

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

INFORME FINANCIERO
PRIMER TRIMESTRE DE 2013



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

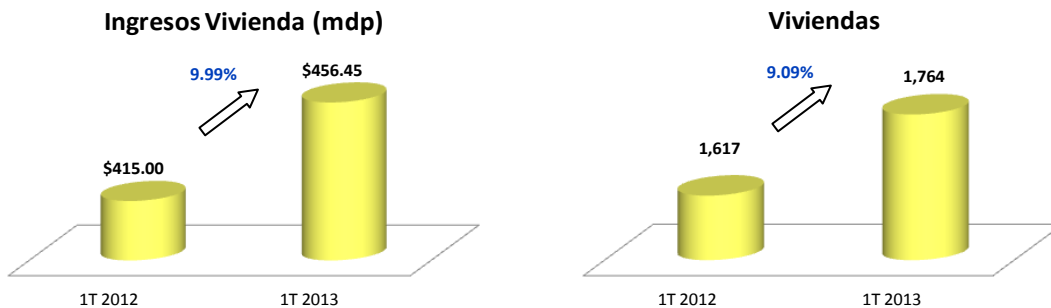
ABRIL DE 2013



A pesar de la difícil situación por la que atravesó la industria en el primer trimestre, derivada principalmente de la incertidumbre relativa a las nuevas políticas gubernamentales en materia de vivienda, así como de la reducción del financiamiento al sector, tanto por parte del Infonavit, como del sector financiero, lo que derivó en malos resultados de varias empresas líderes del sector, CADU logró obtener un crecimiento importante con relación al mismo período del año anterior.

1. – RESUMEN EJECUTIVO

- En el 1T13 los ingresos por escrituración de vivienda crecieron 9.99% y el número de viviendas escrituradas creció 9.09%. En el 1T13 la empresa tuvo ingresos por escrituración de vivienda por \$456.45 mdp, al escriturar 1,764 viviendas durante el 1T13.



- Los ingresos totales crecieron 15.77% en el 1T13 respecto del 1T12, al pasar de \$423.29 mdp a \$490.02 mdp.
- La utilidad neta creció en el 3.97% al pasar de \$82.21 mdp en el 1T12 a \$85.47 mdp en el 1T13. El margen neto fue de 17.44%.
- El EBITDA generado durante el 1T13 fue de \$115.31 mdp y el margen EBITDA fue de 23.53%.
- La razón de deuda total / EBITDA a marzo de 2013 fue de 2.29 veces, y la razón deuda neta / EBITDA fue de 2.11 veces.
- La razón de cobertura de intereses (EBITDA / intereses pagados) a marzo de 2013 fue de 4.32 veces.
- El capital contable aumentó en 8.79% de diciembre de 2012 a marzo de 2013, pasando de \$969.31 mdp a \$1,054.56 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 38.23%, 59.53% y 42.87% respectivamente, según información del INFONAVIT.
- Durante el 1T13 se inició la escrituración de los nuevos desarrollos ubicados en Jalisco y en el Estado de México.

2- ESTADOS FINANCIEROS

Corpovael, S.A. de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados Intermedios
al 31 de Marzo de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Cifras en Miles de Pesos)

Activo	31 de Marzo de 2013	31 de Diciembre de 2012
Activos Circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	89,495	105,623
Clientes (Neto)	279,165	133,037
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	61,533	50,220
Inventarios inmobiliarios	2,200,451	2,001,980
Otros Activos Circulantes		
Otros	14,617	40,381
Activos No Circulantes		
Inversiones	6,982	6,982
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	43,121	38,138
Total	2,695,363	2,376,361
Pasivo y capital contable		
Pasivos Circulantes		
Préstamos bancarios	179,295	168,038
Proveedores	115,310	89,011
Impuestos por pagar	21,026	37,083
Otros Pasivos Circulantes	62,813	45,617
Pasivos No Circulantes		
Créditos Bancarios	657,463	452,193
Créditos Bursátiles	293,664	292,932
Pasivos por Impuestos Diferidos	311,230	322,170
Total del pasivo	1,640,801	1,407,044
Capital Contable		
Capital social	113,847	113,847
Utilidades retenidas	937,172	852,516
Participación controladora	1,051,019	966,363
Participación no controladora	3,543	2,954
Total del capital contable	1,054,562	969,317
Total Pasivo y Capital	2,695,363	2,376,361

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Utilidad Integral
por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de Marzo de 2013 y 2012
(Cifras en Miles de Pesos)

	Enero a Marzo 2013	Enero a Marzo 2012
Ingresos:		
Ingresos por ventas inmobiliarias	456,455	415,004
Ingresos por Servicios	11,132	8,147
Otros ingresos	22,442	143
	<u>490,029</u>	<u>423,294</u>
Costos y gastos:		
Costo de ventas	(346,506)	(284,812)
Utilidad Bruta	143,523	138,482
Gastos Generales	(51,865)	(36,922)
	<u>91,658</u>	<u>101,560</u>
Utilidad antes de Otros Ingresos y Gastos Neto	91,658	101,560
Otros Ingresos Gastos – Neto	-	-
Utilidad de operación	91,658	101,560
Ingresos Financieros	675	775
Gastos Financieros	(4,227)	(6,459)
	<u>(3,552)</u>	<u>(5,684)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	88,106	95,876
Impuestos a la utilidad:		
Causado	(16,131)	(7,384)
Diferido	13,500	(6,280)
	<u>(2,631)</u>	<u>(13,664)</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>85,475</u>	<u>82,212</u>
Participación controladora	81,932	82,212
Participación no controladora	3,543	-
	<u>85,475</u>	<u>82,212</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>85,475</u>	<u>82,212</u>
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción	0.72	0.72

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Variaciones en el Capital Contable
por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012
(Cifras en Miles de Pesos)

	Capital social	Superavit por intercambio de acciones de subsidiarias	Utilidades retenidas	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
EJERCICIO 2012						
Saldos al 1 de enero de 2012	113,847	64,263	667,094	845,204	3,059	848,263
Dividendos decretados				0		0
Utilidad Integral			82,212	82,212	0	82,212
Saldos al 31 de marzo de 2012 (no auditados)	<u>113,847</u>	<u>64,263</u>	<u>749,306</u>	<u>927,416</u>	<u>3,059</u>	<u>930,475</u>
EJERCICIO 2013						
Saldos al 1ero de Enero de 2013	113,847	64,263	788,253	966,363	2,954	969,317
Dividendos decretados				0		0
Otros movimientos					-230	-230
Utilidad integral			81,932	81,932	3,543	85,475
Saldos al 31 de marzo de 2013 (no auditados)	<u>113,847</u>	<u>64,263</u>	<u>870,185</u>	<u>1,048,295</u>	<u>6,267</u>	<u>1,054,562</u>

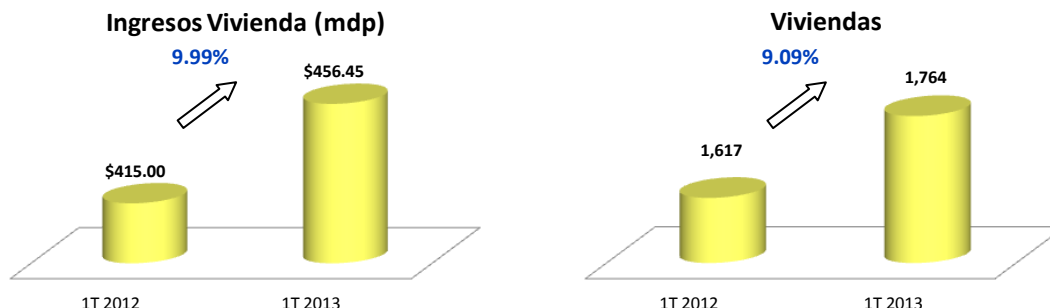
Corpovael S.A. de C.V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo
por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012.
(Cifras en Miles de Pesos)

	31 de Marzo 2013	31 de Marzo 2012
Actividades de Operación		
Utilidad Antes de Impuestos	88,106	95,876
Partidas relacionadas con actividades de Inversión		
Depreciación y Amortización	1,299	815
Pérdida en venta de maquinaria y equipo		
Ingresos por intereses	-675	-775
Partidas relacionadas con actividades de Financiamiento		
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	22,355	18,914
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	111,084	114,830
Flujos Generados o utilizados en la Operación		
Decremento (Incremento) en Clientes	(140,936)	47,644
Decremento (Incremento) en Inventarios	(124,382)	35,427
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	(64,830)	(26,765)
Incremento (Decremento) en Proveedores	26,299	(23,982)
Incremento (Decremento) en otros Pasivos	13,394	(15,868)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(16,057)	(20,812)
	(306,512)	(4,356)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	(195,428)	110,474
Actividades de Inversión		
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(6,281)	(3,580)
Venta de maquinaria y equipo		
Intereses Cobrados	675	775
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	(5,606)	(2,805)
	(201,034)	107,669
Actividades de Financiamiento		
Financiamientos Bancarios	465,965	270,766
Financiamientos Bursátiles		
Amortización de Financiamientos Bancarios	(249,397)	(335,818)
Dividendos Pagados		
Intereses Pagados	(31,662)	(21,508)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	184,906	(86,560)
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(16,128)	21,109
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	105,623	69,354
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del período	89,495	90,463

3- RESULTADOS DE LA OPERACION

3.1. Ingresos por Ventas

La empresa creció 9.99% en ingresos por escrituración de vivienda durante el primer trimestre de 2013, comparado con el mismo trimestre del 2012, al pasar de \$415.00 mdp a \$456.45 mdp. En número de viviendas escrituradas el crecimiento fue de 9.09% al pasar de 1,617 en el 1T12 a 1,764 en el 1T13.



En ingresos totales se tuvo un crecimiento de 15.77% en el primer trimestre de 2013, comparado con el mismo trimestre del 2012, al pasar de \$423.29 mdp a \$490.02 mdp.

Las viviendas escrituradas, los ingresos y el precio promedio por vivienda correspondientes al 1T13 se integran de la siguiente manera:

1T 2013				
Desarrollo	# Viviendas	Ingresos (\$)	Precio. Prom	Tipo de Vivienda
Villas Otoch Paraiso (Cancún)	584	\$ 139,223,056	\$ 238,396	Económica
Villas del Mar II (Cancún)	12	\$ 4,568,082	\$ 380,674	Tradicional
Villas del Mar III (Cancún)	230	\$ 61,022,364	\$ 265,315	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol (Playa del Carmen)	330	\$ 97,709,842	\$ 296,090	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol DD (Playa del Carmen)	317	\$ 78,517,210	\$ 247,688	Trad. Bajo Ing.
R. del Puertecito (Aguascalientes)	79	\$ 19,088,815	\$ 241,631	Trad. Bajo Ing.
Villas de Zumpango (Estado de México)	80	\$ 23,211,710	\$ 290,146	T.B.I. - Tradicional
Cielito Lindo (Guadalajara)	45	\$ 12,111,676	\$ 269,148	Trad. Bajo Ing.
Otros	87	\$ 21,001,876	\$ 241,401	Eco / TBI
Total	1,764	\$ 456,454,633	\$ 258,761	

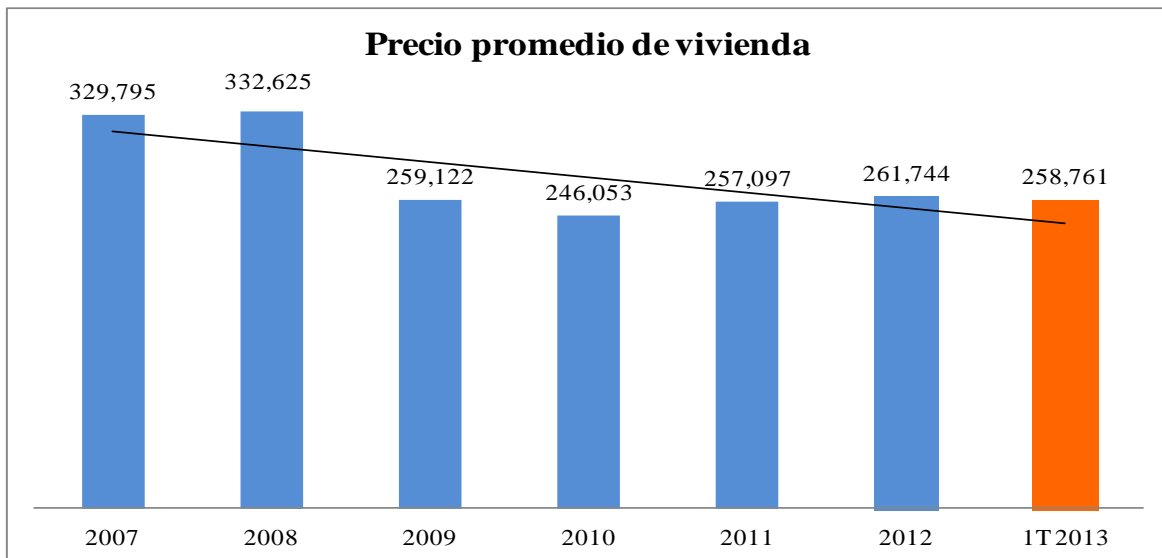
De enero a marzo de 2013 se escrituraron 1,764 viviendas, de las cuales 479 fueron con subsidio federal.

La mayoría de los Ingresos del 1T 2013 se generaron en el mes de Marzo:

	ene-13	feb-13	mar-13	Total 1T13
Viviendas Escrituradas	376	361	1,027	1,764
Ingresos por Venta de Vivienda	\$101,681,171	\$97,501,777	\$257,271,684	\$ 456,454,633
% Ingresos 1T13	22.28%	21.36%	56.36%	100.00%

(cifras en miles de pesos)

El precio promedio fue de \$258,761. Esto significa un incremento marginal del 0.82% respecto del precio promedio de \$256,650 del 1T12.



3.2. Utilidad Bruta

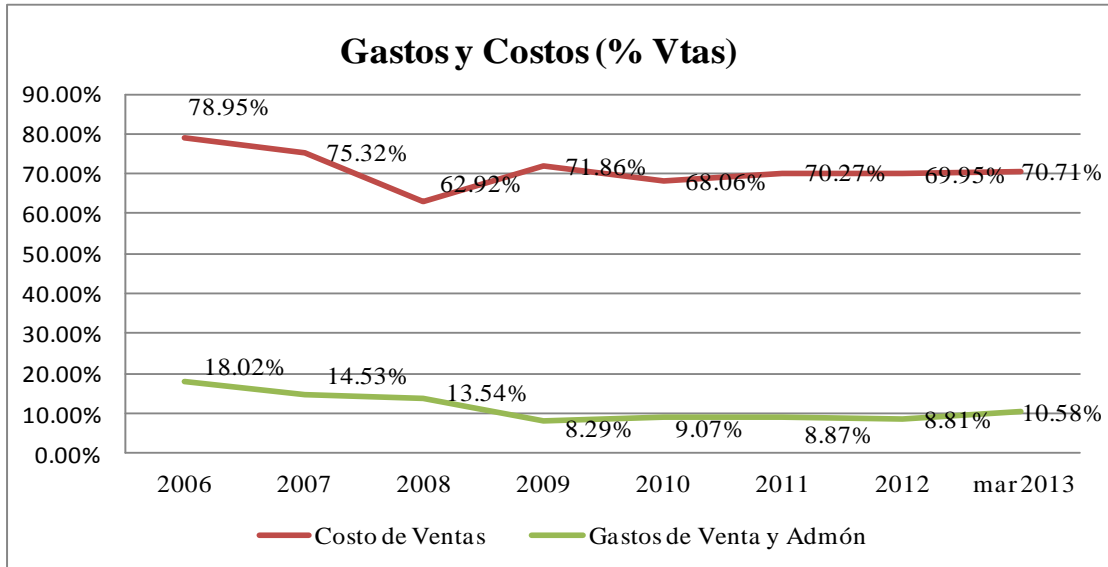
La utilidad bruta del primer trimestre de 2013 fue de \$143.52 mdp, lo que significa un incremento del 3.64% respecto de los \$138.48 mdp del 1T12. El margen bruto fue de 29.29%.

3.3. Costo de Ventas

En el primer trimestre de 2013 el costo de ventas, como porcentaje de los ingresos totales, fue de 70.71% que fue mayor en 3.43pp que el 67.28% del 1T12.

3.4. Gastos Generales

En el primer trimestre de 2013 los gastos como porcentaje de los ingresos totales fueron de 10.58%, lo que significa un incremento de 1.86pp respecto del margen de 8.72% del 1T12. Este margen aumentó debido al gasto en las nuevas plazas, sin embargo se espera que el margen se reduzca en lo que resta del año en la medida que se consolide la escrituración de vivienda en las nuevas plazas.



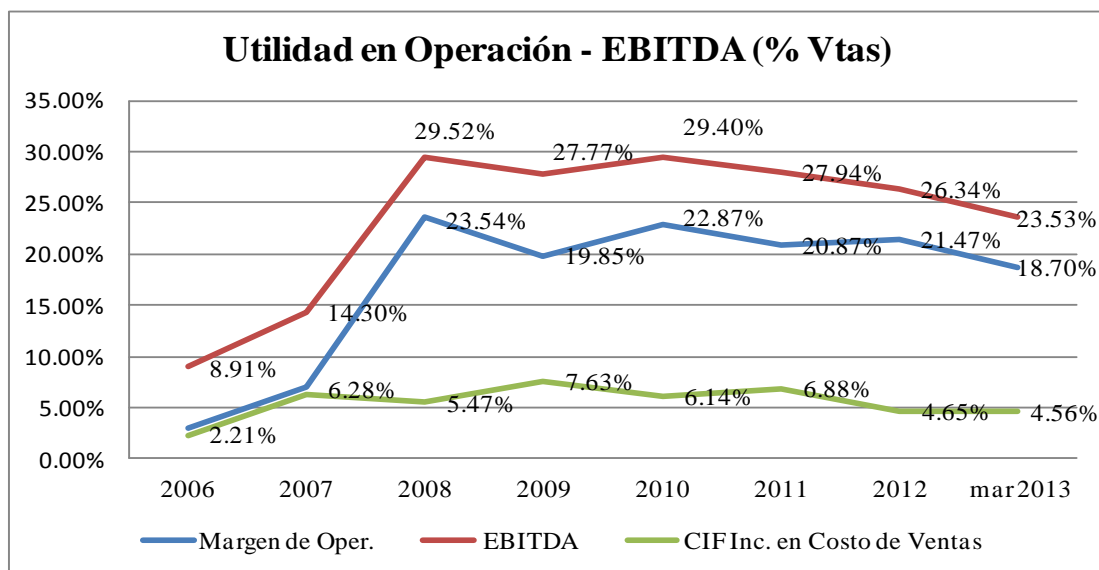
3.5. EBITDA

Durante el primer trimestre del 2013 el EBITDA (UAFIDA) ascendió a \$115.31 mdp, equivalente a un margen de 23.53%.

INTEGRACIÓN DEL UAFIDA (EBITDA)				
	ene - mar 2013	ene - mar 2012	Variación	
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	85,475,081	82,211,700	3,263,380	3.97%
(+) ISR Corriente	16,130,546	7,384,466	8,746,080	118.44%
(+) ISR Diferido	-13,500,000	6,279,902	-19,779,902	-314.97%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	88,105,627	95,876,068	-7,770,442	-8.10%
(+) Costo Integral de Financiamiento Capitalizado	22,355,071	18,914,273	3,440,798	18.19%
(+) Intereses no capitalizados	4,227,130	6,458,583	-2,231,453	-34.55%
(-) Productos Financieros	674,928	774,563	-99,635	-12.86%
(-) Otros Ingresos (Gastos)				
(+) Depreciación y Amortización	1,298,536	815,060	483,476	59.32%
UAFIDA (EBITDA)	115,311,436	121,289,421	-5,977,986	-4.93%
MARGEN UAFIDA (EBITDA)	23.53%	28.65%		(-) 5.12 pp

3.6. Utilidad de Operación

La utilidad de operación en el primer trimestre de 2013 fue de \$91.65 mdp, equivalente a un margen de 18.70%.



3.7. Utilidades Antes de Impuestos

La utilidad antes de impuestos durante el primer trimestre de 2013 fue de \$88.10 mdp, como porcentaje de los ingresos totales fue de 17.98%.

3.8. Utilidad Neta

La utilidad neta durante el 1T13 fue de \$85.47 mdp, como porcentaje de los ingresos el margen fue de 17.44%.

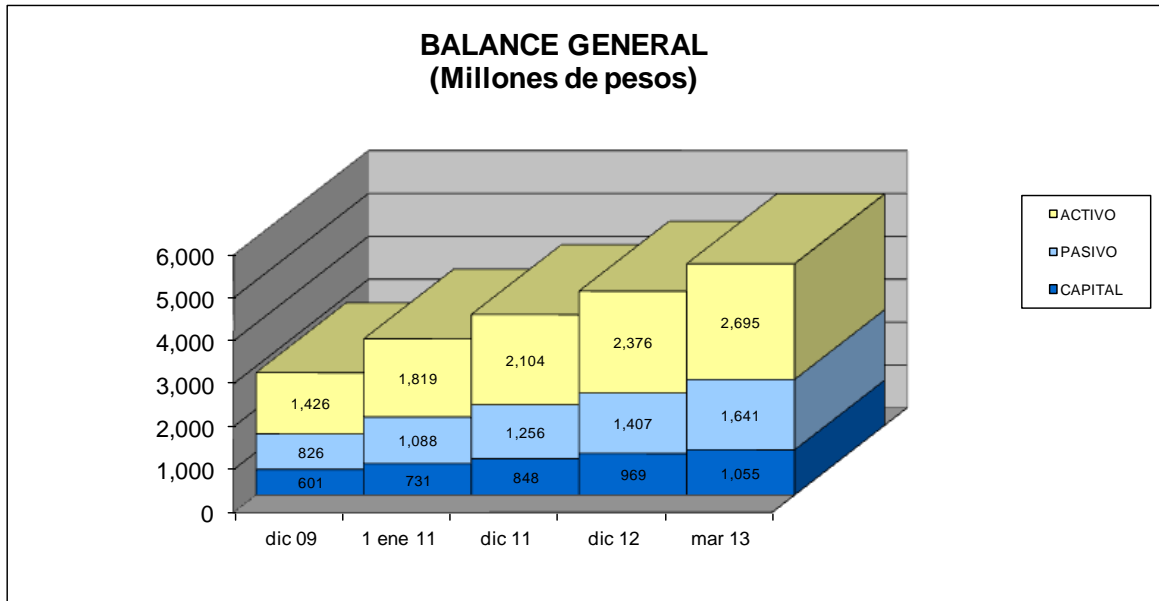
3.9. Capitalización del Costo Integral de Financiamiento

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

INTEGRACIÓN DEL COSTO DE VENTAS				
	ene - mar 2013		ene - mar 2012	
Costo de Ventas	\$ 324,151,077	93.55%	\$ 265,897,452	93.36%
CIF Cap. Reconocido en el Costo de Ventas	\$ 22,355,071	6.45%	\$ 18,914,273	6.64%
Total Costo de Ventas	\$ 346,506,148	100.00%	\$ 284,811,725	100.00%

4- Situación Financiera. Liquidez v Recursos de Capital

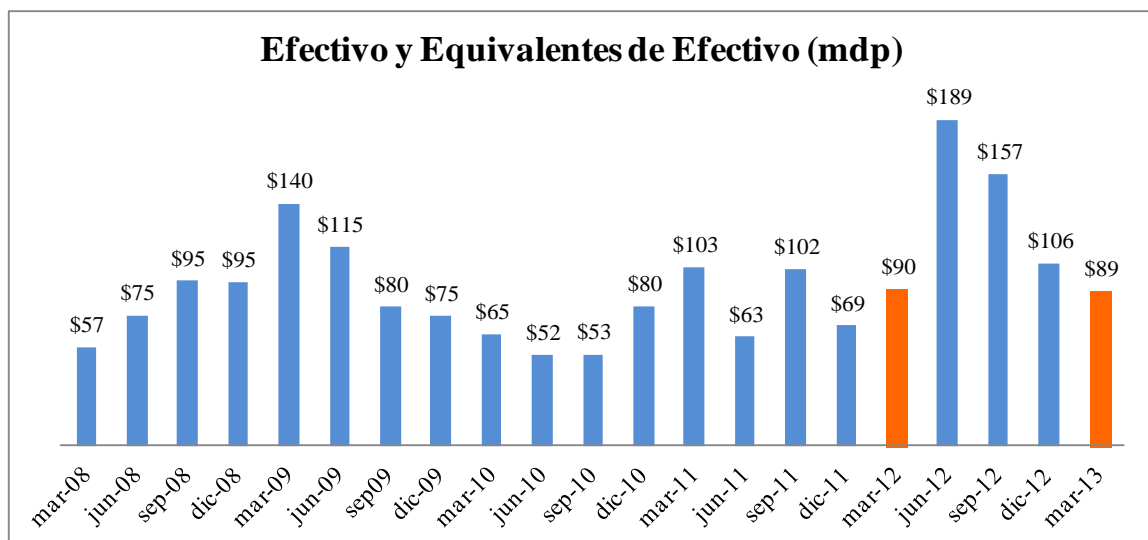
4.1. Balance General



De diciembre de 2012 a marzo de 2013 los activos totales se incrementaron en 13.42%, es decir, \$319.00 mdp al pasar de 2,376.36 mdp a 2,695.36 mdp.

4.1.1. Efectivo y Equivalente de Efectivo

El saldo en caja y bancos a marzo de 2013 fue de \$89.49 mdp, manteniendo el mismo nivel que en el 1T12.



Cuentas por cobrar (Clientes Neto).- En virtud de que la mayor parte de la venta del trimestre, se realizó en el mes de marzo, la cartera de clientes creció en \$140 mdp, lo anterior debido a que la última semana del mes de marzo coincidió con la semana santa, en la que las oficinas del Infonavit permanecieron cerradas, así como las instituciones financieras (jueves y viernes santo), por lo que los cobros de gran parte de las ventas de vivienda, se reflejaron hasta el mes de abril. A la fecha de elaboración del presente informe (26 de Abril), se habían realizado cobros por \$147 mdp.

4.1.2. Pasivos Financieros

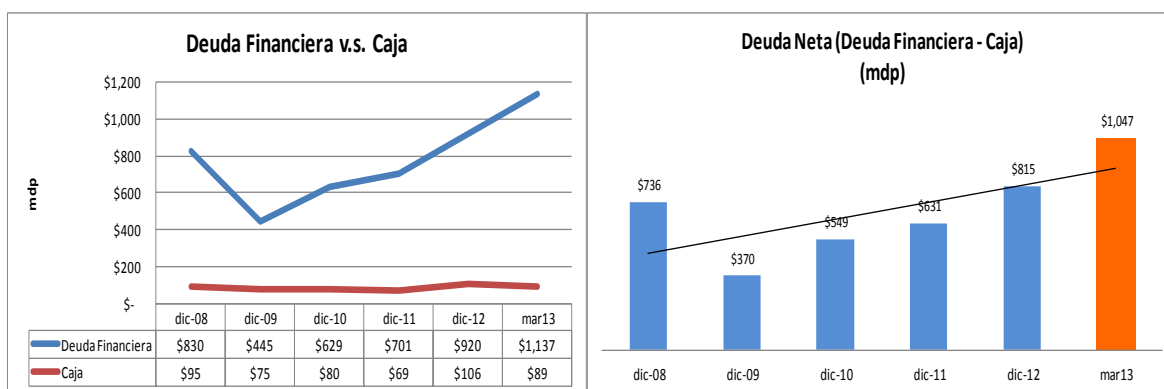
Los pasivos bancarios de Corpovael aumentaron en marzo de 2013 con relación a diciembre del 2012 en \$216.53 mdp, es decir en un 34.91%, pasando de \$620.23 mdp a \$836.76 mdp. Lo anterior en virtud de que se contrataron créditos para capital de trabajo y créditos puente para la edificación de vivienda en los nuevos desarrollos ubicados en las nuevas plazas (Guadalajara, Zumpango y León).

INTEGRACIÓN DE PASIVOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS						
	mar-13		dic-12		Variación	
	Puentes	\$564.36	67.45%	\$431.85	69.63%	\$132.51
Reserva Territorial	\$88.98	10.63%	\$93.33	15.05%	-\$4.35	-4.66%
Capital de Trabajo	\$181.91	21.74%	\$93.33	15.05%	\$88.58	94.91%
Arrend. Financiero	\$1.51	0.18%	\$1.72	0.28%	-\$0.21	-12.48%
Total	\$836.76	100.00%	\$620.23	100.00%	\$216.53	34.91%

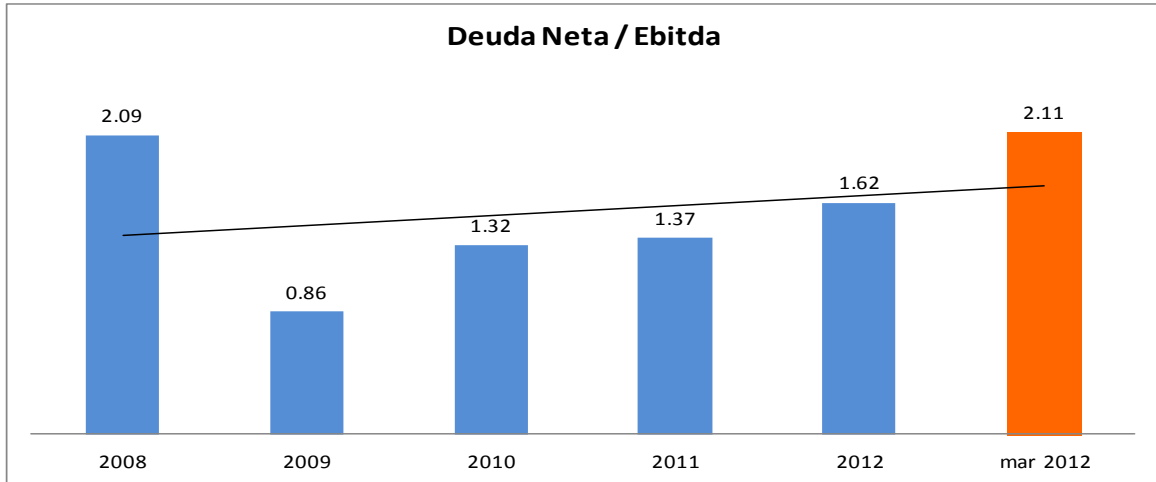
Cifras expresadas en millones de pesos

La deuda total a marzo de 2013 aumento 23.53% respecto de diciembre de 2012, al pasar de \$920.23 mdp a \$1,136.76 mdp.

La deuda neta de la empresa (deuda financiera – caja) aumentó 28.56% al pasar de \$814.60 mdp en diciembre de 2011 a \$1,047.26 mdp a marzo de 2013.



La razón de deuda total / EBITDA, pasó de 1.83 veces en diciembre de 2012, a 2.29 veces en marzo de 2013, y la razón deuda neta / EBITDA pasó de 1.62 veces a 2.11 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) paso de 4.80 veces en diciembre de 2012 a 4.32 veces a marzo de 2013.

El costo ponderado de la deuda a diciembre de 2012 fue del 8.65%.

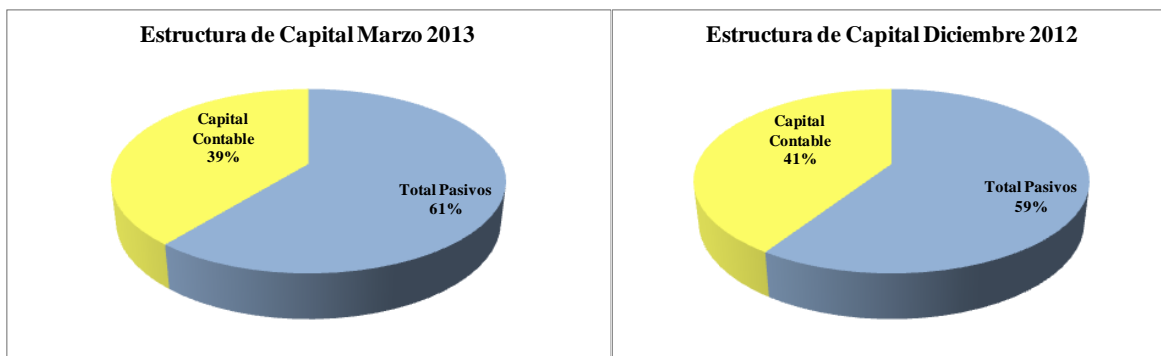
En cuanto al perfil de los vencimientos de la deuda total que asciende a \$1,136.76 a marzo de 2013, el 15.77% de la deuda total vence antes de un año, el 33.05% vence antes de dos años, el 19.75% vence antes de 3 años, el 29.72% vence antes de 4 años y el 1.71% vence después de 4 años.

VENCIMIENTOS DE LA DEUDA CON COSTO A MARZO 2013						
AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	DESPUES DE 4 AÑOS	TOTAL
\$164.31	\$14.99	\$375.75	\$224.47	\$337.86	\$19.38	\$1,136.76
14.45%	1.32%	33.05%	19.75%	29.72%	1.71%	100.00%

Cifras expresadas en millones de pesos

4.1.3. Capital Contable

El Capital Contable se incrementó de diciembre de 2012 a marzo de 2013 en \$85.24 mdp equivalente a un 8.79%, pasando de \$969.31 mdp a \$1,054.56 mdp. Los pasivos totales aumentaron 16.61% al pasar de \$1,407.04 mdp a \$1,640.80 mdp en el mismo periodo. 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 marzo de 2013, la relación pasó a una proporción de 60.87% de pasivo total y 39.13% de capital contable.



La razón de apalancamiento (pasivo total / capital contable) continúa manteniéndose baja al pasar de 1.45x en diciembre de 2012 a 1.56x en marzo de 2013.

Apalancamiento (PT/CC)				
	mar-13	dic-12	Variación	
Pasivo Total	\$1,640.80	\$1,407.04	\$233.76	16.61%
Capital Contable	\$1,054.56	\$969.32	\$85.25	8.79%
Apalancamiento (PT/CC)	1.56	1.45	0.10	7.19%

Cifras expresadas en millones de pesos

5- Flujo de Efectivo

Durante los meses de enero a marzo de 2013 la Compañía realizó importantes inversiones, principalmente en las nuevas plazas (Estado de México, Jalisco y Guanajuato). Lo anterior, aunado al desfase de la cobranza de las ventas correspondientes al mes de marzo por la semana santa, ocasionó que se generara un flujo de efectivo negativo por \$201 mdp en el 1T13. Sin embargo, para el mes de abril, la cobranza viene regularizándose, disminuyendo de forma importante las cuentas por cobrar. Para el 2T13 se espera tener ingresos provenientes de los desarrollos ubicados en las nuevas plazas, con lo que se estaría corrigiendo la tendencia del flujo libre de efectivo observada en el primer trimestre.

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 – marzo 2013 CADU continuó como líder de mercado en estas plazas. En Benito Juárez CADU formalizó el 38.23% del total de los créditos otorgados por el INFONAVIT en el Municipio al escriturar 784 viviendas de un total de 2,051. En Solidaridad CADU formalizó el 59.53% del total de los créditos otorgados por el INFONAVIT en el Municipio al escriturar 556 viviendas de un total de 934. En Quintana Roo, CADU formalizó el 42.87% del total de los créditos otorgados por el INFONAVIT en el Estado al escriturar 1,340 viviendas de un total de 3,126. CADU continúa manteniendo una amplia ventaja respecto de sus competidores.

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.

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS – INGRESOS Y ESCRITURACION DE VIVIENDA

INGRESOS POR ESCRITURACION 2013

	PARAISO		VILLAS II	VILLAS III	VILLAS DEL SOL				R. Picoito II	Zumpango	Cielito L	AGS 500	Lomas	La Noria	Eucaliptos	TOTAL
	1R	2R			mar	arena	DD 1372	DD 8020						Tejada		
	ENERO	839,424	7,585,092	3,448,943	21,700,494	36,055,970	6,050,740	22,131,150	0	2,117,559	0	0	550,800		924,000	277,000
FEBRERO	4,695,409	16,229,331	1,119,139	13,425,155	36,590,750	5,001,299	8,764,900	0	3,331,772	4,027,010	0	2,982,012	418,000	637,001	280,000	97,501,777
MARZO	31,863,577	78,010,224	0	25,896,715	10,774,530	3,236,554	1,716,447	45,904,713	13,639,485	19,184,700	12,111,676	9,442,064	2,229,000	2,437,000	825,000	257,271,684
TOTAL	37,398,410	101,824,647	4,568,082	61,022,364	83,421,250	14,288,592	32,612,497	45,904,713	19,088,815	23,211,710	12,111,676	12,974,875	2,647,000	3,998,001	1,382,000	456,454,633

VIVIENDAS 2013

	PARAISO		VILLAS II	VILLAS III	VILLAS DEL SOL				R. Picoito II	Zumpango	Cielito L	AGS 500	Lomas	La Noria	Eucaliptos	TOTAL
	1R	2R			mar	arena	DD 1372	DD 8020						Tejada		
	ENERO	4	31	9	82	128	16	91		8			2		4	1
FEBRERO	21	66	3	51	128	12	35		13	14		12	2	3	1	361
MARZO	142	320		97	38	8	7	184	58	66	45	37	11	11	3	1,027
TOTAL	167	417	12	230	294	36	133	184	79	80	45	51	13	18	5	1,764

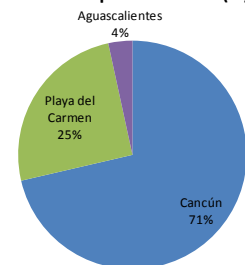
% del Total	8.19%	22.31%	1.00%	13.37%	18.28%	3.13%	7.14%	10.06%	4.18%	5.09%	2.65%	2.84%	0.58%	0.88%	0.30%	100.00%
-------------	-------	--------	-------	--------	--------	-------	-------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---------

Precio Prom	223,943	244,184	380,674	265,315	283,746	396,905	245,207	249,482	241,631	290,146	269,148	254,409	203,615	222,111	276,400	258,761
-------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

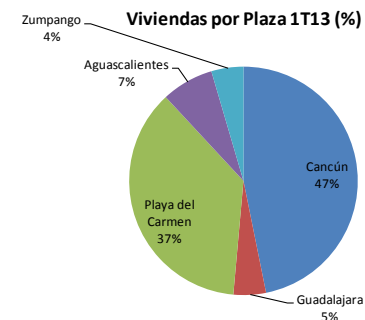
VIVIENDAS POR PLAZA

Ingresos por Plaza	1T12	%	1T13	%
Cancún	1,154	71%	826	47%
Guadalajara			81	5%
Playa del Carmen	408	25%	647	37%
Aguascalientes	55	3%	130	7%
Zumpango			80	5%
Total	1,617	100%	1,764	100%

Viviendas por Plaza 1T12 (%)



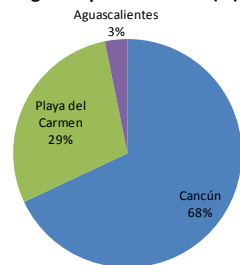
Viviendas por Plaza 1T13 (%)



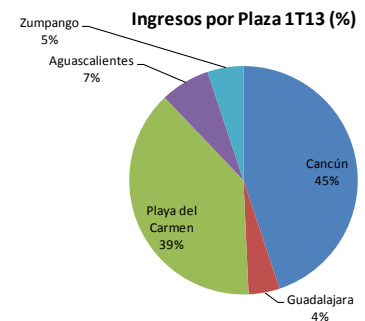
INGRESOS POR PLAZA

Ingresos por Plaza	1T12	%	1T13	%
Cancún	282,205,727	68%	204,813,503	45%
Guadalajara			20,138,677	4%
Playa del Carmen	119,601,466	29%	176,227,053	39%
Aguascalientes	13,196,532	3%	32,063,690	7%
Zumpango			23,211,710	5%
Total	415,003,724	100%	456,454,633	100%

Ingresos por Plaza 1T12 (%)

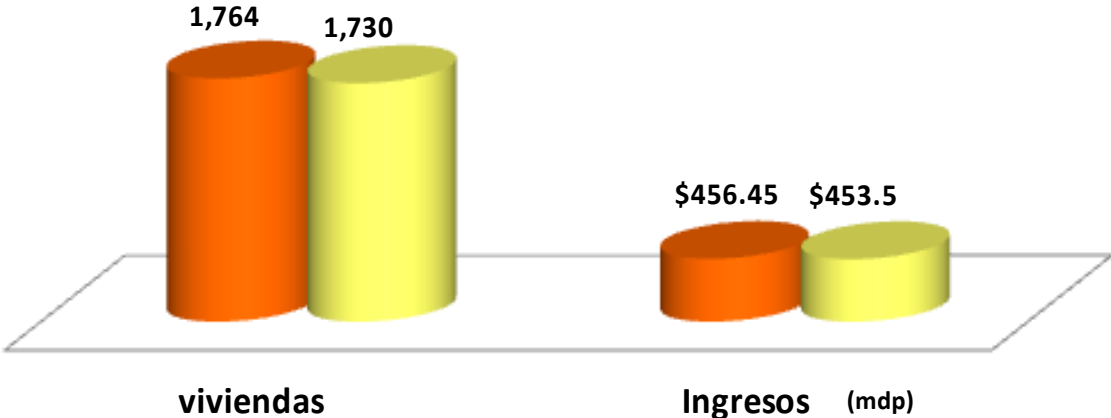


Ingresos por Plaza 1T13 (%)



Escrituración Viviendas (1T13)

Real Presupuesto



CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

Principales Indicadores y Razones Financieras

(cifras en millones de pesos)

	1er Trimestre 2012	2do Trimestre 2012	3er Trimestre 2012	4to Trimestre 2012	1er Trimestre 2013
Información del Estado de Resultados					
Ingresos por Venta de Vivienda	415	390	461	491	456
Otros Ingresos	8	19	58	66	34
Total Ingresos	423	409	519	557	490
Costo de Ventas	285	293	386	371	347
Costo de Financiamiento Capitalizado	19	19	31	20	22
Utilidad Bruta	138	116	133	186	144
Gastos de Venta y Administración	37	38	41	52	52
Otros Ingresos (Gastos)				5	0
Utilidad en operación	102	78	92	138	92
Utilidad antes de Impuestos	96	75	88	139	88
Impuestos	14	15	15	75	3
Utilidad Neta	82	60	73	64	85
EBITDA	121	98	124	159	115
Información del Balance	a mar 2012	a jun 2012	a sep 2012	a dic 2012	a mar 2013
Efectivo y equivalentes	90	189	157	106	89
Cientes	91	127	120	134	279
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	0	0	0	6	0
Inventarios Inmobiliarios	1,692	1,693	1,791	2,002	2,126
Otros Activos	200	237	250	128	200
Total Activo	2,074	2,246	2,318	2,376	2,695
Créditos Bancarios	636	468	546	620	837
Créditos Bursátiles		300	300	300	300
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	0	0	0	11	0
Cuentas por Pagar Proveedores	24	49	85	65	91
Proveedores de Terrenos	73	55	32	24	25
Otros Pasivos	411	384	391	386	389
Total Pasivo	1,144	1,256	1,354	1,407	1,641
Total Capital Contable	930	990	964	969	1,055
Información Operativa	1er Trimestre 2012	2do Trimestre 2012	3er Trimestre 2012	4to Trimestre 2012	1er Trimestre 2013
Viviendas Vendidas	1,617	1,454	1,732	1,910	1,764
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	415	390	461	491	456
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	256,650	268,014	266,141	257,296	258,761
Razones Financieras					
Margen Bruto	32.72%	28.41%	25.65%	33.32%	29.29%
Costo Financiero Capitalizado / Ingresos Totales	4.47%	4.59%	5.94%	3.64%	4.56%
Gastos Operación	8.72%	9.26%	7.92%	9.39%	10.58%
Margen de Operación	23.99%	19.15%	17.72%	24.75%	18.70%
Margen Utilidad antes de Impuestos	22.65%	18.22%	17.05%	24.92%	17.98%
Margen de Utilidad despues de Impuestos	19.42%	14.66%	14.15%	11.50%	17.44%
Margen EBITDA	28.65%	23.95%	23.83%	28.62%	23.53%
Días de Cartera	19	28	21	22	51
Días de Inventario (En Proceso + Reserva Territorial)	535	520	418	485	552
Días de Proveedores	31	32	27	22	30
Deuda Neta (millones de pesos)	545	579	689	815	1,047
Intereses Pagados (millones de pesos)	22	21	25	37	32
Flujo Libre de Efectivo (millones de pesos)	108	-5	26	-39	-201
Pasivo Total / Capital Contable	1.23	1.27	1.41	1.45	1.56
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados)	6.17	5.30	5.17	4.79	4.32
Deuda Total / EBITDA	1.33	1.70	1.86	1.83	2.29
Deuda Neta / Ebitda	1.14	1.28	1.51	1.62	2.11
Rentabilidad					
Acciones en Circulación (mda)	114	114	114	114	114
Utilidad 12m por Acción (Pesos)	2.06	1.83	1.97	2.46	2.48
Valor en Libros por Acción (pesos)	8.17	8.70	8.47	8.51	9.26
Rendimiento Anual por Acción	25.16%	21.05%	23.22%	28.85%	26.82%

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

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

Ejercicios terminados el 31 de Diciembre						
Información del Estado de Resultados	2008	2009	2010	2011	2012	UDM a mar 13
Ingresos por Venta de Vivienda	987	1,267	1,336	1,581	1,757	1,799
Otros Ingresos	201	290	75	122	151	176
Total Ingresos	1,187	1,557	1,411	1,703	1,908	1,975
Costo de Ventas	747	1,119	960	1,196	1,335	1,396
Costo de Financiamiento Capitalizado	65	119	87	101	89	92
Utilidad Bruta	440	438	451	506	573	578
Gastos de Venta y Administración	161	129	128	151	168	183
Otros Ingresos (Gastos)					5	5
Utilidad en operación	280	309	323	355	410	400
Utilidad antes de Impuestos	272	301	318	341	398	390
Impuestos	29	128	100	110	118	107
Utilidad Neta	243	172	218	231	280	283
EBITDA	351	432	415	460	502	496
Información del Balance						a mar 2013
Efectivo y equivalentes	95	75	80	69	106	89
Clientes	141	145	133	140	134	279
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	95	92	4	3	6	0
Inventarios	1,187	1,018	1,573	1,798	2,002	2,126
Otros Activos	78	96	29	93	128	200
Total Activo	1,596	1,426	1,819	2,104	2,376	2,695
Créditos Bancarios	829	445	630	701	620	837
Créditos Bursátiles					300	300
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	0	13	0	2	11	0
Cuentas por Pagar Proveedores	36	7	14	26	65	91
Proveedores de Terrenos	106	92	104	94	24	25
Otros Pasivos	146	268	340	433	386	389
Total Pasivo	1,117	826	1,088	1,256	1,407	1,641
Total Capital Contable	479	601	731	848	969	1,055
Ejercicios terminados el 31 de Diciembre						
Información Operativa	2008	2009	2010	2011	2012	UDM a mar 13
Viviendas Vendidas	2,967	5,416	5,431	6,150	6,713	6,860
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	987	1,267	1,336	1,581	1,757	1,799
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	332,625	258,182	246,053	257,097	261,744	262,178
Razones Financieras						
Margen Bruto	37.08%	28.14%	31.94%	29.73%	30.05%	29.29%
Costo Financiero Capitalizado / Ingresos Totales	5.47%	7.63%	6.14%	5.94%	4.65%	4.67%
Gastos Operación	13.54%	8.29%	9.07%	8.87%	8.81%	9.27%
Margen de Operación	23.54%	19.85%	22.87%	20.87%	21.47%	20.24%
Margen Utilidad antes de Impuestos	22.90%	19.30%	22.55%	20.02%	20.84%	19.74%
Margen de Utilidad despues de Impuestos	20.48%	11.08%	15.44%	13.58%	14.66%	14.33%
Margen EBITDA	29.52%	27.77%	29.40%	27.00%	26.34%	25.13%
Días de Cartera	43	34	34	30	25	51
Días de Inventario (En Proceso)	572	327	590	541	540	548
Días de Proveedores	68	32	44	36	24	30
Deuda Neta (millones de pesos)	734	370	550	631	815	1,047
Intereses Pagados (millones de pesos)	109	113	108	76	105	115
Flujo Libre de Efectivo (millones de pesos)	82	514	-73	137	89	-220
Pasivo Total / Capital Contable	2.33	1.38	1.49	1.48	1.45	1.56
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados) 12m	3.21	3.81	3.84	6.02	4.80	4.32
Deuda Total / EBITDA 12m	2.36	1.03	1.52	1.52	1.83	2.29
Deuda Neta / Ebitda 12m	2.09	0.86	1.32	1.37	1.62	2.11
Rentabilidad						
Utilidad Neta	243	172	218	231	280	283
Capital Contable	479	601	731	848	969	1,055
Acciones en Circulación (mda) (*)	59	59	114	114	114	114
Utilidad 12m por Acción (Pesos)	4.13	2.93	1.91	2.03	2.46	2.48
Valor en Libros por Acción (pesos)	8.14	10.20	6.42	7.45	8.51	9.26
Rendimiento Anual por Acción	50.76%	28.72%	29.80%	27.26%	28.85%	26.82%
Dividendos decretados (generados en el año)	17	83	114	158		n.a.
Dividendo por acción	0.28	1.40	1.00	1.39	n.a.	n.a.

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

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS DEUDA FINANCIERA MARZO 2013

	DESARROLLO	TIPO DE CRÉDITO	CREDITO AUTORIZADO	CRÉDITO DISPUESTO	ABONO A CAPITAL	SALDO	Tasa			
							Referencia	sobre tasa	Com Apert.	Vencimiento
BANCOMER	VILLAS DE ZUMPANGO	PUENTE	195,169,000	71,072,912	5,290,715	65,782,198	TIEE 28 +	3.50	1.20	10/09/2004
	LA LIEBANA	PUENTE	63,878,100	12,775,620	0	12,775,620	TIEE 28 +	3.50	1.00	21/02/2015
	VILLAS DEL SOL	PUENTE	218,944,050	215,937,240	214,081,556	1,855,684	TIEE 28 +	3.50	1.20	16/11/2013
	VILLAS DEL SOL DD 8020	PUENTE	111,409,040	101,446,246	314,952	101,131,294	TIEE 28 +	3.50	1.20	17/12/2014
		CREDIPROVEEDORES	50,000,000	50,000,000	1,000,000	49,000,000	8.62		1.00	30/04/2013
		ARRENDAMIENTO	10,100,000	2,136,245	629,952	1,506,293	TIEE 28 +	4.80	2.00	01/09/2014
		TOTAL		649,500,190	453,368,263	221,317,175	232,051,088			
BANAMEX		CAPITAL DE TRABAJO (P.Q)	25,000,000	25,000,000	0	25,000,000	TIEE 28 +	4.00	1.50	27/06/2013
		ESTRUCTURADO	931,317,100	589,812,351	269,351,526	320,460,825	TIEE 28 +	3.75	1.00	15/06/2016
		TOTAL	956,317,100	614,812,351	269,351,526	345,460,825				
SANTANDER	RINCONADA DEL PUERTECITO	PUENTE	59,540,325	58,975,168	50,514,486	8,460,682	TIEE 28 +	3.75	1.25	27/07/2013
	VILLAS DEL MAR III	PUENTE	63,417,000	55,605,275	2,670,189	52,935,086	TIEE 28 +	3.90	1.25	12/02/2016
		CAPITAL DE TRABAJO (P.Q)	25,000,000	25,000,000	0	25,000,000	TIEE 28 +	4.00	2.00	17/06/2013
		CAPITAL DE TRABAJO (C.S.G.H.)	50,000,000	50,000,000	14,583,333	35,416,667	TIEE 28 +	3.65	1.25	12/08/2014
		TOTAL	197,957,325	189,580,443	67,768,009	121,812,434				
BANCO VE X MAS		CAPITAL DE TRABAJO (C.S.G.H.)	10,000,000	10,000,000	0	10,000,000	TIEE 28 +	4.00	1.75	04/07/2013
		TOTAL	10,000,000	10,000,000	0	10,000,000				
FINCASA		CAPITAL DE TRABAJO (C.S.G.H.)	50,000,000	50,000,000	12,510,000	37,490,000	TIEE 28 +	4.00	1.75	17/07/2015
		TOTAL	50,000,000	50,000,000	12,510,000	37,490,000				
BANCO INBURSA		RESERVA TERRITORIAL	121,800,000	121,800,000	32,817,592	88,982,408	TIEE 28 +	4.00	1.50	22/08/2018
		TOTAL	121,800,000	121,800,000	32,817,592	88,982,408				
HSBC	VILLAS DEL MAR III	PUENTE	66,912,453	66,912,453	65,950,887	961,566	TIEE 28 +	3.50	1.80	30/05/2014
		TOTAL	66,912,453	66,912,453	65,950,887	961,566				

TOTAL

2,082,485,868

1,535,594,411

698,836,089

836,758,322