablemente el índice de liquidez de la empresa, de 4.45x a 7.15x y el Capital de Trabajo.

4.1.1. Efectivo y Equivalente de Efectivo

El saldo en caja y bancos a junio de 2012 fue de \$188.94 mdp, lo que implica un incremento equivalente a \$119.58 mdp, respecto de los \$69.35 mdp de diciembre de 2011. Este incremento se debe principalmente a la emisión del Certificado Bursátil.



4.1.2. Pasivos Financieros

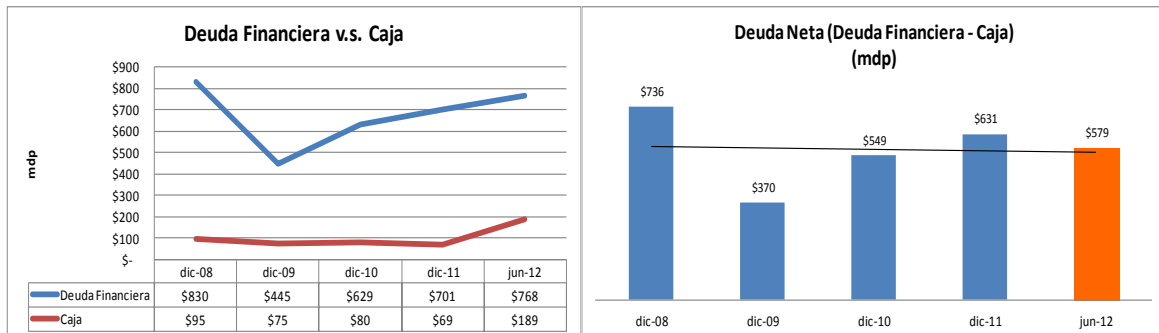
Los pasivos bancarios de Corpovael disminuyeron en junio de 2012 con relación a diciembre del 2011 en \$232.89 mdp, es decir en un 33.23%, pasando de \$700.75 mdp a \$467.9 mdp.

INTEGRACIÓN DE PASIVOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS						
	jun-12		dic-11		Variación	
Puentes	\$312.14	66.72%	\$457.14	65.24%	-\$145.00	-31.72%
Reserva Territorial	\$107.30	22.93%	\$183.61	26.20%	-\$76.31	-41.56%
Capital de Trabajo	\$48.00	10.26%	\$59.80	8.53%	-\$11.80	-19.73%
Arrend. Financiero	\$0.42	0.09%	\$0.20	0.03%	\$0.22	111.23%
Total	\$467.86	100.00%	\$700.75	100.00%	-\$232.89	-33.23%

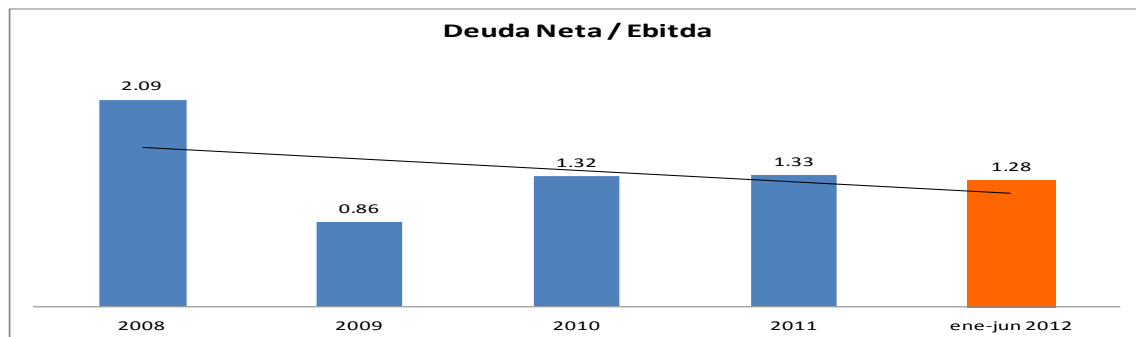
Cifras expresadas en millones de pesos

La deuda total a junio de 2012 aumento 9.58% respecto de diciembre de 2011, al pasar de \$700.75 mdp a \$767.86 mdp, este incremento es bajo tomando en cuenta que la empresa emitió un Certificado Bursátil por \$300 mdp a finales de abril, como consecuencia de esto se incrementó significativamente la caja.

La deuda neta de la empresa (deuda financiera – caja) disminuyó 8.31% al pasar de 631.39 mdp en diciembre de 2011 a \$578.92 mdp a junio de 2012.



La razón de deuda total / EBITDA, pasó de 1.47 veces en diciembre de 2011, a 1.70 veces en junio de 2012, y la razón deuda neta / EBITDA mejoró al pasar de 1.33 veces a 1.28 veces en el mismo periodo, estas razones reflejan la buena capacidad de pago de la empresa.



La razón de cobertura de intereses (EBITDA / intereses pagados) a junio 2012 fue de 5.30 veces.

El costo ponderado de la deuda de Corpovael y subsidiarias a junio de 2012 fue del 8.62%.

En cuanto al perfil de los vencimientos de la deuda total que asciende a \$767.86 a junio de 2012, el 15.18% de la deuda total vence antes de un año, el 55.84% vence antes de dos años, el 21.80% vence antes de 3 años, el 2.27% vence antes de 4 años y el 4.91% vence después de 4 años.

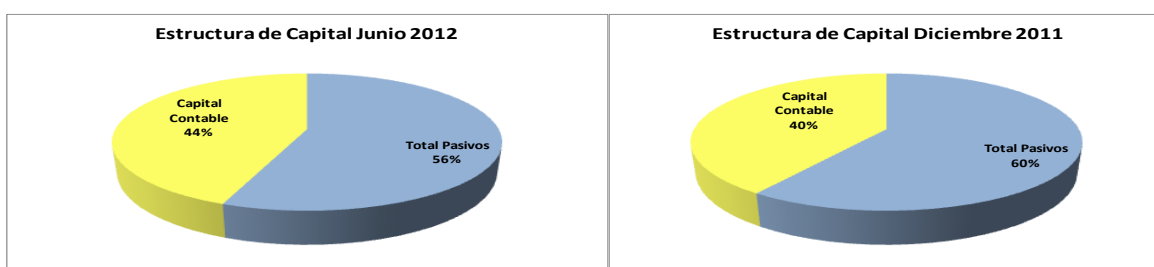
VENCIMIENTOS DE LA DEUDA CON COSTO A JUNIO 2012						
AÑO	HASTA	HASTA	HASTA	HASTA	DESPUES DE	TOTAL
ACTUAL	1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	4 AÑOS	
\$97.73	\$18.83	\$428.80	\$167.40	\$17.40	\$37.70	\$767.86
12.73%	2.45%	55.84%	21.80%	2.27%	4.91%	100.00%

Cifras expresadas en millones de pesos

Como resultado de la Emisión del Certificado Bursátil mejoro el perfil de la deuda ya que a diciembre de 2011 el 30.07% de la deuda con costo vencía a un año y a junio de 2012, después de la emisión, el solo 15.18% de la deuda con costo vence antes de un año.

4.1.3. Capital Contable

El Capital Contable de Corpovael se incrementó de diciembre de 2011 a junio de 2012 en \$142.16 mdp equivalente a un 16.76%, pasando de \$848.26 mdp a \$990.42 mdp. Los pasivos totales de las empresas se mantuvieron ya que pasaron de \$1,255.68 mdp a \$1,255.69 mdp en el mismo período. Con lo anterior, se mejoró la relación del pasivo y capital en las empresas. En diciembre de 2011 se tenía una relación de 59.68% de pasivo total y 40.32% de capital contable, mientras que en junio de 2012, la relación pasó a una proporción de 55.91% de pasivo total y 44.09% de capital contable.



La razón de apalancamiento (pasivo total / capital contable) en Corpovael y subsidiarias continúa manteniéndose baja y mejoró al pasar de 1.48x en diciembre de 2011 a 1.27x en junio de 2012, lo que representa un decremento del 14.35%.

	Apalancamiento (PT/CC)		Variación	
	jun-12	dic-11		
Pasivo Total	\$1,255.69	\$1,255.70	-\$0.01	0.00%
Capital Contable	\$990.42	\$848.26	\$142.16	16.76%
Apalancamiento (PT/CC)	1.27	1.48	-0.21	-14.35%

Cifras expresadas en millones de pesos

5– Flujo de Efectivo

De enero a junio de 2012 se generó un flujo neto de efectivo de actividades de operación de \$109.48 mdp y un flujo libre de efectivo positivo por \$102.74 mdp.

6– Emisión del Certificado Bursátil

El 27 de abril de 2012 la Compañía emitió un Certificado Bursátil bajo la Clave CADU12, por un monto de \$300 mdp, con cupón de pago de intereses calculados con base en la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días más 4 puntos porcentuales, y dos amortizaciones del principal, la primera por el 50% el 25 de abril de 2014 y la segunda por el 50% restante en la fecha de vencimiento, que es el 24 de abril de 2015. Los recursos fueron destinados para el financiamiento de nuevos proyectos, adquisición de terrenos y la sustitución de pasivos bancarios.

Para garantizar la emisión se contrató una garantía bursátil con Nacional Financiera, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN), que cubre el 48% del saldo insoluto del principal de la emisión y con un costo de 2.9% anual sobre el saldo del importe de la garantía, el cual es pagadero mensualmente. La estructuración de la garantía se realizó mediante la firma de un Contrato de Crédito por Aval y la constitución de un Fideicomiso de Garantía al que se aportaron terrenos con un aforo de 1.5 a 1 sobre el monto garantizado.

7- Calificación Crediticia

Moody's de México subió en mayo la siguiente calificación de emisor de Corpovael:

- Calificación Baa2.mx en la escala nacional desde Baa3.mx, la perspectiva es estable.

Fitch Ratings subió en junio las siguientes calificaciones a Corpovael:

- Calificación de largo plazo en escala nacional a 'BBB+(mex)' desde 'BBB(mex)'.
- Emisión de Certificados Bursátiles CADU 12, parcialmente garantizada (48%) por Nafin a 'A+(mex)' desde 'A(mex)'. La perspectiva es estable.

Calificación Crediticia Corporativa

FitchRatings

"BBB+(mex)" – Perspectiva Estable

MOODY'S
INVESTORS SERVICE

"Baa2.mx" – Perspectiva Estable

Calificación Crediticia de la Emisión con Garantía Parcial de Nacional Financiera

FitchRatings

"A+(mex)" – Perspectiva Estable

MOODY'S
INVESTORS SERVICE

"A3.mx" – Perspectiva Estable

9- Participación de Mercado

CADU inmobiliaria se ha mantenido como líder desde 2008 en el mercado de vivienda de interés social tanto en el municipio Benito Juárez (Cancún) como en el estado de Quintana Roo, a partir de 2010 también cerró el año como líder de mercado en el municipio Solidaridad (Playa del Carmen) con el desarrollo Villas del Sol.

En el periodo enero – junio 2012 CADU continuó como líder de mercado en estas plazas. En Benito Juárez CADU formalizó el 39.31% del total de los créditos otorgados por el INFONAVIT en el Municipio. En Solidaridad CADU formalizó el 51.17% del total de los créditos otorgados por el INFONAVIT en el Municipio. En Quintana Roo, CADU formalizó el 39.73% del total de los créditos otorgados por el INFONAVIT en el Estado. CADU continúa manteniendo una amplia ventaja respecto de sus competidores.

PARTICIPACIÓN DE MERCADO BENITO JUÁREZ

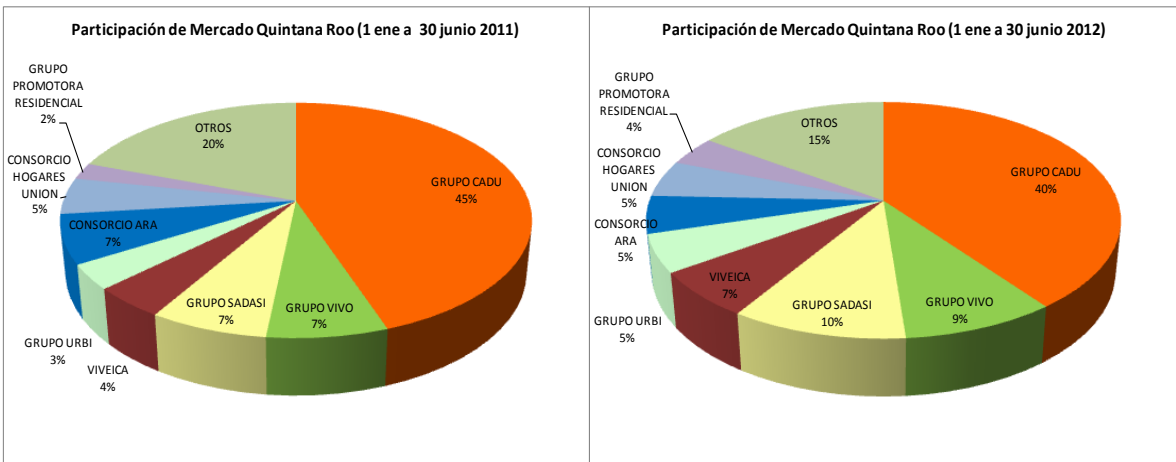
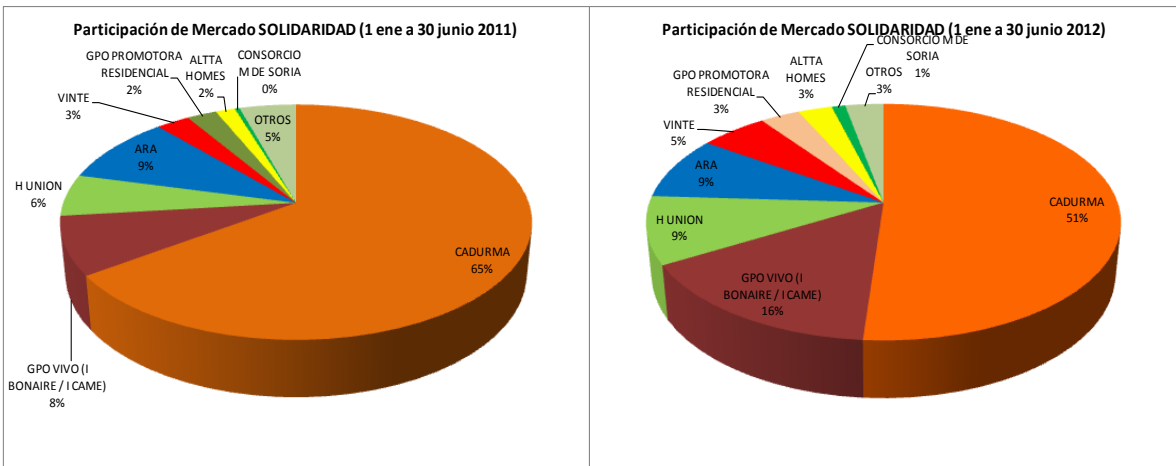
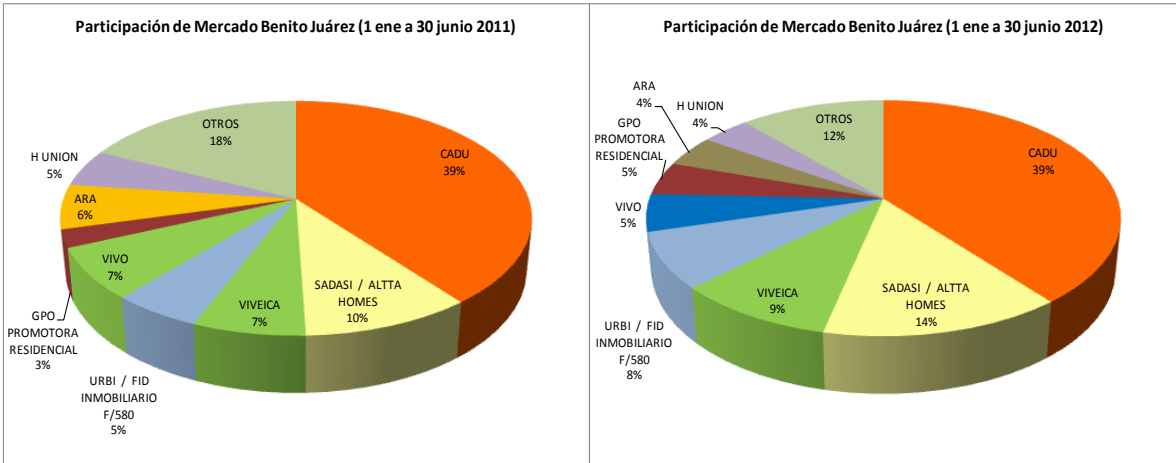
BENITO JUÁREZ				BENITO JUÁREZ				VARIACIÓN	
1 enero a 30 junio 2011				1 enero a 30 junio 2012				Credito	%
Créditos Formalizados y Participación				Créditos Formalizados y Participación					
CADU	1,811	39.42%		CADU	1,895	39.31%			
SADASI / ALTTA HOMES	460	10.01%		SADASI / ALTTA HOMES	683	14.17%		84	4.64%
VIVEICA	305	6.64%		VIVEICA	453	9.40%		223	48.48%
URBI / FID INMOBILIARIO F/580	242	5.27%		URBI / FID INMOBILIARIO F/580	369	7.65%		148	48.52%
VIVO	325	7.07%		VIVO	246	5.10%	-79	127	52.48%
GPO PROMOTORA RESIDENCIAL	113	2.46%		GPO PROMOTORA RESIDENCIAL	220	4.56%		107	94.69%
ARA	282	6.14%		ARA	208	4.31%	-74	107	94.69%
H UNION	236	5.14%		H UNION	187	3.88%	-49	107	94.69%
OTROS	820	17.85%		OTROS	560	11.62%	-260	107	94.69%
TOTAL	4,594	100.00%		TOTAL	4,821	100.00%		227	4.94%

PARTICIPACIÓN DE MERCADO SOLIDARIDAD

SOLIDARIDAD				SOLIDARIDAD				VARIACIÓN	
1 enero a 30 junio 2011				1 enero a 30 junio 2012				Credito	%
Créditos Formalizados y Participación				Créditos Formalizados y Participación					
CADURMA	1,334	65.20%		CADURMA	939	51.17%		-395	-29.61%
GPO VIVO (I BONAIRE / I CAME)	164	8.02%		GPO VIVO (I BONAIRE / I CAME)	284	15.48%		120	73.17%
H UNION	118	5.77%		H UNION	170	9.26%		52	44.07%
ARA	193	9.43%		ARA	159	8.66%	-34	18	15.00%
VINTE	55	2.69%		VINTE	99	5.40%		44	80.00%
GPO PROMOTORA RESIDENCIAL	49	2.39%		GPO PROMOTORA RESIDENCIAL	58	3.16%		9	18.37%
ALTTA HOMES	32	1.56%		ALTTA HOMES	50	2.72%		12	56.25%
CONSORCIO M DE SORIA	8	0.39%		CONSORCIO M DE SORIA	20	1.09%		12	150.00%
OTROS	93	4.55%		OTROS	56	3.05%	-37	12	150.00%
TOTAL	2,046	100.00%		TOTAL	1,835	100.00%		-211	-10.31%

PARTICIPACIÓN DE MERCADO QUINTANA ROO

QUINTANA ROO				QUINTANA ROO				VARIACIÓN	
1 enero a 30 junio 2011				1 enero a 30 junio 2012				Credito	%
Créditos Formalizados y Participación				Créditos Formalizados y Participación					
GRUPO CADU	3,145	44.62%		GRUPO CADU	2,834	39.73%		-311	-9.89%
GRUPO VIVO	501	7.11%		GRUPO VIVO	642	9.00%		141	28.14%
GRUPO SADASI	492	6.98%		GRUPO SADASI	733	10.27%		241	48.98%
VIVEICA	305	4.33%		VIVEICA	453	6.35%		148	48.52%
GRUPO URBI	242	3.43%		GRUPO URBI	369	5.17%		127	52.48%
CONSORCIO ARA	475	6.74%		CONSORCIO ARA	367	5.14%	-108	127	78.40%
CONSORCIO HOGARES UNION	354	5.02%		CONSORCIO HOGARES UNION	357	5.00%		3	0.85%
GRUPO PROMOTORA RESIDENCIAL	162	2.30%		GRUPO PROMOTORA RESIDENCIAL	289	4.05%		127	78.40%
OTROS	1,373	19.48%		OTROS	1,090	15.28%	-283	85	1.21%
TOTAL	7,049	100.00%		TOTAL	7,134	100.00%		85	1.21%



Fuente: Elaborado con datos del INFONAVIT

10- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Condensados Consolidados Intermedios
por los periodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de Junio de 2012 y 2011
(No auditados).

1. Actividades principales y eventos importantes

a) Actividades principales –

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía) es una sociedad controladora de empresas que se dedican al diseño, construcción, promoción y venta de viviendas de interés social y nivel medio, así como de todo tipo de bienes inmuebles, ya sean comerciales o habitacionales. La Compañía no tiene empleados y todos los servicios administrativos y de personal le son prestados por terceros, consecuentemente no tiene obligaciones laborales. El domicilio fiscal de la Compañía es Av. Universidad No. 813, Col. Bosques del Prado Sur, C.P. 20130, Aguascalientes, Aguascalientes, y la dirección de sus oficinas y lugar donde realiza sus actividades es Av. Bonampak esq. Nichupté, Consorcio Vivendi Américas, Sm. 08, Lt. 04, Mz 01, 1er Piso, C.P. 77500, Cancún, Quintana Roo.

Las principales actividades de la Compañía por desarrollos inmobiliarios incluyen (i) la compra del terreno (ii) la obtención de los permisos y licencias necesarios, (iii) la creación de infraestructura requerida para cada desarrollo inmobiliario ya sea en terrenos propios o de terceros, (iv) el diseño, la construcción y la comercialización de los desarrollos inmobiliarios, y (v) la asistencia a los compradores para que obtengan sus créditos hipotecarios.

La Compañía desarrolla y vende vivienda principalmente del segmento económico bajo. Por lo tanto, su cartera de clientes está concentrada en hipotecas otorgadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT).

b) Eventos importantes –

- 1) La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), estableció el requerimiento a las emisoras que divulgan su información financiera al público a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) para que a partir del año 2012 elaboren y divulguen obligatoriamente su información financiera con base en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Por lo tanto, los estados financieros consolidados que emitirá la Compañía por el año que terminará el 31 de diciembre de 2012 serán los primeros estados financieros anuales que se preparen bajo NIIF. La fecha de transición es el 1° de enero de 2011 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 será el período comparativo comprendido por la norma de adopción

IFRS 1, *Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera*. Por lo anterior, los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron los últimos preparados de acuerdo con las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF).

Fechas Importantes

1 de Enero de 2011	Fecha de transición
31 de Diciembre de 2011	Primer cierre anual comparativo
31 de Diciembre de 2012	Fecha de adopción
1T12, 2T12, 3T12 y 4T12	Periodos intermedios trimestrales del ejercicio de adopción
1T11, 2T11, 3T11 y 4T11	Periodos intermedios trimestrales del ejercicio comparativo

- 2) El 27 de abril de 2012 la Compañía emitió un Certificado Bursátil bajo la Clave CADU12, por un monto de \$300,000,000, con cupón de pago de intereses calculados con base en la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días más 4 puntos base, y dos amortizaciones del principal, la primera por el 50% el 25 de abril de 2014 y la segunda por el 50% restante en la fecha de vencimiento, que es el 24 de abril de 2015. Los recursos fueron destinados para el financiamiento de nuevos proyectos, adquisición de terrenos y la sustitución de pasivos bancarios.
 - Para garantizar la emisión se contrató una garantía bursátil con Nacional Financiera, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN), que cubre el 48% del saldo insoluto del principal de la emisión y con un costo de 2.9% anual sobre el saldo del importe de la garantía, el cual es pagadero mensualmente. La estructuración de la garantía se realizó mediante la firma de un Contrato de Crédito por Aval y la constitución de un Fideicomiso de Garantía al que se aportaron terrenos con un aforo de 1.5 a 1 sobre el monto garantizado.
 - Asimismo, en el mes de julio se contrató un instrumento financiero de cobertura (Collar), para cubrir el riesgo de tasas por el pago de intereses relacionado a la emisión del Certificado Bursátil. La cobertura se contrató con BBVA Bancomer, S. A. (Bancomer BBVA) y cuenta con las mismas características en cuanto a fecha de pago de intereses y fecha de vencimiento que la emisión. (Ver eventos posteriores).
- 3) El 11 de mayo de 2012, Moody's de México S.A de C.V subió la calificación como emisor de la Compañía a "Baa2.mx" en la escala nacional (B1 en la escala global) desde "Baa3.mx" y cambió la perspectiva a "Estable".
- 4) El 6 de junio de 2012, Fitch México, S.A. de C.V subió las siguientes dos calificaciones a la Compañía: la calificación de largo plazo en escala nacional a "BBB+(mex)" desde "BBB(mex)" y la calificación de la emisión del Certificado Bursátil "CADU 12", parcialmente garantizada (48%) por NAFIN a "A+(mex)" desde "A(mex)" y la perspectiva es "Estable".
- 5) Con fecha 11 de junio de 2012 la Compañía obtuvo el fallo de adjudicación de las Macrosubastas del INFONAVIT 14.12.003 y 14.12.004 por 100 y 150

viviendas, respectivamente. (Ver Nota de Inventarios)

2. Bases de presentación

- a. **Estados financieros condensados** – Como resultado de la adopción de las IFRS que se menciona en la Nota 1.c.1), los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados adjuntos se han preparado conforme a la IAS 34, *Información financiera intermedia*, y forman parte de los primeros estados financieros consolidados preparados de conformidad con las IFRS, que serán los correspondientes al año que terminará el 31 de diciembre de 2012, por lo que se han aplicado las disposiciones de la IFRS 1, y en adición, estos estados no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para unos estados financieros anuales preparados de conformidad con IFRS.

La Compañía ha incluido los ajustes por estimaciones contables recurrentes consideradas necesarias para una presentación de los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados conforme a la IAS 34. La utilidad integral por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2012, no es necesariamente un indicador de la utilidad integral que puede ser esperada para el año que terminará el 31 de diciembre de 2012.

Las políticas contables aplicadas a estos estados financieros son consistentes con las aplicadas a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2011.

Estos estados financieros están preparados con base en costos históricos.

- b. **Consolidación de Estados Financieros** – Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados adjuntos incluyen los relativos a la Compañía y los de sus compañías subsidiarias al 30 de junio de 2012 y 2011 y por los periodos de tres y seis meses terminados en esas fechas. Los estados financieros de las compañías subsidiarias son preparados por el mismo periodo de reporte que la compañía controladora, utilizando políticas contables consistentes. Todos los saldos y transacciones importantes entre compañías consolidadas han sido eliminados en la consolidación.
- c. **Estructura del Estado de Posición Financiera** – La estructura del estado de posición financiera en cuanto a las cifras de activos y pasivos se presentan clasificadas en circulante y no circulantes, con la finalidad de proporcionar al usuario información más confiable, relevante, comprensible y comparable, en virtud de que los proyectos inmobiliarios son realizables en el corto, mediano y largo plazo conforme al ciclo operativo de la Compañía.
- d. **Clasificación de Costos y Gastos** – Se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica de la industria a la que pertenece la Compañía.

3. Principales Políticas Contables

Las IFRS requieren que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Compañía, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por la Compañía son las siguientes:

- a. **Reconocimiento de los efectos de la inflación** – Los efectos de inflación se reconocen cuando la inflación acumulada durante los últimos tres años se aproxime o rebase el 100%, es decir, en economías hiperinflacionarias.
- b. **Efectivo y equivalentes de efectivo** – Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambio en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los rendimientos que se generan se reconocen como ingresos por intereses del período. Los equivalentes de efectivo, están representados por inversiones en mesa de dinero.
- c. **Inventarios** – Se valúan al costo de adquisición de terrenos, licencias, materiales y gastos directos e indirectos de acuerdo al avance de obra de cada proyecto.

Durante el período de desarrollo de los inventarios inmobiliarios se capitaliza el costo de financiamiento de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción.

Con fecha 11 de Junio de 2012 se obtuvo el fallo de adjudicación de las Macrosubastas 14.12.003 y 14.12.004 por 100 y 150 viviendas de Infonavit respectivamente. Dicho inventario se adquirió con pago aplazado, por lo que conforme a lo establecido por la NIC 2, párrafo 18, existe un elemento de financiación, que se reconocerá como gasto por intereses:

	Conforme a NIF	Conforme a IFRS
Inventario de Vivienda	45,037,114	42,934,698
Gasto por intereses	0	2,102,416
Efecto Neto	45,037,114	45,037,114

- d. **Inversiones** – La inversión en acciones de empresas en las que no se tiene el control se registra a su costo de adquisición.
- e. **Propiedades, planta y equipo** – Se registran al costo de adquisición. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, como sigue:

	Porcentaje anual %
Equipo de transporte	25
Equipo de cómputo	33
Mobiliario y equipo de oficina	10
Edificios y construcciones	5
Equipo de comunicación	10
Maquinaria y equipo de construcción	10

- f. ***Deterioro de activos de larga duración*** – A la fecha de cada estado de posición financiera, la Compañía revisa el valor en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicador de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el importe de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Compañía estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para el cual se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el valor razonable menos los costos de venta o el valor de uso, el que sea mayor. Para calcular el valor de uso, los flujos de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuestos que refleja el valor actual del dinero en el mercado y los riesgos específicos del activo para el cual los flujos de efectivo estimados no han sido ajustados.

Si el monto recuperable determinado de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor al valor en libros, este último se reduce a su valor de recuperación. La pérdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor recuperable estimado, siempre y cuando dicho valor no exceda el valor en libros que hubiera sido determinado a la fecha de reversión, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

La Compañía ha concluido que actualmente no hay indicadores de deterioro.

- g. ***Costos de Transacción relacionados con la Emisión del Certificado Bursátil*** – La compañía amortiza mensualmente los costos de transacción relacionados con la emisión del certificado bursátil utilizando el método de tasa de interés efectiva, recalculando en caso de ser necesario el saldo a amortizar en cada periodo. Los costos de transacción de la deuda se eliminan del activo diferido presentándose neto en el Balance. (Ver Nota Crédito

Bursatil)

- h. **Crédito Bursátil** – El 27 de Abril de 2012 la Compañía emitió un Certificado Bursátil bajo la Clave CADU12, por un monto de \$300,000,000 MXN, con cupón de pago de intereses de TIE 28 días + 4 puntos porcentuales y dos amortizaciones del principal, la primera por el 50% el 25 de Abril de 2014 y la segunda por el 50% restante en la fecha de vencimiento, el 24 de Abril de 2015. Los recursos fueron destinados para el financiamiento de nuevos proyectos, adquisición de terrenos y la sustitución de pasivos bancarios.

Para efectos de lo establecido por la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”, párrafo 47, se reconoció el pasivo financiero correspondiente al Certificado Bursátil, al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

	Conforme a NIF	Conforme a IFRS
Activo Diferido (Costos de Transacción)	- 7,761,076	0
Pasivo Financiero Crédito Bursátil	300,000,000	292,238,924
Efecto Neto	292,238,924	292,238,924

- i. **Provisiones** – Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

- j. El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del monto requerido para satisfacer la obligación a la fecha del estado de posición financiera, tomando en cuenta los riesgos e incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando una provisión es calculada usando los flujos de efectivo estimados para cumplir la obligación, el importe registrado es el valor presente de dichos flujos.

Cuando se espera recuperar de un tercero alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar, siempre y cuando sea virtualmente seguro que el reembolso se recibirá y el monto puede ser medido de forma confiable.

- k. **Impuestos a la utilidad** – El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma del impuesto causado y el impuesto diferido.

- i. **Impuesto causado** – El impuesto a la utilidad es el mayor entre el impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU), y se registra en resultados en el año en que se devenga. El impuesto por pagar se determina con base en la utilidad fiscal del año. La utilidad fiscal difiere de la utilidad reportada en el estado consolidado de utilidad integral, debido a que excluye ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y además no considera partidas

que nunca serán acumulables o deducibles. El pasivo de impuestos a la utilidad de la Compañía se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas o substancialmente aprobadas a la fecha del estado de posición financiera.

- ii. **Impuesto diferido** – La Compañía determina, con base en proyecciones financieras, si causará ISR o IETU en el futuro y reconoce el impuesto diferido que corresponde al impuesto que esencialmente pagará. El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes que se utilizaron para determinar la utilidad fiscal. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos generalmente para todas las diferencias temporales acumulables y un activo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. No se reconocen activos ni pasivos si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad fiscal ni la utilidad contable.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos se revisa en la fecha de cada estado de posición financiera y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o substancialmente aprobadas a la fecha del estado de posición financiera. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando hay un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

- iii. **Impuestos causados y diferidos del periodo** – Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen en las otras partidas de utilidad integral o directamente en el capital contable, en cuyo caso, el impuesto se reconoce en las otras partidas de utilidad integral o directamente en el capital contable, respectivamente.
- iv. **Impuesto a la utilidad del periodo intermedio** – El impuesto a la utilidad del periodo intermedio se registra con base en la tasa efectiva anual estimada.

1. **Reconocimiento de ingresos** – Los ingresos por desarrollos inmobiliarios se reconocen en el período en el que se transfieren los riesgos y beneficios de los inventarios a los clientes que los adquieren, lo cual generalmente ocurre cuando se entrega el bien inmueble y se han firmado las escrituras correspondientes. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o bonificación que la entidad pueda otorgar.
 - En el caso de venta de terrenos para desarrollar, la Compañía registra sus ingresos en la fecha en que se celebran los contratos de compra-venta.
 - En el caso de servicios de construcción y urbanización se utiliza el método de porcentaje de avance de obra ejecutada para reconocer los ingresos y costos relativos. El porcentaje de avance por obra ejecutada se determina comparando el total de costos incurridos contra el total de costos estimados que se incurrirán en cada desarrollo o proyecto. Bajo este método, el porcentaje de avance es multiplicado por el ingreso estimado total de cada proyecto para determinar el ingreso que debe reconocerse. La administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para la determinación del porcentaje de avance de obra. En el caso de que los costos estimados que se determinan excedan los ingresos totales, se registra la provisión correspondiente con cargo a los resultados.
 - **Utilidad básica por acción** – La utilidad básica por acción ordinaria se determina dividiendo la utilidad de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

4. Conciliación de IFRS – Primera adopción

Como se mencionó en la Nota 2a), estos estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados, son parte de los estados financieros anuales de acuerdo con IFRS al 31 de diciembre de 2012. La transición de las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) a IFRS se realizó de conformidad con IFRS 1, considerando el 1 de enero de 2011 como la fecha de transición. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron los últimos preparados de acuerdo a las NIF.

IFRS 1 permite ciertas excepciones en la aplicación de algunas reglas a los periodos anteriores, con el objeto de asistir a las entidades en el proceso de transición. La Compañía ha aplicado las excepciones obligatorias de primera adopción, como se describe a continuación:

- La Compañía aplicó la excepción obligatoria para estimaciones contables en relación a la consistencia con las estimaciones efectuadas por el mismo periodo bajo NIF.

- Otras excepciones obligatorias no fueron aplicables a la Compañía.

Adicionalmente, la Compañía no aplicó ninguna de las exenciones opcionales de primera adopción de IFRS 1.

A continuación se resumen las principales diferencias que la Compañía identificó en su transición de las NIF a IFRS:

- **Efectos de la inflación** – Conforme a IFRS, los efectos inflacionarios se reconocen en los estados financieros cuando la economía de la moneda utilizada por la Compañía califica como hiperinflacionaria. La economía mexicana dejó de ser hiperinflacionaria a partir de 1999 y, en consecuencia, los efectos inflacionarios que fueron reconocidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2007 bajo NIF se revirtieron, lo que representó una **disminución a las utilidades acumuladas de aproximadamente \$11,112,721 a la fecha de transición.**
- **Impuestos diferidos** – Conforme a IFRS, se recalcularán los impuestos diferidos con los valores contables ajustados de los activos y pasivos según IFRS; además de no calcular impuestos diferidos a ciertas diferencias temporales que resultan del reconocimiento inicial de un activo o pasivo, lo cual resultará en un **aumento a las utilidades acumuladas de aproximadamente \$3,333,816 a la fecha de transición.**
- **Otras diferencias en presentación y revelaciones en los estados financieros** – Generalmente, los requisitos de revelación de IFRS son más amplios que los de NIF, lo cual puede resultar en mayores revelaciones respecto de las políticas contables, juicios y estimaciones significativas, instrumentos financieros y administración de riesgos, entre otros. Además, pueden existir diferencias en presentación, por ejemplo, IFRS requiere la presentación de un estado de utilidad integral que no se requiere bajo NIF.

La siguiente tabla presenta la conciliación entre el capital contable reportado de acuerdo a las NIF e IFRS:

Conciliación del Patrimonio y Capital Contable con NIF y NIIF

1. Conciliación del Patrimonio y Capital contable a la fecha de transición a las NIIF (1ero de Enero de 2011)
2. Conciliación del Patrimonio y Capital contable al final del último periodo incluido en los Estados Financieros Anuales más recientes (31 de Diciembre de 2011)
3. Conciliación del Patrimonio y Capital Contable al Final del periodo Intermedio (30 de Junio de 2012)

	NIF	Efecto de la Transición	IFRS
1-Capital Contable a la fecha de Transición (1 de Enero 2011)	\$738,936,059	(7,778,905)	\$731,157,154
2-Capital Contable (31 de Diciembre 2011)	\$856,041,965	(7,778,905)	\$848,263,060
3-Capital Contable (30 de Junio de 2012)	\$998,199,041	(7,778,905)	\$990,420,136

Nota: El efecto neto de la transición de NIF a IFRS en el patrimonio de La sociedad es de **(\$7,778,905) pesos**, mismos que se integran por **(\$11,112,721) pesos**, derivados del efecto de eliminar los efectos de la inflación en inventarios y **\$3,333,816 pesos**, derivados de ajustar los impuestos diferidos a la utilidad, como consecuencia de la eliminación de los efectos de la inflación en inventarios. El efecto es el mismo en cada uno de los períodos que se presentan.

La utilidad integral bajo NIF y bajo IFRS por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 (no auditado) y los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2011 (no auditados), respectivamente, son iguales, por lo que no se determinaron partidas de conciliación.

**Conciliación del Resultado Integral Total para el último período en los Estados
Financieros anuales más recientes**

**(1ero. de Enero al 31 de Diciembre 2011)
Cifras en Pesos**

	Bajo NIF	Efecto de la Transición	Bajo IFRS
Ingresos por ventas inmobiliarias	\$ 1,701,555,142	\$ 0	\$ 1,701,555,142
Ingresos por servicios	<u>1,144,888</u>	\$ 0	<u>1,144,888</u>
Ingresos netos	1,702,700,030	\$ 0	1,702,700,030
Costo de ventas	<u>1,196,431,126</u>	\$ 0	<u>1,196,431,126</u>
Utilidad bruta	506,268,904	\$ 0	506,268,904
Gastos generales	<u>150,996,349</u>	\$ 0	<u>150,996,349</u>
Utilidad de operación	355,272,555	\$ 0	355,272,555
Ingresos (gastos) financieros neto	<u>-14,380,558</u>	\$ 0	<u>-14,380,558</u>
Utilidad antes de impuestos a la Utilidad	<u>340,891,997</u>	\$ 0	<u>340,891,997</u>
Impuesto causado	67,899,997	\$ 0	67,899,997
Impuesto diferido	<u>41,765,332</u>	\$ 0	<u>41,765,332</u>
Utilidad neta	<u>\$ 231,226,668</u>	\$ 0	<u>\$ 231,226,668</u>
Participación controladora	\$ 228,594,628	\$ 0	\$ 228,594,628
Participación no controladora	<u>2,632,040</u>	\$ 0	<u>2,632,040</u>
Utilidad neta	<u>\$ 231,226,668</u>	\$ 0	<u>\$ 231,226,668</u>

**Conciliación del Resultado Integral Total para el período intermedio
comparable actual (1ero. de Abril al 30 de Junio de 2012)
Cifras en pesos**

	Bajo NIF	Efecto de la Transición	Bajo IFRS
Ingresos por ventas inmobiliarias	\$ 389,896,793	\$ 0	\$ 389,896,793
Ingresos por servicios	<u>18,947,917</u>	\$ 0	<u>18,947,917</u>
Ingresos netos	408,844,710	\$ 0	408,844,710
Costo de ventas	<u>292,692,730</u>	\$ 0	<u>292,692,730</u>
Utilidad bruta	116,151,980	\$ 0	116,151,980
Gastos generales	<u>37,846,545</u>	\$ 0	<u>37,846,545</u>
Utilidad de operación	78,305,435	\$ 0	78,305,435
Ingresos (gastos) financieros neto	<u>-3,801,772</u>	\$ 0	<u>-3,801,772</u>
Utilidad antes de impuestos a la Utilidad	<u>74,503,663</u>	\$ 0	<u>74,503,663</u>
Impuesto causado	-16,509,404	\$ 0	-16,509,404
Impuesto diferido	<u>1,951,117</u>	\$ 0	<u>1,951,117</u>
Utilidad neta	<u>\$ 59,945,376</u>	\$ 0	<u>\$ 59,945,376</u>
Participación controladora	\$ 59,473,668	\$ 0	\$ 59,473,668
Participación no controladora	<u>471,708</u>	\$ 0	<u>471,708</u>
Utilidad neta	<u>\$ 59,945,376</u>	\$ 0	<u>\$ 59,945,376</u>

**Conciliación del Resultado Integral Total para el período intermedio
comparable acumulado (1ero. de Enero al 30 de Junio de 2012)
Cifras en pesos**

	Bajo NIF	Efecto de la Transición	Bajo IFRS
Ingresos por ventas inmobiliarias	\$ 804,696,469	\$ 0	\$ 804,696,469
Ingresos por servicios	<u>27,442,533</u>	\$ 0	<u>27,442,533</u>
Ingresos netos	832,139,002	\$ 0	832,139,002
Costo de ventas	<u>577,504,455</u>	\$ 0	<u>577,504,455</u>
Utilidad bruta	254,634,547	\$ 0	254,634,547
Gastos generales	<u>74,769,024</u>	\$ 0	<u>74,769,024</u>
Utilidad de operación	179,865,523	\$ 0	179,865,523
Ingresos (gastos) financieros neto	<u>-9,485,792</u>	\$ 0	<u>-9,485,792</u>
Utilidad antes de impuestos a la Utilidad	<u>170,379,731</u>	\$ 0	<u>170,379,731</u>
Impuesto causado	-30,260,472	\$ 0	-30,260,472
Impuesto diferido	<u>2,037,817</u>	\$ 0	<u>2,037,817</u>
Utilidad neta	<u>\$ 142,157,076</u>	\$ 0	<u>\$ 142,157,076</u>
Participación controladora	\$ 141,685,368	\$ 0	\$ 141,685,368
Participación no controladora	<u>471,708</u>	\$ 0	<u>471,708</u>
Utilidad neta	<u>\$ 142,157,076</u>	\$ 0	<u>\$ 142,157,076</u>

5. Evento posterior

En el mes de julio se contrató un instrumento financiero de cobertura para cubrir el riesgo de tasas por el pago de intereses (Collar) relacionado a la emisión del Certificado Bursátil. La cobertura se contrató con BBVA Bancomer, S. A. (Bancomer BBVA) y cuenta con las mismas características en cuanto a fecha de pago de intereses y fecha de vencimiento que la emisión. Para su contratación no se realizará pago de prima.

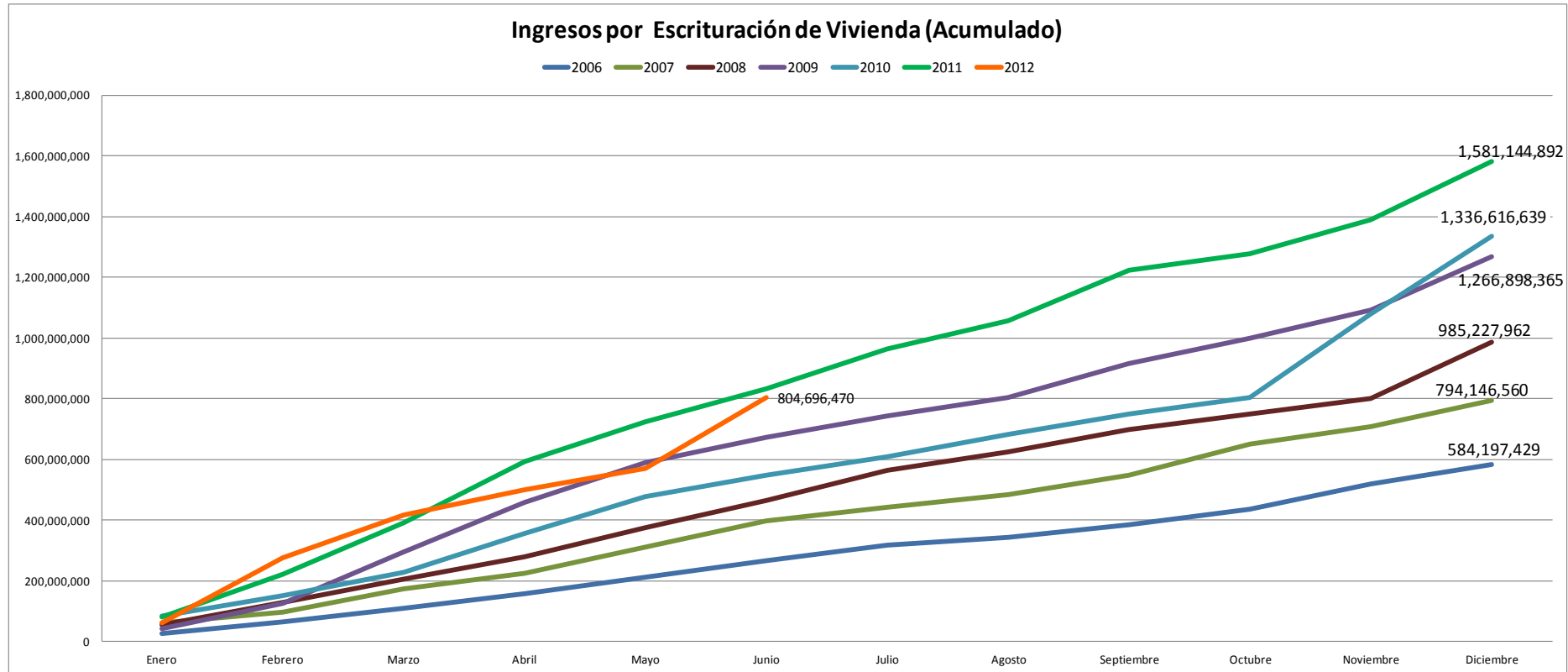
6. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados fueron autorizados para su emisión el 20 de julio de 2012, por el Lic. Javier Cervantes Monteil, Director de Finanzas y por el C. P. Mario Rodríguez Durón, Contador General de la Compañía, y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles.

INGRESOS POR ESCRITURACION DE VIVIENDAS 2006 - 2007 - 2008 - 2009 - 2010 - 2011 - 2012

MENSUAL	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
2006	25,305,612	39,057,474	43,506,225	48,407,979	55,457,390	54,613,214	50,106,421	26,853,961	40,441,663	52,854,668	82,752,772	64,840,050	584,197,429
2007	60,442,519	34,663,041	78,122,215	52,437,108	86,535,623	83,698,059	47,065,886	41,955,707	62,412,832	103,748,171	56,570,061	86,495,337	794,146,560
2008	54,040,797	75,358,161	75,497,041	73,835,774	97,127,678	89,176,031	100,222,551	59,038,716	72,573,753	54,150,908	49,845,197	184,361,355	985,227,962
2009	41,772,286	83,002,352	168,678,026	163,798,799	130,935,331	83,967,465	72,155,388	58,978,843	112,194,707	83,273,409	93,579,353	174,562,407	1,266,898,365
2010	84,695,996	67,662,923	75,133,100	127,931,846	122,026,215	70,735,067	59,462,458	75,541,407	65,801,501	56,012,279	272,730,171	258,883,676	1,336,616,639
2011	81,262,255	138,728,161	172,484,727	200,043,866	130,660,013	108,496,072	132,043,739	92,992,154	167,090,847	54,736,244	110,517,130	192,089,684	1,581,144,892
2012	60,594,319	215,406,820	139,002,585	83,668,362	72,853,076	233,171,307							804,696,470

ACUMULADO	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
2006	25,305,612	64,363,086	107,869,311	156,277,290	211,734,680	266,347,894	316,454,315	343,308,276	383,749,939	436,604,607	519,357,379	584,197,429
2007	60,442,519	95,105,560	173,227,775	225,664,883	312,200,506	395,898,565	442,964,451	484,920,158	547,332,991	651,081,162	707,651,223	794,146,560
2008	54,040,797	129,398,958	204,895,999	278,731,773	375,859,451	465,035,482	565,258,033	624,296,749	696,870,502	751,021,410	800,866,607	985,227,962
2009	41,772,286	124,774,638	293,452,664	457,251,463	588,186,794	672,154,259	744,309,647	803,288,490	915,483,197	998,756,606	1,092,335,959	1,266,898,365
2010	84,695,996	152,358,919	227,492,019	355,423,865	477,450,080	548,185,147	607,647,605	683,189,012	748,990,512	805,002,791	1,077,732,963	1,336,616,639
2011	81,262,255	219,990,416	392,475,143	592,519,009	723,179,022	831,675,094	963,718,833	1,056,710,987	1,223,801,834	1,278,538,078	1,389,055,208	1,581,144,892
2012	60,594,319	276,001,139	415,003,724	498,672,086	571,525,163	804,696,470						



CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

INGRESOS POR ESCRITURACION ENERO A JUNIO 2012

	PARAISO		VILLAS II	VILLAS III	V DEL SOL		R. Ptecito I	R. Ptecito II	TOTAL	
	1R	2R		1R	2R	eco				
ENERO		7,840,366	1,844,055	19,327,574	28,703,942	848,850	2,029,532		60,594,319	
FEBRERO	11,689,656	129,540,185	3,871,169	13,418,421	45,610,991	2,858,398	7,187,001	1,231,000	215,406,820	
MARZO	4,304,616	63,737,594	3,952,741	22,679,351	35,606,395	5,972,890	2,461,999	287,000	139,002,585	
ABRIL	1,103,346	24,832,395	2,565,960	18,809,252	26,429,945	3,829,006		6,098,458	83,668,362	
MAYO	441,851	13,189,596	5,292,090	18,594,064	28,413,954	4,885,991		2,035,531	72,853,076	
JUNIO	1,531,237	81,841,665	1,078,622	48,378,692	28,003,688	6,936,702	58,968,673	752,280.00	5,679,748	
TOTAL	19,070,706	320,981,800	18,604,637	141,207,354	192,768,915	25,331,837	58,968,673	12,430,812	15,331,737	804,696,470

VIVIENDAS ENERO A JUNIO 2012

	PARAISO		VILLAS II	VILLAS III	V DEL SOL		R. Ptecito I	R. Ptecito II	TOTAL	
	1R	2R		1R	2R					
ENERO		33	5	76	101	2		9	226	
FEBRERO	53	542	10	53	161	7		31	4	861
MARZO	20	267	10	85	123	14		10	1	530
ABRIL	5	103	7	70	91	9			21	306
MAYO	2	53	14	70	98	12			7	256
JUNIO	7	341	3	178	97	16	229	2	19	892
TOTAL	87	1,339	49	532	671	60	229	52	52	3,071

% del Total 2.37% 39.89% 2.31% 17.55% 23.96% 3.15% 7.33% 1.54% 1.91% 100.00%

Precio Prom 219,204 239,718 379,686 265,427 287,286 422,197 257,505 239,054 294,841 262,031

INGRESOS POR SEGMENTO DE VIVIENDA

Tipo de Vivienda	1er Trimestre 2012		2do Trimestre 2012		enero-junio 2012	
	ingresos	%	ingresos	%	ingresos	%
Económica	228,790,948	55%	122,940,090	32%	351,731,038	44%
Tradicional Bajo Ingreso	165,346,674	40%	242,164,284	62%	407,510,958	51%
Tradicional	20,866,102	5%	24,588,372	6%	45,454,474	6%
Total	415,003,724	100%	389,692,746	100%	804,696,470	100%

VIVIENDAS ESCRITURADAS POR SEGMENTO

Tipo de Vivienda	1er Trimestre 2012		2do Trimestre 2012		enero-junio 2012	
	viviendas	%	viviendas	%	ingresos	%
Económica	965	60%	511	35%	1,476	48%
Tradicional Bajo Ingreso	599	37%	882	61%	1,481	48%
Tradicional	53	3%	61	4%	114	4%
Total	1,617	100%	1,454	100%	3,071	100%

CORPOVAEL Y SUBSIDISRIAS - PRESUPUESTO 2012

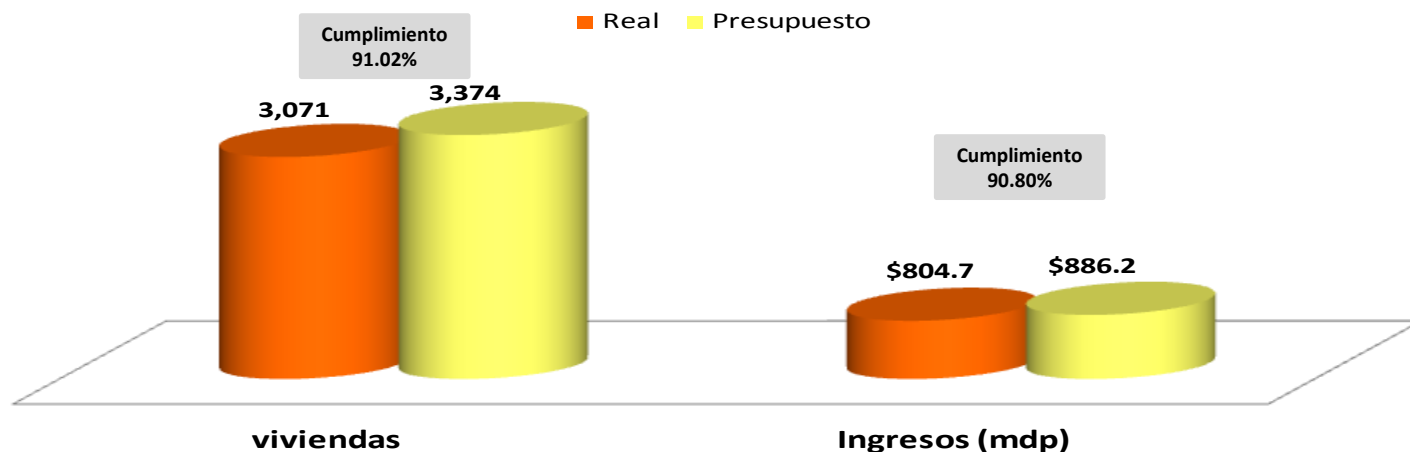
PROYECTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL	
INGRESOS POR VENTAS	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%
VILLAS DEL MAR II	5,461,575	5,461,575	5,461,575	4,733,365	5,097,470	4,369,260	5,461,575	4,369,260	5,461,575	4,733,365	4,733,365	1,820,525	57,164,485	3.15%
VILLAS DEL MAR III	23,580,000	23,580,000	28,820,000	23,580,000	28,820,000	23,580,000	28,820,000	23,580,000	26,200,000	23,580,000	26,200,000	7,860,000	288,200,000	15.88%
VILLAS OTOCH PARAISO 1R	6,960,000	6,960,000	6,960,000	6,960,000	6,960,000	0	0	0	0	0	0	0	34,800,000	1.92%
VILLAS OTOCH PARAISO 2R	53,064,000	65,124,000	65,124,000	33,768,000	21,708,000	28,944,000	28,944,000	28,944,000	28,944,000	24,120,000	72,360,000	67,536,000	518,580,000	28.57%
PLAYA DEL CARMEN (Villas del Sol)	29,486,957	44,230,435	44,230,435	44,230,435	44,230,435	44,230,435	14,743,478	14,743,478	14,743,478	14,743,478	14,743,478	14,743,478	339,100,000	18.68%
PLAYA DEL CARMEN (DD)	0	0	0	0	37,500,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	37,500,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	375,000,000	20.66%
AGUASCALIENTES	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	75,000,000	4.13%
ZUMPANGO	0	0	0	0	12,750,000	12,750,000	12,750,000	12,750,000	19,125,000	19,125,000	19,125,000	19,125,000	127,500,000	7.02%
TOTAL INGRESOS	124,802,532	151,606,010	156,846,010	119,521,800	163,315,905	170,123,695	146,969,053	140,636,738	138,224,053	142,551,843	193,411,843	167,335,003	1,815,344,485	100.00%

Ingresos Acumulados	124,802,532	276,408,541	433,254,551	552,776,351	716,092,256	886,215,950	1,033,185,004	1,173,821,742	1,312,045,795	1,454,597,638	1,648,009,482	1,815,344,485	1,815,344,485	100.00%
----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------

VIVIENDAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL	
VILLAS DEL MAR II	15	15	15	13	14	12	15	12	15	13	13	5	157	2.24%
VILLAS DEL MAR III	90	90	110	90	110	90	110	90	100	90	100	30	1,100	15.70%
VILLAS OTOCH PARAISO 1R	30	30	30	30	30	0	0	0	0	0	0	0	150	2.14%
VILLAS OTOCH PARAISO 2R	220	270	270	140	90	120	120	120	120	100	300	280	2,150	30.68%
PLAYA DEL CARMEN (Villas del Sol)	100	150	150	150	150	150	50	50	50	50	50	50	1,150	16.41%
Playa del Carmen (Doble Densidad)	0	0	0	0	150	200	200	200	150	200	200	200	1,500	21.41%
AGUASCALIENTES	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	300	4.28%
ZUMPANGO EDO. MEX.	0	0	0	0	50	50	50	50	75	75	75	75	500	7.14%
TOTAL VIVIENDAS	480	580	600	448	619	647	570	547	535	553	763	665	7,007	100.00%

Viviendas Acumuladas	480	1,060	1,660	2,108	2,727	3,374	3,944	4,491	5,026	5,579	6,342	7,007	7,007	100.00%
-----------------------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------------

Comparativo Real Presupuesto 2011



CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

Principales Indicadores y Razones Financieras

(cifras en millones de pesos)

	2do Trimestre 2011	3er Trimestre 2011	4to Trimestre 2011	1er Trimestre 2012	2do Trimestre 2012	UDM a jun 2012
Información del Estado de Resultados						
Ingresos por Venta de Vivienda	439	392	357	415	390	1,554
Otros Ingresos	36	19	57	8	19	104
Total Ingresos	475	412	415	423	409	1,658
Costo de Ventas	350	282	285	285	293	1,145
Costo de Financiamiento Capitalizado	30	29	31	19	19	98
Utilidad Bruta	125	129	130	138	116	514
Gastos de Venta y Administración	32	38	49	37	38	162
Utilidad en operación	93	91	80	102	78	352
Resultado Integral de Financiamiento (Neto)	1	4	7	6	4	20
Utilidad antes de Impuestos	92	88	74	96	75	332
Impuestos	7	30	65	14	15	123
Utilidad Neta	86	58	8	82	60	208
EBITDA	124	121	112	121	98	453
Información del Balance						
	a jun 2011	a sep 2011	a dic 2011	a mar 2012	a jun 2012	a jun 2012
Efectivo y equivalentes	63	102	69	90	189	189
Clientes	85	86	140	91	127	127
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	0	0	3	0	0	0
Inventarios Inmobiliarios	1,595	1,664	1,725	1,692	1,693	1,693
Otros Activos	127	104	166	200	237	237
Total Activo	1,871	1,956	2,104	2,074	2,246	2,246
Créditos Bancarios	611	627	701	636	468	468
Créditos Bursátiles					300	300
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	0	0	2	0	0	0
Cuentas por Pagar Proveedores	25	68	26	24	49	49
Proveedores de Terrenos	64	32	94	73	55	55
Otros Pasivos	381	382	433	411	384	384
Total Pasivo	1,081	1,108	1,256	1,144	1,256	1,256
Total Capital Contable	790	848	848	930	990	990
Información Operativa						
	2do Trimestre 2011	3er Trimestre 2011	4to Trimestre 2011	1er Trimestre 2012	2do Trimestre 2012	UDM a jun 2012
Viviendas Vendidas	1,676	1,506	1,432	1,617	1,454	6,009
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	439	392	357	415	390	1,554
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	262,052	260,376	249,541	256,650	268,014	258,640
Razones Financieras						
Margen Bruto	26.41%	31.43%	31.29%	32.72%	28.41%	30.98%
Costo Financiero Capitalizado / Ingresos Totales	6.28%	7.09%	7.41%	4.47%	4.59%	5.89%
Gastos Operación	6.79%	9.25%	11.90%	8.72%	9.26%	9.78%
Margen de Operación	19.62%	22.18%	19.38%	23.99%	19.19%	21.20%
Margen Utilidad antes de Impuestos	19.38%	21.28%	17.79%	22.65%	18.22%	19.99%
Margen de Utilidad despues de Impuestos	18.00%	14.11%	2.00%	19.42%	14.66%	12.56%
Margen EBITDA	26.05%	29.48%	27.05%	28.65%	23.95%	27.30%
Días de Cartera	16	19	30	19	28	28
Días de Inventario (En Proceso + Reserva Territorial)	411	531	545	535	520	532
Deuda Neta (millones de pesos)	548	525	631	545	579	579
Intereses Pagados (millones de pesos)	13	23	20	22	21	85
Flujo Libre de Efectivo (millones de pesos)	149	46	-86	108	-5	62
Pasivo Total / Capital Contable	1.37	1.31	1.48	1.23	1.27	1.27
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados)	4.87	5.42	6.23	6.17	5.30	5.30
Deuda Total / EBITDA	1.24	1.12	1.47	1.33	1.70	1.70
Deuda Neta / Ebitda	1.12	0.93	1.33	1.14	1.28	1.28
Rentabilidad						
Acciones en Circulación (mda)	114	114	114	114	114	114
Utilidad 12m por Acción (Pesos)	2.11	2.53	2.03	2.06	1.83	1.83
Valor en Libros por Acción (pesos)	6.94	7.45	7.45	8.17	8.70	8.70
Rendimiento Anual por Acción	30.48%	34.00%	27.26%	25.16%	21.05%	21.04%

Principales Indicadores y Razones Financieras
(cifras en millones de pesos)

Ejercicios terminados el 31 de Diciembre						
Información del Estado de Resultados	2007	2008	2009	2010	2011	ene-jun 2012
Ingresos por Venta de Vivienda	794	987	1,267	1,336	1,581	805
Otros Ingresos	157	201	290	75	122	27
Total Ingresos	951	1,187	1,557	1,411	1,703	832
Costo de Ventas	747	747	1,119	960	1,196	578
Costo de Financiamiento Capitalizado	31	65	119	87	117	38
Utilidad Bruta	204	440	438	451	506	255
Gastos de Venta y Administración	138	161	129	128	151	75
Utilidad en operación	66	280	309	323	355	180
Resultado Integral de Financiamiento (Neto)	-23	8	9	5	14	10
Utilidad antes de Impuestos	88	272	301	318	341	170
Impuestos	76	29	128	100	110	28
Utilidad Neta	12	243	172	218	231	142
EBITDA	101	351	432	415	476	219
Información del Balance						
Efectivo y equivalentes	56	95	75	80	69	189
Clientes	157	141	145	133	139	127
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	23	95	92	4	3	0
Inventarios	1,048	1,187	1,018	1,544	1,736	1,693
Otros Activos	84	78	96	69	167	237
Total Activo	1,369	1,596	1,426	1,831	2,115	2,246
Créditos Bancarios	754	829	445	630	701	468
Créditos Bursátiles						300
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	0	0	13	0	2	0
Cuentas por Pagar Proveedores	17	36	7	14	26	49
Proveedores de Terrenos	328	106	92	104	94	55
Otros Pasivos	127	146	268	343	436	384
Total Pasivo	1,226	1,117	826	1,092	1,259	1,256
Total Capital Contable	143	479	601	739	856	990
Ejercicios terminados el 31 de Diciembre						
Información Operativa	2007	2008	2009	2010	2011	ene-jun 2012
Viviendas Vendidas	2,408	2,967	5,416	5,431	6,150	3,071
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	794	987	1,267	1,336	1,581	805
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	329,795	332,625	258,182	246,053	257,097	262,031
Razones Financieras						
Margen Bruto	21.44%	37.08%	28.14%	31.94%	29.73%	30.60%
Costo Financiero Capitalizado / Ingresos Totales	3.24%	5.47%	7.63%	6.14%	6.88%	4.53%
Gastos Operación	14.53%	13.54%	8.29%	9.07%	8.87%	8.99%
Margen de Operación	6.90%	23.54%	19.85%	22.87%	20.87%	21.61%
Margen Utilidad antes de Impuestos	9.30%	22.90%	19.30%	22.55%	20.02%	20.46%
Margen de Utilidad despues de Impuestos	1.31%	20.48%	11.08%	15.44%	13.58%	17.07%
Margen EBITDA	10.64%	29.52%	27.77%	29.40%	27.94%	26.34%
Días de Cartera	59	43	34	34	29	28
Días de Inventario (En Proceso)	505	572	327	579	522	528
Deuda Neta (millones de pesos)	698	734	370	550	631	579
Intereses Pagados (millones de pesos)	63	109	113	108	76	43
Flujo Libre de Efectivo (millones de pesos)		82	514	-73	137	103
Pasivo Total / Capital Contable	8.59	2.33	1.38	1.48	1.47	1.27
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados) 12m	1.61	3.21	3.81	3.84	6.23	5.30
Deuda Total / EBITDA 12m	7.45	2.36	1.03	1.52	1.47	1.70
Deuda Neta / Ebitda 12m	6.90	2.09	0.86	1.32	1.33	1.28
Rentabilidad						
Utilidad Neta	12	243	172	218	231	142
Capital Contable	143	479	601	739	856	990
Acciones en Circulación (mda) (*)	59	59	59	114	114	114
Utilidad 12m por Acción (Pesos)	0.21	4.13	2.93	1.91	2.03	1.83
Valor en Libros por Acción (pesos)	2.43	8.14	10.20	6.49	7.52	8.70
Rendimiento Anual por Acción	8.75%	50.76%	28.72%	29.48%	27.01%	21.04%
Dividendos decretados (generados en el año)	20	17	83	114	158	
Dividendo por acción	0.33	0.28	1.40	1.00	1.39	

(*) En Enero de 2010 se realizó un incremento en el Capital Social de la Compañía, emitiéndose 55 millones de acciones a valor nominal de \$1.00 (un peso) cada una.

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS DEUDA FINANCIERA JUNIO 2012

DESARROLLO		TIPO DE CRÉDITO	CREDITO AUTORIZADO	CRÉDITO DISPUESTO	ABONO A CAPITAL	SALDO	Tasa Referencia	sobre tasa	Com Apert.	Vencimiento
BANCOMER	VILLAS DEL SOL	PUENTE	130,522,680	130,522,680	124,109,460	6,413,220	TIIE 28 +	3.50	1.20	24/08/2013
	VILLAS DEL SOL	PUENTE	218,944,050	163,983,971	32,272,891	131,711,080	TIIE 28 +	3.50	1.20	16/11/2013
	PLAYA DEL CARMEN DD	PUENTE	97,216,600	36,806,654	0	36,806,654	TIIE 28 +	3.50	1.20	29/05/2014
	VILLAS OTOCH PARAISO III	PUENTE	44,358,600	44,358,600	39,146,900	5,211,700	TIIE 28 +	3.50	1.20	09/12/2013
	RINCONADA DEL PUERTECITO	PUENTE	34,502,650	33,551,914	33,336,551	215,363	TIIE 28 +	3.75	1.25	01/09/2012
		CREDITO LIQUIDO	9,800,000	9,800,000	9,800,000	0	TIIE 28 +	4.00	1.25	26/04/2012
		CREDIPROVEEDORES	50,000,000	38,000,000	0	38,000,000	8.62		1.00	30/04/2012
		ARRENDAMIENTO	10,100,000	600,750	176,494	424,256	TIIE 28 +	3.50	2.00	28/02/2013
TOTAL		595,444,580	457,624,569	238,842,296	218,782,272					
BANAMEX		CAPITAL DE TRABAJO	25,000,000	25,000,000	25,000,000	0	TIIE 28 +	4.00	1.50	28/09/2012
		P. Q.	50,000,000	50,000,000	0	50,000,000	TIIE 28 +	4.00	1.00	30/07/2012
	VILLAS OTOCH PARAISO III	PUENTE	78,284,800	78,222,117	78,222,117	0	TIIE 28 +	4.00	1.50	18/10/2012
	VILLAS OTOCH PARAISO III	PUENTE	172,364,400	172,364,400	158,792,400.00	13,572,000	TIIE 28 +	3.75	1.50	01/09/2013
	TOTAL		325,649,200	325,586,517	262,014,517	63,572,000				
SANTANDER	RINCONADA DEL PUERTECITO	PUENTE	59,540,325	28,755,368	6,873,124	21,882,245	TIIE 28 +	3.75	1.25	27/07/2013
	VILLAS DEL MAR III	PUENTE	61,255,151	61,255,151	54,938,497	6,316,654	TIIE 28 +	3.75	1.25	08/12/2013
	TOTAL		120,795,476	90,010,519	61,811,621	28,198,899				
BANCO VE X MAS		CAPITAL DE TRABAJO	10,000,000	10,000,000	0	10,000,000	TIIE 28 +	4.00	1.75	04/01/2013
	TOTAL		10,000,000	10,000,000	0	10,000,000				
METROFINANCIERA	VILLAS DEL SOL	PUENTE	29,998,800	5,999,760	0	5,999,760	TIIE 28 +	5.00	1.75	19/04/2014
			29,998,800	5,999,760	0	5,999,760				
BANCO INBURSA		RESERVA TERRITORIAL	121,800,000	121,800,000	14,500,000	107,300,000	TIIE 28 +	4.00	1.50	22/08/2018
	TOTAL		121,800,000	121,800,000	14,500,000	107,300,000				
HSBC	VILLAS DEL MAR III	PUENTE	64,333,730	64,333,730	63,779,129	554,601	TIIE 28 +	4.00	1.80	25/09/2013
	VILLAS DEL MAR III	PUENTE	66,912,453	14,820,540	0	14,820,540	TIIE 28 +	3.50	1.80	30/05/2014
	VILLAS OTOCH PARAISO III	PUENTE	82,888,117	82,888,117	64,926,957	17,961,160	TIIE 28 +	3.50	1.80	13/02/2014
	VILLAS OTOCH PARAISO II	PUENTE	167,678,419	167,678,419	167,006,925	671,494	TIIE 28 +	4.00	1.80	15/07/2012
	TOTAL		381,812,719	329,720,806	295,713,011	34,007,795				

TOTAL

1,585,500,775

1,340,742,171

872,881,445

467,860,726