

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	2,777,388	2,376,361
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	2,734,628	2,331,241
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	221,378	105,623
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	149,604	133,037
11030010	CLIENTES	150,846	134,279
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-1,242	-1,242
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	88,318	50,220
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	88,318	50,220
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	2,184,446	2,001,980
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	90,882	40,381
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	71,496	0
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11060040	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	19,386	40,381
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	42,760	45,120
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	6,982	6,982
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	6,982	6,982
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	0	0
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	35,778	30,887
12030010	INMUEBLES	0	0
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	11,039	6,899
12030030	OTROS EQUIPOS	24,739	23,988
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0	0
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	0
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	0	7,251
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12080030	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	0	7,251
20000000	PASIVOS TOTALES	1,638,592	1,407,044
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	595,092	339,749
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	243,012	168,038
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	150,000	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
21040000	PROVEEDORES	75,371	89,011
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	0	37,083
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	0	37,083

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	126,709	45,617
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
21060060	PROVISIONES	0	0
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060070	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0
21060080	OTROS	126,709	45,617
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	1,043,500	1,067,295
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	602,399	452,193
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	145,126	292,932
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	295,975	322,170
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	0	0
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050060	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0
22050070	OTROS	0	0
30000000	CAPITAL CONTABLE	1,138,796	969,317
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	1,130,309	966,363
30030000	CAPITAL SOCIAL	113,847	113,847
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	0
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	1,016,462	852,516
30080010	RESERVA LEGAL	23,261	23,261
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	662,971	486,033
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	265,967	278,959
30080050	OTROS	64,263	64,263
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	0	0
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	8,487	2,954

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	0	0
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	113,847	113,847
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	0	0
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	0	0
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	0	0
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	0
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	113,846,966	113,846,966
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	0	0
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2013**

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	1,861,255	785,992	1,350,819	518,681
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	1,799,894	773,613	1,265,653	460,956
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	0	0	0	0
40010061	CONSTRUCCIÓN	22,239	1,833	50,268	24,202
40010070	OTROS	39,122	10,546	34,898	33,523
40020000	COSTO DE VENTAS	1,328,917	571,107	963,159	385,655
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	532,338	214,885	387,660	133,026
40030000	GASTOS GENERALES	198,982	79,392	115,861	41,092
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	333,356	135,493	271,799	91,934
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	0	0	188	37
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	333,356	135,493	271,987	91,971
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	2,111	902	1,964	827
40070010	INTERESES GANADOS	2,111	902	1,964	827
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	0	0
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080000	GASTOS FINANCIEROS	18,264	6,807	15,125	4,351
40080010	INTERESES PAGADOS	18,264	6,807	15,125	4,351
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	0	0
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-16,153	-5,905	-13,161	-3,524
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	317,203	129,588	258,826	88,447
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	47,724	29,724	43,276	15,053
40120010	IMPUESTO CAUSADO	76,144	38,124	46,114	22,220
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	-28,420	-8,400	-2,838	-7,167
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	269,479	99,864	215,550	73,394
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	269,479	99,864	215,550	73,394
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	3,512	12,682	493	22
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	265,967	87,182	215,057	73,372
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	2.23	0.77	1.89	0.64
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0.00	0	0.00	0.00

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2013**

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES OTROS RESULTADOS INTEGRALES (NETOS DE IMPUESTOS)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	269,479	99,864	215,550	73,394
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	269,479	99,864	215,550	73,394
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	3,512	12,682	493	22
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	265,967	87,182	215,057	73,372

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2013**

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	5,057	1,744	2,533	868
92000020	PTU CAUSADA	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2013**

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	2,418,260	1,765,555
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	471,197	352,184
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	320,275	223,241
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	334,534	224,003
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	5,965	3,581

(*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES, para las emisoras

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	317,203	258,826
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	0	0
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	0	0
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	0	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	0	0
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	2,946	568
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	5,057	2,533
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	0	0
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	-2,111	-1,965
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	0	0
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	93,067	68,505
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS	0	0
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	93,067	68,505
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	413,216	327,899
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-354,964	-189,747
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-16,567	19,054
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	-182,466	-55,711
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-31,348	-70,248
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	-13,640	-3,614
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	-100,535	-21,640
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	-10,408	-57,588
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	58,252	138,152
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-7,837	-9,643
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-9,948	-11,608
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	2,111	1,965
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	65,340	-40,736
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	1,615,188	948,427
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	292,552
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-1,390,009	-1,102,831
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	0	-100,000
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-109,839	-78,924
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-50,000	40

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	115,755	87,773
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	105,623	69,354
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	221,378	157,127

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: 03

AÑO: 2013

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL
CONTABLE

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2012	113,847	0	64,263	0	0	0	667,094	0	845,204	3,059	848,263
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	-100,000	0	-100,000	0	-100,000
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	215,097	0	215,097	493	215,590
SALDO FINAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2012	113,847	0	64,263	0	0	0	782,191	0	960,301	3,552	963,853
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2013	113,847	0	64,263	0	0	0	788,253	0	966,363	2,954	969,317
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	-100,000	0	-100,000	0	-100,000
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	-2,021	0	0	0	-2,021	2,021	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	265,967	0	265,967	3,512	269,479
SALDO FINAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2013	113,847	0	64,263	0	-2,021	0	954,220	0	1,130,309	8,487	1,138,796

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 1 / 8

CONSOLIDADO

Impresión Final

ELABORADO CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF O IFRS POR SUS SIGLAS EN INGLÉS).

A PESAR DE LA DIFÍCIL SITUACIÓN POR LA QUE ATRAVIESA LA INDUSTRIA, CADU LOGRÓ OBTENER UN CRECIMIENTO IMPORTANTE EN EL 3T13 CON RELACIÓN AL MISMO PERÍODO DEL AÑO ANTERIOR. LA COYUNTURA POR LA QUE PASA LA INDUSTRIA LE HA PERMITIDO A LA EMPRESA CAPITALIZAR OPORTUNIDADES Y GENERAR BUENAS EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO HACIA EL FUTURO.

1. RESUMEN EJECUTIVO

CRECIMIENTO DE 67.83% EN INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA EN EL 3T13. CRECIMIENTO DE 57.51% EN EL NÚMERO DE VIVIENDAS ESCRITURADAS EN EL 3T13. LA EMPRESA TUVO INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA POR \$773.61 MDP, AL ESCRITURAR 2,728 VIVIENDAS DURANTE EL 3T13.

LOS INGRESOS TOTALES CRECIERON 51.54% EN EL 3T13 RESPECTO DEL 3T12, AL PASAR DE \$518.68 MDP A \$785.99 MDP.

CADU CONTINÚA AVANZANDO EN SU ESTRATEGIA DE DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA AL ESCRITURAR EN EL 3T13 EL 36% DE SUS VIVIENDAS EN PLAZAS FUERA DE QUINTANA ROO.

DE LAS 6,606 VIVIENDAS ESCRITURADAS EN LOS 9M13, 4,842 CORRESPONDEN A CRÉDITOS OTORGADOS SIN SUBSIDIO Y ÚNICAMENTE 1,764 CORRESPONDIERON A CRÉDITOS CON SUBSIDIO, ES DECIR, QUE EN LOS 9M13 EL 27% DE LAS VIVIENDAS TUVIERON SUBSIDIO, EN COMPARACIÓN CON EL 47% DE LOS 9M12.

EL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO GENERADO FUE POSITIVO EN \$197.5 MDP EN EL 3T13, Y EN LOS 9M13 EL FLE FUE POSITIVO EN \$50.4 MDP.

LA UTILIDAD NETA CRECIÓ EN 36.07% AL PASAR DE \$73.39 MDP EN EL 3T12 A \$99.86 MDP EN EL 3T13. EL MARGEN NETO FUE DE 12.71%.

EL EBITDA CRECIÓ 41.31% AL PASAR DE \$123.61 MDP EN EL 3T12 A \$174.67 MDP EN EL 3T13 MDP. EL MARGEN EBITDA FUE DE 22.22%.

LA RAZÓN DE DEUDA TOTAL / EBITDA A SEPTIEMBRE DE 2013 FUE DE 1.94 VECES, Y LA RAZÓN DEUDA NETA / EBITDA FUE DE 1.56 VECES.

LA RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES (EBITDA / INTERESES PAGADOS) A SEPTIEMBRE DE 2013 FUE DE 4.03 VECES.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 2 / 8

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL CAPITAL CONTABLE AUMENTÓ EN 17.48% DE DICIEMBRE DE 2012 A SEPTIEMBRE DE 2013, PASANDO DE \$969.31 MDP A \$1,138.79 MDP. DICHO INCREMENTO YA CONTEMPLA UN DECRETO DE DIVIDENDOS POR \$100 MDP.

EN AGOSTO LA SHF OTORGÓ A CADU UNA LÍNEA DE CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POR \$500 MDP A 5 AÑOS, CONVIRTIÉNDOSE EN LA PRIMERA DESARROLLADORA DEL PAÍS EN CONTRATAR ESTE TIPO DE CRÉDITO.

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 44.52%, 64.01% Y 48.57% RESPECTIVAMENTE, SEGÚN INFORMACIÓN DEL INFONAVIT.

2.RESULTADOS DE LA OPERACION

2.1. INGRESOS POR VENTAS

LA EMPRESA CRECIÓ 67.83% EN INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2013, COMPARADO CON EL MISMO TRIMESTRE DEL 2012, AL PASAR DE \$460.95 MDP A \$773.61 MDP. EN NÚMERO DE VIVIENDAS ESCRITURADAS EL CRECIMIENTO FUE DE 57.51% AL PASAR DE 1,732 A 2,728 EN EL MISMO PERIODO.

EN EL PERIODO ACUMULADO ENERO A SEPTIEMBRE DE 2013 EL CRECIMIENTO EN INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA FUE DE 42.21% AL PASAR DE \$1,265.65 MDP A \$1,799.89 MDP DE LOS 9M12 AL 9M13. EN NÚMERO DE VIVIENDAS EL CRECIMIENTO FUE DE 37.54% AL PASAR DE 4,803 A 6,606 VIVIENDAS EN EL MISMO PERIODO.

EN INGRESOS TOTALES SE TUVO UN CRECIMIENTO DE 51.54% EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2013, COMPARADO CON EL MISMO TRIMESTRE DEL 2012, AL PASAR DE \$518.68 MDP A \$785.99 MDP. EN LOS PRIMEROS NUEVE MESES DEL 2013 EL CRECIMIENTO EN INGRESOS TOTALES FUE DE 37.79% AL PASAR DE \$1,350.82 MDP A \$1,861.25 MDP.

DE JULIO A SEPTIEMBRE DE 2013 SE ESCRITURARON 2,728 VIVIENDAS A UN PRECIO PROMEDIO DE \$283,583 PESOS.

DE ENERO A SEPTIEMBRE DE 2013 SE ESCRITURARON 6,606 VIVIENDAS A UN PRECIO PROMEDIO DE \$272,464 PESOS.

EL PRECIO PROMEDIO DEL 3T13 (\$283,583 PESOS) AUMENTÓ 9.59% RESPECTO DEL PRECIO PROMEDIO DE DEL 1T13 (\$258,761 PESOS). LO ANTERIOR FUNDAMENTALMENTE A LA ESCRITURACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS QUE TIENEN UN PRECIO DE VENTA POR VIVIENDA MAYOR.

A PESAR DE TENER LOS PRECIOS MÁS BAJOS DE LA INDUSTRIA, LA EMPRESA MANTIENE MÁRGENES DE UTILIDAD MAYORES A LOS DE LA INDUSTRIA.

AÑO	PRECIO	MARGEN EBITDA
2007:	\$329.7	10.64%

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 3 / 8

CONSOLIDADO

Impresión Final

2008:	\$332.6	29.52%
2009:	\$259.1	27.77%
2010:	\$246.0	29.40%
2011:	\$257.0	27.00%
2012:	\$261.726.34%	
1T13:	\$258.823.53%	
2T13:	\$269.524.18%	
3T13:	\$283.622.22%	

PRECIO PROMEDIO (MILES DE PESOS):

EN RELACIÓN A LA ESTRATEGIA DE LA EMPRESA DE DIVERSIFICAR SUS OPERACIONES GEOGRÁFICAMENTE, EN EL 3T13 LAS NUEVAS PLAZAS (GUADALAJARA, ZUMPANGO, LEÓN Y AGUASCALIENTES) CONTRIBUYERON CON EL 36% DE LOS INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA, Y QUINTANA ROO CONTRIBUYÓ CON EL 64%, EN EL 3T12 QUINTANA ROO CONTRIBUYÓ CON EL 96% DE LOS INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA.

DE ENERO A SEPTIEMBRE DEL 2013 LAS NUEVAS PLAZAS CONTRIBUYERON CON EL 29% DE LOS INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA, Y QUINTANA ROO CONTRIBUYÓ CON EL 71%, EN LOS 9M12 EL 96% DE LOS INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA FUERON EN QUINTANA ROO.

EL NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS ESCRITURADAS DE ENERO A SEPTIEMBRE DE 2013 FUE DE 6,606 VIVIENDAS, DE LAS CUALES 4,842 CORRESPONDEN A CRÉDITOS OTORGADOS SIN SUBSIDIO Y ÚNICAMENTE 1,764 CORRESPONDIERON A CRÉDITOS CON SUBSIDIO, ES DECIR, QUE EN LOS 9M13 EL NÚMERO DE VIVIENDAS ESCRITURADAS CON SUBSIDIO REPRESENTÓ EL 27% DEL TOTAL, EN COMPARACIÓN CON EL 47% DEL MISMO PERIODO DEL 2012. NO OBSTANTE LO ANTERIOR LA EMPRESA LOGRÓ CRECER 37.54% EN EL NÚMERO DE VIVIENDAS ESCRITURADAS AL PASAR DE 4,803 EN LOS 9M12 A 6,606 EN LOS 9M13.

POR OTRA PARTE, EL NÚMERO DE VIVIENDAS ESCRITURADAS SIN SUBSIDIO DE ENERO A SEPTIEMBRE DE 2013 (4,842 VIVIENDAS) ES SUPERIOR AL NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS CON SUBSIDIO Y SIN SUBSIDIO ESCRITURADAS EN EL MISMO PERIODO DEL 2012 (4,803 VIVIENDAS).

2.2. UTILIDAD BRUTA

LA UTILIDAD BRUTA DEL TERCER TRIMESTRE DE 2013 FUE DE \$214.88 MDP, LO QUE SIGNIFICA UN INCREMENTO DEL 61.54% RESPECTO DE LOS \$133.03 MDP DEL 3T12. EL MARGEN BRUTO FUE DE 27.34%. EN EL PERIODO ENERO A SEPTIEMBRE DE 2013 LA UTILIDAD BRUTA CRECIÓ 37.32% RESPECTO DEL MISMO PERIODO DEL 2012 AL PASAR DE \$387.66 MDP A \$532.34 MDP.

2.3. COSTO DE VENTAS

EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2013 EL COSTO DE VENTAS, COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS TOTALES, FUE DE 72.66%, ESTE MARGEN FUE MENOR EN 1.70PP QUE EL 74.36% DEL 3T12. EN EL PERIODO ENERO A SEPTIEMBRE DE 2013 COSTO DE VENTAS, COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS TOTALES ES DE 71.40%, LO QUE SIGNIFICA UN INCREMENTO DE 0.10 PP RESPECTO DEL 71.30% DEL MISMO PERIODO DEL 2012.

2.4. GASTOS GENERALES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 4 / 8

CONSOLIDADO

Impresión Final

EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2013 LOS GASTOS COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS TOTALES FUERON DE 10.10%, LO QUE SIGNIFICA UN INCREMENTO DE 2.18PP RESPECTO DEL MARGEN DE 7.92% DEL 3T12. EN EL PERIODO ENERO A SEPTIEMBRE DEL 2013 EL MARGEN FUE DE 10.69% ESTE MARGEN AUMENTÓ DEBIDO AL GASTO EN LAS NUEVAS PLAZAS, SIN EMBARGO SE ESPERA QUE EL MARGEN SE REDUZCA HACIA EL FINAL DEL AÑO EN LA MEDIDA QUE SE CONSOLIDE LA ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA EN LAS NUEVAS PLAZAS.

2.5. EBITDA

DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DEL 2013 EL EBITDA (UAFIDA) AUMENTÓ 41.31% AL PASAR DE \$123.61 MDP EN EL 3T12 A \$174.67 EN EL 3T13. EN EL PERIODO ACUMULADO ENERO A SEPTIEMBRE EL INCREMENTO FUE DE 25.86% YA QUE EL EBITDA PASÓ DE \$342.84 MDP EN LOS 9M12 A \$431.48 MDP EN LOS 9M13. EL MARGEN EN LOS 9M13 FUE DE 23.18%.

2.6. UTILIDAD DE OPERACIÓN

LA UTILIDAD DE OPERACIÓN CRECIÓ 47.38% DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2013 AL PASAR DE \$91.93 MDP DEL 3T12 A \$135.49 MDP EN EL 3T13. EN PERIODO ACUMULADO ENERO A SEPTIEMBRE CRECIÓ 22.65% AL PASAR DE \$271.79 MDP DE LOS 9M12 A \$333.35 EN LOS 9M13. EL MARGEN EN LOS 9M13 FUE DE 17.91%.

2.7. UTILIDADES ANTES DE IMPUESTOS

LA UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS CRECIÓ 46.51% DEL 3T12 AL 3T13 AL PASAR DE \$88.45 MDP A \$129.58 MDP. DURANTE EL PERIODO ENERO A SEPTIEMBRE EL CRECIMIENTO FUE DE 22.55% AL PASAR DE \$258.83 EN LOS 9M12 A \$317.20 EN LOS 9M13. EL MARGEN COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS TOTALES FUE DE 17.04%.

2.8. UTILIDAD NETA

LA UTILIDAD NETA CRECIÓ 36.07% DURANTE EL 3T13 AL PASAR DE \$73.39 MDP A \$99.86 MDP. EN EL PERIODO ENERO A SEPTIEMBRE EL CRECIMIENTO FUE DE 25.02% AL PASAR DE \$215.55 EN LOS 9M12 A \$269.48 EN LOS 9M13. EL MARGEN COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS TOTALES EN LOS 9M13 FUE DE 14.48%.

3. SITUACION FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

3.1. BALANCE GENERAL

DE DICIEMBRE DE 2012 A SEPTIEMBRE DE 2013 LOS ACTIVOS TOTALES SE INCREMENTARON EN 16.88%, ES DECIR, \$401.03 MDP AL PASAR DE 2,376.36 MDP A 2,777.39 MDP.

3.1.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 5 / 8

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL SALDO EN CAJA Y BANCOS A SEPTIEMBRE DE 2013 FUE DE \$221.38 MDP. HISTÓRICAMENTE ES EL NIVEL MÁS ALTO DE CAJA QUE HA TENIDO LA EMPRESA.

3.1.2. CUENTAS POR COBRAR

LAS CUENTAS POR COBRAR A SEPTIEMBRE DE 2013 ASCIENDEN A \$149.6 MDP, LO QUE EQUIVALE A 17 DÍAS EN EL 3T13, POR LO QUE SE REDUJO EL NÚMERO DE DÍAS RESPECTO DE LOS 28 DÍAS DE CUENTAS POR COBRAR DEL 2T13.

3.1.3. INVENTARIOS

TODA LA RESERVA TERRITORIAL DE CADU CUENTA CON EL PUNTAJE NECESARIO Y SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS CONTORNOS ESTABLECIDOS POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA, POR LO QUE SON APTOS PARA CRÉDITO DE LAS ONAVIS Y PARA SUBSIDIOS FEDERALES.

3.1.4. PASIVOS FINANCIEROS

LOS PASIVOS BANCARIOS AUMENTARON EN SEPTIEMBRE DE 2013 CON RELACIÓN A DICIEMBRE DEL 2012 EN \$225.186 MDP, ES DECIR EN UN 36.31%, PASANDO DE \$620.23 MDP A \$845.41 MDP. LO ANTERIOR EN VIRTUD DE QUE SE CONTRATARON CRÉDITOS PARA CAPITAL DE TRABAJO Y CRÉDITOS PUENTE PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS UBICADOS EN LAS NUEVAS PLAZAS (GUADALAJARA, ZUMPANGO Y LEÓN).

LA DEUDA TOTAL A SEPTIEMBRE DE 2013 AUMENTO 24.47% RESPECTO DE DICIEMBRE DE 2012, AL PASAR DE \$920.23 MDP A \$1,145.41 MDP. CONSIDERANDO LA INCERTIDUMBRE EN RELACIÓN AL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO AL SECTOR, LA EMPRESA DECIDIÓ HACER USO DE SUS LÍNEAS DE CRÉDITO, POR UNA PARTE PARA TENER SUFICIENTE LIQUIDEZ PARA CUALQUIER EVENTUALIDAD, Y POR OTRA PARA TERMINAR VIVIENDA QUE SE ENCONTRABA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y TENERLA LISTA PARA ESCRITURAR.

LA DEUDA NETA DE LA EMPRESA (DEUDA FINANCIERA - CAJA) AUMENTÓ 13.43% AL PASAR DE \$814.60 MDP EN DICIEMBRE DE 2012 A \$924.03 MDP A SEPTIEMBRE DE 2013. SIN EMBARGO, COMPARADO CON LOS DOS ÚLTIMOS TRIMESTRES (2T13 Y 1T13) LA DEUDA NETA SE HA REDUCIDO DEBIDO AL FUERTE VOLUMEN DE CRECIMIENTO EN ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS 2 TRIMESTRES.

LA RAZÓN DE DEUDA TOTAL / EBITDA, PASÓ DE 1.83 VECES EN DICIEMBRE DE 2012, A 1.94 VECES EN SEPTIEMBRE DE 2013, Y LA RAZÓN DEUDA NETA / EBITDA PASÓ DE 1.62 VECES A 1.56 VECES EN EL MISMO PERIODO. ESTAS RAZONES MEJORARON RESPECTO LAS REPORTADAS EN EL 1T13 Y 2T13 Y REFLEJAN LA BUENA CAPACIDAD DE PAGO DE LA EMPRESA.

LA RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES (EBITDA / INTERESES PAGADOS) PASO DE 4.80 VECES EN DICIEMBRE DE 2012 A 4.03 VECES A SEPTIEMBRE DE 2013.

EL COSTO PONDERADO DE LA DEUDA A SEPTIEMBRE DE 2013 FUE DEL 7.85%.

EN CUANTO AL PERFIL DE LOS VENCIMIENTOS DE LA DEUDA TOTAL QUE ASCIENDE A \$1,145.41 A SEPTIEMBRE DE 2013, EL 34.31% DE LA DEUDA TOTAL VENCE ANTES DE UN AÑO, EL 46.39% VENCE ANTES DE DOS AÑOS, EL 16.85% VENCE ANTES DE 3 AÑOS, EL 1.52% VENCE ANTES DE 4 AÑOS Y EL

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 6 / 8

CONSOLIDADO

Impresión Final

0.93% VENCE DESPUÉS DE 4 AÑOS.

EL PASADO 8 DE AGOSTO DE 2013, LA EMPRESA FIRMÓ UN CONTRATO DE CRÉDITO REVOLVENTE A 5 AÑOS POR \$500 MDP CON LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, CONVIRTIÉNDOSE EN LA PRIMERA DESARROLLADORA DEL PAÍS EN CONTRATAR ESTE TIPO DE CRÉDITO.

3.1.5. CAPITAL CONTABLE

EL CAPITAL CONTABLE SE INCREMENTÓ DE DICIEMBRE DE 2012 A SEPTIEMBRE DE 2013 EN \$169.48 MDP EQUIVALENTE A UN 17.48%, PASANDO DE \$969.31 MDP A \$1,138.79 MDP. LOS PASIVOS TOTALES AUMENTARON 16.46% AL PASAR DE \$1,407.04 MDP A \$1,638.59 MDP EN EL MISMO PERÍODO. CON LO ANTERIOR, SE MANTUVO LA RELACIÓN PASIVO Y CAPITAL. EN DICIEMBRE DE 2012 SE TENÍA UNA RELACIÓN DE 59.21% DE PASIVO TOTAL Y 40.79% DE CAPITAL CONTABLE, MIENTRAS QUE EN SEPTIEMBRE DE 2013, LA RELACIÓN PASÓ A UNA PROPORCIÓN DE 59.00% DE PASIVO TOTAL Y 41.00% DE CAPITAL CONTABLE.

EN EL MES DE SEPTIEMBRE LA SOCIEDAD DECRETÓ DIVIDENDOS POR \$100 MDP, MISMOS QUE SERÁN PAGADOS CUANDO NAFIN LO AUTORICE, Y SIEMPRE Y CUANDO EL FLUJO DE LA EMPRESA ASÍ LO PERMITA. AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 LA CAJA FUE DE \$221.38 MDP Y EN LOS 9M13 EL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO FUE POSITIVO EN \$50.41 MDP.

LA RAZÓN DE APALANCAMIENTO (PASIVO TOTAL / CAPITAL CONTABLE) SE MANTIENE BAJA AL PASAR DE 1.45X EN DICIEMBRE DE 2012 A 1.44X EN SEPTIEMBRE DE 2013.

4. FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

DURANTE EL 1T13 LA COMPAÑÍA REALIZÓ IMPORTANTES INVERSIONES, PRINCIPALMENTE EN LAS NUEVAS PLAZAS, LO QUE OCASIONÓ QUE SE GENERARA UN FLUJO DE EFECTIVO NEGATIVO POR \$201 MDP, SIN EMBARGO, PARA EL 2T13 Y 3T13 ESTA TENDENCIA SE CORRIGIÓ, ESTO DEBIDO FUNDAMENTALMENTE A LOS INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDA TAN SIGNIFICATIVOS QUE REGISTRÓ LA EMPRESA EN LOS ÚLTIMOS DOS TRIMESTRES (2T13 Y 3T13). EL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO EN EL 3T13 FUE POSITIVO EN \$198 MDP, Y PARA EL PERIODO ENERO A SEPTIEMBRE DE 2013 EL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO GENERADO FUE POSITIVO EN \$50.41 MDP. . LA COMPAÑÍA ESPERA GENERAR UN FLUJO LIBRE DE EFECTIVO POSITIVO EN EL 4T13, SIN EMBARGO, LOS PLANES DE INVERSIÓN PARA EL 2014 PODRÍAN ACELERARSE, PRESIONANDO EL FLE HACIA FIN DE AÑO.

5. CALIFICACION CREDITICIA

CORPOVAEL (CADU) TIENE LAS SIGUIENTES CALIFICACIONES CORPORATIVAS Y DE LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO BURSATIL "CADU12" POR PARTE DE FITCH RATINGS Y MOODY'S:

FITCHRATINGS:

CALIFICACION CREDITICIA CORPORATIVA: BBB+(MEX) - PERSPECTIVA ESTABLE

CALIFICACION EMISION CERTIFICADOS BURSATILES CON GARANTIA PARCIAL DE NAFIN CADU12:
A+(MEX) - PERSPECTIVA ESTABLE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 7 / 8

CONSOLIDADO

Impresión Final

MOODY´S:

CALIFICACION CREDITICIA CORPORATIVA: BAA2.MX - PERSPECTIVA ESTABLE

CALIFICACION EMISION CERTIFICADOS BURSATILES CON GARANTIA PARCIAL DE NAFIN CADU12:
A3.MX - PERSPECTIVA ESTABLE

6. PARTICIPACION 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.

COMO RESULTADO DE LA ESTRATEGIA DE LA EMPRESA DE DIVERSIFICAR SUS OPERACIONES GEOGRÁFICAMENTE, EN ESTE AÑO LA EMPRESA YA TIENE PARTICIPACIÓN DE MERCADO CON SUS NUEVOS DESARROLLOS EN LAS NUEVAS PLAZAS.

COMO PORCENTAJE DEL TOTAL DE CRÉDITOS OTORGADOS POR INFONAVIT, EN EL PERIODO ENERO A SEPTIEMBRE DE 2013, LA PARTICIPACIÓN DE MERCADO DE CADU EN LOS MUNICIPIOS DONDE TIENE DESARROLLOS ES LA SIGUIENTE:

EDO	MUN	DESARROLLO	VIV.	PART (%)
Q.	ROO B JUAREZ V MAR / VOP	2,828	44.52%	
Q.	ROO SOLIDARIDAD V DEL SOL	2,157	64.01%	
EDO.	MEX. ZUMPANGO V DE ZUMPANGO	498	12.31%	
JALISCO	T. ZUÑIGA C LINDO	523	4.59%	
GTO.	LEON V COUNTRY	382	5.48%	
AGS.	AGS. RP / LA LIEBANA	214	5.05%	

NOTA DEL PROTECCION LEGAL:

LA INFORMACIÓN PRESENTADA POR LA EMPRESA PUEDE INCLUIR DECLARACIONES RESPECTO DE ACONTECIMIENTOS FUTUROS Y/O RESULTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS. LOS RESULTADOS OBTENIDOS PODRÍAN DIFERIR A LOS PROYECTADOS EN EL INFORME, ESTO DEBIDO A QUE LOS RESULTADOS PASADOS NO GARANTIZAN EL COMPORTAMIENTO DE RESULTADOS FUTUROS. POR LO ANTERIOR LA EMPRESA NO ASUME OBLIGACIÓN POR FACTORES EXTERNOS O INDIRECTOS ACONTECIDOS EN MÉXICO O EN EL EXTRANJERO.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE
OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA **8 / 8**

CONSOLIDADO

Impresión Final

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 1 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

CORPOVAEL, S. A. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012
(NO AUDITADOS). CIFRAS EN PESOS

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 PRINCIPALMENTE DE INTERÉS SOCIAL. 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 CORPORATIVAS 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. DICHA DISPOSICIÓN ES REQUERIDA PARA LA COMPAÑÍA, POR LA EMISIÓN EL 27 DE ABRIL DE 2012 DE UN CERTIFICADO BURSÁTIL BAJO LA CLAVE CADU12, POR UN MONTO DE \$300,000,000 MXN.

POR LO TANTO, LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS QUE EMITIÓ LA COMPAÑÍA POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 SON LOS PRIMEROS ESTADOS FINANCIEROS ANUALES QUE SE PREPARAN BAJO NIIF. LA FECHA DE TRANSICIÓN ES 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. 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).

2) EL 5 DE JUNIO DE 2013, FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V RATIFICÓ LAS SIGUIENTES DOS CALIFICACIONES A LA COMPAÑÍA: LA CALIFICACIÓN DE LARGO PLAZO EN ESCALA NACIONAL EN "BBB+(MEX)" Y LA CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO BURSÁTIL "CADU 12", PARCIALMENTE GARANTIZADA (48%) POR NAFIN EN "A+(MEX)". LA PERSPECTIVA DE LAS CALIFICACIONES ES "ESTABLE".

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 2 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

2. BASES DE PRESENTACIÓN

A) ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS:

A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2012 LA ENTIDAD ADOPTÓ LAS IFRS Y SUS ADECUACIONES E INTERPRETACIONES EMITIDAS POR EL IASB, EN VIGOR AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012; CONSECUENTEMENTE LA ENTIDAD APLICÓ LA IFRS 1, ADOPCIÓN INICIAL DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA. ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS HAN SIDO PREPARADOS DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS Y EFECTIVAS A LA FECHA DE LOS MISMOS.

COMO RESULTADO DE LA ADOPCIÓN DE LAS NIIF QUE SE MENCIONA EN LA NOTA 1.B.1), LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PREPARADOS DE CONFORMIDAD CON LAS NIIF, QUE SERÁN LOS CORRESPONDIENTES AL AÑO QUE TERMINE EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, POR LO QUE SE HAN APLICADO LAS DISPOSICIONES DE LA NIIF 1. ESTOS ESTADOS FINANCIEROS NO INCLUYEN TODA LA INFORMACIÓN Y REVELACIONES REQUERIDAS PARA UNOS ESTADOS FINANCIEROS ANUALES PREPARADOS DE CONFORMIDAD A LA NIC 34.

LA COMPAÑÍA HA INCLUIDO LOS AJUSTES POR ESTIMACIONES CONTABLES RECURRENTEMENTE CONSIDERADAS NECESARIAS PARA UNA PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS CONFORME A LA NIC 34.

LAS POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS A ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON CONSISTENTES CON LAS APLICADAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS INTERMEDIOS TRIMESTRALES DEL EJERCICIO COMPARATIVO.

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 SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012 Y POR LOS PERIODOS DE NUEVE 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 CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES, CON LA FINALIDAD DE PROPORCIONAR AL USUARIO INFORMACIÓN MÁS CONFIABLE, RELEVANTE, COMPRESIBLE 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 NIIF REQUIEREN QUE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA EFECTÚE CIERTAS ESTIMACIONES Y

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 3 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

UTILICE DETERMINADOS SUPUESTOS PARA VALUAR 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.

D) INVERSIONES:

LA INVERSIÓN EN ACCIONES DE EMPRESAS EN LAS QUE NO SE TIENE EL CONTROL CONJUNTO NI INFLUENCIA SIGNIFICATIVA SE VALÚAN 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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 4 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

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 POR LA UTILIZACIÓN DEL ACTIVO 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 MEJORA EL VALOR DE RECUPERACIÓN, LA 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) POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

LAS ACTIVIDADES QUE REALIZA LA ENTIDAD, LA EXPONEN ADEMÁS DE LOS RIESGOS PROPIOS DEL NEGOCIO, A RIESGOS FINANCIEROS COMO LA VARIACIÓN EN TASA DE INTERÉS, EL RIESGO CREDITICIO Y EL RIESGO DE LIQUIDEZ. MUCHOS DE ESTOS RIESGOS DEPENDEN DE LAS VARIABLES DEL ENTORNO, SIN EMBARGO, CON EL OBJETO DE MINIMIZAR LOS EFECTOS NEGATIVOS QUE EN SU CASO SE PUDIERAN GENERAR, LA ENTIDAD MANTIENE UNA POLÍTICA CENTRALIZADA EN CUANTO AL MANEJO DE LA TESORERÍA Y LA CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS, ESTABLECIENDO ÍNDICES O RAZONES FINANCIERAS, COMO LAS DE APALANCAMIENTO O LIQUIDEZ CONSERVADORAS, LIMITANDO INVERSIONES Y PRIVILEGIANDO LA GENERACIÓN DE FLUJO LIBRE DE EFECTIVO. LAS DETERMINACIONES GENERALES PARA ESTOS EFECTOS LAS DICTA TRIMESTRALMENTE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ACUERDO CON LAS CONDICIONES DEL ENTORNO. PARA EL CASO CONCRETO DE LOS RIESGOS DERIVADOS DE LA VARIACIÓN DE LAS TASAS DE INTERÉS, LA ENTIDAD NO UTILIZA INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CON PROPÓSITOS QUE PUDIERAN SER CONSIDERADOS DE NEGOCIACIÓN O ESPECULACIÓN, ÚNICAMENTE Y SOLO EN ALGUNOS CASOS UTILIZA INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DE COBERTURA, CON LA FINALIDAD DE MANTENER FIJA LA TASA DE INTERÉS DE UN DETERMINADO CRÉDITO, O BIEN DETERMINAR UN RANGO DENTRO DEL CUAL SE ENCONTRARÁ LA TASA DE INTERÉS QUE PAGARÁ.

H) INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS:

LA POLÍTICA DE LA COMPAÑÍA ES NO REALIZAR OPERACIONES CON PROPÓSITOS DE ESPECULACIÓN CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS. LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DE LA COMPAÑÍA, SIEMPRE SON CONTRATADOS CON FINES DE COBERTURA. CUANDO CUENTAN CON TODOS LOS REQUISITOS QUE EXIGE LA NORMATIVIDAD DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR LA NIC 39 "INSTRUMENTOS FINANCIEROS: RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN", PÁRRAFO 88, AL INICIO DE LA

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 5 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

COBERTURA SE REALIZA UNA DESIGNACIÓN Y LA DOCUMENTACIÓN FORMAL DE LA RELACIÓN DE COBERTURA, EL OBJETIVO Y LA ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL RIESGO DE LA COMPAÑÍA PARA EMPRENDER LA COBERTURA. ESTA DOCUMENTACIÓN FORMAL IDENTIFICA EL INSTRUMENTO DE LA COBERTURA, LA PARTIDA O TRANSACCIÓN CUBIERTA, EL TIPO DE RIESGO QUE SE ESTÁ CUBRIENDO Y LA FORMA EN QUE LA COMPAÑÍA MEDIRÁ LA EFICACIA DEL INSTRUMENTO DE COBERTURA PARA COMPENSAR LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE LA PARTIDA CUBIERTA O LOS CAMBIOS EN LOS FLUJOS DE EFECTIVO ATRIBUIBLES AL RIESGO CUBIERTO. EN CASO DE NO CUMPLIRSE ALGUNO DE LOS REQUISITOS QUE EXIGE LA NORMATIVIDAD, LA COMPAÑÍA LO CONSIDERA DESDE EL PUNTO DE VISTA CONTABLE COMO UN INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO DE NEGOCIACIÓN. (VER NOTA INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS)

I) 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 ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA. (VER NOTA CRÉDITO BURSÁTIL)

J) 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.

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 DICHS FLUJOS CUANDO SON PAGADEROS A LARGO PLAZO.

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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 6 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

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 REVISAR 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 SUSTANCIALMENTE 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 DETERMINA CON BASE EN LA TASA EFECTIVA ANUAL ESTIMADA.

L) 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.

I.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 RESPECTIVOS Y SE TRANSFIERE LA PROPIEDAD, YA QUE, EN OCASIONES, ESTA FECHA DIFIERE DE LA FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA, LA CUAL, NORMALMENTE ES POSTERIOR.

II.EN EL CASO DE SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN SE UTILIZA EL MÉTODO DE POR CIENTO 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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 7 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

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.

M)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 DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA DURANTE EL EJERCICIO.

4.CONCILIACIÓN DE NIIF - PRIMERA ADOPCIÓN

COMO SE MENCIONÓ EN LA NOTA 2A), LOS PRIMEROS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS PREPARADOS DE CONFORMIDAD CON LAS NIIF, FUERON LOS CORRESPONDIENTES AL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012. LA TRANSICIÓN DE LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA MEXICANAS (NIF) A NIIF SE REALIZÓ DE CONFORMIDAD CON NIIF 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.

NIIF 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 NIIF 1.

A CONTINUACIÓN SE RESUMEN LAS PRINCIPALES DIFERENCIAS QUE LA COMPAÑÍA IDENTIFICÓ EN SU TRANSICIÓN DE LAS NIF A NIIF:

-EFECTOS DE LA INFLACIÓN:

CONFORME A NIIF, 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, PARA EFECTOS DE PRESENTACIÓN BAJO NIIF, SE REVIRTIERON. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, SE GENERA UNA DISMINUCIÓN A LAS UTILIDADES ACUMULADAS DE \$7,778,905 A LA FECHA DE TRANSICIÓN.

-IMPUESTOS DIFERIDOS:

CONFORME A NIIF, SE RECALCULARÁN LOS IMPUESTOS DIFERIDOS CON LOS VALORES CONTABLES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS APLICANDO LA METODOLOGÍA DE LAS NIIF; ADEMÁS DE NO CALCULAR IMPUESTOS DIFERIDOS A CIERTAS DIFERENCIAS TEMPORALES QUE RESULTAN DEL RECONOCIMIENTO INICIAL DE UN ACTIVO O PASIVO. DEBIDO A ESE RECALCULO RESULTARÁ UNA DISMINUCIÓN EN EL PASIVO REGISTRADO DE \$3,333,816 A LA FECHA DE TRANSICIÓN.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 8 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

-OTRAS DIFERENCIAS EN PRESENTACIÓN Y REVELACIONES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS:

GENERALMENTE, LOS REQUISITOS DE REVELACIÓN DE NIIF 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, NIIF REQUIERE LA PRESENTACIÓN DE UN ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL QUE NO SE REQUIERE BAJO NIF.

5.PRINCIPALES NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) INVENTARIOS:

I.EN EL MES DE JULIO DE 2011 SE ADQUIRIO RESERVA TERRITORIAL CON UBICACIÓN EN CARRILLO PUERTO, QUINTANA ROO, EN NOVIEMBRE DE 2012 SE ADQUIRIO RESERVA TERRITORIAL EN BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO Y, EN FEBRERO DE 2013 SE ADQUIRIO RESERVA TERRITORIAL EN TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JALISCO. EL INVENTARIO SE OBTUVO CON PAGO APLAZADO, POR LO QUE CONFORME A LO ESTABLECIDO POR LA NIC 2, PÁRRAFO 18, EXISTE UN ELEMENTO DE FINANCIACIÓN (GASTO POR INTERESES) RECONOCIDO EN EL INVENTARIO, QUEDANDO LA OPERACIÓN REGISTRADA, AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013, CONFORME A LO SIGUIENTE:

INVENTARIO	31,735,775
GASTO POR INTERESES	701,946
EFFECTO NETO	32,437,721

B) INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS:

ACTUALMENTE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS COBERTURAS CONTRATADAS POR LA COMPAÑÍA SON LAS MISMAS EN MONTO, NATURALEZA DEL RIESGO A CUBRIR Y PLAZO QUE LA PARTIDA CUBIERTA. LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS CON FINES DE COBERTURA DESDE UNA PERSPECTIVA ECONÓMICA SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:

I.EL 23 DE JULIO DE 2012 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 MONTO, FECHA DE PAGO DE INTERESES Y FECHA DE VENCIMIENTO DE LA EMISIÓN. PARA SU CONTRATACIÓN NO SE REALIZÓ PAGO DE PRIMA. EL VALOR RAZONABLE DE LA COBERTURA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 ES DE - \$2,354,662 MXN.

	CERTIFICADO BURSÁTIL CADU 12	COBERTURA COLLAR TASAS
FECHA DE INICIO	27/04/12	20/07/12
FECHA DE VENCIMIENTO	24/04/15	24/04/15
MONTO	300,000,000 MXN	300,000,000 MXN
TASA VARIABLE	TIIE + 4PTOS	
PERIODICIDAD DE PAGOS	28 DÍAS	
RIESGO	TIIE 28 DÍAS	TIIE 28 DÍAS
CAP		6.40%
FLOOR		4.70%
CONTRAPARTE		BBVA BANCOMER, S. A

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 9/ 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

II. EL 23 DE AGOSTO DE 2012 SE CONTRATÓ UN SWAP DE TIIE PARA CUBRIR EL RIESGO DE TASAS POR EL PAGO DE INTERESES RELACIONADO AL CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA CERRADO CON BANCO SANTANDER MÉXICO, S. A, DONDE SE PAGAN INTERESES A UNA TASA VARIABLE TIIE 28 DÍAS. EL SWAP DE TIIE SE CONTRATÓ CON EL BANCO SANTANDER MÉXICO, S. A. Y CUENTA CON LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS EN CUANTO A MONTO, FECHA DE PAGO DE INTERESES Y FECHA DE VENCIMIENTO QUE EL CRÉDITO. EL VALOR RAZONABLE DEL SWAP AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 ES DE - \$115,834.07 MXN.

	CRÉDITO BANCARIO	COBERTURA SWAP DE TASA DE INTERÉS TIIE
FECHA DE INICIO	23/08/12	23/08/12
FECHA DE VENCIMIENTO	13/08/14	13/08/14
MONTO	22,916,667 MXN	22,916,667 MXN
TASA VARIABLE	TIIE 28 DÍAS+ PTOS	TIIE 28 DÍAS
TASA FIJA		4.91%
PERIODICIDAD DE PAGOS	MENSUAL	MENSUAL
RIESGO	TIIE 28 DÍAS	TIIE 28 DÍAS
CONTRAPARTE		SANTANDER MÉXICO SA

C) 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 TIIE 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013, AL COSTO AMORTIZADO UTILIZANDO EL MÉTODO DE TASA DE INTERÉS EFECTIVA.

	CONFORME A NIF	CONFORME A NIIF	DIFERENCIA
ACTIVO DIFERIDO (COSTOS DE TRANSACCIÓN)	-4,874,131	0	4,874,131
PASIVO FINANCIERO CRÉDITO BURSÁTIL	300,000,000	295,311,061	4,688,939
EFECTO NETO	295,125,869	295,311,061	185,192

6. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS FUERON AUTORIZADOS PARA SU EMISIÓN EL 25 DE OCTUBRE DE 2013, POR EL LIC. JAVIER CERVANTES MONTEIL, DIRECTOR DE FINANZAS Y POR EL C. P. MARIO RODRÍGUEZ DURÓN, CONTADOR GENERAL DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 10 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

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.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA POR LA EMPRESA PUEDE INCLUIR DECLARACIONES RESPECTO DE ACONTECIMIENTOS FUTUROS Y/O RESULTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS. LOS RESULTADOS OBTENIDOS PODRÍAN DIFERIR A LOS PROYECTADOS EN EL INFORME, ESTO EN DEBIDO A QUE LOS RESULTADOS PASADOS NO GARANTIZAN EL COMPORTAMIENTO DE RESULTADOS FUTUROS. POR LO ANTERIOR LA EMPRESA NO ASUME OBLIGACIÓN POR FACTORES EXTERNOS O INDIRECTOS ACONTECIDOS EN MÉXICO O EN EL EXTRANJERO.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.CLAVE DE COTIZACIÓN **CADU**TRIMESTRE **03** AÑO **2013****CORPOVAEL S.A. DE C.V.****INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS
CONJUNTOS
(MILES DE PESOS)****CONSOLIDADO**

Impresión Final

NOMBRE DE LA EMPRESA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	NO. DE ACCIONES	% DE TENENCIA	MONTO TOTAL	
				COSTO DE ADQUISICIÓN	VALOR ACTUAL
PROMOTORA LAPRI S.A. DE C.V.	DESARROLLADORA DE VIVIENDA	5,536	33.33	5,536	6,982
TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS				5,536	6,982

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN CADU
CORPOVAEL S.A. DE C.V.

TRIMESTRE 03 AÑO 2013

DESGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA CONCERTACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA						
				INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO						
				AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO																
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PROVEEDORES																
varios	NO			75,371	0											
TOTAL PROVEEDORES				75,371	0					0	0					
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES																
otros	NO			126,709	0	0	0	0	0							
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES				126,709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL				334,536	260,556	526,467	192,976	17,400	10,682	0	0	0	0	0	0	0

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU
CORPOVAEL S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: 03

AÑO: 2013

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU
CORPOVAEL S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: 03

AÑO: 2013

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU
CORPOVAEL S.A. DE C.V.

TRIMESTRE: 03

AÑO: 2013

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

OBSERVACIONES

LIMITACIONES FINANCIERAS SEGÚN CONTRATO, ESCRITURAS DE LA EMISION Y/O TITULO

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 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.

LAS LIMITACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES DE LA COMPAÑÍA, RELACIONADAS A LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO BURSÁTIL SON:

- 1) RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES CONSOLIDADA POR LOS DOCE MESES ANTERIORES MAYOR DE 2 A 1
 - 2) DEUDA CON COSTO FINANCIERO CONSOLIDADA A UAFIDA CONSOLIDADA MENOR DE 3 A 1
 - 3) PASIVOS BANCARIOS Y/O BURSÁTILES ACTUALES NO MAYORES AL EQUIVALENTE A 2 VECES DEL TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 2 / 2

CONSOLIDADO

Impresión Final

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013, LA COMPAÑÍA SE ENCUENTRA EN CUMPLIMIENTO CON LAS LIMITACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES

1) RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES CONSOLIDADA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 IGUAL A 4.03 VECES

2) RAZÓN DEUDA CON COSTO FINANCIERO CONSOLIDADA A UAFIDA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 DE 1.94 VECES

3) PASIVOS BANCARIOS Y/O BURSÁTILES ACTUALES SOBRE TOTAL DE CAPITAL CONTABLE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 DE 1.01 VECES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN CADU
CORPOVAEL S.A. DE C.V.

TRIMESTRE 03 AÑO 2013

DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS POR PRODUCTO
INGRESOS TOTALES
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

PRINCIPALES PRODUCTOS O LINEA DE PRODUCTOS	VENTAS		% DE PARTICIPACION EN EL MERCADO	PRINCIPALES	
	VOLUMEN	IMPORTE		MARCAS	CLIENTES
INGRESOS NACIONALES					
viv hasta 231 mil	1,586	380,092	0.00	villas otoch paraíso	publico en general
viv de 231 a 269 mil	4,095	1,114,868	0.00	villas del sol	publico en general
viv de 269 636 mil	639	236,177	0.00	villas del mar	publico en general
viv usada	286	68,757	0	varias	publico en general
construccion	0	22,239	0		gobierno
otros	0	39,122	0.00		publico en general
INGRESOS POR EXPORTACIÓN					
INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO					
TOTAL	6,606	1,861,255			

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN CADU
CORPOVAEL S.A. DE C.V.

TRIMESTRE 03 AÑO 2013

INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL
PAGADO
CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES

CONSOLIDADO

Impresión Final

SERIES	VALOR NOMINAL(\$)	CUPÓN VIGENTE	NUMERO DE ACCIONES				CAPITAL SOCIAL	
			PORCIÓN FIJA	PORCIÓN VARIABLE	MEXICANOS	LIBRE SUSCRIPCIÓN	FIJO	VARIABLE
A	1.00000	0	50,000	0	0	0	50,000	0
B	1.00000	0	0	113,796,966	0	0	0	113,796,966
TOTAL			50,000	113,796,966	0	0	50,000	113,796,966

TOTAL DE ACCIONES QUE REPRESENTAN EL CAPITAL SOCIAL PAGADO A LA FECHA DE ENVIO DE LA INFORMACIÓN:

113,846,966

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 2

CONSOLIDADO

Impresión Final

LA COMPAÑÍA OBTIENE CRÉDITOS CON DIVERSAS INSTITUCIONES FINANCIERAS ASÍ COMO EN EL MERCADO DE VALORES PARA SU OPERACIÓN. CON LA FINALIDAD DE REDUCIR SU EXPOSICIÓN AL RIESGO DE VOLATILIDAD EN LAS TASAS DE INTERÉS, LA EMPRESA CONTRATA, EN ALGUNOS CASOS, INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS. LA POLÍTICA DE CADU ES DE CONTRATAR INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ÚNICAMENTE CON PROPÓSITOS DE COBERTURA Y NO ESPECULATIVOS.

EN VIRTUD DE QUE LA TOTALIDAD DE LAS OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA SON EN PESOS, LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SÓLO SON CONTRATADOS PARA PROTEGER A LA EMPRESA DE LOS RIESGOS DE AUMENTOS EN LA TASA DE INTERÉS. LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE COBERTURA QUE ACTUALMENTE UTILIZA LA COMPAÑÍA SON CONTRATOS "COLLARS" Y "SWAPS DE TASAS DE INTERÉS".

EL MERCADO EN EL QUE SE NEGOCIAN LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ES OTC (OVER THE COUNTER), Y LAS CONTRAPARTES ELEGIBLES SON INSTITUCIONES FINANCIERAS RECONOCIDAS QUE CUMPLEN CON LAS AUTORIZACIONES NECESARIAS PARA EFECTUAR OPERACIONES CON ESTE TIPO DE INSTRUMENTOS, Y CON LAS QUE CADU TENGA CELEBRADO UN CONTRATO MARCO.

LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS ACTUALMENTE POR CADU SE ENCUENTRAN VALUADOS POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS QUE TAMBIÉN SON LAS CONTRAPARTES CON QUIENES LA EMPRESA CONTRATÓ EL CRÉDITO, O CON QUIEN FUNGIÓ COMO INTERMEDIARIO COLOCADOR. EN NINGÚN CASO CADU REALIZA LA VALUACIÓN DEL DERIVADO. EL VALOR RAZONABLE REPRESENTA EL "VALOR DE SALIDA" EL CUAL ES EL PRECIO QUE SERÍA RECIBIDO EN LA VENTA DE UN ACTIVO O PAGADO PARA TRANSFERIR UN PASIVO EN UNA TRANSACCIÓN ORDENADA ENTRE PARTICIPANTES DEL MERCADO

PARA LA COMPAÑÍA NO EXISTEN EVENTUALIDADES QUE IMPLIQUEN QUE EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DIFIERA DE AQUEL CON EL QUE ORIGINALMENTE FUE CONTRATADO, QUE MODIFIQUE SIGNIFICATIVAMENTE EL ESQUEMA DEL MISMO O QUE IMPLIQUE PÉRDIDA PARCIAL O TOTAL DE LA COBERTURA, O QUE REQUIERA QUE CADU ASUMA NUEVAS OBLIGACIONES, COMPROMISOS, LLAMADAS DE MARGEN O VARIACIONES EN EL FLUJO DE EFECTIVO, DE TAL MANERA QUE LA LIQUIDEZ DE CADU NO SE ENCUENTRA AFECTADA O COMPROMETIDA, MANTENIENDO COMO FUENTES INTERNAS DE LIQUIDEZ LOS RECURSOS DISPONIBLES DE SU OPERACIÓN.

DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2013 NO HAY INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE HAYAN VENCIDO, O QUE SU POSICIÓN HAYA SIDO CERRADA. ASIMISMO, AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 LA EMPRESA NO CUENTA CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE REQUIERAN LLAMADAS DE MARGEN, POR LO QUE NO SE HAN PRESENTADO LLAMADAS DE MARGEN, TAMPOCO HA HABIDO A ESA FECHA ALGÚN INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE CADU RESPECTO DE LOS CONTRATOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

LA AUTORIZACIÓN DE CONTRATACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS RELACIONADOS A LA OPERACIÓN NORMAL DE LA COMPAÑÍA (LIGADOS A LA CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS PUENTE) SON AUTORIZADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE PLANEACIÓN Y FINANZAS, CUALQUIER OTRO TIPO DE CONTRATACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DEBERÁ SER AUTORIZADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DE LA COMPAÑÍA NO SE CONSIDERAN RELEVANTES POR SU POCA CUANTÍA, SIN EMBARGO PARA EFECTOS INFORMATIVOS SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN.

ACTUALMENTE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS COBERTURAS CONTRATADAS POR LA COMPAÑÍA SON

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA **2 / 2**

CONSOLIDADO

Impresión Final

LAS MISMAS EN MONTO, NATURALEZA DEL RIESGO A CUBRIR Y PLAZO QUE LA PARTIDA CUBIERTA. LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS CON FINES DE COBERTURA DESDE UNA PERSPECTIVA ECONÓMICA SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:

I. EL 23 DE JULIO DE 2012 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 MONTO, FECHA DE PAGO DE INTERESES Y FECHA DE VENCIMIENTO DE LA EMISIÓN. PARA SU CONTRATACIÓN NO SE REALIZÓ PAGO DE PRIMA. EL VALOR RAZONABLE DE LA COBERTURA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 ES DE - \$2,354,662 PESOS.

	CERTIFICADO BURSÁTIL CADU 12	COBERTURA COLLAR TASAS
FECHA DE INICIO	27/04/12	20/07/12
FECHA DE VENCIMIENTO	24/04/15	24/04/15
MONTO	300,000,000 PESOS	300,000,000 PESOS
TASA VARIABLE	TIIE + 4PTOS	
PERIODICIDAD DE PAGOS	28 DÍAS	
RIESGO	TIIE 28 DÍAS	TIIE 28 DÍAS
CAP		6.40%
FLOOR		4.70%
CONTRAPARTE	BBVA BANCOMER, S. A	

VALOR RAZONABLE DE - \$2,354,662 PESOS REPRESENTA EL 0.08% DE LOS ACTIVOS Y EL 0.30% DE LAS VENTAS TOTALES CONSOLIDADAS DEL ÚLTIMO TRIMESTRE.

II. EL 23 DE AGOSTO DE 2012 SE CONTRATÓ UN SWAP DE TIIE PARA CUBRIR EL RIESGO DE TASAS POR EL PAGO DE INTERESES RELACIONADO AL CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA CERRADO CON BANCO SANTANDER MÉXICO, S. A, DONDE SE PAGAN INTERESES A UNA TASA VARIABLE TIIE 28 DÍAS. EL SWAP DE TIIE SE CONTRATÓ CON EL BANCO SANTANDER MÉXICO, S. A. Y CUENTA CON LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS EN CUANTO A MONTO, FECHA DE PAGO DE INTERESES Y FECHA DE VENCIMIENTO QUE EL CRÉDITO. EL VALOR RAZONABLE DEL SWAP AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 ES DE - \$115,834 PESOS.

	CRÉDITO BANCARIO	COBERTURA SWAP DE TASA DE INTERÉS TIIE
FECHA DE INICIO	23/08/12	23/08/12
FECHA DE VENCIMIENTO	13/08/14	13/08/14
MONTO	22,916,667 PESOS	22,916,667 PESOS
TASA VARIABLE	TIIE 28 DÍAS+ PTOS	TIIE 28 DÍAS
TASA FIJA		4.91%
PERIODICIDAD DE PAGOS	MENSUAL	MENSUAL
RIESGO	TIIE 28 DÍAS	TIIE 28 DÍAS
CONTRAPARTE	SANTANDER MÉXICO SA	

VALOR RAZONABLE DE - \$115,834 MXN QUE REPRESENTA EL 0.004% DE LOS ACTIVOS Y EL 0.01% DE LAS VENTAS TOTALES CONSOLIDADAS DEL ÚLTIMO TRIMESTRE.

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 NO SE HA REPORTADO NINGÚN INCUMPLIMIENTO EN RELACIÓN A LOS CONTRATOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS VIGENTES.