

INFORME FINANCIERO
CUARTO TRIMESTRE DE 2012

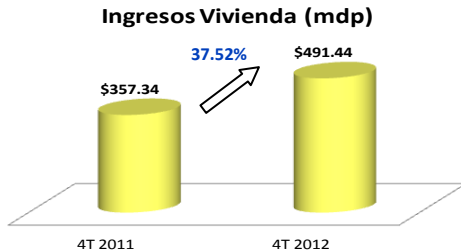


ELABORADO CONFORME A LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
(NIIF)
(IFRS ó IAS por sus siglas en inglés)

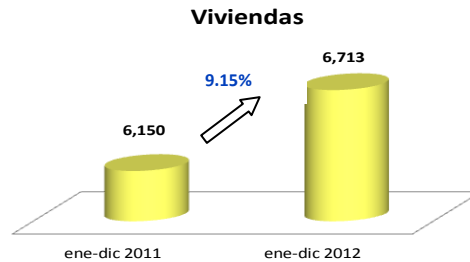
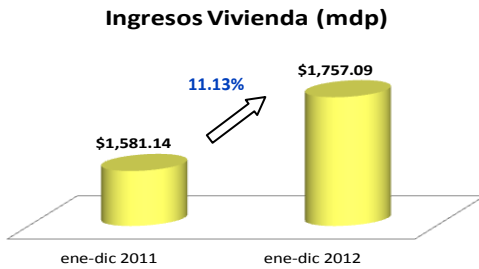
FEBRERO DE 2013

1. – RESUMEN EJECUTIVO

- 37.52% de crecimiento en ingresos por escrituración de vivienda y de 33.38% en el número de viviendas escrituradas durante el 4T12. La empresa tuvo ingresos por escrituración de vivienda por \$491.44 mdp, al escriturar 1,910 viviendas durante el 4T12.



- Durante el 2012 los ingresos por escrituración de vivienda aumentaron 11.13%. Se escrituraron 6,713 viviendas equivalentes a \$1,757 mdp.



- 31.19% de crecimiento en ingresos totales en el 4T12 respecto del 4T11, al pasar de \$414.73 mdp a \$544.10 mdp.
- La utilidad neta fue de \$72.52 mdp durante el 4T12 y el margen neto fue de 13.33%. En el 2012 la utilidad neta fue de \$288 mdp y el margen fue de 15.20%.
- La empresa generó un flujo libre de efectivo positivo de \$87.38 mdp durante el 2012.
- El EBITDA generado durante el 4T12 fue de \$168.95 mdp y el margen EBITDA fue de 31.05%. En el 2012 el EBITDA fue de \$511.78 mdp y el margen EBITDA fue de 27.01%.
- El Capital de Trabajo se incrementó en \$361.38 mdp, equivalente a un 22.39%, al pasar de \$1,614.10 mdp a 1,975.48 mdp de diciembre de 2011 a diciembre de 2012.
- La razón de deuda total / EBITDA a diciembre de 2012 fue de 1.79 veces, y la razón deuda neta / EBITDA fue de 1.59 veces
- La razón de cobertura de intereses (EBITDA / intereses pagados) a diciembre 2012 fue de 4.95 veces.
- El capital contable aumentó en 15.10% de diciembre de 2011 a diciembre de 2012, pasando de \$848.26 mdp a \$976.33 mdp.
- 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 36.81%, 57.33% y 40.81% respectivamente, según información del INFONAVIT.

NOTA:

Los Estados Financieros que se presentan, correspondientes al ejercicio 2012, están elaborados conforme a IFRS (NIIF). Sin embargo, los Estados Financieros correspondientes al Ejercicio 2011 fueron Auditados conforme a NIF.

El ejercicio de transición entre NIF e IFRS es el ejercicio 2012, por lo que 2012 será el primer ejercicio auditado conforme a IFRS.

Para efectos comparativos entre los ejercicios 2011 y 2012, los estados financieros auditados correspondientes al ejercicio 2011, fueron ajustados conforme a lo establecido en las IFRS.

2- ESTADOS FINANCIEROS

Corpovael, S.A. de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados Intermedios
al 31 de Diciembre de 2012, 31 de Diciembre de 2011 y 1ero de Enero de 2011.
(Cifras en Pesos)

Activo	31 de Diciembre de 2012	31 de Diciembre de 2011	1ero de Enero de 2011
Activos Circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	105,617,098	69,353,656	80,448,230
Cientes (Neto)	116,261,294	139,033,915	117,597,516
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	74,937,982	36,692,404	30,170,843
Inventarios inmobiliarios	1,867,821,576	1,725,246,107	1,532,463,800
Otros Activos Circulantes			
Pagos Anticipados	160,134,367	110,043,581	41,233,719
Otros	16,067,585	1,851,428	1,242,324
Activos No Circulantes			
Inversiones	6,981,940	6,981,940	6,981,940
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	44,800,807	14,758,089	9,312,714
Total	2,392,622,649	2,103,961,120	1,819,451,086
Pasivo y capital contable			
Pasivos Circulantes			
Préstamos bancarios	168,037,860	210,687,328	148,477,201
Proveedores	90,682,296	120,915,209	118,264,450
Impuestos por pagar	39,391,400	20,627,274	10,465,574
Otros Pasivos Circulantes	67,244,417	115,889,921	73,769,359
Pasivos No Circulantes			
Créditos Bancarios	449,851,231	490,061,073	481,565,425
Créditos Bursátiles	293,019,103	-	-
Pasivos por Impuestos Diferidos	308,150,291	297,517,255	255,751,923
Total del pasivo	1,416,376,598	1,255,698,060	1,088,293,932
Capital Contable			
Capital social	113,846,966	113,846,966	113,846,966
Utilidades retenidas	858,524,853	731,357,266	616,840,334
Participación controladora	972,371,819	845,204,232	730,687,300
Participación no controladora	3,874,232	3,058,828	469,854
Total del capital contable	976,246,051	848,263,060	731,157,154
Total Pasivo y Capital	2,392,622,649	2,103,961,120	1,819,451,086

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Utilidad Integral
por los períodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de Diciembre de 2012 y 2011
(Cifras en pesos)

	Enero a Diciembre 2012	Octubre a Diciembre 2012	Enero a Diciembre 2011	Octubre a Diciembre 2011
Ingresos:				
Ingresos por ventas inmobiliarias	1,757,088,249	491,435,432	1,581,144,890	357,343,058
Ingresos por Servicios	70,136,829	19,868,427	94,604,751	36,769,449
Otros ingresos	67,690,399	32,791,956	26,950,389	20,623,121
	1,894,915,477	544,095,815	1,702,700,030	414,735,628
Costos y gastos:				
Costo de ventas	(1,325,805,580)	(362,646,546)	(1,196,431,126)	(284,977,089)
Utilidad Bruta	569,109,897	181,449,269	506,268,904	129,758,539
Gastos Generales	(167,486,282)	(51,624,818)	(150,996,349)	(49,373,609)
Utilidad antes de Otros Ingresos y Gastos Neto	401,623,615	129,824,451	355,272,555	80,384,930
Otros Ingresos Gastos – Neto	243,659	55,581	(209,805)	79,397
Utilidad de operación	401,867,274	129,880,032	355,062,750	80,464,327
Ingresos Financieros	2,482,500	517,979	1,880,981	110,126
Gastos Financieros	(17,243,738)	(2,118,905)	(16,051,734)	(6,800,057)
	(14,761,238)	(1,600,926)	(14,170,753)	(6,689,931)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	387,106,036	128,279,106	340,891,997	73,774,396
Impuestos a la utilidad:				
Causado	(94,944,270)	(48,830,013)	(67,899,997)	(24,593,943)
Diferido	(4,092,162)	(6,929,979)	(41,765,332)	(40,883,901)
	(99,036,432)	(55,759,992)	(109,665,329)	(65,477,844)
Utilidad neta e integral consolidada	288,069,604	72,519,114	231,226,668	8,296,552
Participación controladora	286,640,623	71,583,480	228,594,628	8,028,686
Participación no controladora	1,428,981	935,634	2,632,040	267,866
Utilidad neta e integral consolidada	288,069,604	72,519,114	231,226,668	8,296,552
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción	2.52	0.63	2.01	0.07

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Variaciones en el Capital Contable
por los períodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Cifras en pesos)

	Capital social	Superavit por intercambio de acciones de subsidiarias	Utilidades retenidas	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
EJERCICIO 2011						
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	-43,066	-114,120,762
Utilidad Integral			<u>228,594,628</u>	<u>228,594,628</u>	<u>2,632,040</u>	<u>231,226,668</u>
Saldos al 30 de diciembre de 2011 (no auditados)	<u>113,846,966</u>	<u>64,263,137</u>	<u>667,094,129</u>	<u>845,204,232</u>	<u>3,058,828</u>	<u>848,263,060</u>
EJERCICIO 2012						
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
Dividendos decretados			-157,800,076	-157,800,076		-157,800,076
Otros movimientos			-2,286,539			-2,286,539
Utilidad integral			<u>286,640,623</u>	<u>286,640,623</u>	<u>1,428,981</u>	<u>288,069,604</u>
Saldos al 30 de diciembre de 2012 (no auditados)	<u>113,846,966</u>	<u>64,263,137</u>	<u>793,648,137</u>	<u>971,758,240</u>	<u>4,487,809</u>	<u>976,246,049</u>

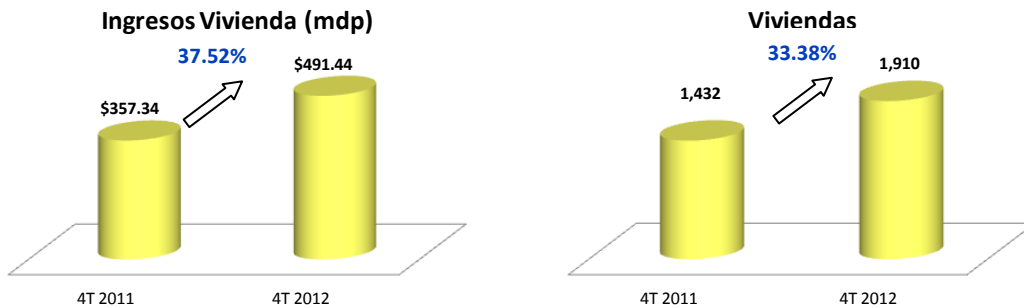
Corpovael S.A. de C.V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo
por los períodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011.
(Cifras en Pesos)

	30 de Dic. de 2012	30 de Dic. de 2011
Actividades de Operación		
Utilidad Antes de Impuestos	387,106,036	340,891,997
Partidas relacionadas con actividades de Inversión		
Depreciación y Amortización	3,440,505	3,322,239
Pérdida en venta de maquinaria y equipo		23,840
Ingresos por intereses	-2,482,500	-1,880,981
Partidas relacionadas con actividades de Financiamiento		
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	106,723,004	117,192,022
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	<u>494,787,045</u>	<u>459,549,117</u>
Flujos Generados o utilizados en la Operación		
Decremento (Incremento) en Clientes	22,772,621	(28,716,952)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(148,108,651)	(233,624,373)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	(102,552,521)	(68,659,974)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(30,232,913)	2,650,759
Incremento (Decremento) en otros Pasivos	(42,104,630)	70,627,307
Impuestos a la Utilidad Pagados o Deweltos	(76,180,144)	(57,738,297)
	<u>(376,406,238)</u>	<u>(315,461,530)</u>
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	118,380,807	144,087,587
Actividades de Inversión		
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(33,483,223)	(9,087,254)
Venta de maquinaria y equipo		295,800
Intereses Cobrados	2,482,500	1,880,981
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	<u>(31,000,723)</u>	<u>(6,910,473)</u>
	87,380,084	137,177,114
Actividades de Financiamiento		
Financiamientos Bancarios	1,384,338,617	1,351,763,910
Financiamientos Bursátiles	293,019,103	-
Amortización de Financiamientos Bancarios	(1,467,197,925)	(1,281,058,135)
Dividendos Pagados	(157,800,076)	(142,627,507)
Intereses Pagados	(103,389,746)	(76,349,956)
Otras partidas	(86,615)	
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	<u>(51,116,642)</u>	<u>(148,271,688)</u>
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	36,263,442	(11,094,574)
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	69,353,656	80,448,230
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del período	105,617,098	69,353,656

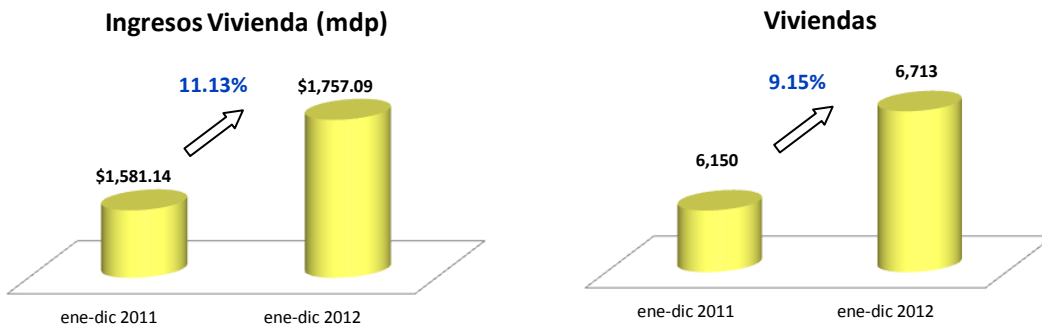
3- RESULTADOS DE LA OPERACION

3.1. Ingresos por Ventas

La empresa creció 37.52% en ingresos por escrituración de vivienda durante el cuarto trimestre de 2012, comparado con el mismo trimestre del 2011, al pasar de \$357.34 mdp a \$491.44 mdp. En número de viviendas escrituradas el crecimiento fue de 33.38% al pasar de 1,432 en el 4T11 a 1,910 en el 4T12.



En el periodo enero a diciembre de 2012 la empresa creció 11.13% en ingresos por escrituración de vivienda respecto del mismo periodo del 2011, al pasar de \$1,581.14 mdp a \$1,757.09 mdp. En número de viviendas escrituradas el crecimiento fue de 9.15% al pasar de 6,150 en los 2011 a 6,713 en los 2012.



Se tuvo un crecimiento de 31.19% en ingresos totales en el cuarto trimestre de 2012, comparado con el mismo trimestre del 2011, al pasar de \$414.73 mdp a \$544.09 mdp. En el 2012 los ingresos totales crecieron 11.29% al pasar de \$1,702.70 mdp a 1,894.91 mdp.

Las viviendas escrituradas, los ingresos y el precio promedio por vivienda correspondientes al 4T12 se integran de la siguiente manera:

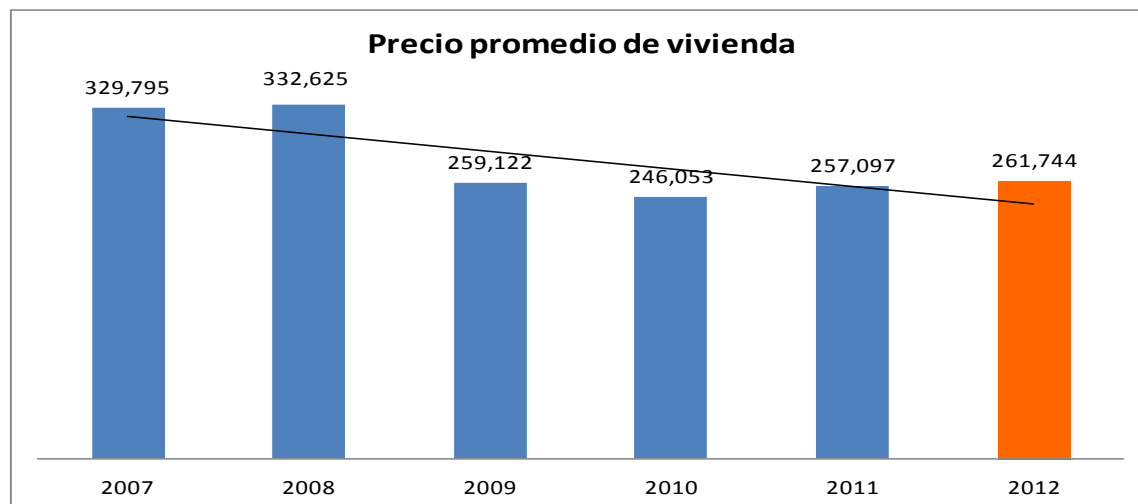
4T 2012				
Desarrollo	# Viviendas	Ingresos (\$)	Precio. Prom	Tipo de Vivienda
Villas Otoch Paraiso	588	\$ 139,006,273	\$ 236,405	Económica
Villas del Mar II	59	\$ 21,697,143	\$ 367,748	Tradicional
Villas del Mar III	252	\$ 67,346,292	\$ 267,247	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol	339	\$ 96,552,247	\$ 284,815	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol DD	520	\$ 129,196,826	\$ 248,455	Trad. Bajo Ing.
R. del Puertecito	101	\$ 25,191,128	\$ 249,417	Trad. Bajo Ing.
Otros	51	\$ 12,445,523	\$ 244,030	Eco / TBI
Total	1,910	\$ 491,435,432	\$ 257,296	

De enero a diciembre de 2012, las viviendas escrituradas, los ingresos y el precio promedio por vivienda se integran de la siguiente manera:

ENERO - DICIEMBRE 2012				
Desarrollo	# Viviendas	Ingresos (\$)	Precio. Prom	Tipo de Vivienda
Villas Otoch Paraiso	2,392	\$ 567,677,992	\$ 237,324	Económica
Villas del Mar II	141	\$ 52,302,555	\$ 370,940	Tradicional
Villas del Mar III	1,215	\$ 326,347,927	\$ 268,599	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol	1,397	\$ 411,722,363	\$ 294,719	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol DD	1,239	\$ 313,894,515	\$ 253,345	Trad. Bajo Ing.
R. del Puertecito	254	\$ 66,932,275	\$ 263,513	Trad. Bajo Ing.
Otros	75	\$ 18,210,623	\$ 242,808	Eco / TBI
Total	6,713	\$ 1,757,088,250	\$ 261,744	

De enero a diciembre 2012 se escrituraron 6,713 viviendas, de las cuales 1,451 fueron con subsidio federal, 1,325 con subsidio (programa 2x1) y 3,937 sin subsidio.

El precio promedio fue de \$261,744. Esto significa un incremento marginal del 1.81% respecto del precio promedio de \$257,097 del 2011.



3.2. Utilidad Bruta

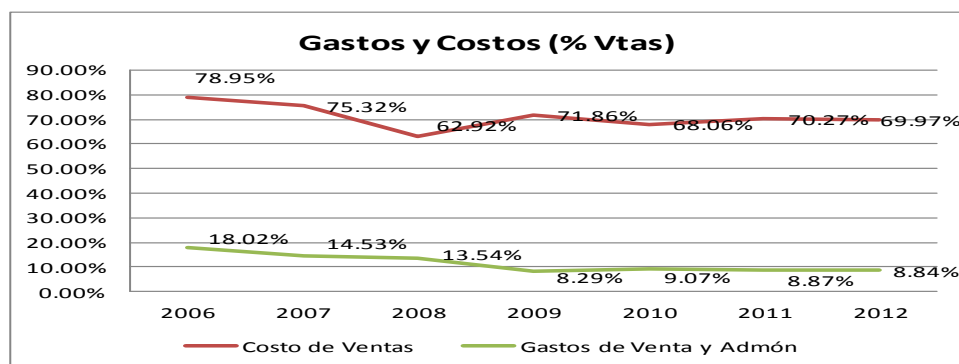
La utilidad bruta del cuarto trimestre de 2012 fue de \$181.45 mdp, lo que significa un incremento del 39.84% respecto de los \$129.76 mdp del 4T11. En el año 2012 la utilidad bruta ascendió a \$569.11 mdp que es mayor en 12.41% respecto de los \$506.27 del 2011.

3.3. Costo de Ventas

En el cuarto trimestre de 2012 el costo de ventas, como porcentaje de los ingresos totales, fue de 66.65% que fue menor en 2.06pp que el 68.71% del 4T11. En el periodo acumulado enero a diciembre de 2012 este margen fue de 69.97%, que significa una disminución de 0.30pp respecto del 70.27% del mismo periodo del 2011.

3.4. Gastos Generales

En el cuarto trimestre de 2012 los gastos como porcentaje de los ingresos totales fueron de 9.49%, lo que significa un mejoría de 2.41 pp respecto del margen de 11.90% del 4T11. En el periodo enero - diciembre de 2012 este margen fue de 8.84%, el cual se mantuvo respecto del 8.87% del mismo periodo del 2011.



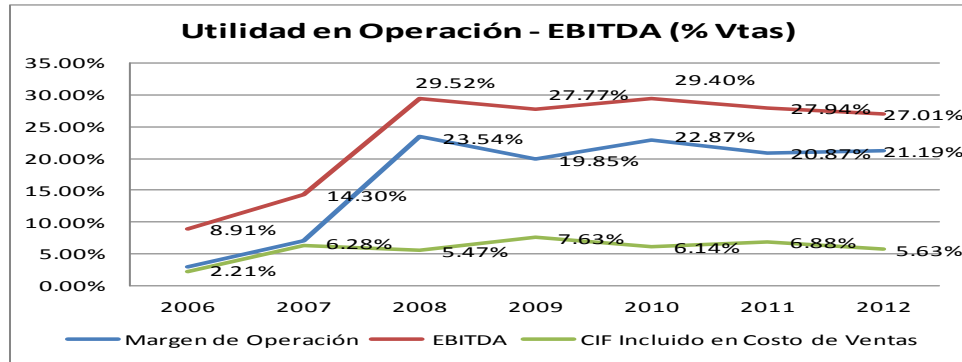
3.5. EBITDA

Durante el cuarto trimestre del 2012 el EBITDA (UAFIDA) ascendió a \$168.95 mdp, lo que significa un aumento del 50.60% respecto de los \$112.18 mdp del 4T11. De enero a diciembre de 2012 el EBITDA fue de \$511.78 mdp, como porcentaje de los ingresos totales el margen EBITDA fue de 27.01%.

INTEGRACIÓN DEL UAFIDA (EBITDA)				
	ene - dic 2012	ene - dic 2011	Variación	
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	288,069,605	231,226,668	56,842,937	24.58%
(+) ISR Corriente	94,944,270	67,899,997	27,044,273	39.83%
(+) ISR Diferido	4,092,162	41,765,332	-37,673,170	-90.20%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	387,106,037	340,891,997	46,214,040	13.56%
(+) Costo Integral de Financiamiento Capitalizado	106,723,004	117,192,022	-10,469,018	-8.93%
(+) Intereses no capitalizados	17,243,738	16,051,734	1,192,004	7.43%
(-) Productos Financieros	2,482,500	1,671,176	811,324	48.55%
(-) Otros Ingresos (Gastos)	243,659	-209,805	453,464	-216.14%
(+) Depreciación y Amortización	3,440,505	3,322,239	118,266	3.56%
UAFIDA (EBITDA)	512,030,784	475,786,816	36,243,968	7.62%
MARGEN UAFIDA (EBITDA)	27.02%	27.94%		(-) 0.92 pp

3.6. Utilidad de Operación

La utilidad de operación en el cuarto trimestre de 2012 fue de \$129.82 mdp, equivalente a un margen de 23.86%. De enero a diciembre de 2012 la utilidad de operación creció respecto del mismo periodo del 2011 en 13.05% al pasar de \$355.27 a \$401.62 mdp, el margen fue de 21.19%.



3.7. Utilidades Antes de Impuestos

La utilidad antes de impuestos durante el cuarto trimestre de 2012 fue de \$128.28 mdp, como porcentaje de los ingresos totales fue de 23.58%. En el periodo enero a diciembre de 2012 la utilidad antes de impuestos creció respecto del mismo periodo del 2011 en 13.56% al pasar de \$340.89 a \$387.11 mdp, el margen fue de 20.43%.

3.8. Utilidad Neta

La utilidad neta durante el 4T12 fue de \$72.52 mdp, como porcentaje de los ingresos el margen fue de 13.33%. En el periodo enero a diciembre de 2012 la utilidad neta creció respecto del mismo periodo del 2011 en 24.58% al pasar de \$231.23 mdp a \$288.07 mdp, el margen fue de 15.20%.

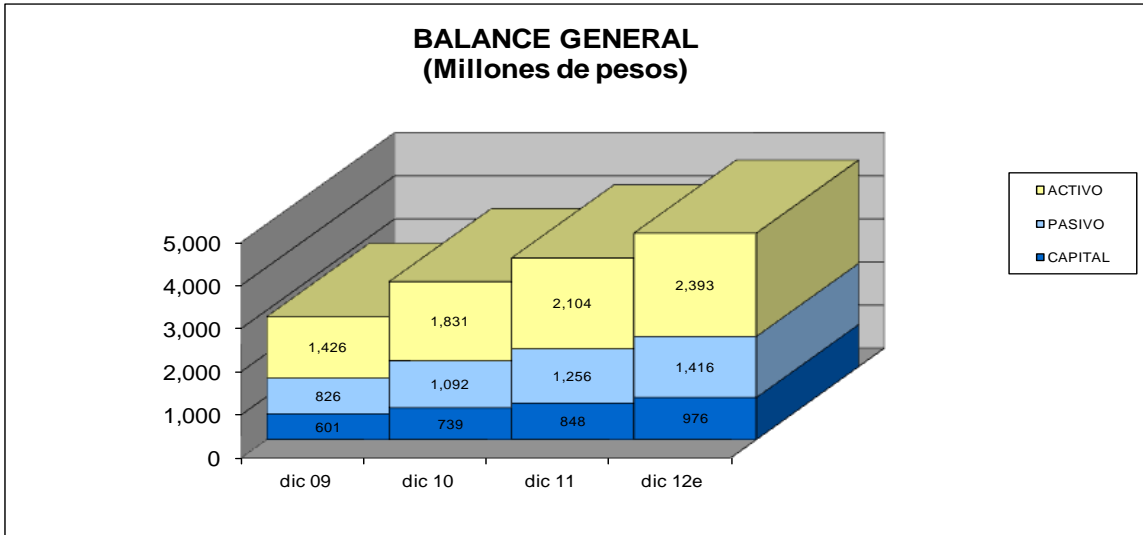
3.9. Capitalización del Costo Integral de Financiamiento

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

INTEGRACIÓN DEL COSTO DE VENTAS				
	ene - dic 2012		ene - dic 2011	
Costo de Ventas	\$ 1,219,082,576	91.95%	\$ 1,079,239,104	90.20%
CIF Cap. Reconocido en el Costo de Ventas	\$ 106,723,004	8.05%	\$ 117,192,022	9.80%
Total Costo de Ventas	\$ 1,325,805,580	100.00%	\$ 1,196,431,126	100.00%

4- Situación Financiera. Liquidez v Recursos de Capital

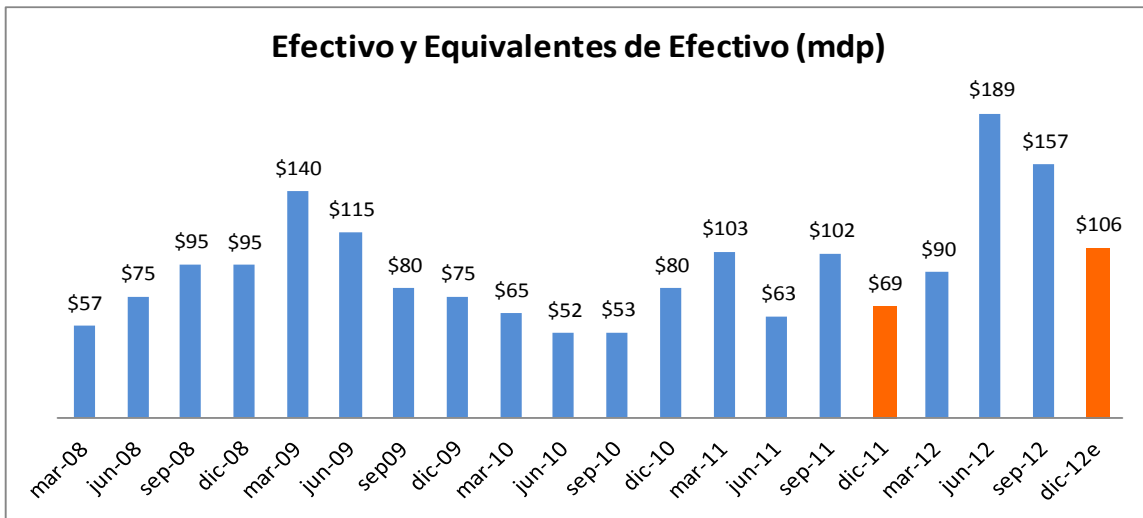
4.1. Balance General



Los activos totales se incrementaron en \$288.66 mdp y los pasivos totales se incrementaron en \$160.59 mdp.

4.1.1. Efectivo y Equivalente de Efectivo

El saldo en caja y bancos a diciembre de 2012 fue de \$105.62 mdp, lo que implica un incremento de \$36.26 mdp, respecto de los \$69.35 mdp de diciembre de 2011.



4.1.2. Pasivos Financieros

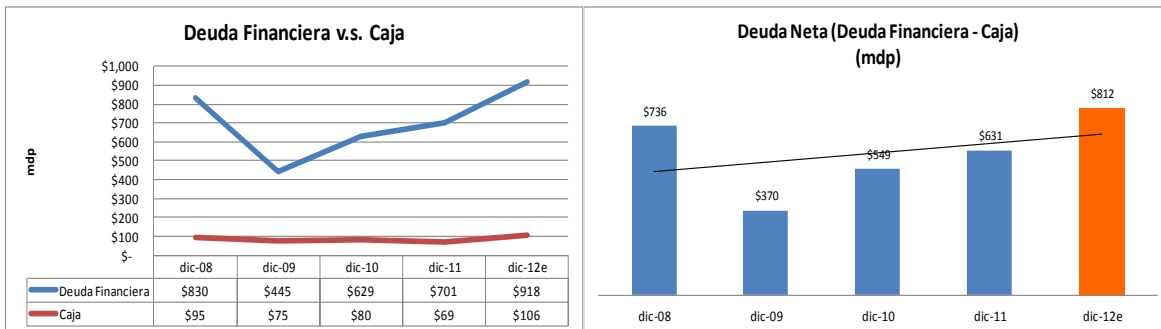
Los pasivos bancarios de Corpovael disminuyeron en diciembre de 2012 con relación a diciembre del 2011 en \$82.86 mdp, es decir en un 11.82%, pasando de \$700.75 mdp a \$617.89 mdp.

INTEGRACIÓN DE PASIVOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS						
	dic-12e		dic-11		Variación	
Puentes	\$429.51	69.51%	\$457.14	65.24%	-\$27.63	-6.04%
Reserva Territorial	\$93.33	15.11%	\$183.61	26.20%	-\$90.28	-49.17%
Capital de Trabajo	\$93.33	15.10%	\$59.80	8.53%	\$33.53	56.06%
Arrend. Financiero	\$1.72	0.28%	\$0.20	0.03%	\$1.52	756.87%
Total	\$617.89	100.00%	\$700.75	100.00%	-\$82.86	-11.82%

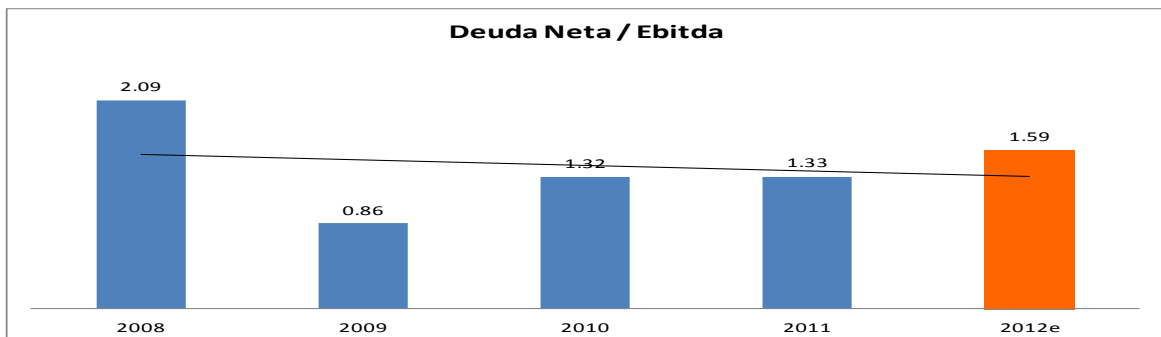
Cifras expresadas en millones de pesos

La deuda total a diciembre de 2012 aumento 30.99% respecto de diciembre de 2011, al pasar de \$700.75 mdp a \$917.89 mdp, este incremento refleja la emisión del Certificado Bursátil por \$300 mdp a finales de abril, la caja se incrementó en el mismo periodo.

La deuda neta de la empresa (deuda financiera – caja) aumentó 28.65% al pasar de \$631.40 mdp en diciembre de 2011 a \$812.27 mdp a diciembre de 2012.



La razón de deuda total / EBITDA, pasó de 1.47 veces en diciembre de 2011, a 1.79 veces en diciembre de 2012, y la razón deuda neta / EBITDA pasó de 1.33 veces a 1.59 veces en el mismo periodo, estas razones reflejan la buena capacidad de pago de la empresa y son mejores que las de la industria.



La razón de cobertura de intereses (EBITDA / intereses pagados) a diciembre 2012 fue de 4.95 veces.

El costo ponderado de la deuda a diciembre de 2012 fue del 8.67%.

En cuanto al perfil de los vencimientos de la deuda total que asciende a \$917.89 a diciembre de 2012, el 18.31% de la deuda total vence antes de un año, el 30.44% vence antes de dos años, el 19.14% vence antes de 3 años, el 29.53% vence antes de 4 años y el 2.59% vence después de 4 años.

VENCIMIENTOS DE LA DEUDA CON COSTO A DICIEMBRE 2012					
HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	DESPUES DE 4 AÑOS	TOTAL
\$168.04	\$279.37	\$175.70	\$271.05	\$23.73	\$917.89
18.31%	30.44%	19.14%	29.53%	2.59%	100.00%

Cifras expresadas en millones de pesos

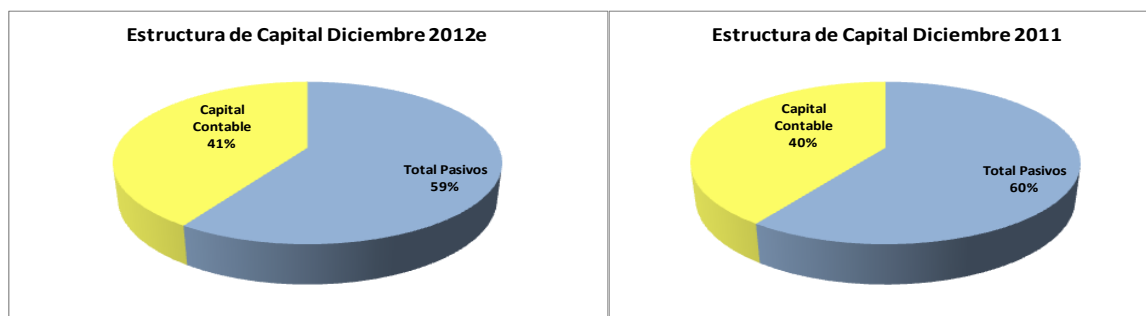
El perfil de la deuda ha mejorado significativamente ya que a diciembre de 2011 el 30.07% de la deuda con costo vencía a un año y a diciembre de 2012, sólo 18.31% de la deuda con costo vence antes de un año.

El Capital de Trabajo (Activo Circulante – Pasivo Circulante) se incrementó en \$361.38 mdp, equivalente a un 22.39%, al pasar de \$1,614.10 mdp a 1,975.48 mdp de diciembre de 2011 a diciembre de 2012.

La razón de liquidez (activo circulante / pasivo circulante) mejoró al pasar de 4.45x a 6.41x de diciembre de 2011 a diciembre de 2012.

4.1.3. Capital Contable

El Capital Contable se incrementó de diciembre de 2011 a septiembre de 2012 en \$128.07 mdp equivalente a un 15.10%, pasando de \$848.26 mdp a \$976.33 mdp. Los pasivos totales aumentaron 12.79% al pasar de \$1,255.70 mdp a \$1,416.29 mdp en el mismo período. Con lo anterior, se mejoró la relación pasivo y capital. En diciembre de 2011 se tenía una relación de 59.68% de pasivo total y 40.32% de capital contable, mientras que en diciembre de 2012, la relación pasó a una proporción de 59.192% de pasivo total y 40.81% de capital contable.



En el cuarto trimestre de 2012 se realizó el pago de dividendos por \$57.80 mdp. Durante el año 2012 se pago un total de \$157.80 mdp por concepto de dividendos. Lo anterior corresponde a dividendos del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011.

La razón de apalancamiento (pasivo total / capital contable) continúa manteniéndose baja y mejoró al pasar de 1.48x en diciembre de 2011 a 1.45x en diciembre de 2012, lo que representa un decremento del 2.01%.

Apalancamiento (PT/CC)				
	dic-12e	dic-11	Variación	
Pasivo Total	\$1,416.29	\$1,255.70	\$160.59	12.79%
Capital Contable	\$976.33	\$848.26	\$128.07	15.10%
Apalancamiento (PT/CC)	1.45	1.48	-0.03	-2.01%

Cifras expresadas en millones de pesos

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.

5– Flujo de Efectivo

La empresa generó un flujo libre de efectivo (FNE Actividades de Operación – FNE Actividades de Inversión) positivo de \$87.38 mdp durante el 2012.

6– Calificación Crediticia

Corpovael (CADU) tiene las siguientes calificaciones corporativas y de la emisión del Certificado Bursatil “CADU12” por parte de Fitch Ratings y Moody’s:

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

7– 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 – diciembre 2012 CADU continuó como líder de mercado en estas plazas. En Benito Juárez CADU formalizó el 36.81% del total de los créditos otorgados por el INFONAVIT en el Municipio. En Solidaridad CADU formalizó el 57.33% del total de los créditos otorgados por el INFONAVIT en el Municipio. En Quintana Roo, CADU formalizó el 40.81% 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 31 diciembre 2011			1 enero a 31 diciembre 2012			Creditos	%
Créditos Formalizados y Participación			Créditos Formalizados y Participación				
CADU	3,621	38.08%	CADU	3,411	36.81%	-210	-5.80%
SADASI / ALTTA HOMES	1,068	11.23%	SADASI / ALTTA HOMES	1,143	12.34%	75	7.02%
VIVEICA	819	8.61%	VIVEICA	976	10.53%	157	19.17%
URBI / FID INMOBILIARIO F/580	602	6.33%	URBI / FID INMOBILIARIO F/580	702	7.58%	100	16.61%
GPO PROMOTORA RESIDENCIAL	224	2.36%	GPO PROMOTORA RESIDENCIAL	436	4.71%	212	94.64%
H UNION	470	4.94%	H UNION	417	4.50%	-53	-11.28%
GPO. VIVO	584	6.14%	GPO. VIVO	394	4.25%	-190	-32.53%
ARA	577	6.07%	ARA	349	3.77%	-228	-39.51%
OTROS	1,544	16.24%	OTROS	1,438	15.52%	-106	-6.87%
TOTAL	9,509	100.00%	TOTAL	9,266	100.00%	-243	-2.56%

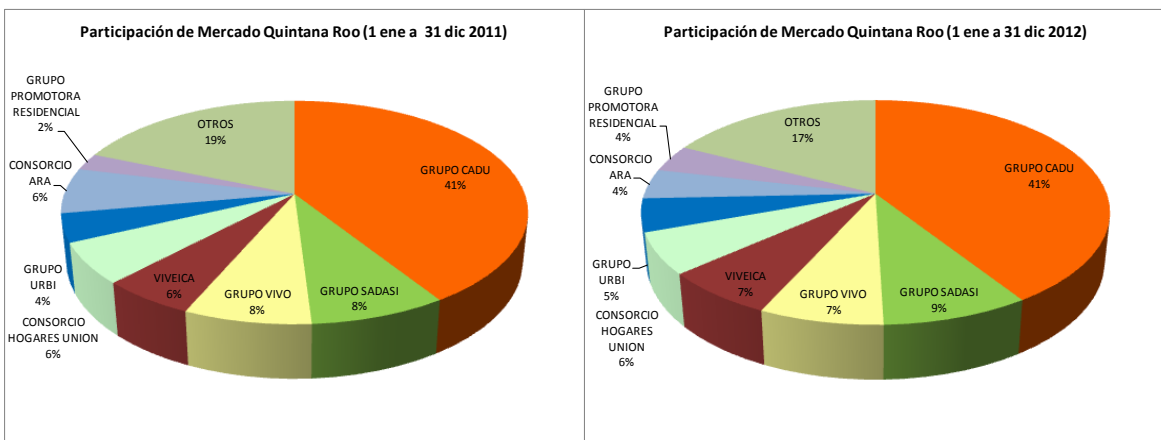
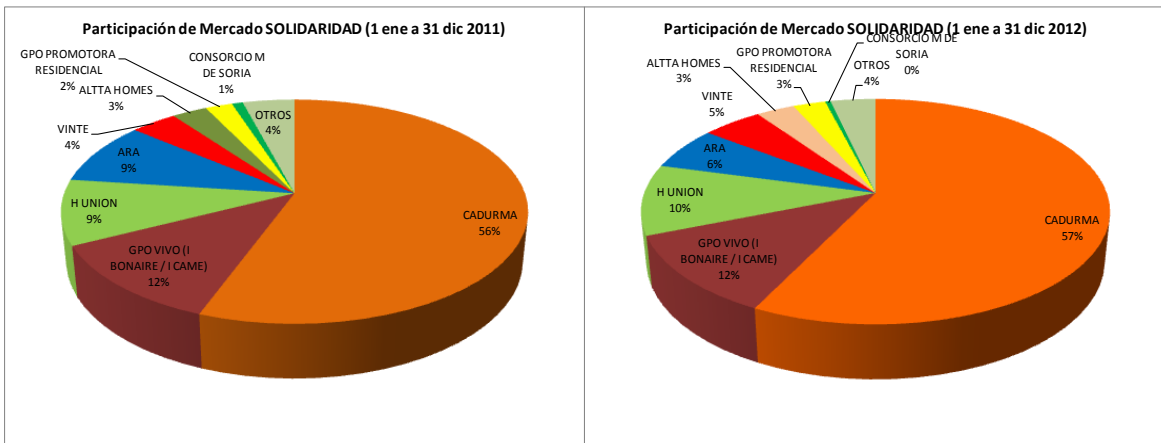
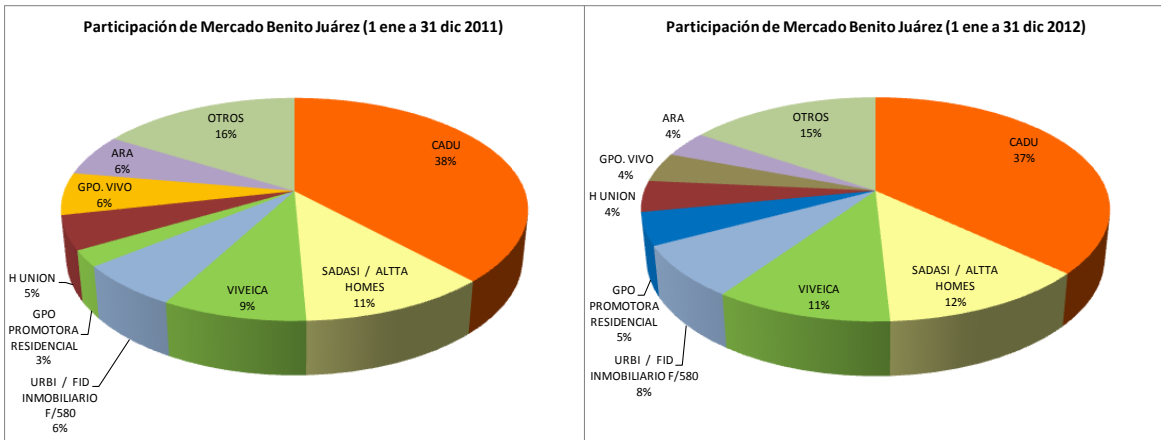
PARTICIPACIÓN DE MERCADO SOLIDARIDAD

SOLIDARIDAD			SOLIDARIDAD			VARIACIÓN	
1 enero a 31 diciembre 2011			1 enero a 31 diciembre 2012			Creditos	%
Créditos Formalizados y Participación			Créditos Formalizados y Participación				
CADURMA	2,360	55.69%	CADURMA	2,596	57.33%	236	10.00%
GPO VIVO (I BONAIRE / I CAME)	505	11.92%	GPO VIVO (I BONAIRE / I CAME)	529	11.68%	24	4.75%
H UNION	399	9.41%	H UNION	459	10.14%	60	15.04%
ARA	384	9.06%	ARA	279	6.16%	-105	-27.34%
VINTE	160	3.78%	VINTE	221	4.88%	61	38.13%
ALTTA HOMES	121	2.86%	ALTTA HOMES	141	3.11%	20	16.53%
GPO PROMOTORA RESIDENCIAL	93	2.19%	GPO PROMOTORA RESIDENCIAL	119	2.63%	26	27.96%
CONSORCIO MDE SORIA	38	0.90%	CONSORCIO MDE SORIA	20	0.44%	-18	-47.37%
OTROS	178	4.20%	OTROS	164	3.62%	-14	-7.87%
TOTAL	4,238	100.00%	TOTAL	4,528	100.00%	290	6.84%

PARTICIPACIÓN DE MERCADO QUINTANA ROO

QUINTANA ROO			QUINTANA ROO			VARIACIÓN	
1 enero a 31 diciembre 2011			1 enero a 31 diciembre 2012			Creditos	%
Créditos Formalizados y Participación			Créditos Formalizados y Participación				
GRUPO CADU	5,981	40.87%	GRUPO CADU	6,007	40.81%	26	0.43%
GRUPO SADASI	1,189	8.13%	GRUPO SADASI	1,284	8.72%	95	7.99%
GRUPO VIVO	1,109	7.58%	GRUPO VIVO	1,081	7.34%	-28	-2.52%
VIVEICA	819	5.60%	VIVEICA	991	6.73%	172	21.00%
CONSORCIO HOGARES UNION	869	5.94%	CONSORCIO HOGARES UNION	876	5.95%	7	0.81%
GRUPO URBI	602	4.11%	GRUPO URBI	702	4.77%	100	16.61%
CONSORCIO ARA	961	6.57%	CONSORCIO ARA	628	4.27%	-333	-34.65%
GRUPO PROMOTORA RESIDENCIAL	358	2.45%	GRUPO PROMOTORA RESIDENCIAL	575	3.91%	217	60.61%
OTROS	2,745	18.76%	OTROS	2,576	17.50%	-169	-6.16%
TOTAL	14,633	100.00%	TOTAL	14,720	100.00%	87	0.59%

FUENTE: INFONAVIT



Fuente: Elaborado con datos del INFONAVIT

8- ANEXOS

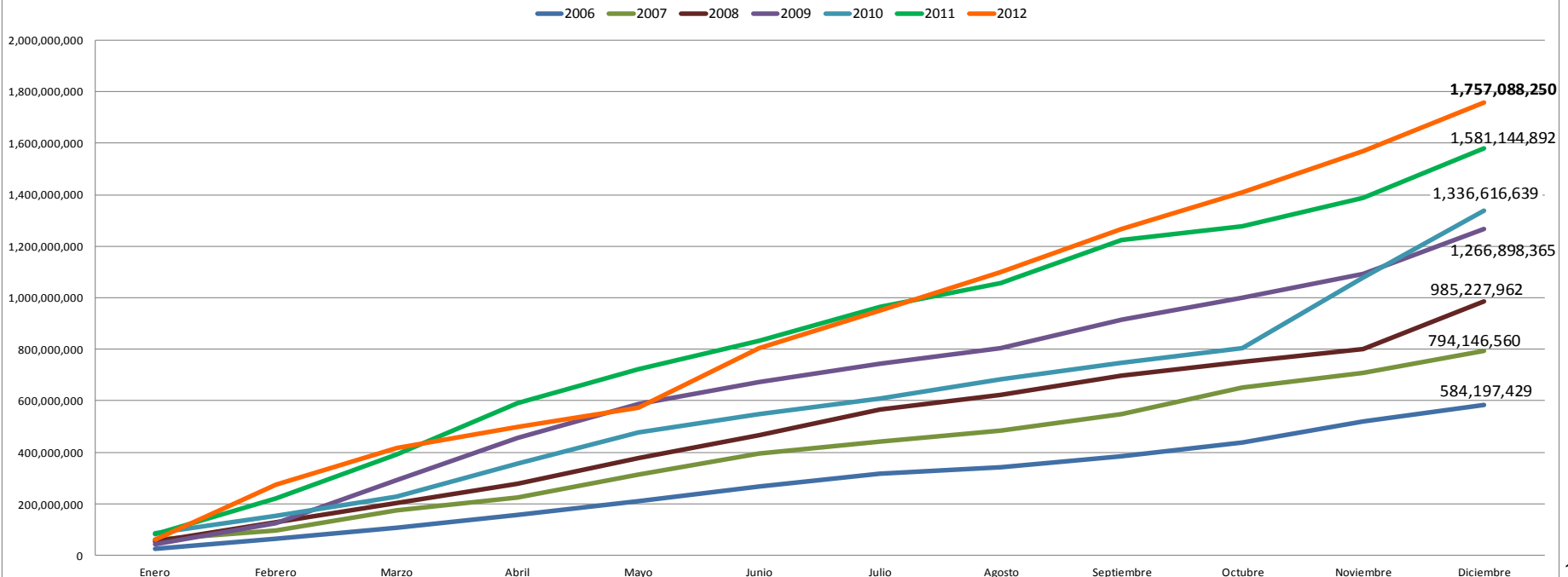
CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

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	143,950,350	152,289,885	164,716,114	142,787,988	159,201,883	189,445,561	1,757,088,250

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	948,646,820	1,100,936,705	1,265,652,818	1,408,440,806	1,567,642,689	1,757,088,250

Ingresos por Escrituración de Vivienda (Acumulado)



CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

INGRESOS POR ESCRITURACION ENERO A DICIEMBRE 2012

	PARAISO		VILLAS II	VILLAS III	V DEL SOL			R. Ptecito I	R. Ptecito II	Vivienda usada	TOTAL
	1R	2R		1R	2R	DD					
ENERO	0	7,840,366	1,844,055	19,327,574	28,703,942	848,850	0	2,029,532	0	0	60,594,319
FEBRERO	11,689,656	129,540,185	3,871,169	13,418,421	45,610,991	2,858,398	0	7,187,001	1,231,000	0	215,406,820
MARZO	4,304,616	63,737,594	3,952,741	22,679,351	35,606,395	5,972,890	0	2,461,999	287,000	0	139,002,585
ABRIL	1,103,346	24,832,395	2,565,960	18,809,252	26,429,945	3,829,006	0	0	6,098,458	0	83,668,362
MAYO	441,851	13,189,596	5,292,090	18,594,064	28,413,954	4,885,991	0	0	2,035,531	0	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	5,679,748	0	233,171,307
JULIO	0	35,370,430	3,908,392	43,765,159	30,244,834	2,894,641	22,621,070	0	5,145,825	0	143,950,350
AGOSTO	0	17,869,687	5,070,234	37,973,188	28,527,405	4,971,704	50,997,810	0	4,714,857	2,165,000	152,289,885
SEPTIEMBRE	29,316,985	6,062,112	3,022,149	36,055,934	28,369,420	2,061,360	52,110,136	0	4,117,918	3,600,100	164,716,114
OCTUBRE	27,827,962	16,710,322	10,163,155	10,580,277	21,072,891	2,884,210	36,845,325	0	10,000,282	6,703,563	142,787,988
NOVIEMBRE	1,558,180	23,547,596	7,196,941	28,697,141	52,077,552	1,146,320	36,683,090	0	5,144,403	3,150,660	159,201,883
DICIEMBRE	14,650,998	54,711,216	4,337,047	28,068,873	17,508,334	1,862,940	55,668,411	0	10,046,443	2,591,300	189,445,561
TOTAL	92,424,830	475,253,162	52,302,555	326,347,927	370,569,351	41,153,012	313,894,515	12,430,812	54,501,463	18,210,623	1,757,088,250

% del Total	5.26%	27.05%	2.98%	18.57%	21.09%	2.34%	17.86%	0.71%	3.10%	1.04%	100.00%
-------------	-------	--------	-------	--------	--------	-------	--------	-------	-------	-------	---------

Precio Prom	222,710	240,391	370,940	268,599	285,493	415,687	253,345	239,054	269,809	242,808	261,744
-------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

VIVIENDAS ENERO A DICIEMBRE 2012

	PARAISO		VILLAS II	VILLAS III	V DEL SOL			R. Ptecito I	R. Ptecito II	Vivienda usada	TOTAL
	1R	2R		1R	2R	DD					
ENERO	0	33	5	76	101	2	0	9	0	0	226
FEBRERO	53	542	10	53	161	7	0	31	4	0	861
MARZO	20	267	10	85	123	14	0	10	1	0	530
ABRIL	5	103	7	70	91	9	0	0	21	0	306
MAYO	2	53	14	70	98	12	0	0	7	0	256
JUNIO	7	341	3	178	97	16	229	2	19	0	892
JULIO	0	148	10	160	103	7	88	0	17	0	533
AGOSTO	0	74	14	139	101	12	198	0	17	9	564
SEPTIEMBRE	131	25	9	132	99	5	204	0	15	15	635
OCTUBRE	124	68	27	39	75	7	147	0	40	27	554
NOVIEMBRE	7	95	20	107	186	3	146	0	20	13	597
DICIEMBRE	66	228	12	106	63	5	227	0	41	11	759
TOTAL	415	1,977	141	1,215	1,298	99	1,239	52	202	75	6,713

INGRESOS POR SEGMENTO DE VIVIENDA

Tipo de Vivienda	1er Trimestre 2012		2do Trimestre 2012		3er Trimestre 2012		4to Trimestre 2012		enero-diciembre 2012	
	ingresos	%	ingresos	%	ingresos	%	ingresos	%	ingresos	%
Económica	228,790,948	55%	122,940,090	32%	88,619,213	19%	139,006,273	28%	579,356,524	33%
Tradicional Bajo Ingreso	165,346,674	40%	242,164,284	62%	350,408,654	76%	324,838,546	66%	1,082,758,158	62%
Tradicional	20,866,102	5%	24,588,372	6%	21,928,481	5%	27,590,613	6%	94,973,568	5%
Total	415,003,724	100%	389,692,746	100%	460,956,349	100%	491,435,432	100%	1,757,088,250	100%

VIVIENDAS ESCRITURADAS POR SEGMENTO

Tipo de Vivienda	1er Trimestre 2012		2do Trimestre 2012		3er Trimestre 2012		4to Trimestre 2012		enero-septiembre 2012	
	viviendas	%	viviendas	%	ingresos	%	ingresos	%	ingresos	%
Económica	965	60%	511	35%	378	22%	588	31%	2,442	36%
Tradicional Bajo Ingreso	599	37%	882	61%	1,297	75%	1,248	65%	4,026	60%
Tradicional	53	3%	61	4%	57	3%	74	4%	245	4%
Total	1,617	100%	1,454	100%	1,732	100%	1,910	100%	6,713	100%

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS - PRESUPUESTO 2012

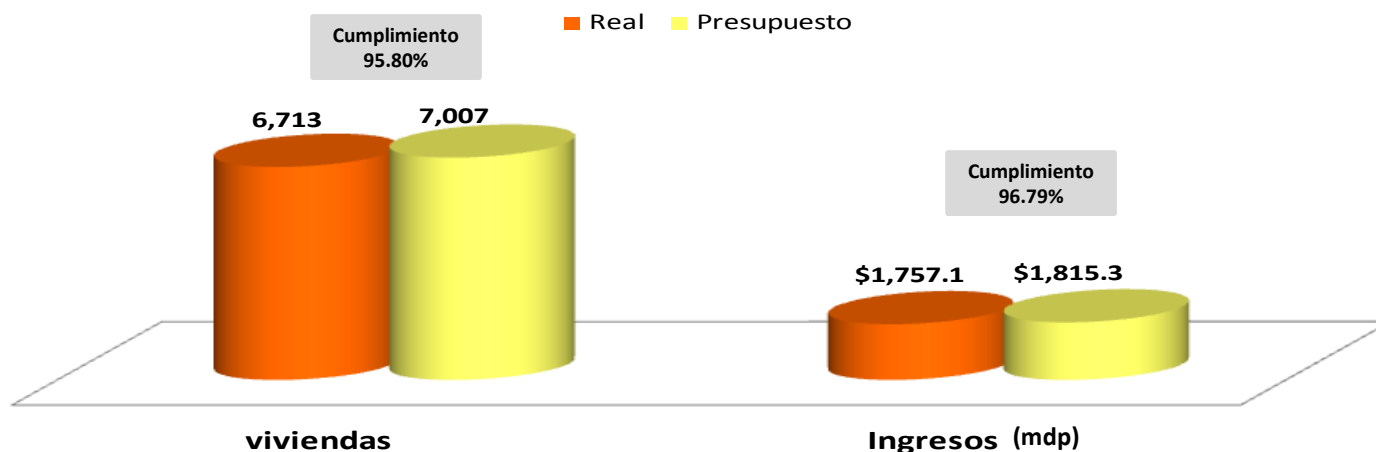
PROYECTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL	
INGRESOS POR VENTAS	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%
VILLAS DEL MAR II	5,461,575	5,461,575	5,461,575	4,733,365	5,097,470	4,369,260	5,461,575	4,369,260	5,461,575	4,733,365	4,733,365	1,820,525	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 2012



CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

Principales Indicadores y Razones Financieras

(cifras en millones de pesos)

	4to Trimestre 2011	1er Trimestre 2012	2do Trimestre 2012	3er Trimestre 2012	4to Trimestre 2012	ene-dic 2012
Información del Estado de Resultados						
Ingresos por Venta de Vivienda	357	415	390	461	491	1,757
Otros Ingresos	57	8	19	58	53	138
Total Ingresos	415	423	409	519	544	1,895
Costo de Ventas	285	285	293	386	363	1,326
Costo de Financiamiento Capitalizado	31	19	19	31	38	107
Utilidad Bruta	130	138	116	133	181	569
Gastos de Venta y Administración	49	37	38	41	52	167
Utilidad en operación	80	102	78	92	130	402
Resultado Integral de Financiamiento (Neto)	7	6	4	4	2	15
Utilidad antes de Impuestos	74	96	75	88	128	387
Impuestos	65	14	15	15	56	99
Utilidad Neta	8	82	60	73	73	288
EBITDA	112	121	98	124	169	512
Información del Balance						
	a dic 2011	a mar 2012	a jun 2012	a sep 2012	a dic 2012	a dic 2012
Efectivo y equivalentes	69	90	189	157	106	106
Clientes	140	91	127	120	116	116
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	3	0	0	0	0	0
Inventarios Inmobiliarios	1,725	1,692	1,693	1,791	1,868	1,868
Otros Activos	166	200	237	250	303	303
Total Activo	2,104	2,074	2,246	2,318	2,393	2,393
Créditos Bancarios	701	636	468	546	618	618
Créditos Bursátiles			300	300	300	300
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	2	0	0	0	0	0
Cuentas por Pagar Proveedores	26	24	49	85	45	45
Proveedores de Terrenos	94	73	55	32	45	45
Otros Pasivos	433	411	384	391	408	408
Total Pasivo	1,256	1,144	1,256	1,354	1,416	1,416
Total Capital Contable	848	930	990	964	976	976
Información Operativa						
Viviendas Vendidas	1,432	1,617	1,454	1,732	1,910	6,713
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	357	415	390	461	491	1,757
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	249,541	256,650	268,014	266,141	257,296	261,744
Razones Financieras						
Margen Bruto	31.29%	32.72%	28.41%	25.65%	33.35%	30.03%
Costo Financiero Capitalizado / Ingresos Totales	7.41%	4.47%	4.59%	5.94%	7.02%	5.63%
Gastos Operación	11.90%	8.72%	9.26%	7.92%	9.49%	8.84%
Margen de Operación	19.38%	23.99%	19.19%	17.73%	23.86%	21.19%
Margen Utilidad antes de Impuestos	17.79%	22.65%	18.22%	17.05%	23.58%	20.42%
Margen de Utilidad despues de Impuestos	2.00%	19.42%	14.66%	14.15%	13.33%	15.19%
Margen EBITDA	27.05%	28.65%	23.95%	23.83%	31.05%	27.01%
Días de Cartera	30	19	28	21	19	22
Días de Inventario (En Proceso + Reserva Territorial)	545	535	520	418	464	507
Deuda Neta (millones de pesos)	631	545	579	689	812	812
Intereses Pagados (millones de pesos)	20	22	21	25	35	103
Flujo Libre de Efectivo (millones de pesos)	-86	108	-5	26	-41	87
Pasivo Total / Capital Contable	1.48	1.23	1.27	1.41	1.45	1.45
Cobertura Intereses (EBITDA/ Intereses Pagados)	6.23	6.17	5.30	5.17	4.95	4.95
Deuda Total / EBITDA	1.47	1.33	1.70	1.86	1.79	1.79
Deuda Neta / Ebitda	1.33	1.14	1.28	1.51	1.59	1.59
Rentabilidad						
Acciones en Circulación (mda)	114	114	114	114	114	114
Utilidad 12m por Acción (Pesos)	2.03	2.06	1.83	1.97	2.53	2.53
Valor en Libros por Acción (pesos)	7.45	8.17	8.70	8.47	8.58	8.58
Rendimiento Anual por Acción	27.26%	25.16%	21.05%	23.22%	29.51%	29.48%

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

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	2012e
Ingresos por Venta de Vivienda	794	987	1,267	1,336	1,581	1,757
Otros Ingresos	157	201	290	75	122	138
Total Ingresos	951	1,187	1,557	1,411	1,703	1,895
Costo de Ventas	747	747	1,119	960	1,196	1,326
Costo de Financiamiento Capitalizado	31	65	119	87	117	107
Utilidad Bruta	204	440	438	451	506	569
Gastos de Venta y Administración	138	161	129	128	151	167
Utilidad en operación	66	280	309	323	355	402
Resultado Integral de Financiamiento (Neto)	-23	8	9	5	14	15
Utilidad antes de Impuestos	88	272	301	318	341	387
Impuestos	76	29	128	100	110	99
Utilidad Neta	12	243	172	218	231	288
EBITDA	101	351	432	415	476	512
Información del Balance						
Efectivo y equivalentes	56	95	75	80	69	106
Cientes	157	141	145	133	139	116
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	23	95	92	4	3	0
Inventarios	1,048	1,187	1,018	1,544	1,736	1,868
Otros Activos	84	78	96	69	167	303
Total Activo	1,369	1,596	1,426	1,831	2,115	2,393
Créditos Bancarios	754	829	445	630	701	618
Créditos Bursátiles						300
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	0	0	13	0	2	0
Cuentas por Pagar Proveedores	17	36	7	14	26	45
Proveedores de Terrenos	328	106	92	104	94	45
Otros Pasivos	127	146	268	343	436	408
Total Pasivo	1,226	1,117	826	1,092	1,259	1,416
Total Capital Contable	143	479	601	739	856	976
Ejercicios terminados el 31 de Diciembre						
Información Operativa	2007	2008	2009	2010	2011	2012e
Viviendas Vendidas	2,408	2,967	5,416	5,431	6,150	6,713
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	794	987	1,267	1,336	1,581	1,757
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	329,795	332,625	258,182	246,053	257,097	261,744
Razones Financieras						
Margen Bruto	21.44%	37.08%	28.14%	31.94%	29.73%	30.03%
Costo Financiero Capitalizado / Ingresos Totales	3.24%	5.47%	7.63%	6.14%	6.88%	5.63%
Gastos Operación	14.53%	13.54%	8.29%	9.07%	8.87%	8.84%
Margen de Operación	6.90%	23.54%	19.85%	22.87%	20.87%	21.19%
Margen Utilidad antes de Impuestos	9.30%	22.90%	19.30%	22.55%	20.02%	20.43%
Margen de Utilidad despues de Impuestos	1.31%	20.48%	11.08%	15.44%	13.58%	15.20%
Margen EBITDA	10.64%	29.52%	27.77%	29.40%	27.94%	27.01%
Días de Cartera	59	43	34	34	29	22
Días de Inventario (En Proceso)	505	572	327	579	522	507
Deuda Neta (millones de pesos)	698	734	370	550	631	812
Intereses Pagados (millones de pesos)	63	109	113	108	76	103
Flujo Libre de Efectivo (millones de pesos)		82	514	-73	137	87
Pasivo Total / Capital Contable	8.59	2.33	1.38	1.48	1.47	1.45
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados) 12m	1.61	3.21	3.81	3.84	6.23	4.95
Deuda Total / EBITDA 12m	7.45	2.36	1.03	1.52	1.47	1.79
Deuda Neta / Ebitda 12m	6.90	2.09	0.86	1.32	1.33	1.59
Rentabilidad						
Utilidad Neta	12	243	172	218	231	288
Capital Contable	143	479	601	739	856	976
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	2.53
Valor en Libros por Acción (pesos)	2.43	8.14	10.20	6.49	7.52	8.58
Rendimiento Anual por Acción	8.75%	50.76%	28.72%	29.48%	27.01%	29.51%
Dividendos decretados (generados en el año)	20	17	83	114	158	218
Dividendo por acción	0.33	0.28	1.40	1.00	1.39	1.91

(*) 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.

	DESARROLLO	TIPO DE CRÉDITO	CRÉDITO AUTORIZADO	CRÉDITO DISPUESTO	ABONO A CAPITAL	SALDO	Tasa Referencia	sobre tasa	Com Apert.	Vencimiento
BANCOMER	VILLAS DE ZUMPANGO	PUENTE	195,169,000	23,029,942	0	23,029,942	TIIE 28 +	3.50	1.20	10/09/2004
	LA LIEBANA	PRE-PUENTE	12,550,000	12,550,000	0	12,550,000	TIIE 28 +	3.50	1.00	17/04/2013
	VILLAS DEL SOL	PUENTE	218,944,050	214,721,216	146,445,107	68,276,109	TIIE 28 +	3.50	1.20	16/11/2013
	VILLAS DEL SOL DD 8020	PUENTE	111,409,040	14,483,175	0	14,483,175	TIIE 28 +	3.50	1.20	17/12/2014
	VILLAS DEL SOL DD 1372	PUENTE	97,216,600	93,378,401	82,547,224	10,831,177	TIIE 28 +	3.50	1.20	29/05/2014
		CREDITO LIQUIDO	9,800,000	0	0	0	TIIE 28 +	4.00	1.25	26/04/2013
		CREDIPROVEEDORES	50,000,000	0	0	0	8.62		1.00	30/04/2013
		ARRENDAMIENTO	10,100,000	2,136,245	415,198	1,721,047	TIIE 28 +	4.80	2.00	01/09/2014
	TOTAL		705,188,690	360,298,979	229,407,529	130,891,450				
BANAMEX		CAPITAL DE TRABAJO	25,000,000	25,000,000	25,000,000	0	TIIE 28 +	4.00	1.50	27/09/2015
		ESTRUCTURADO	931,317,100	438,608,151	184,959,333	253,648,818	TIIE 28 +	3.75	1.00	15/06/2016
		TOTAL	956,317,100	463,608,151	209,959,333	253,648,818				
SANTANDER	RINCONADA DEL PUERTECITO	PUENTE	59,540,325	58,975,168	41,756,979	17,218,189	TIIE 28 +	3.75	1.25	27/07/2013
		CAPITAL DE TRABAJO	50,000,000	50,000,000	8,333,333	41,666,667	TIIE 28 +	3.65	1.25	12/08/2014
		TOTAL	109,540,325	108,975,168	50,090,312	58,884,856				
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				
FINCASA		CAPITAL DE TRABAJO	50,000,000	50,000,000	8,340,000	41,660,000	TIIE 28 +	4.00	1.75	17/07/2015
		TOTAL	50,000,000	50,000,000	8,340,000	41,660,000				
METROFINANCIERA	VILLAS DEL SOL	PUENTE	29,998,800	29,120,901	28,106,542	1,014,359	TIIE 28 +	5.00	1.75	19/04/2014
		TOTAL	29,998,800	29,120,901	28,106,542	1,014,359				
BANCO INBURSA		RESERVA TERRITORIAL	121,800,000	121,800,000	28,467,592	93,332,408	TIIE 28 +	4.00	1.50	22/08/2018
		TOTAL	121,800,000	121,800,000	28,467,592	93,332,408				
HSBC	VILLAS DEL MAR III	PUENTE	66,912,453	66,912,453	38,455,253	28,457,200	TIIE 28 +	3.50	1.80	30/05/2014
		TOTAL	66,912,453	66,912,453	38,455,253	28,457,200				

TOTAL

2,049,757,368

1,210,715,652

592,826,560

617,889,092