

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
<b>10000000</b>	<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>2,857,034</b>	<b>2,376,361</b>
<b>11000000</b>	<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2,809,448</b>	<b>2,331,241</b>
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	276,905	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)	158,322	133,037
11030010	CLIENTES	159,564	134,279
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-1,242	-1,242
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	67,010	50,220
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	67,010	50,220
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	2,244,893	2,001,980
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	62,318	40,381
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	50,831	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	11,487	40,381
<b>12000000</b>	<b>ACTIVOS NO CIRCULANTES</b>	<b>47,586</b>	<b>45,120</b>
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)	33,353	30,887
12030010	INMUEBLES	0	0
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	7,060	6,899
12030030	OTROS EQUIPOS	26,293	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	7,251	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	7,251	7,251
<b>20000000</b>	<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>1,751,192</b>	<b>1,407,044</b>
<b>21000000</b>	<b>PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>734,564</b>	<b>339,749</b>
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	261,143	168,038
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	150,000	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
21040000	PROVEEDORES	156,743	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: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 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	166,678	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	166,678	45,617
<b>22000000</b>	<b>PASIVOS NO CIRCULANTES</b>	<b>1,016,628</b>	<b>1,067,295</b>
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	567,210	452,193
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	145,857	292,932
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	303,561	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
<b>30000000</b>	<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>1,105,842</b>	<b>969,317</b>
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	1,097,408	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)	983,561	852,516
30080010	RESERVA LEGAL	23,261	23,261
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	549,800	486,033
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	346,237	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	8,434	2,954

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA  
DATOS INFORMATIVOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 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: **04**

AÑO: **2013**

**CORPOVAEL S.A. DE C.V.**

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
<b>40010000</b>	<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>2,573,207</b>	<b>711,952</b>	<b>1,907,824</b>	<b>557,005</b>
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	2,481,462	681,568	1,757,088	491,435
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	26,456	4,217	88,326	38,058
40010070	OTROS	65,289	26,167	62,410	27,512
<b>40020000</b>	<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>1,849,875</b>	<b>520,957</b>	<b>1,334,575</b>	<b>371,416</b>
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	723,332	190,995	573,249	185,589
<b>40030000</b>	<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>262,637</b>	<b>63,654</b>	<b>168,137</b>	<b>52,276</b>
<b>40040000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO</b>	<b>460,695</b>	<b>127,341</b>	<b>405,112</b>	<b>133,313</b>
<b>40050000</b>	<b>OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4,528</b>	<b>4,340</b>
<b>40060000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)</b>	<b>460,695</b>	<b>127,341</b>	<b>409,640</b>	<b>137,653</b>
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	3,786	1,674	4,863	2,898
40070010	INTERESES GANADOS	3,786	1,674	4,863	2,898
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	23,490	5,227	16,860	1,735
40080010	INTERESES PAGADOS	23,490	5,227	16,860	1,735
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
<b>40090000</b>	<b>INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO</b>	<b>-19,704</b>	<b>-3,553</b>	<b>-11,997</b>	<b>1,163</b>
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
<b>40110000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>440,991</b>	<b>123,788</b>	<b>397,643</b>	<b>138,816</b>
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	90,467	42,743	118,029	74,752
40120010	IMPUESTO CAUSADO	111,301	35,157	93,376	47,262
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	-20,834	7,586	24,653	27,490
<b>40130000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS</b>	<b>350,524</b>	<b>81,045</b>	<b>279,614</b>	<b>64,064</b>
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
<b>40150000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>350,524</b>	<b>81,045</b>	<b>279,614</b>	<b>64,064</b>
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	4,287	775	655	162
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	346,237	80,270	278,959	63,902
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	3.05	0.71	2.45	0.56
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: **04**

AÑO: **2013**

**CORPOVAEL S.A. DE C.V.**

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

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
<b>40200000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>350,524</b>	<b>81,045</b>	<b>279,614</b>	<b>64,064</b>
	<b>PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>				
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
	<b>PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS</b>				
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
<b>40280000</b>	<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>40290000</b>	<b>TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>40300000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL</b>	<b>350,524</b>	<b>81,045</b>	<b>279,614</b>	<b>64,064</b>
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	4,287	775	655	162
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	346,237	80,270	278,959	63,902

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2013**

**CORPOVAEL S.A. DE C.V.**

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

### DATOS INFORMATIVOS

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
9200010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	7,597	2,540	4,003	1,470
9200020	PTU CAUSADA	0	0	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2013**

**CORPOVAEL S.A. DE C.V.**

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

### DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	2,573,207	1,907,824
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	460,695	409,640
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	346,237	278,959
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	350,524	279,614
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	7,597	4,003

(\*) 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: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
50010000	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>440,991</b>	<b>397,643</b>
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	3,811	-645
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	7,597	4,003
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	0	215
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	-3,786	-4,863
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	0	0
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	120,054	105,649
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS	0	16,860
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	120,054	88,789
50050000	<b>FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>564,856</b>	<b>502,647</b>
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-252,643	-397,976
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-25,285	5,997
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	-243,273	-209,889
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-38,726	-14,985
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	68,092	-31,904
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	-5,273	-70,275
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	-8,178	-76,920
50070000	<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>312,213</b>	<b>104,671</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-6,276	-15,484
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-10,062	-20,347
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	3,786	4,863
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-134,655	-52,918
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	2,200,025	1,386,080
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	300,000
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-1,991,903	-1,466,597
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	-214,000	-158,560
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-128,777	-99,522
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	-14,319



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO  
INDIRECTO)**

AL 31 DE DICIEMBRE 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	171,282	36,269
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	276,905	105,623

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

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

TRIMESTRE: 04 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)				
<b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2012</b>	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	-157,800	0	-157,800	-760	-158,560
(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	278,959	0	278,959	655	279,614
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>	113,847	0	64,263	0	0	0	788,253	0	966,363	2,954	969,317
<b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2013</b>	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	-212,869	0	-212,869	-1,131	-214,000
(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	-2,322	0	-2,322	2,323	1
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	346,237	0	346,237	4,287	350,524
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>	113,847	0	64,263	0	0	0	919,299	0	1,097,409	8,433	1,105,842

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 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 / 7

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 ATRAVESARON EL PAÍS Y LA INDUSTRIA EN EL AÑO 2013, CADU LOGRÓ OBTENER UN CRECIMIENTO IMPORTANTE, TANTO EN EL 4T13, COMO EN TODO EL AÑO 2013, COMPARADO CON LOS MISMOS PERÍODOS DEL AÑO ANTERIOR. LA COYUNTURA POR LA QUE ATRAVIESA LA INDUSTRIA, ASÍ COMO LA ESTRATEGIA DE DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA DE LA EMPRESA, PERMITIERON A CADU CAPITALIZAR OPORTUNIDADES. PARA 2014 SE TIENEN MUY BUENAS EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO

### 1. RESUMEN EJECUTIVO

CRECIMIENTO DE 38.69% EN INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA EN EL 4T13. CRECIMIENTO DE 28.06% EN EL NÚMERO DE VIVIENDAS ESCRITURADAS EN EL 4T13. LA EMPRESA TUVO INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA POR \$681.57 MDP, AL ESCRITURAR 2,446 VIVIENDAS DURANTE EL 4T13.

LOS INGRESOS TOTALES CRECIERON 27.82% EN EL 4T13 RESPECTO DEL 4T12, AL PASAR DE \$557.00 MDP A \$711.95 MDP.

CRECIMIENTO DE 41.23% EN INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA EN EL 2013. CRECIMIENTO DE 34.84% EN EL NÚMERO DE VIVIENDAS ESCRITURADAS EN EL 2013. LA EMPRESA TUVO INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA POR \$2,481.46 MDP, AL ESCRITURAR 9,052 VIVIENDAS DURANTE EL 2013.

LOS INGRESOS TOTALES CRECIERON 34.88% EN EL 2013 RESPECTO DEL 2012, AL PASAR DE \$1,907.82 MDP A \$2,573.21 MDP.

CADU CONTINÚA AVANZANDO EN SU ESTRATEGIA DE DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA AL ESCRITURAR EN EL 4T13 EL 26% DE SUS VIVIENDAS EN PLAZAS FUERA DE QUINTANA ROO.

DE LAS 9,052 VIVIENDAS ESCRITURADAS EN LOS 12M13, 6,337 CORRESPONDEN A CRÉDITOS OTORGADOS SIN SUBSIDIO Y ÚNICAMENTE 2,715 CORRESPONDIERON A CRÉDITOS CON SUBSIDIO, ES DECIR, QUE EN LOS 12M13 EL 29.99% DE LAS VIVIENDAS TUVIERON SUBSIDIO, EN COMPARACIÓN CON EL 43.29% DE LOS 12M12.

EL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO GENERADO FUE POSITIVO EN \$255.5 MDP EN EL 4T13, Y EN LOS 12M13 EL FLE FUE POSITIVO EN \$305.9 MDP.

LA UTILIDAD NETA CRECIÓ EN 26.51% AL PASAR DE \$64.06 MDP EN EL 4T12 A \$81.04 MDP EN EL 4T13. EL MARGEN NETO FUE DE 11.38%.

EL MARGEN EBITDA FUE DE 22.03% EN EL 4T13 Y DE 22.86% EN EL 2013.

LA RAZÓN DE DEUDA TOTAL / EBITDA A DICIEMBRE DE 2013 FUE DE 1.92 VECES, Y LA RAZÓN DEUDA NETA / EBITDA FUE DE 1.45 VECES.

LA RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES A DICIEMBRE DE 2013 FUE DE 4.57 VECES. EL CAPITAL CONTABLE AUMENTÓ EN 14.08% DE DICIEMBRE DE 2012 A DICIEMBRE DE 2013, PASANDO DE \$969.31 MDP A \$1,105.84 MDP. DICHO INCREMENTO YA CONTEMPLA UN DECRETO DE DIVIDENDOS POR \$214 MDP

CADU CONTINÚA COMO LÍDER DE MERCADO TANTO EN LOS MUNICIPIOS BENITO JUÁREZ (CANCÚN) Y

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 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 / 7

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

SOLIDARIDAD (PLAYA DEL CARMEN), ASÍ COMO EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, CON PARTICIPACIONES DE MERCADO DE 44.69%, 62.19% Y 47.82% RESPECTIVAMENTE, SEGÚN INFORMACIÓN DEL INFONAVIT. EN LAS NUEVAS PLAZAS EN EL 2013 CADU CERRÓ CON PARTICIPACIÓN DE MERCADO DE 15.62% EN ZUMPANGO, 4.68% EN TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, DE 5.14% EN LEÓN Y DE 4.58% EN AGUASCALIENTES.

### 2.RESULTADOS DE LA OPERACION

#### 2.1. INGRESOS POR VENTAS

LA EMPRESA CRECIÓ 38.69% EN INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013, COMPARADO CON EL MISMO TRIMESTRE DEL 2012, AL PASAR DE \$491.43 MDP A \$681.56 MDP. EN NÚMERO DE VIVIENDAS ESCRITURADAS EL CRECIMIENTO FUE DE 28.06% AL PASAR DE 1,910 A 2,446 EN EL MISMO PERIODO.

EN EL PERIODO ACUMULADO ENERO A DICIEMBRE DE 2013 EL CRECIMIENTO EN INGRESOS POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA FUE DE 41.23% AL PASAR DE \$1,757.09 MDP A \$2,481.46 MDP DE LOS 12M12 AL 12M13. EN NÚMERO DE VIVIENDAS EL CRECIMIENTO FUE DE 34.84% AL PASAR DE 6,713 A 9,052 VIVIENDAS EN EL MISMO PERIODO.

LA COYUNTURA POR LA QUE ATRAVIESA LA INDUSTRIA, ASÍ COMO LA ESTRATEGIA DE DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA DE LA EMPRESA, PERMITIERON A CADU CAPITALIZAR OPORTUNIDADES. PARA 2014 SE TIENEN MUY BUENAS EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO.

EN INGRESOS TOTALES SE TUVO UN CRECIMIENTO DE 27.82% EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013, COMPARADO CON EL MISMO TRIMESTRE DEL 2012, AL PASAR DE \$557.00 MDP A \$711.95 MDP. EN LOS DOCE MESES DEL 2013 EL CRECIMIENTO EN INGRESOS TOTALES FUE DE 34.88% AL PASAR DE \$1,907.82 MDP A \$2,573.21 MDP.

DE OCTUBRE A DICIEMBRE DE 2013 SE ESCRITURARON 2,446 VIVIENDAS A UN PRECIO PROMEDIO DE \$278,646 PESOS.

DE ENERO A DICIEMBRE DE 2013 SE ESCRITURARON 9,052 VIVIENDAS A UN PRECIO PROMEDIO DE \$274,134 PESOS.

EL PRECIO PROMEDIO DEL 4T13 (\$278,646 PESOS) AUMENTÓ 8.30% RESPECTO DEL PRECIO PROMEDIO DE DEL 4T12 (\$257,295 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%
2008:	\$332.6	29.52%
2009:	\$259.1	27.77%
2010:	\$246.0	29.40%
2011:	\$257.0	27.00%
2012:	\$261.7	26.34%
2013:	\$274.1	22.86%

PRECIO PROMEDIO (MILES DE PESOS) :

EN RELACIÓN A LA ESTRATEGIA DE LA EMPRESA DE DIVERSIFICAR SUS OPERACIONES

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 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 / 7

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

GEOGRÁFICAMENTE, EN EL 4T13 LAS NUEVAS PLAZAS (GUADALAJARA, ZUMPANGO, LEÓN Y AGUASCALIENTES) CONTRIBUYERON CON EL 26% DE LAS VIVIENDAS ESCRITURADAS, Y QUINTANA ROO CONTRIBUYÓ CON EL 74%, EN EL 4T12 QUINTANA ROO CONTRIBUYÓ CON EL 92% DE LAS VIVIENDAS.

DE ENERO A DICIEMBRE DEL 2013 LAS NUEVAS PLAZAS CONTRIBUYERON CON EL 28% DE LAS VIVIENDAS, Y QUINTANA ROO CONTRIBUYÓ CON EL 72%, EN LOS 12M12 EL 95% DE LAS VIVIENDAS ESCRITURADAS FUERON EN QUINTANA ROO.

EL NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS ESCRITURADAS DE ENERO A DICIEMBRE DE 2013 FUE DE 9,052 VIVIENDAS, DE LAS CUALES 6,337 CORRESPONDEN A CRÉDITOS OTORGADOS SIN SUBSIDIO Y 2,715 CORRESPONDIERON A CRÉDITOS CON SUBSIDIO, ES DECIR, QUE EN LOS 12M13 EL NÚMERO DE VIVIENDAS ESCRITURADAS CON SUBSIDIO REPRESENTÓ EL 29.99% DEL TOTAL, EN COMPARACIÓN CON EL 43.29% DEL MISMO PERIODO DEL 2012. NO OBSTANTE LO ANTERIOR LA EMPRESA LOGRÓ CRECER 34.84% EN EL NÚMERO DE VIVIENDAS ESCRITURADAS AL PASAR DE 6,713 EN LOS 12M12 A 9,052 EN LOS 12M13.

AHORA LA EMPRESA DEPENDE MENOS DE LOS SUBSIDIOS Y DE LA CONCENTRACIÓN GEOGRÁFICA EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO QUE EN EL PASADO.

### 2.2. UTILIDAD BRUTA

EN EL PERIODO ENERO A DICIEMBRE DE 2013 LA UTILIDAD BRUTA CRECIÓ 26.18% RESPECTO DEL MISMO PERIODO DEL 2012 AL PASAR DE \$573.25 MDP A \$723.33 MDP. LA UTILIDAD BRUTA DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2013 FUE DE \$190.99 MDP, LO QUE SIGNIFICA UN INCREMENTO DEL 2.91% RESPECTO DE LOS \$185.59 MDP DEL 4T12. EL MARGEN BRUTO FUE DE 26.83%.

### 2.3. COSTO DE VENTAS

EN EL PERIODO ENERO A DICIEMBRE DE 2013 COSTO DE VENTAS, COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS TOTALES ES DE 71.89%, LO QUE SIGNIFICA UN INCREMENTO DE 1.94 PP RESPECTO DEL 69.95% DEL MISMO PERIODO DEL 2012. EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013 EL COSTO DE VENTAS, COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS TOTALES, FUE DE 73.17%, ESTE MARGEN FUE MAYOR EN 6.49PP QUE EL 66.68% DEL 4T12. EL IMPACTO EN ESTE MARGEN SE DEBE PRINCIPALMENTE A LA INCURSIÓN EN LAS NUEVAS PLAZAS, QUE ES PARTE DE LA CURVA DE APRENDIZAJE DE LA EMPRESA EN EL PROCESO DE DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA.

### 2.4. GASTOS GENERALES

EN EL PERIODO ENERO A DICIEMBRE DEL 2013 EL MARGEN FUE DE 10.21% ESTE MARGEN AUMENTÓ 1.4PP RESPECTO DEL 8.81% DEL 2012 DEBIDO AL GASTO EN LAS NUEVAS PLAZAS. EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013 LOS GASTOS COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS TOTALES FUERON DE 8.94%, LO QUE SIGNIFICA UN DECREMENTO DE 0.44PP RESPECTO DEL MARGEN DE 9.39% DEL 4T12.

### 2.5. EBITDA

EN EL PERIODO ENERO A DICIEMBRE DEL 2013 EL MARGEN FUE DE 10.21% ESTE MARGEN AUMENTÓ 1.4PP RESPECTO DEL 8.81% DEL 2012 DEBIDO AL GASTO EN LAS NUEVAS PLAZAS. EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013 LOS GASTOS COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS TOTALES FUERON DE 8.94%,

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 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 / 7

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

LO QUE SIGNIFICA UN DECREMENTO DE 0.44PP RESPECTO DEL MARGEN DE 9.39% DEL 4T12

### 2.6. UTILIDAD DE OPERACIÓN

EN PERIODO ACUMULADO ENERO A DICIEMBRE CRECIÓ 12.46% AL PASAR DE \$409.64 MDP DE LOS 12M12 A \$460.69 EN LOS 12M13. EL MARGEN EN LOS 12M13 FUE DE 17.90%. LA UTILIDAD DE OPERACIÓN DISMINUYÓ 7.49% DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2013 AL PASAR DE \$137.65 MDP DEL 4T12 A \$127.34 MDP EN EL 4T13

### 2.7. UTILIDADES ANTES DE IMPUESTOS

DURANTE EL PERIODO ENERO A DICIEMBRE EL CRECIMIENTO FUE DE 10.90% AL PASAR DE \$397.64 MDP EN LOS 12M12 A \$440.99 MDP EN LOS 12M13. EL MARGEN COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS TOTALES FUE DE 17.14%. LA UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS DISMINUYÓ 10.83% DEL 4T12 AL 4T13 AL PASAR DE \$138.82 MDP A \$123.79 MDP.

### 2.8. UTILIDAD NETA

EN EL PERIODO ENERO A DICIEMBRE EL CRECIMIENTO FUE DE 25.36% AL PASAR DE \$279.61 MDP EN LOS 12M12 A \$350.52 EN LOS 12M13. EL MARGEN COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS TOTALES EN LOS 12M13 FUE DE 13.62%. LA UTILIDAD NETA CRECIÓ 26.51% DURANTE EL 4T13 AL PASAR DE \$64.06 MDP A \$81.04 MDP

## 3. SITUACION FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

### 3.1. BALANCE GENERAL

DE DICIEMBRE DE 2012 A DICIEMBRE DE 2013 LOS ACTIVOS TOTALES SE INCREMENTARON EN 20.23%, ES DECIR, \$480.67 MDP AL PASAR DE 2,376.36 MDP A 2,857.03 MDP.

#### 3.1.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

EL SALDO EN CAJA Y BANCOS A DICIEMBRE DE 2013 FUE DE \$276.90 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 DICIEMBRE DE 2013 ASCIENDEN A \$158.32 MDP, LO QUE EQUIVALE A 20 DÍAS EN EL 4T13, PARA EL PERIODO ENERO A DICIEMBRE DE 2013 EL NÚMERO DE DÍAS DE CARTERA FUERON 22. ESTE NÚMERO DE DÍAS ES INFERIOR AL PROMEDIO DE LA INDUSTRIA

#### 3.1.3. INVENTARIOS

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 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 / 7

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

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 DICIEMBRE DE 2013 CON RELACIÓN A DICIEMBRE DEL 2012 EN \$208.12 MDP, ES DECIR EN UN 33.56%, PASANDO DE \$620.23 MDP A \$828.35 MDP. LO ANTERIOR DEBIDO A 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 QUE INCLUYE EL CERTIFICADO BURSÁTIL A DICIEMBRE DE 2013 AUMENTO 22.62% RESPECTO DE DICIEMBRE DE 2012, AL PASAR DE \$920.23 MDP A \$1,128.35 MDP.

LA DEUDA NETA DE LA EMPRESA AUMENTÓ 4.52% AL PASAR DE \$814.60 MDP EN DICIEMBRE DE 2012 A \$851.45 MDP A DICIEMBRE DE 2013. SIN EMBARGO, COMPARADO CON LOS TRES ÚLTIMOS TRIMESTRES (3T13, 2T13 Y 1T13) LA DEUDA NETA SE HA REDUCIDO DEBIDO AL FUERTE VOLUMEN DE CRECIMIENTO EN ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS 3 TRIMESTRES

LA RAZÓN DE DEUDA TOTAL / EBITDA, PASÓ DE 1.83 VECES EN DICIEMBRE DE 2012, A 1.92 VECES EN DICIEMBRE DE 2013, Y LA RAZÓN DEUDA NETA / EBITDA PASÓ DE 1.62 VECES A 1.45 VECES EN EL MISMO PERIODO. ESTAS RAZONES MEJORARON RESPECTO LAS REPORTADAS EN EL 1T13, 2T13 Y 3T13 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 4.57 VECES A DICIEMBRE DE 2013

EL COSTO PONDERADO DE LA DEUDA A DICIEMBRE DE 2013 FUE DEL 7.50%.

EN CUANTO AL PERFIL DE LOS VENCIMIENTOS DE LA DEUDA TOTAL QUE ASCIENDE A \$1,128.35 A DICIEMBRE DE 2013, EL 36.44% DE LA DEUDA TOTAL VENCE ANTES DE UN AÑO, EL 47.38% VENCE ANTES DE DOS AÑOS, EL 14.21% VENCE ANTES DE 3 AÑOS, EL 1.54% VENCE ANTES DE 4 AÑOS Y EL 0.43% VENCE DESPUÉS DE 4 AÑOS.

### 3.1.5. CAPITAL CONTABLE

EL CAPITAL CONTABLE SE INCREMENTÓ DE DICIEMBRE DE 2012 A DICIEMBRE DE 2013 EN \$136.52 MDP EQUIVALENTE A UN 14.08%, PASANDO DE \$969.31 MDP A \$1,105.84 MDP. LOS PASIVOS TOTALES AUMENTARON 24.46% AL PASAR DE \$1,407.04 MDP A \$1,751.19 MDP EN EL MISMO PERÍODO. CON LO ANTERIOR, AUMENTÓ LEVEMENTE 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 DICIEMBRE DE 2013, LA RELACIÓN PASÓ A UNA PROPORCIÓN DE 61.29% DE PASIVO TOTAL Y 38.71% DE CAPITAL CONTABLE.

EL CAPITAL CONTABLE CRECIÓ NO OBSTANTE SE DECRETARON Y PAGARON DIVIDENDOS POR \$214 MDP

LA RAZÓN DE APALANCAMIENTO (PASIVO TOTAL / CAPITAL CONTABLE) SE MANTIENE BAJA AL PASAR DE 1.45X EN DICIEMBRE DE 2012 A 1.58X EN DICIEMBRE DE 2013.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 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 / 7

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

### 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, 3T13 Y 4T13 ESTA TENDENCIA SE CORRIGIÓ, ESTO DEBIDO FUNDAMENTALMENTE A LOS INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDA TAN SIGNIFICATIVOS QUE REGISTRÓ LA EMPRESA EN LOS ÚLTIMOS TRES TRIMESTRES. EL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO EN EL 4T13 FUE POSITIVO EN \$256 MDP, Y PARA EL PERIODO ENERO A DICIEMBRE DE 2013 EL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO GENERADO FUE POSITIVO EN \$306 MDP

ESTE PATRÓN EN EL COMPORTAMIENTO DEL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO OBSERVADO EN 2013, SERÁ SIMILAR PARA EL 2014.

### 5. CALIFICACION CREDITICIA

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

#### FITCH RATINGS:

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

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

#### MOODY'S:

CALIFICACION CREDITICIA CORPORATIVA: B1 (CFR) - 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 GANÓ 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 DICIEMBRE DE 2013, LA PARTICIPACIÓN DE MERCADO DE CADU EN LOS MUNICIPIOS DONDE TIENE DESARROLLOS ES LA SIGUIENTE:

---



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **CADU**

TRIMESTRE: **04** 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 / 7

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

EDO MUN	DESARROLLO VIV. PART (%)		
Q. ROO B JUAREZ	V MAR / VOP	3,924	44.69%
Q. ROO SOLIDARIDAD	V DEL SOL	2,883	62.19%
EDO. MEX. ZUMPANGO	V DE ZUMPANGO	766	15.62%
JALISCO T. ZUÑIGA	C LINDO	739	4.68%
GTO LEON	V COUNTRY	489	5.14%
AGS AGS	RP / LA LIEBANA	246	4.58%

### 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: 04 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 DOCE MESES QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE 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 Y EN EL QUE SE ENCUENTRAN LAS OFICINAS CORPORATIVAS DE LA COMPAÑÍA ES AV. AVENIDA BONAMPAK MANZANA 1 LOTE 4, LOC 4 Y 5 SMZA 8 CANCUN, QUINTANA ROO 77500.

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 20 DE NOVIEMBRE DE 2013, MOODY'S MÉXICO AFIRMÓ LAS CALIFICACIONES DE BA3 / A3.MX DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (CADU12) DE CORPOVAEL. AL MISMO TIEMPO, MOODY'S ASIGNÓ UNA CALIFICACIÓN DE FAMILIA CORPORATIVA (CFR POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) DE B1 A CORPOVAEL Y RETIRÓ LAS CALIFICACIONES DE EMISOR DE B1 / BAA2.MX. LAS PERSPECTIVAS PERMANECEN ESTABLES.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 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 SON LOS CORRESPONDIENTES AL AÑO QUE TERMINO 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 RECURRENTE 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 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012 Y POR LOS PERIODOS DE DOCE 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, COMPENSABLE 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 UTILICE DETERMINADOS SUPUESTOS PARA VALUAR ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

## NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 3 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

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 CALCULA EL MONTO RECUPERABLE DEL ACTIVO A FIN DE DETERMINAR EL IMPORTE DE LA PÉRDIDA

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

## NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 4 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

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 COBERTURA SE REALIZA UNA DESIGNACIÓN Y LA DOCUMENTACIÓN FORMAL DE LA RELACIÓN DE

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

## NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 5 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

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 LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LAS BASES FISCALES CORRESPONDIENTES QUE SE UTILIZARON PARA

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

## NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 6 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

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 PERÍODO 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 ESTIMADO TOTAL DE CADA PROYECTO PARA DETERMINAR EL INGRESO QUE DEBE RECONOCERSE. LA

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

## NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 7 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

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.

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

---



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

## NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 8 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

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 ADQUIRIÓ RESERVA TERRITORIAL CON UBICACIÓN EN CARRILLO PUERTO, QUINTANA ROO, EN FEBRERO DE 2013 SE ADQUIRIÓ RESERVA TERRITORIAL EN TLAJOMULCO DE ZUÑIGA, JALISCO, EN OCTUBRE DE 2013 SE ADQUIRIÓ RESERVA TERRITORIAL EN BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO, EN OCTUBRE DE 2013 SE ADQUIRIÓ RESERVA TERRITORIAL EN PLAYA DEL CARMEN, QUINTANA ROO, EN DICIEMBRE DE 2013 SE ADQUIRIÓ 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 31 DE DICIEMBRE DE 2013, CONFORME A LO SIGUIENTE:

INVENTARIO	80,520,926
GASTO POR INTERESES	6,965,676
EFFECTO NETO	87,486,603

#### 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 31 DE DICIEMBRE DE 2013 ES DE - \$1,845,690 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	TIEE + 4PTOS	
PERIODICIDAD DE PAGOS	28 DÍAS	
RIESGO	TIEE 28 DÍAS	TIEE 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: **04** 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 31 DE DICIEMBRE DE 2013 ES DE - \$67,771 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	16,666,667 MXN	16,666,667 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 31 DE DICIEMBRE 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)	-4,143,004	0	4,143,004
PASIVO FINANCIERO CRÉDITO BURSÁTIL	300,000,000	296,115,821	3,884,179
EFECTO NETO	295,856,996	296,115,821	258,825

**6. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS FUERON AUTORIZADOS PARA SU EMISIÓN EL 24 DE ENERO DE 2014, POR EL LIC. JAVIER CERVANTES

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: CADU

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

## NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 10 / 10

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

MONTEIL, DIRECTOR DE FINANZAS Y POR EL C. P. MARIO RODRÍGUEZ DURÓN, CONTADOR GENERAL DE LA COMPAÑÍA, Y ESTÁN SUJETOS A LA APROBACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA, QUIENES PUEDEN DECIDIR SU MODIFICACIÓN DE ACUERDO CON LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

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 04 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
<b>TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS</b>				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 **04** AÑO **2013**

**DESGLOSE DE CRÉDITOS**

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	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
<b>BANCARIOS</b>																
<b>COMERCIO EXTERIOR</b>																
<b>CON GARANTÍA</b>																
BANCOMER	NO	21/02/2013	21/02/2015	3.50	N/A	0	11,470	0	0	0						
BANCOMER	NO	11/09/2012	10/09/2014	3.50	N/A	71,363	0	0	0	0						
BANCOMER	NO	08/07/2013	07/07/2015	3.50	N/A	0	22,972	0	0	0						
BANCOMER	NO	28/02/2011	01/08/2015	4.80	N/A	1,266	575	0	0	0						
BANCOMER	NO	23/12/2013	23/12/2015	3.50	N/A	0	24,655	0	0	0						
BANCOMER	NO	20/06/2013	19/06/2013	3.50	N/A	0	3,238	0	0	0						
BANCOMER	NO	25/10/2013	25/10/2015	3.50	N/A	8,888	11,112	0	0	0						
BANCOMER	NO	12/12/2013	12/12/2015	3.50	N/A	5,167	10,333	0	0	0						
BANAMEX	NO	15/06/2012	15/06/2016	3.75	N/A	0	0	50,421	0	0						
SHF	NO	29/08/2013	29/08/2015	3.60	N/A	0	12,631	0	0	0						
SHF	NO	13/09/2013	13/09/2015	3.60	N/A	0	128,159	0	0	0						
SHF	NO	11/12/2013	11/12/2016	3.60	N/A	0	100,424	0	0	0						
SHF	NO	19/11/2013	19/11/2015	3.60	N/A	0	24,257	0	0	0						
SANTANDER	NO	14/08/2012	21/04/2016	3.65	N/A	20,833	4,167	1,389	0	0						
ABC CAPITAL	NO	08/11/2013	08/05/2016	2.00	N/A	0	0	38,799	0	0						
ABC CAPITAL	NO	11/12/2013	11/06/2016	2.00	N/A	0	0	10,949	0	0						
SANTANDER	NO	10/06/2013	09/06/2016	3.90	N/A	0	0	357	0	0						
SANTANDER	NO	20/09/2013	20/09/2016	3.90	N/A	0	0	21,789	0	0						
BANCO INMOBILIARIO	NO	11/12/2013	10/12/2016	2.25	N/A	0	0	19,258	0	0						
HSBC	NO	22/04/2013	21/04/2015	3.50	N/A	0	4,934	0	0	0						
FINCASA	NO	17/07/2012	17/07/2015	4.00	N/A	16,680	8,240	0	0	0						
INBURSA	NO	22/08/2011	22/08/2018	4.00	N/A	17,400	17,400	17,400	17,400	4,881						
BANCO BX+	NO	30/12/2013	30/06/2014	4.00	N/A	27,577	0	0	0	0						
BANCO BX+	NO	23/06/2013	23/12/2013	4.00	N/A	0	0	0	0	0						
	NO				N/A	0	0	0	0	0						
<b>BANCA COMERCIAL</b>																
BANCOMER	NO	16/07/2013	22/10/2013	8.62	N/A	50,000	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	28/06/2013	28/06/2014	4.00	N/A	11,969	0	0	0	0						
BANCOMER	NO	23/10/2013	20/02/2014	3.50	N/A	30,000	0	0	0	0						
<b>OTROS</b>																
<b>TOTAL BANCARIOS</b>						<b>0</b>	<b>261,143</b>	<b>384,567</b>	<b>160,362</b>	<b>17,400</b>	<b>4,881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



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

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

TRIMESTRE 04 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
<b>PROVEEDORES</b>															
VARIOS	NO			N/A	156,743										
TOTAL PROVEEDORES				0	156,743					0	0				
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES															
Otros	NO			N/A	166,678	0	0	0	0						
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES				0	166,678	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>				0	734,564	530,424	160,362	17,400	4,881	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: 04

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	
<b>ACTIVO MONETARIO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
<b>PASIVO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
<b>SALDO NETO</b>	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	
<b>ACTIVO MONETARIO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
<b>PASIVO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
<b>SALDO NETO</b>	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: 04

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	
<b>ACTIVO MONETARIO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
<b>PASIVO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
<b>SALDO NETO</b>	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	
<b>ACTIVO MONETARIO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
<b>PASIVO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
<b>SALDO NETO</b>	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: 04

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	
<b>ACTIVO MONETARIO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
<b>PASIVO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
<b>SALDO NETO</b>	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	
<b>ACTIVO MONETARIO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
<b>PASIVO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
<b>SALDO NETO</b>	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: 04 AÑO: 2013

CORPOVAEL S.A. DE C.V.

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 2 / 2

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

**SITUACIÓN ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, LA COMPAÑÍA SE ENCUENTRA EN CUMPLIMIENTO CON LAS LIMITACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES

1) RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES CONSOLIDADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 IGUAL A 4.57 VECES

2) RAZON DEUDA CON COSTO FINANCIERO CONSOLIDADA A UAFIDA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 DE 1.92 VECES

3) PASIVOS BANCARIOS Y/O BURSÁTILES ACTUALES SOBRE TOTAL DE CAPITAL CONTABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 DE 1.02 VECES

---

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

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

TRIMESTRE 04 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
<b>INGRESOS NACIONALES</b>					
VIV HASTA 231 MIL	1,586	380,092	0.00	VILLAS OTOCH PARAISO	PUB EN GRAL
VIV DE 231 A 269 MIL	5,471	1,454,606	0.00	VILLAS DEL SOL	PUB EN GRAL
VIV DE 269 A 636 MIL	1,684	572,049	0.00	VILLAS DEL MAR	PUB EN GRAL
VIVIENDA USADA	311	74,716	0.00	VARIAS	PUB EN GRAL
CONSTRUCCION	0	26,456	0		GOBIERNO
OTROS	0	65,288	0.00		PUB EN GRAL
<b>INGRESOS POR EXPORTACIÓN</b>					
<b>INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>9,052</b>	<b>2,573,207</b>			

OBSERVACIONES

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

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

TRIMESTRE 04 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
<b>TOTAL</b>			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: 04 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 CUARTO TRIMESTRE DE 2013 NO HAY INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE HAYAN VENCIDO, O QUE SU POSICIÓN HAYA SIDO CERRADA. ASIMISMO, AL 31 DE DICIEMBRE 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: **04** 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 31 DE DICIEMBRE DE 2013 ES DE - \$1,845,690 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 - \$1,845,690 PESOS REPRESENTA EL 0.06% DE LOS ACTIVOS Y EL 0.26% 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 31 DE DICIEMBRE DE 2013 ES DE - \$67,771 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	16,666,667 PESOS	16,666,667 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 - \$67,771 MXN QUE REPRESENTA EL 0.002% DE LOS ACTIVOS Y EL 0.01% DE LAS VENTAS TOTALES CONSOLIDADAS DEL ÚLTIMO TRIMESTRE.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 NO SE HA REPORTADO NINGÚN INCUMPLIMIENTO EN RELACIÓN A LOS CONTRATOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS VIGENTES.