CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

INFORME FINANCIERO
TERCER TRIMESTRE DE 2013

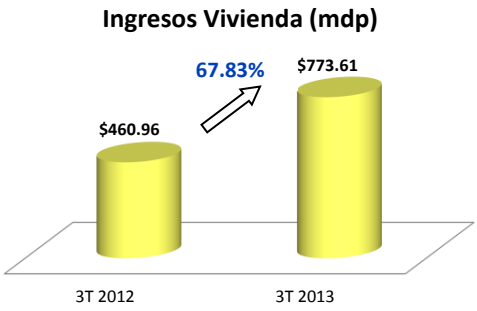
ELABORADO CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)
(IFRS ó IAS por sus siglas en inglés)

OCTUBRE DE 2013

A pesar de la difícil situación por la que atraviesa la industria, CADU logró obtener un crecimiento importante en el 3T13 con relación al mismo período del año anterior. La coyuntura por la que pasa la industria le ha permitido a la empresa capitalizar oportunidades y generar buenas expectativas de crecimiento hacia el futuro.

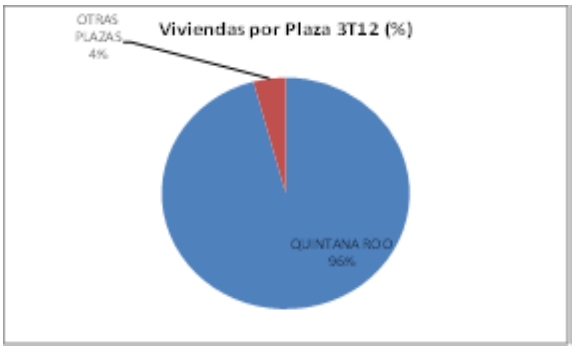
1. – RESUMEN EJECUTIVO

- Crecimiento de 67.83% en ingresos por escrituración de vivienda en el 3T13. Crecimiento de 57.51% en el número de viviendas escrituradas en el 3T13. La empresa tuvo ingresos por escrituración de vivienda por $773.61 mdp, al escriturar 2,728 viviendas durante el 3T13.

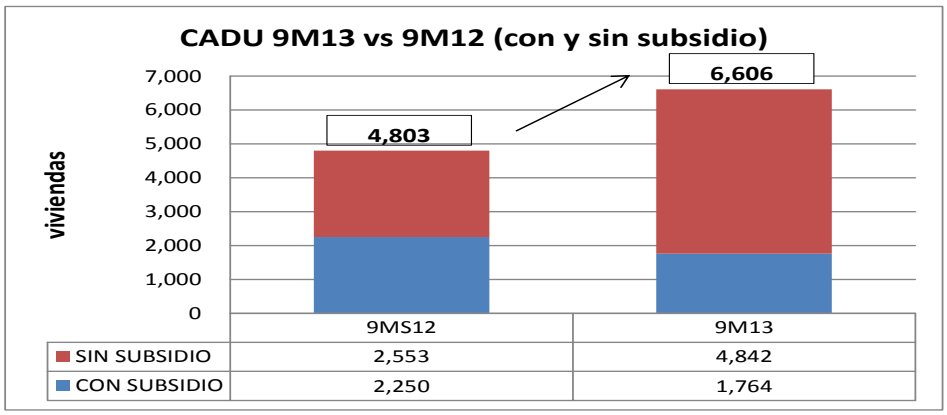


- Los ingresos totales crecieron 51.54% en el 3T13 respecto del 3T12, al pasar de $518.68 mdp a $785.99 mdp.

- CADU continúa avanzando en su estrategia de diversificación geográfica al escriturar en el 3T13 el 36% de sus viviendas en plazas fuera de Quintana Roo.



- De las 6,606 viviendas escrituradas en los 9M13, 4,842 corresponden a créditos otorgados sin subsidio y únicamente 1,764 correspondieron a créditos con subsidio, es decir, que en los 9M13 el 27% de las viviendas tuvieron subsidio, en comparación con el 47% de los 9M12.



- El Flujo Libre de Efectivo generado fue positivo en $197.5 mdp en el 3T13, y en los 9M13 el FLE fue positivo en $50.4 mdp.

- La utilidad neta creció en 36.07% al pasar de $73.39 mdp en el 3T12 a $99.86 mdp en el 3T13. El margen neto fue de 12.71%.

- El EBITDA creció 41.31% al pasar de $123.61 mdp en el 3T12 a $174.67 mdp en el 3T13 mdp. El margen EBITDA fue de 22.22%.

- La razón de deuda total / EBITDA a septiembre de 2013 fue de 1.94 veces, y la razón deuda neta / EBITDA fue de 1.56 veces.

- La razón de cobertura de intereses (EBITDA / intereses pagados) a septiembre de 2013 fue de 4.03 veces.

- El capital contable aumentó en 17.48% de diciembre de 2012 a septiembre de 2013, pasando de $969.31 mdp a $1,138.79 mdp. Dicho incremento ya contempla un decreto de dividendos por $100 mdp.

- En agosto la SHF otorgó a CADU una línea de crédito para construcción de vivienda por $500 mdp a 5 años, convirtiéndose en la primera desarrolladora del país en contratar este tipo de crédito.

- Cadu continúa como líder de mercado tanto en los municipios Benito Juárez (Cancún) y Solidaridad (Playa del Carmen), así como en el Estado de Quintana Roo, con participaciones de mercado de 44.52%, 64.01% y 48.57% respectivamente, según información del INFONAVIT.

2– ESTADOS FINANCIEROS

Corpovael, S.A. de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados Intermedios
al 30 de Septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Cifras en Miles de Pesos)

Activo	**30 de Septiembre de 2013**	**31 de Diciembre de 2012**
Activos Circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	221,378	105,623
Clientes (Neto)	149,604	133,037
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	88,318	50,220
Inventarios inmobiliarios	2,184,446	2,001,980
Otros Activos Circulantes		
Otros	90,882	40,381
Activos No Circulantes		
Inversiones	6,982	6,982
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	35,778	38,138
Total	**2,777,388**	**2,376,361**
Pasivo y capital contable		
Pasivos Circulantes		
Créditos Bancarios	243,012	168,038
Créditos Bursátiles	150,000	
Proveedores	75,371	89,011
Impuestos por pagar	-	37,083
Dividendos por Pagar	100,000	
Otros Pasivos Circulantes	26,709	45,617
Pasivos No Circulantes		
Créditos Bancarios	602,399	452,193
Créditos Bursátiles	145,126	292,932
Pasivos por Impuestos Diferidos	295,975	322,170
Total del pasivo	**1,638,591**	**1,407,044**
Capital Contable		
Capital social	113,847	113,847
Utilidades retenidas	1,016,463	852,516
Participación controladora	1,130,310	966,363
Participación no controladora	8,487	2,954
Total del capital contable	1,138,797	969,317
Total Pasivo y Capital	**2,777,388**	**2,376,361**

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Utilidad Integral
por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de Septiembre de 2013 y 2012
(Cifras en Miles de Pesos)

	Enero a Septiembre 2013	Julio a Septiembre 2013	Enero a Septiembre 2012	Julio a Septiembre 2012
Ingresos:				
Ingresos por ventas inmobiliarias	1,799,894	773,613	1,265,653	460,957
Ingresos por Construcción	22,239	1,833	50,268	24,202
Otros ingresos	39,122	10,546	34,898	33,521
	1,861,256	**785,993**	**1,350,820**	**518,681**
Costos y gastos:				
Costo de ventas	(1,328,917)	(571,107)	(963,159)	(385,655)
Utilidad Bruta	532,338	214,885	387,661	133,026
Gastos Generales	(198,982)	(79,393)	(115,861)	(41,092)
Utilidad antes de Otros Ingresos y Gastos Neto	**333,356**	**135,492**	**271,799**	**91,933**
Otros Ingresos Gastos – Neto	-	-	188	37
Utilidad de operación	**333,356**	**135,492**	**271,987**	**91,970**
Ingresos Financieros	2,111	902	1,965	828
Gastos Financieros	(18,264)	(6,807)	(15,125)	(4,351)
	(16,153)	(5,905)	(13,160)	(3,523)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**317,203**	**129,587**	**258,827**	**88,447**
Impuestos a la utilidad:				
Causado	(76,144)	(38,124)	(46,114)	(15,854)
Diferido	28,420	8,400	2,838	800
	(47,724)	(29,724)	(43,276)	(15,054)
Utilidad neta e integral consolidada	**269,480**	**99,864**	**215,550**	**73,392**
Participación controladora	265,967	99,024	215,057	73,371
Participación no controladora	3,512	839	493	21
Utilidad neta e integral consolidada	**269,480**	**99,864**	**215,550**	**73,392**
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción	2.34	0.87	1.89	0.64

CADU INMOBILIARIA

Corpovael S.A. de C.V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo
por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013 y 2012.
(Cifras en Miles de Pesos)

	30 de Septiembre 2013	30 de Septiembre 2012
Actividades de Operación		
Utilidad Antes de Impuestos	317,203	258,827
Partidas relacionadas con actividades de Inversión		
Depreciación y Amortización	5,057	2,533
Ingresos por intereses	-2,111	-1,965
Partidas relacionadas con actividades de Financiamiento		
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	93,067	68,505
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	**413,216**	**327,900**
Flujos Generados o utilizados en la Operación		
Decremento (Incremento) en Clientes	(16,567)	19,054
Decremento (Incremento) en Inventarios	(182,466)	(55,712)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	(31,348)	(70,248)
Incremento (Decremento en Proveedores)	(13,640)	(3,614)
Incremento (Decremento) en otros Pasivos	(100,535)	(21,640)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(10,408)	(57,588)
	(354,964)	(189,748)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	**58,252**	**138,152**
Actividades de Inversión		
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(9,948)	(11,608)
Intereses Cobrados	2,111	1,965
Otras Partidas	-	
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**(7,837)**	**(9,643)**
	50,415	**128,509**
Actividades de Financiamiento		
Financiamientos Bancarios	1,615,188	948,427
Financiamientos Bursátiles		292,552
Amortización de Financiamientos Bancarios	(1,390,009)	(1,102,831)
Dividendos Pagados		(100,000)
Intereses Pagados	(109,839)	(78,924)
Otras partidas	(50,000)	40
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	65,340	(40,736)
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**115,755**	**87,773**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	105,623	69,354
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del período	221,378	157,127

CADU INMOBILIARIA

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Variaciones en el Capital Contable
por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013 y 2012
(Cifras en Miles de Pesos)

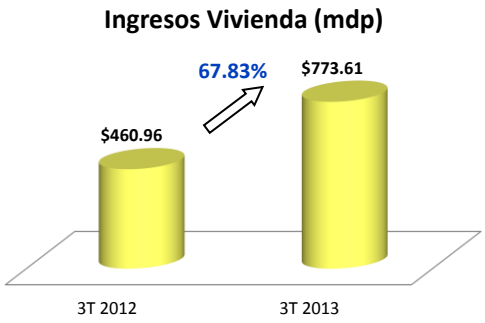
EJERCICIO 2012	Capital social	Superavit por intercambio de acciones de subsidiarias	Utilidades retenidas	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2012	113,847	64,263	667,094	845,204	3,059	848,263
Dividendos decretados			-100,000	-100,000		-100,000
Utilidad Integral			215,097	215,097	493	215,590
Saldos al 30 de septiembre de 2012 (no auditados)	113,847	64,263	782,191	960,301	3,552	963,853
EJERCICIO 2013						
Saldos al 1ero de Enero de 2013	113,847	64,263	788,253	966,363	2,954	969,317
Dividendos decretados			-100,000	-100,000		-100,000
Otros movimientos				-2,021	2,021	0
Utilidad integral			265,968	265,968	3,512	269,481
Saldos al 30 de septiembre de 2013 (no auditados)	113,847	64,263	954,221	1,130,311	8,487	1,138,798

CADU INMOBILIARIA

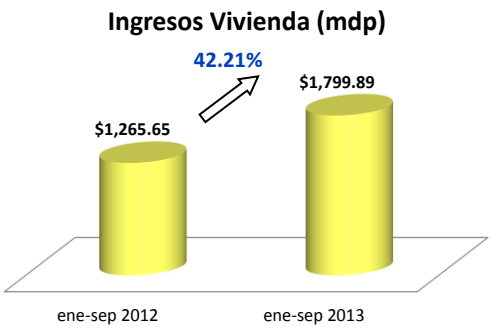
3– RESULTADOS DE LA OPERACION

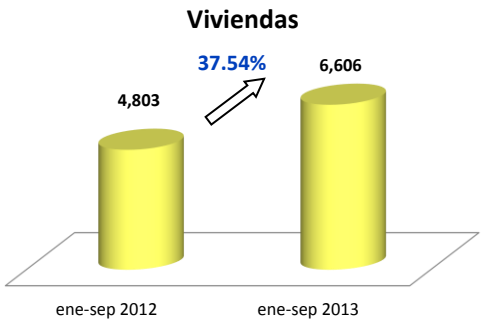
3.1. Ingresos por Ventas

La empresa creció 67.83% en ingresos por escrituración de vivienda durante el tercer trimestre de 2013, comparado con el mismo trimestre del 2012, al pasar de $460.95 mdp a $773.61 mdp. En número de viviendas escrituradas el crecimiento fue de 57.51% al pasar de 1,732 a 2,728 en el mismo periodo.



En el periodo acumulado enero a septiembre de 2013 el crecimiento en ingresos por escrituración de vivienda fue de 42.21% al pasar de $1,265.65 mdp a $1,799.89 mdp de los 9M12 al 9M13. En número de viviendas el crecimiento fue de 37.54% al pasar de 4,803 a 6,606 viviendas en el mismo periodo.





En ingresos totales se tuvo un crecimiento de 51.54% en el tercer trimestre de 2013, comparado con el mismo trimestre del 2012, al pasar de $518.68 mdp a $785.99 mdp. En los primeros nueve meses del 2013 el crecimiento en ingresos totales fue de 37.79% al pasar de $1,350.82 mdp a $1,861.25 mdp.

Las viviendas escrituradas, los ingresos y el precio promedio por vivienda correspondientes al 3T13 se integran de la siguiente manera:

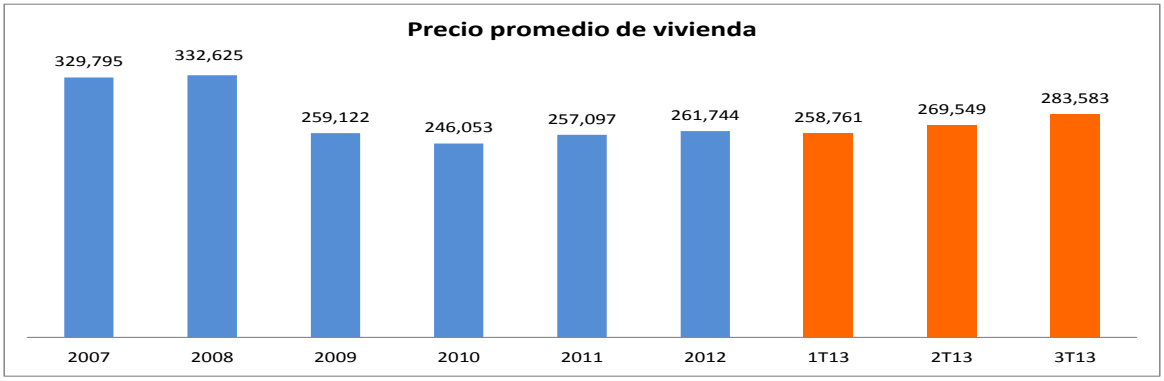
3T 2013				
Desarrollo	**# Viviendas**	**Ingresos ($)**	**Precio. Prom**	**Tipo de Vivienda**
Villas Otoch Paraiso (Cancún)	545	$ 130,543,912	$ 239,530	Económica
Villas del Mar II (Cancún)	32	$ 11,645,563	$ 363,924	Tradicional
Villas del Mar III (Cancún)	414	$ 112,614,000	$ 272,014	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol (Playa del Carmen)	335	$ 112,047,103	$ 334,469	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol DD (Playa del Carmen)	431	$ 110,340,043	$ 256,009	Trad. Bajo Ing.
R. del Puertecito (Aguascalientes)	26	$ 5,524,697	$ 212,488	Trad. Bajo Ing.
La Liebana (Aguascalientes)	41	$ 24,274,782	$ 592,068	Tradicional
Villas de Zumpango (Edo. Mex.)	227	$ 67,302,082	$ 296,485	T.B.I. - Tradicional
Cielito Lindo (Guadalajara)	370	$ 98,081,622	$ 265,085	Trad. Bajo Ing.
Villas del Country (León)	246	$ 86,087,465	$ 349,949	T.B.I. - Tradicional
Otros	61	$ 15,152,164	$ 248,396	Eco / TBI
Total	**2,728**	**$ 773,613,434**	**$ 283,583**	

De julio a septiembre de 2013 se escrituraron 2,728 viviendas a un precio promedio de $283,583 pesos.

ENERO - SEPTIEMBRE 2013				
Desarrollo	**# Viviendas**	**Ingresos ($)**	**Precio. Prom**	**Tipo de Vivienda**
Villas Otoch Paraiso (Cancún)	1,586	$ 380,092,201	$ 239,655	Económica
Villas del Mar II (Cancún)	136	$ 50,195,986	$ 369,088	Tradicional
Villas del Mar III (Cancún)	908	$ 244,109,562	$ 268,843	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol (Playa del Carmen)	829	$ 264,761,098	$ 319,374	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol DD (Playa del Carmen)	1,252	$ 315,124,886	$ 251,697	Trad. Bajo Ing.
R. del Puertecito (Aguascalientes)	146	$ 33,415,488	$ 228,873	Trad. Bajo Ing.
La Liebana (Aguascalientes)	42	$ 24,856,297	$ 591,817	Tradicional
Villas de Zumpango (Edo. Mex.)	490	$ 143,862,188	$ 293,596	T.B.I. - Tradicional
Cielito Lindo (Guadalajara)	540	$ 143,266,713	$ 265,309	Trad. Bajo Ing.
Villas del Country (León)	391	$ 131,452,541	$ 336,196	T.B.I. - Tradicional
Otros	286	$ 68,757,197	$ 240,410	Eco / TBI
Total	**6,606**	**$ 1,799,894,159**	**$ 272,464**	

De enero a septiembre de 2013 se escrituraron 6,606 viviendas a un precio promedio de $272,464 pesos.

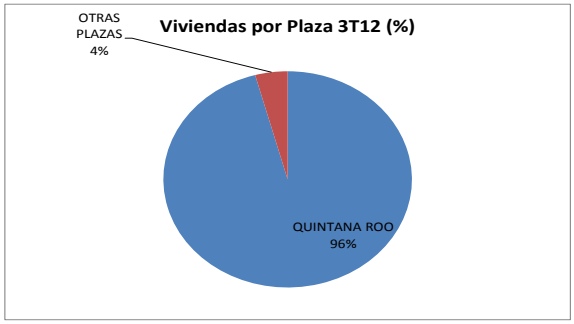
El precio promedio del 3T13 ($283,583 pesos) aumentó 9.59% respecto del precio promedio de del 1T13 ($258,761 pesos). Lo anterior fundamentalmente a la escrituración de los nuevos desarrollos que tienen un precio de venta por vivienda mayor.

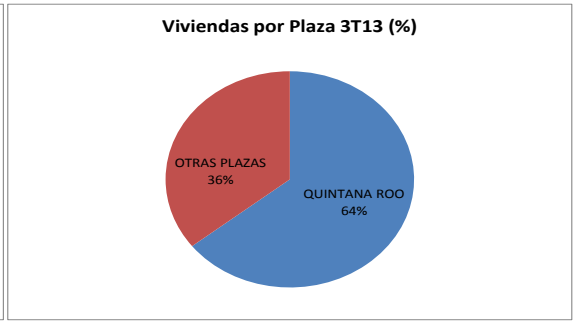


En relación a la estrategia de la empresa de diversificar sus operaciones geográficamente, en el 3T13 las nuevas plazas (Guadalajara, Zumpango, León y Aguascalientes) contribuyeron con el 36% de los ingresos por escrituración de vivienda, y Quintana Roo contribuyó con el 64%, en el 3T12 Quintana Roo contribuyó con el 96% de los ingresos por escrituración de vivienda.

VIVIENDAS POR PLAZA

Viviendas por Plaza	3T12	%	3T13	%
Cancún	842	49%	991	36%
Playa del Carmen	817	47%	766	28%
Aguascalientes	49	3%	100	4%
Guadalajara	24	1%	398	15%
Zumpango			227	8%
León			246	9%
Total	**1,732**	**100%**	**2,728**	**100%**

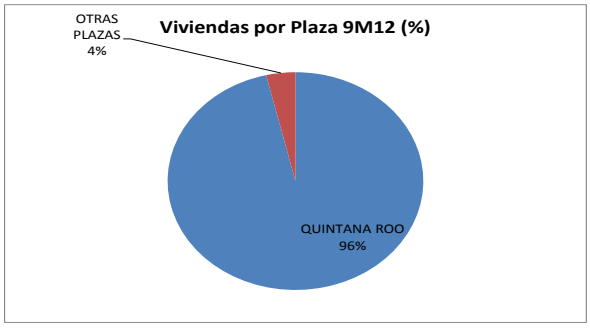


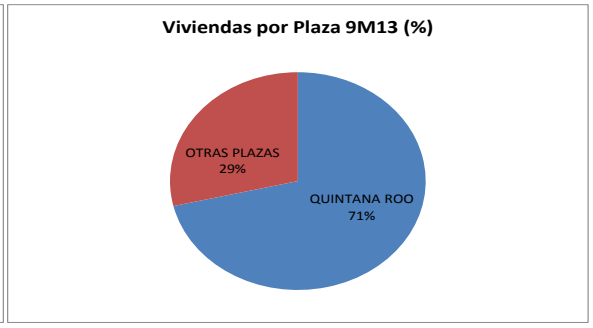


De enero a septiembre del 2013 las nuevas plazas contribuyeron con el 29% de los ingresos por escrituración de vivienda, y Quintana Roo contribuyó con el 71%, en los 9M12 el 96% de los ingresos por escrituración de vivienda fueron en Quintana Roo.

VIVIENDAS POR PLAZA

Viviendas por Plaza	9M12	%	9m13	%
Cancún	2,849	59%	2,630	40%
Playa del Carmen	1,777	37%	2,081	32%
Aguascalientes	153	3%	370	6%
Guadalajara	24	0%	644	10%
Zumpango			490	7%
León			391	6%
Total	**4,803**	**100%**	**6,606**	**100%**



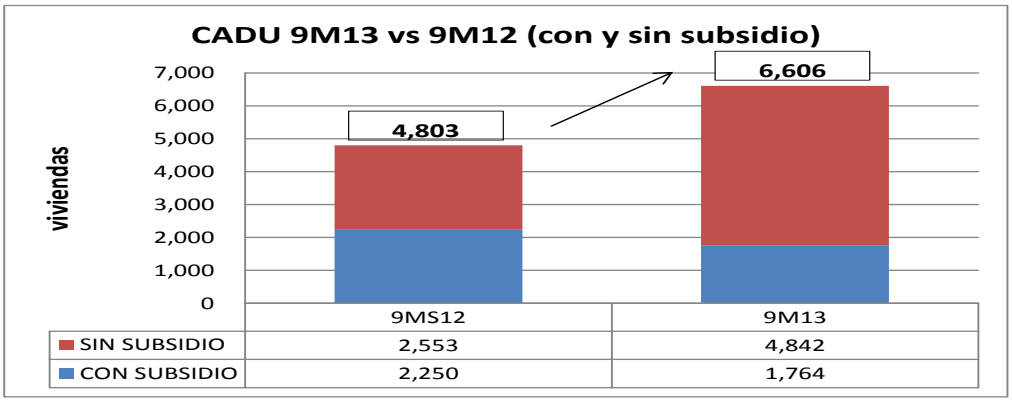


El número total de viviendas escrituradas de enero a septiembre de 2013 fue de 6,606 viviendas, de las cuales 4,842 corresponden a créditos otorgados sin subsidio y únicamente 1,764 correspondieron a créditos con subsidio, es decir, que en los 9M13 el número de viviendas escrituradas con subsidio representó el 27% del total, en comparación con el 47% del mismo periodo del 2012. No obstante lo anterior la empresa logró crecer 37.54% en el número de viviendas escrituradas al pasar de 4,803 en los 9M12 a 6,606 en los 9M13.

Por otra parte, el número de viviendas escrituradas sin subsidio de enero a septiembre de 2013 (4,842 viviendas) es superior al número total de viviendas con subsidio y sin subsidio escrituradas en el mismo periodo del 2012 (4,803 viviendas).

VIVIENDAS y SUBSIDIOS CADU

CADU TOTAL	9MS12	%	9M13	%
CON SUBSIDIO	2,250	47%	1,764	27%
SIN SUBSIDIO	2,553	53%	4,842	73%
Total	**4,803**	**100%**	**6,606**	**100%**



3.2. Utilidad Bruta

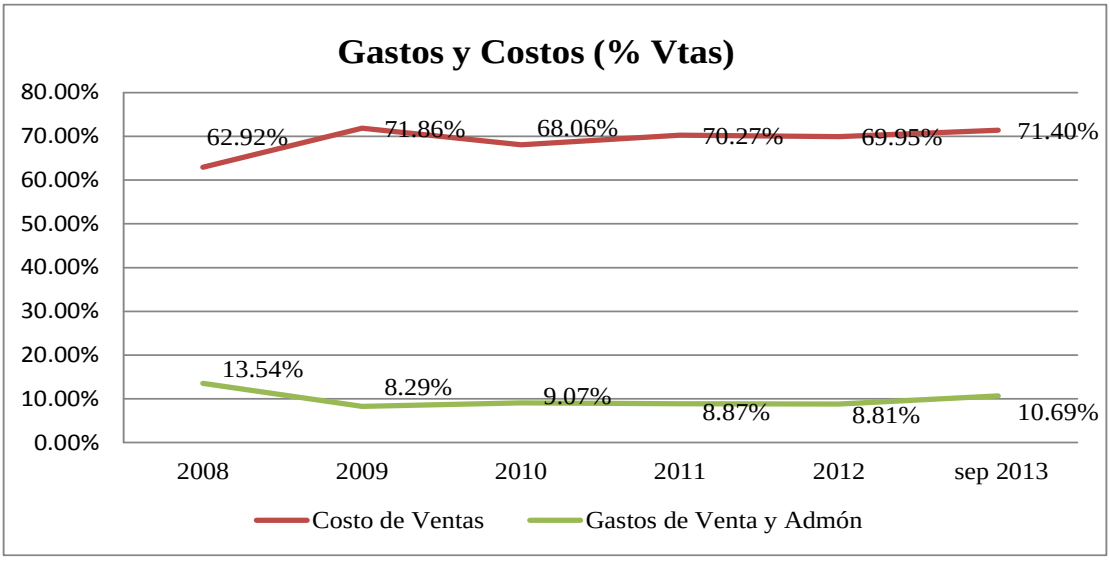
La utilidad bruta del tercer trimestre de 2013 fue de $214.88 mdp, lo que significa un incremento del 61.54% respecto de los $133.03 mdp del 3T12. El margen bruto fue de 27.34%. En el periodo enero a septiembre de 2013 la utilidad bruta creció 37.32% respecto del mismo periodo del 2012 al pasar de $387.66 mdp a $532.34 mdp.

3.3. Costo de Ventas

En el tercer trimestre de 2013 el costo de ventas, como porcentaje de los ingresos totales, fue de 72.66%, este margen fue menor en 1.70pp que el 74.36% del 3T12. En el periodo enero a septiembre de 2013 costo de ventas, como porcentaje de los ingresos totales es de 71.40%, lo que significa un incremento de 0.10 pp respecto del 71.30% del mismo periodo del 2012.

3.4. Gastos Generales

En el tercer trimestre de 2013 los gastos como porcentaje de los ingresos totales fueron de 10.10%, lo que significa un incremento de 2.18pp respecto del margen de 7.92% del 3T12. En el periodo enero a septiembre del 2013 el margen fue de 10.69% Este margen aumentó debido al gasto en las nuevas plazas, sin embargo se espera que el margen se reduzca hacia el final del año en la medida que se consolide la escrituración de vivienda en las nuevas plazas.



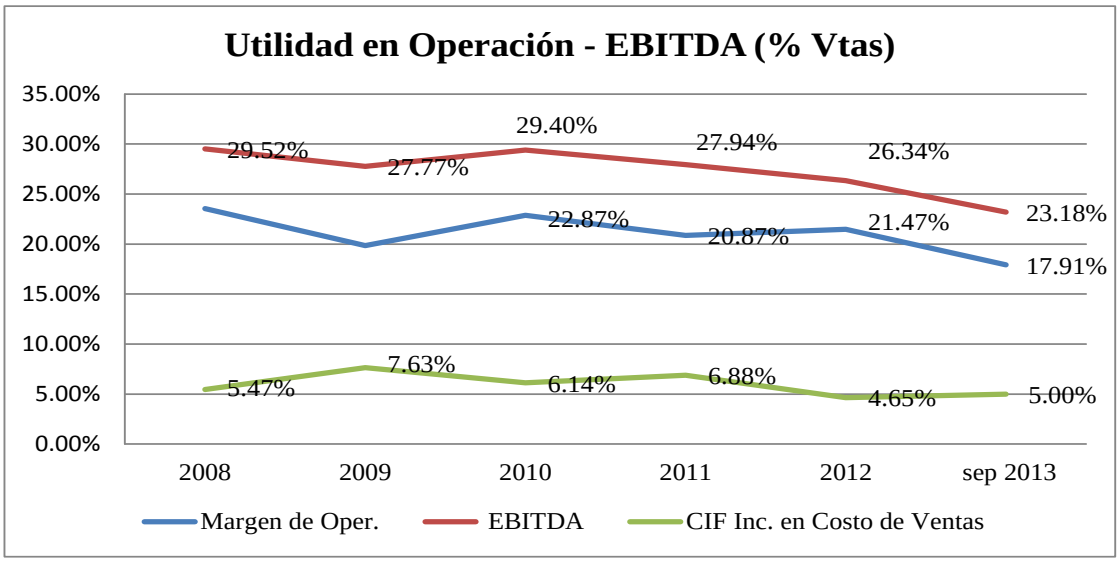
3.5. EBITDA

Durante el tercer trimestre del 2013 el EBITDA (UAFIDA) aumentó 41.31% al pasar de $123.61 mdp en el 3T12 a $174.67 en el 3T13. En el periodo acumulado enero a septiembre el incremento fue de 25.86% ya que el EBITDA pasó de $342.84 mdp en los 9M12 a $431.48 mdp en los 9M13. El margen en los 9M13 fue de 23.18%.

INTEGRACIÓN DEL UAFIDA (EBITDA)				
	ene - sep 2013	ene - sep 2012	Variación	
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	269,479,535	215,550,492	53,929,043	25.02%
(+) ISR Corriente	76,143,715	46,114,257	30,029,458	65.12%
(+) ISR Diferido	-28,420,000	-2,837,817	-25,582,183	901.47%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	317,203,250	258,826,932	58,376,318	22.55%
(+) Costo Integral de Financiamiento Capitalizado	93,067,197	68,504,967	24,562,230	35.85%
(+) Intereses no capitalizados	18,264,492	15,124,833	3,139,659	20.76%
(-) Productos Financieros	2,111,465	1,964,521	146,944	7.48%
(-) Otros Ingresos (Gastos)	0	188,078	-188,078	-100.00%
(+) Depreciación y Amortización	5,056,841	2,532,564	2,524,277	99.67%
UAFIDA (EBITDA)	431,480,315	342,836,697	88,643,618	25.86%
MARGEN UAFIDA (EBITDA)	23.18%	25.38%		(-) 2.20 pp

3.6. Utilidad de Operación

La utilidad de operación creció 47.38% durante el tercer trimestre de 2013 al pasar de $91.93 mdp del 3T12 a $135.49 mdp en el 3T13. En periodo acumulado enero a septiembre creció 22.65% al pasar de $271.79 mdp de los 9M12 a $333.35 en los 9M13. El margen en los 9M13 fue de 17.91%.



3.7. Utilidades Antes de Impuestos

La utilidad antes de impuestos creció 46.51% del 3T12 al 3T13 al pasar de $88.45 mdp a $129.58 mdp. Durante el periodo enero a septiembre el crecimiento fue de 22.55% al pasar de $258.83 en los 9M12 a $317.20 en los 9M13. El margen como porcentaje de los ingresos totales fue de 17.04%.

3.8. Utilidad Neta

La utilidad neta creció 36.07% durante el 3T13 al pasar de $73.39 mdp a $99.86 mdp. En el periodo enero a septiembre el crecimiento fue de 25.02% al pasar de $215.55 en los 9M12 a $269.48 en los 9M13. El margen como porcentaje de los ingresos totales en los 9M13 fue de 14.48%.

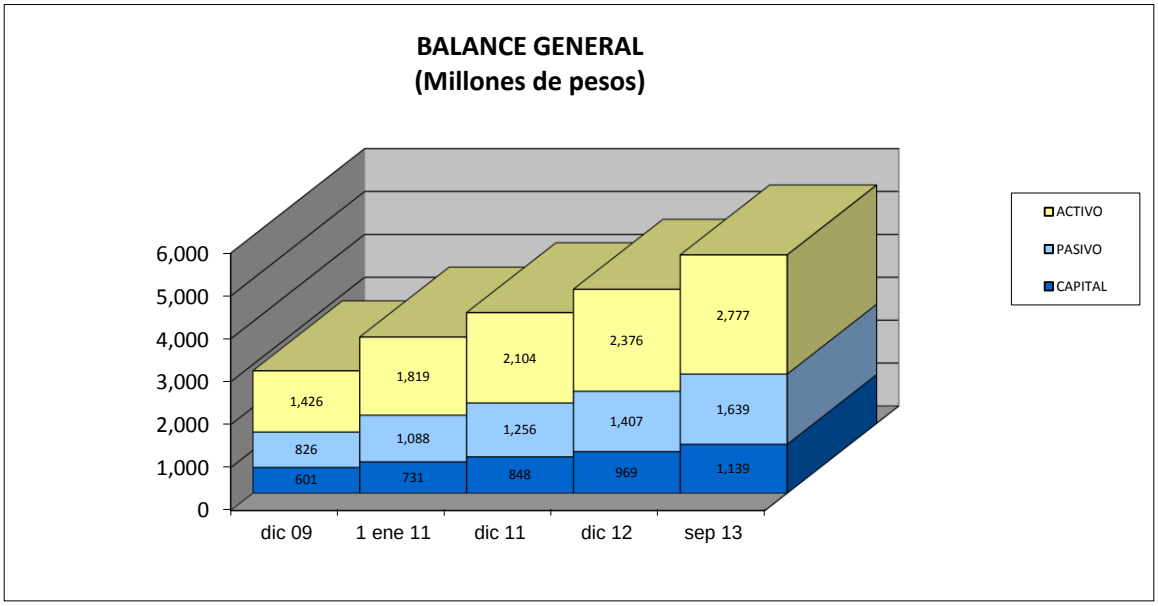
3.9. Capitalización del Costo Integral de Financiamiento

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

INTEGRACIÓN DEL COSTO DE VENTAS						
	ene - sep 2013			ene - sep 2012		
Costo de Ventas	$	1,235,850,013	93.00%	$	894,654,067	92.89%
CIF Cap. Reconocido en el Costo de Ventas	$	93,067,197	7.00%	$	68,504,967	7.11%
Total Costo de Ventas	$	1,328,917,210	100.00%	$	963,159,033	100.00%

4– SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

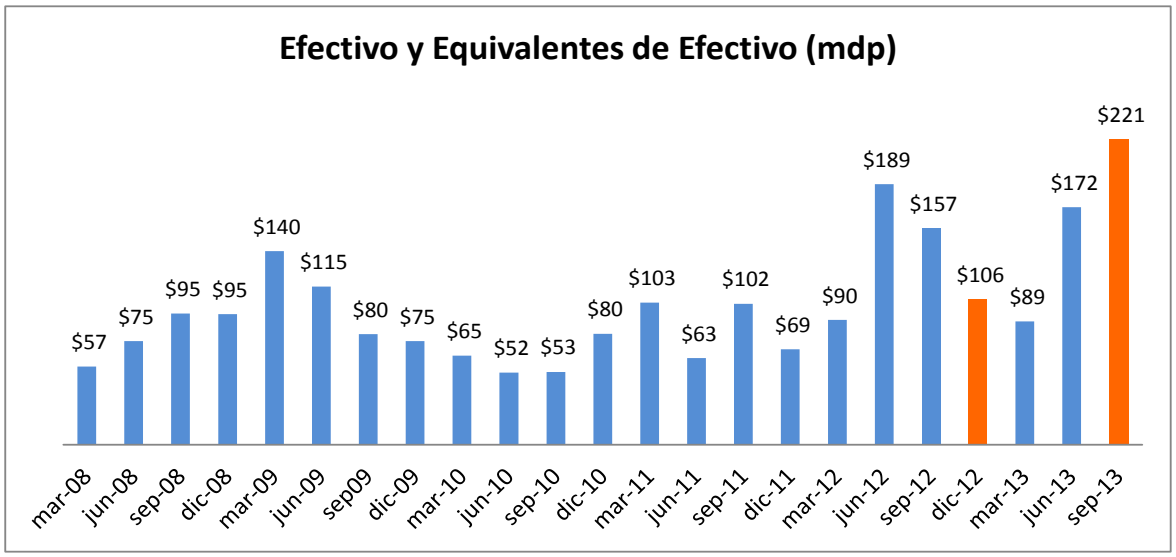
4.1. Balance General



De diciembre de 2012 a septiembre de 2013 los activos totales se incrementaron en 16.88%, es decir, $401.03 mdp al pasar de 2,376.36 mdp a 2,777.39 mdp.

4.1.1. Efectivo y Equivalente de Efectivo

El saldo en caja y bancos a septiembre de 2013 fue de $221.38 mdp. Históricamente es el nivel más alto de caja que ha tenido la empresa.



4.1.2. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar a septiembre de 2013 ascienden a $149.6 mdp, lo que equivale a 17 días en el 3T13, por lo que se redujo el número de días respecto de los 28 días de cuentas por cobrar del 2T13.

4.1.3. Inventarios

INVENTARIOS				
	2012	1T 2013	2T 2013	3T 2013
Terrenos escriturados (Costo Adquisición)	749,564,863	753,031,845	712,501,226	634,760,900
Terrenos en construcción y obras en proceso	1,213,536,111	1,325,144,103	1,562,825,706	1,509,919,904
Rif Capitalizado	38,879,102	48,186,102	53,635,977	39,764,896
Pagos anticipados	0	74,089,221	0	0
Totales	**2,001,980,076**	**2,200,451,271**	**2,328,962,909**	**2,184,445,700**

4.2. Pasivos Financieros

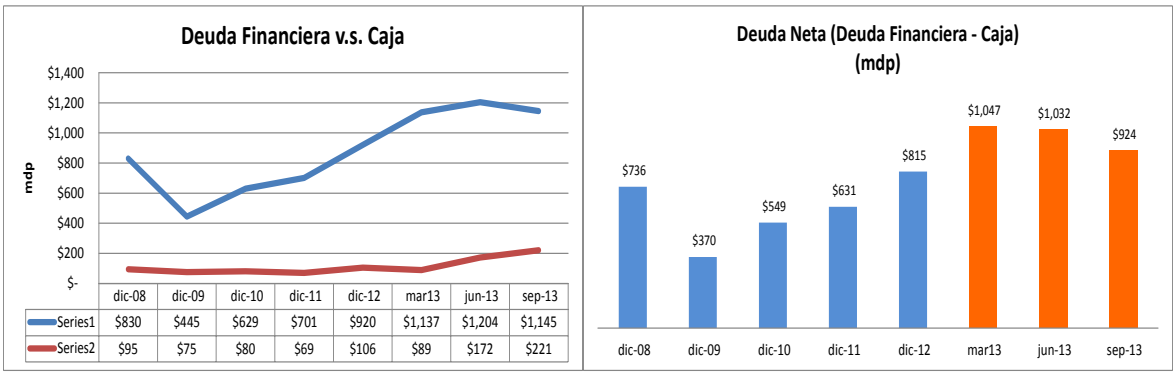
Los pasivos bancarios aumentaron en septiembre de 2013 con relación a diciembre del 2012 en $225.186 mdp, es decir en un 36.31%, pasando de $620.23 mdp a $845.41 mdp. Lo anterior en virtud de que se contrataron créditos para capital de trabajo y créditos puente para la edificación de vivienda en los nuevos desarrollos ubicados en las nuevas plazas (Guadalajara, Zumpango y León).

INTEGRACIÓN DE PASIVOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS						
	sep-13		dic-12		Variación	
Puentes	$579.55	68.55%	$431.85	69.63%	$147.70	34.20%
Reserva Territorial	$80.28	9.50%	$93.33	15.05%	-$13.05	-13.98%
Capital de Trabajo	$183.33	21.68%	$93.33	15.05%	$90.00	96.43%
Arrend. Financiero	$2.25	0.27%	$1.72	0.28%	$0.53	30.73%
Total	**$845.41**	**100.00%**	**$620.23**	**100.00%**	**$225.18**	**36.31%**

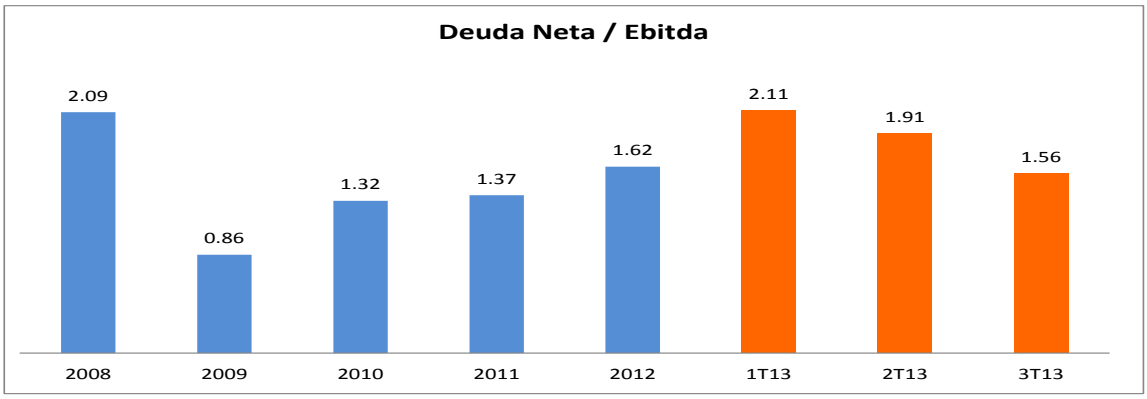
Cifras expresadas en millones de pesos

La deuda total a septiembre de 2013 aumento 24.47% respecto de diciembre de 2012, al pasar de $920.23 mdp a $1,145.41 mdp. Considerando la incertidumbre en relación al otorgamiento de crédito al sector, la empresa decidió hacer uso de sus líneas de crédito, por una parte para tener suficiente liquidez para cualquier eventualidad, y por otra para terminar vivienda que se encontraba en proceso de construcción y tenerla lista para escriturar.

La deuda neta de la empresa (deuda financiera – caja) aumentó 13.43% al pasar de $814.60 mdp en diciembre de 2012 a $924.03 mdp a septiembre de 2013. Sin embargo, comparado con los dos últimos trimestres (2T13 y 1T13) la deuda neta se ha reducido debido al fuerte volumen de crecimiento en escrituración de vivienda en los últimos 2 trimestres.



La razón de deuda total / EBITDA, pasó de 1.83 veces en diciembre de 2012, a 1.94 veces en septiembre de 2013, y la razón deuda neta / EBITDA pasó de 1.62 veces a 1.56 veces en el mismo periodo. Estas razones mejoraron respecto las reportadas en el 1T13 y 2T13 y reflejan la buena capacidad de pago de la empresa.



La razón de cobertura de intereses (EBITDA / intereses pagados) paso de 4.80 veces en diciembre de 2012 a 4.03 veces a septiembre de 2013.

El costo ponderado de la deuda a septiembre de 2013 fue del 7.85%.

En cuanto al perfil de los vencimientos de la deuda total que asciende a $1,145.41 a septiembre de 2013, el 34.31% de la deuda total vence antes de un año, el 46.39% vence antes de dos años, el 16.85% vence antes de 3 años, el 1.52% vence antes de 4 años y el 0.93% vence después de 4 años.

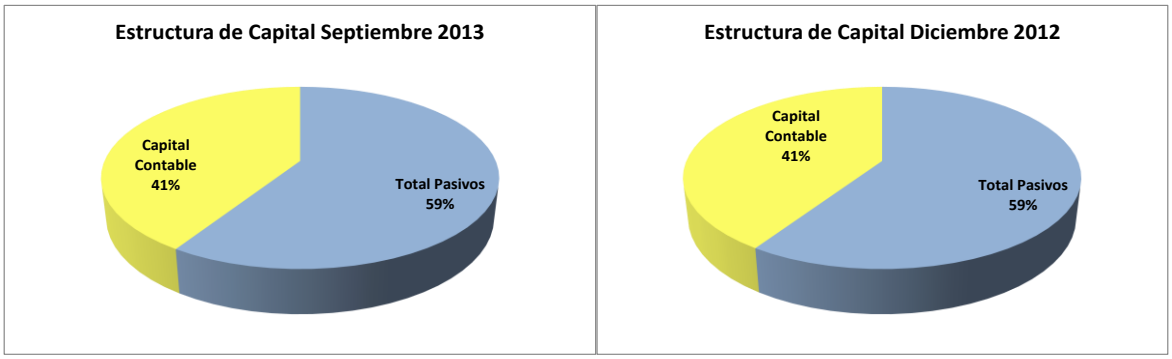
VENCIMIENTOS DE LA DEUDA CON COSTO A SEPTEMBER 2013						
AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	DESPUES DE 4 AÑOS	TOTAL
$132.46	$260.56	$531.34	$192.98	$17.40	$10.68	**$1,145.41**
11.56%	22.75%	46.39%	16.85%	1.52%	0.93%	**100.00%**

Cifras expresadas en millones de pesos

El pasado 8 de agosto de 2013, la empresa firmó un contrato de crédito revolvente a 5 años por $500 mdp con la Sociedad Hipotecaria Federal para la construcción de vivienda, convirtiéndose en la primera desarrolladora del país en contratar este tipo de crédito.

4.3. Capital Contable

El Capital Contable se incrementó de diciembre de 2012 a septiembre de 2013 en $169.48 mdp equivalente a un 17.48%, pasando de $969.31 mdp a $1,138.79 mdp. Los pasivos totales aumentaron 16.46% al pasar de $1,407.04 mdp a $1,638.59 mdp en el mismo período. Con lo anterior, se mantuvo la relación pasivo y capital. En diciembre de 2012 se tenía una relación de 59.21% de pasivo total y 40.79% de capital contable, mientras que en septiembre de 2013, la relación pasó a una proporción de 59.00% de pasivo total y 41.00% de capital contable.



En el mes de septiembre la sociedad decretó dividendos por $100 mdp, mismos que serán pagados cuando Nafin lo autorice, y siempre y cuando el flujo de la empresa así lo permita. Al 30 de septiembre de 2013 la caja fue de $221.38 mdp y en los 9M13 el Flujo Libre de Efectivo fue positivo en $50.41 mdp.

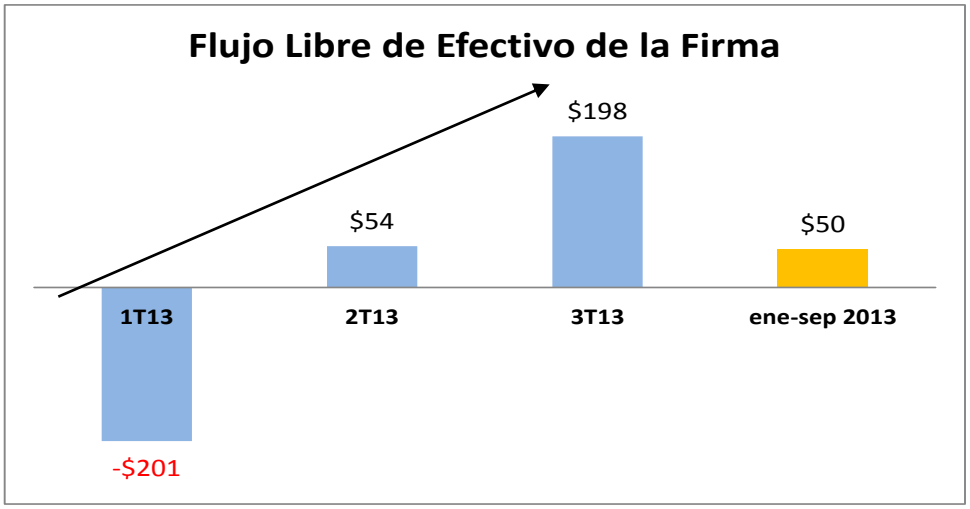
La razón de apalancamiento (pasivo total / capital contable) se mantiene baja al pasar de 1.45x en diciembre de 2012 a 1.44x en septiembre de 2013.

Apalancamiento (PT/CC)				
	sep-13	dic-12	Variación	
Pasivo Total	$1,638.59	$1,407.04	$231.55	16.46%
Capital Contable	$1,138.80	$969.32	$169.48	17.48%
Apalancamiento (PT/CC)	**1.44**	**1.45**	**-0.01**	**-0.88%**

Cifras expresadas en millones de pesos

5– Flujo de Efectivo

Durante el 1T13 la Compañía realizó importantes inversiones, principalmente en las nuevas plazas, lo que ocasionó que se generara un flujo de efectivo negativo por $201 mdp, sin embargo, para el 2T13 y 3T13 esta tendencia se corrigió, esto debido fundamentalmente a los ingresos por venta de vivienda tan significativos que registró la empresa en los últimos dos trimestres (2T13 y 3T13). El Flujo Libre de Efectivo en el 3T13 fue positivo en $198 mdp, y para el periodo enero a septiembre de 2013 el Flujo Libre de Efectivo generado fue positivo en $50.41 mdp. La compañía espera generar un Flujo Libre de Efectivo positivo en el 4T13, sin embargo, los planes de inversión para el 2014 podrían acelerarse, presionando el FLE hacia fin de año.



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.

Como resultado de la estrategia de la empresa de diversificar sus operaciones geográficamente, en este año la empresa ya tiene participación de mercado con sus nuevos desarrollos en las nuevas plazas.

La siguiente tabla muestra la participación de mercado en los municipios donde CADU tiene desarrollos (mediante créditos otorgados por (Infonavit).

PARTICIPACION DE MERCADO

Como porcentaje del total de créditos otorgados por INFONAVIT en el periodo enero a septiembre de 2013

			9M12			9M13				
ESTADO	MUNICIPIO	DESARROLLO	CADU	TOTAL (Infonavit)	Participación Mercado	CADU	TOTAL (Infonavit)	Participación Mercado	Variación CADU	
Q. ROO	Benito Juárez (Cancún)	Villas del Mar / Villas Otocho Paraiso	2,770	7,139	38.80%	2,828	6,352	44.52%	58	2.09%
Q. ROO	Solidaridad (Playa del Carmen)	Villas del Sol	1,831	3,292	55.62%	2,157	3,370	64.01%	326	17.80%
EDO. MEX	Zumpango	Villas de Zumpango	0	8,364	0.00%	498	4,044	12.31%	498	
JALISCO	Tlajomulco de Zúñiga	Cileito Lindo	0	11,908	0.00%	523	11,390	4.59%	523	
GUANAJUATO	León	Villas del Country	0	7,979	0.00%	382	6,973	5.48%	382	
AGS	Aguascalientes	La Liebana / Rinconada del Puertecito	141	4,314	3.27%	214	4,239	5.05%	73	51.77%

Fuente: Elaborado con Información del INFONAVIT

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.

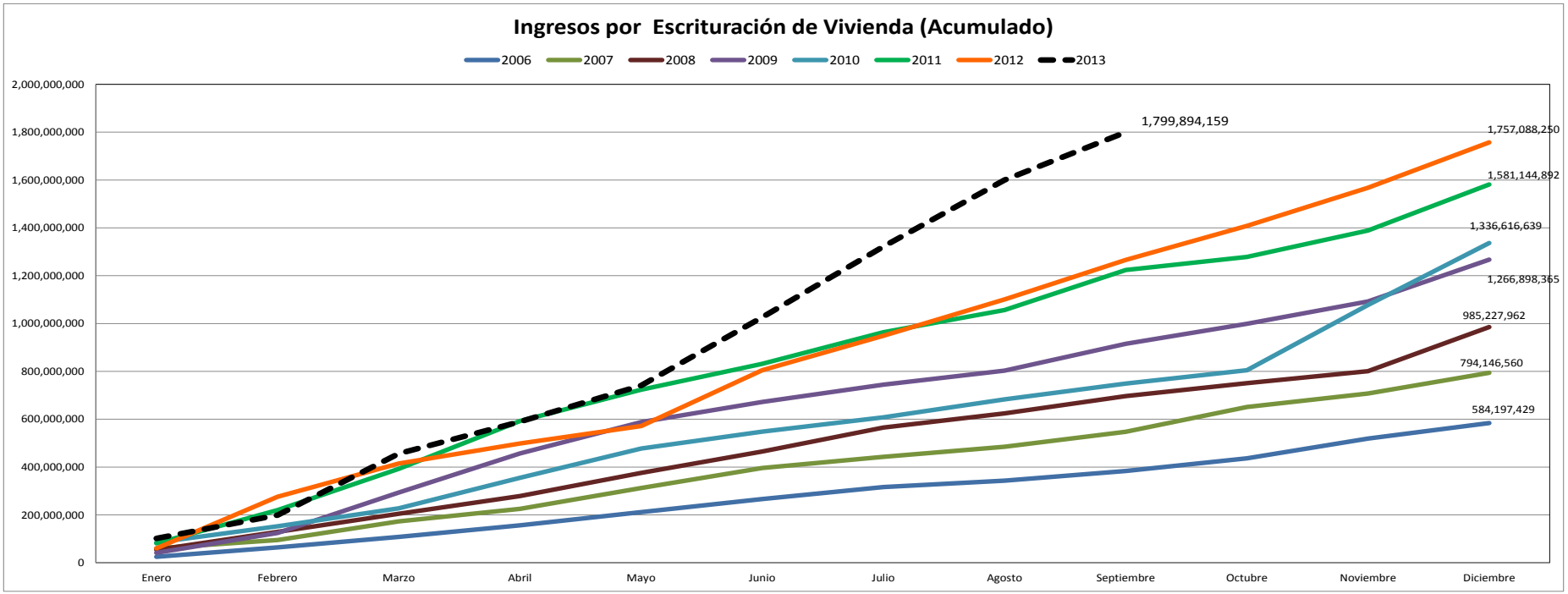
8– ANEXOS

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

INGRESOS POR ESCRITURACION DE VIVIENDAS 2006 - 2007 - 2008 - 2009 - 2010 - 2011 - 2012 - 2013

MENSUAL	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
2006	25,305,612	39,057,474	43,506,225	48,407,979	55,457,390	54,613,214	50,106,421	26,853,961	40,441,663	52,854,668	82,752,772	64,840,050	**584,197,429**
2007	60,442,519	34,663,041	78,122,215	52,437,108	86,535,623	83,698,059	47,065,886	41,955,707	62,412,832	103,748,171	56,570,061	86,495,337	**794,146,560**
2008	54,040,797	75,358,161	75,497,041	73,835,774	97,127,678	89,176,031	100,222,551	59,038,716	72,573,753	54,150,908	49,845,197	184,361,355	**985,227,962**
2009	41,772,286	83,002,352	168,678,026	163,798,799	130,935,331	83,967,465	72,155,388	58,978,843	112,194,707	83,273,409	93,579,353	174,562,407	**1,266,898,365**
2010	84,695,996	67,662,923	75,133,100	127,931,846	122,026,215	70,735,067	59,462,458	75,541,407	65,801,501	56,012,279	272,730,171	258,883,676	**1,336,616,639**
2011	81,262,255	138,728,161	172,484,727	200,043,866	130,660,013	108,496,072	132,043,739	92,992,154	167,090,847	54,736,244	110,517,130	192,089,684	**1,581,144,892**
2012	60,594,319	215,406,820	139,002,585	83,668,362	72,853,076	233,171,307	143,950,350	152,289,885	164,716,114	142,787,988	159,201,883	189,445,561	**1,757,088,250**
2013	101,681,171	97,501,777	257,271,684	133,473,379	150,936,778	285,415,936	295,173,201	278,413,789	200,026,443				**1,799,894,159**

ACUMULADO	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
2006	25,305,612	64,363,086	107,869,311	156,277,290	211,734,680	266,347,894	316,454,315	343,308,276	383,749,939	436,604,607	519,357,379	584,197,429
2007	60,442,519	95,105,560	173,227,775	225,664,883	312,200,506	395,898,565	442,964,451	484,920,158	547,332,991	651,081,162	707,651,223	794,146,560
2008	54,040,797	129,398,958	204,895,999	278,731,773	375,859,451	465,035,482	565,258,033	624,296,749	696,870,502	751,021,410	800,866,607	985,227,962
2009	41,772,286	124,774,638	293,452,664	457,251,463	588,186,794	672,154,259	744,309,647	803,288,490	915,483,197	998,756,606	1,092,335,959	1,266,898,365
2010	84,695,996	152,358,919	227,492,019	355,423,865	477,450,080	548,185,147	607,647,605	683,189,012	748,990,512	805,002,791	1,077,732,963	1,336,616,639
2011	81,262,255	219,990,416	392,475,143	592,519,009	723,179,022	831,675,094	963,718,833	1,056,710,987	1,223,801,834	1,278,538,078	1,389,055,208	1,581,144,892
2012	60,594,319	276,001,139	415,003,724	498,672,086	571,525,163	804,696,470	948,646,820	1,100,936,705	1,265,652,818	1,408,440,806	1,567,642,689	1,757,088,250
2013	101,681,171	199,182,948	456,454,633	589,928,011	740,864,789	1,026,280,725	1,321,453,926	1,599,867,715	1,799,894,159			



CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS – INGRESOS Y ESCRITURACION DE VIVIENDA

INGRESOS POR ESCRITURACION 2013

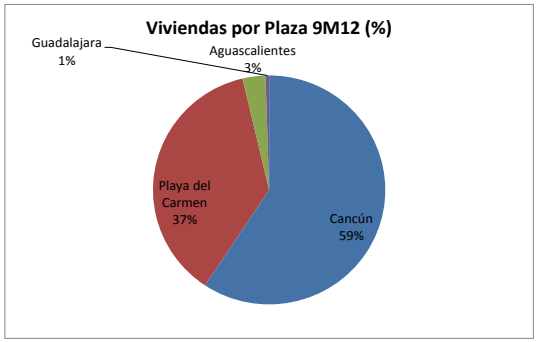
	PARAISO		VILLAS II	VILLAS III	VILLAS DEL SOL				R. Ptecito II	La Liebana	Zumpango	Cielito L	V Country	AGS usada	JAL usada	TOTAL
	1R	2R			mar	arena	estrella	sol DD								
ENERO	839,424	7,585,092	3,448,943	21,700,494	36,055,970	6,050,740	0	22,131,150	2,117,559		0	0	0	550,800	1,201,000	101,681,171
FEBRERO	4,695,409	16,229,331	1,119,139	13,425,155	36,590,750	5,001,299	0	8,764,900	3,331,772		4,027,010	0	0	2,982,012	1,335,001	97,501,777
MARZO	31,863,577	78,010,224	0	25,896,715	10,774,530	3,236,554	0	47,621,160	13,639,485		19,184,700	12,111,676	0	9,442,064	5,491,000	257,271,684
ABRIL	5,166,312	31,774,001	0	27,389,286	204,400	0	0	39,017,311	5,888,060		4,122,555	9,535,567	0	7,856,887	2,519,000	133,473,379
MAYO	5,075,455	30,736,922	20,736,778	14,820,117	279,400	1,313,450	0	36,194,133	1,929,240		16,649,682	8,139,265	0	10,192,336	4,870,000	150,936,778
JUNIO	3,526,401	34,046,141	13,245,563	28,263,795	30,404,539	2,812,820	19,989,543	51,056,189	984,676	581,515	32,576,160	15,398,583	45,365,076	4,917,935	2,247,000	285,415,936
JULIO	9,424,546	39,587,925	6,398,039	48,550,939	19,558,817	1,338,655	14,304,456	40,287,303	2,889,272	4,871,500	23,267,978	39,195,313	36,888,795	4,610,664	3,999,000	295,173,201
AGOSTO	16,476,038	50,874,901	4,911,243	38,888,046	22,760,699	3,175,036	10,964,101	17,089,788	2,125,425	9,395,911	26,882,408	40,301,597	29,498,296	2,520,300	2,550,000	278,413,789
SEPTIEMBRE	4,651,779	9,528,723	336,280	25,175,016	20,415,743	6,743,458	12,786,138	52,962,953	510,000	10,007,371	17,151,696	18,584,712	19,700,375	979,200	493,000	200,026,443
OCTUBRE																0
NOVIEMBRE																0
DICIEMBRE																0
TOTAL	81,718,941	298,373,261	50,195,986	244,109,562	177,044,848	29,672,012	58,044,238	315,124,886	33,415,488	24,856,297	143,862,188	143,266,713	131,452,541	44,052,196	24,705,001	1,799,894,159
% del Total	4.54%	16.58%	2.79%	13.56%	9.84%	1.65%	3.22%	17.51%	1.86%		7.99%	7.96%	7.30%	2.45%	1.37%	98.62%
Precio Prom	222,062	244,970	369,088	268,843	298,055	423,886	351,783	251,697	228,873		293,596	265,309	336,196	242,045	237,548	272,464

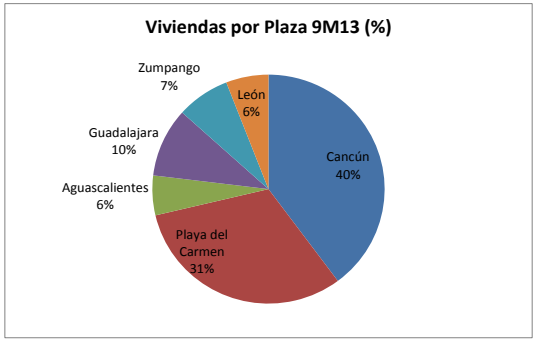
VIVIENDAS 2013

	PARAISO		VILLAS II	VILLAS III	VILLAS DEL SOL				R. Ptecito II	La Liebana	Zumpango	Cielito L	V Country	AGS 500	JAL usada	TOTAL
	1R	2R			mar	arena	estrella	sol DD								
ENERO	4	31	9	82	128	16	0	91	8		0	0	0	2	5	376
FEBRERO	21	66	3	51	128	12	0	35	13		14	0	0	12	6	361
MARZO	142	320	0	97	38	8	0	191	58		66	45	0	37	25	1,027
ABRIL	25	131	0	103	1	0	0	156	27		14	36	0	35	11	539
MAYO	23	125	56	55	1	3	0	144	9		57	31	0	42	20	566
JUNIO	16	137	36	106	97	6	56	204	5	1	112	58	145	21	9	1,009
JULIO	42	160	18	179	62	3	41	159	12	9	79	148	120	19	16	1,067
AGOSTO	74	208	13	142	73	7	31	67	11	15	90	152	75	10	10	978
SEPTIEMBRE	21	40	1	93	66	15	37	205	3	17	58	70	51	4	2	683
OCTUBRE																0
NOVIEMBRE																0
DICIEMBRE																0
TOTAL	368	1,218	136	908	594	70	165	1,252	146	42	490	540	391	182	104	6,606

VIVIENDAS POR PLAZA

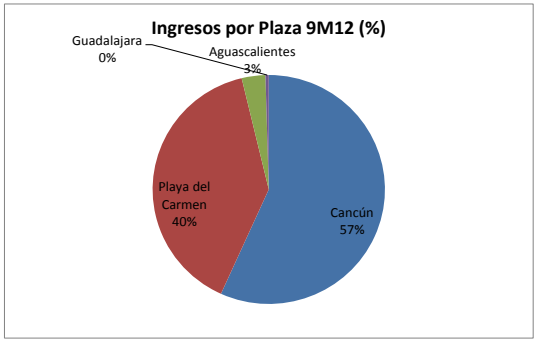
Viviendas por Plaza	9M12	%	9m13	%
Cancún	2,849	59%	2,630	40%
Playa del Carmen	1,777	37%	2,081	32%
Aguascalientes	153	3%	370	6%
Guadalajara	24	0%	644	10%
Zumpango			490	7%
León			391	6%
Total	**4,803**	**100%**	**6,606**	**100%**

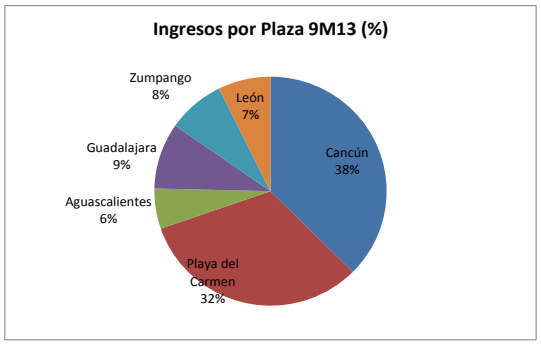




INGRESOS POR PLAZA

Ingresos por Plaza	9M12	%	9m13	%
Cancún	718,278,766	57%	674,397,750	37%
Playa del Carmen	499,867,805	39%	579,885,984	32%
Aguascalientes	41,741,147	3%	102,323,982	6%
Guadalajara	5,765,100	0%	167,971,714	9%
Zumpango			143,862,188	8%
León			131,452,541	7%
Total	**1,265,652,818**	**100%**	**1,799,894,159**	**100%**





CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

Principales Indicadores y Razones Financieras

(cifras en millones de pesos)

Información del Estado de Resultados	3er Trimestre 2012	4to Trimestre 2012	1er Trimestre 2013	2do Trimestre 2013	3er Trimestre 2013
Ingresos por Venta de Vivienda	461	491	456	570	774
Otros Ingresos	58	66	34	15	12
Total Ingresos	519	557	490	**585**	**786**
Costo de Ventas	386	371	347	411	571
Costo de Financiamiento Capitalizado	31	20	22	33	37
Utilidad Bruta	133	186	144	**174**	**215**
Gastos de Venta y Administración	41	52	52	68	79
Otros Ingresos (Gastos)		5	0	0	0
Utilidad en operación	92	138	92	**106**	**135**
Utilidad antes de Impuestos	88	139	88	100	130
Impuestos	15	75	3	15	30
Utilidad Neta	73	64	85	84	100
EBITDA	124	159	115	141	175

Información del Balance	a sep 2012	a dic 2012	a mar 2013	a jun 2013	a sep 2013
Efectivo y equivalentes	157	106	89	172	221
Clientes	120	134	279	181	150
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	0	6	0	0	0
Inventarios Inmobiliarios	1,791	2,002	2,126	2,329	2,184
Otros Activos	250	128	200	196	222
Total Activo	2,318	2,376	2,695	2,879	2,777
Créditos Bancarios	546	620	837	904	845
Créditos Bursátiles	300	300	300	300	300
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	0	11	0	0	0
Cuentas por Pagar Proveedores	85	65	91	138	43
Proveedores de Terrenos	32	24	25	22	32
Otros Pasivos	391	386	389	375	418
Total Pasivo	1,354	1,407	1,641	1,740	1,639
Total Capital Contable	964	969	1,055	1,139	1,139

Información Operativa	3er Trimestre 2012	4to Trimestre 2012	1er Trimestre 2013	2do Trimestre 2013	3er Trimestre 2013
Viviendas Vendidas	1,732	1,910	1,764	2,114	2,728
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	461	491	456	570	774
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	266,141	257,296	258,761	269,549	283,583
Razones Financieras					
Margen Bruto	25.65%	33.32%	29.29%	29.72%	27.34%
Costo Financiero Capitalizado / Ingresos Totales	5.94%	3.64%	4.56%	5.69%	4.76%
Gastos Operación	7.92%	9.39%	10.58%	11.57%	10.10%
Margen de Operación	17.72%	24.75%	18.70%	18.15%	17.24%
Margen Utilidad antes de Impuestos	17.05%	24.92%	17.98%	17.00%	16.49%
Margen de Utilidad despues de Impuestos	14.15%	11.50%	17.44%	14.38%	12.71%
Margen EBITDA	23.83%	28.62%	23.53%	24.18%	22.22%
Días de Cartera	21	22	51	28	17
Días de Inventario (En Proceso + Reserva Territorial)	418	485	552	510	344
Días de Proveedores	27	22	30	35	12
Deuda Neta (millones de pesos)	689	815	1,047	1,032	924
Intereses Pagados (millones de pesos)	25	37	32	39	39
Flujo Libre de Efectivo (millones de pesos)	26	-39	-201	54	198
Pasivo Total / Capital Contable	1.41	1.45	1.56	1.53	1.44
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados)	5.17	4.79	4.32	4.07	4.03
Deuda Total / EBITDA	1.86	1.83	2.29	2.23	1.94
Deuda Neta / Ebitda	1.51	1.62	2.11	1.91	1.56
Rentabilidad					
Acciones en Circulación (mda)	114	114	114	114	114
Utilidad 12m por Acción (Pesos)	1.97	2.46	2.48	2.70	2.93
Valor en Libros por Acción (pesos)	8.47	8.51	9.26	10.00	10.00
Rendimiento Anual por Acción	23.22%	28.85%	26.82%	26.96%	29.29%

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

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

	Ejercicios terminados el 31 de Diciembre						
Información del Estado de Resultados	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**UDM a sep 13**
Ingresos por Venta de Vivienda	794	987	1,267	1,336	1,581	1,757	2,291
Otros Ingresos	157	201	290	75	122	151	127
Total Ingresos	951	1,187	1,557	1,411	1,703	1,908	2,418
Costo de Ventas	747	747	1,119	960	1,196	1,335	1,700
Costo de Financiamiento Capitalizado	31	65	119	87	101	89	113
Utilidad Bruta	204	440	438	451	506	573	718
Gastos de Venta y Administración	138	161	129	128	151	168	251
Otros Ingresos (Gastos)						5	5
Utilidad en operación	66	280	309	323	355	410	471
Utilidad antes de Impuestos	88	272	301	318	341	398	456
Impuestos	76	29	128	100	110	118	122
Utilidad Neta	12	243	172	218	231	280	334
EBITDA	101	351	432	415	460	502	591
Información del Balance							**a sep 2013**
Efectivo y equivalentes	56	95	75	80	69	106	221
Clientes	157	141	145	133	140	134	150
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	23	95	92	4	3	6	0
Inventarios	1,048	1,187	1,018	1,573	1,798	2,002	2,184
Otros Activos	84	78	96	29	93	128	222
Total Activo	1,369	1,596	1,426	1,819	2,104	2,376	2,777
Créditos Bancarios	754	829	445	630	701	620	845
Créditos Bursátiles						300	300
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	0	0	13	0	2	11	0
Cuentas por Pagar Proveedores	17	36	7	14	26	65	43
Proveedores de Terrenos	328	106	92	104	94	24	32
Otros Pasivos	127	146	268	340	433	386	418
Total Pasivo	1,226	1,117	826	1,088	1,256	1,407	1,639
Total Capital Contable	143	479	601	731	848	969	1,139

	Ejercicios terminados el 31 de Diciembre						
Información Operativa	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**UDM a sep 13**
Viviendas Vendidas	**2,408**	**2,967**	**5,416**	**5,431**	**6,150**	**6,713**	**8,516**
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	794	987	1,267	1,336	1,581	1,757	2,291
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	329,795	332,625	258,182	246,053	257,097	261,744	269,062
Razones Financieras							
Margen Bruto	21.44%	37.08%	28.14%	31.94%	29.73%	30.05%	29.69%
Costo Financiero Capitalizado / Ingresos Totales	3.24%	5.47%	7.63%	6.14%	5.94%	4.65%	4.69%
Gastos Operación	14.53%	13.54%	8.29%	9.07%	8.87%	8.81%	10.39%
Margen de Operación	6.90%	23.54%	19.85%	22.87%	20.87%	21.47%	19.48%
Margen Utilidad antes de Impuestos	9.30%	22.90%	19.30%	22.55%	20.02%	20.84%	18.86%
Margen de Utilidad despues de Impuestos	1.31%	20.48%	11.08%	15.44%	13.58%	14.66%	13.79%
Margen EBITDA	**10.64%**	**29.52%**	**27.77%**	**29.40%**	**27.00%**	**26.34%**	**24.43%**
Días de Cartera	59	43	34	34	30	25	22
Días de Inventario (En Proceso)	505	572	327	590	541	540	462
Días de Proveedores	166	68	32	44	36	24	16
Deuda Neta (millones de pesos)	698	734	370	550	631	815	924
Intereses Pagados (millones de pesos)	63	109	113	108	76	105	147
Flujo Libre de Efectivo (millones de pesos)		82	514	-73	137	89	11
Pasivo Total / Capital Contable	8.59	2.33	1.38	1.49	1.48	1.45	1.44
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados) 12m	1.61	3.21	3.81	3.84	6.02	4.80	4.03
Deuda Total / EBITDA 12m	7.45	2.36	1.03	1.52	1.52	1.83	1.94
Deuda Neta / Ebitda 12m	6.90	2.09	0.86	1.32	1.37	1.62	1.56
Rentabilidad							
Utilidad Neta	12	243	172	218	231	280	334
Capital Contable	143	479	601	731	848	969	1,139
Acciones en Circulación (mda) (*)	59	59	59	114	114	114	114
Utilidad 12m por Acción (Pesos)	0.21	4.13	2.93	1.91	2.03	2.46	2.93
Valor en Libros por Acción (pesos)	2.43	8.14	10.20	6.42	7.45	8.51	10.00
Rendimiento Anual por Acción	8.75%	50.76%	28.72%	29.80%	27.26%	28.85%	29.29%
Dividendos decretados (generados en el año)	20	17	83	114	158	n.a.	n.a.
Dividendo por acción	0.33	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 SEPTIEMBRE 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	141,984,592	92,601,950	49,382,642	TIIE 28 +	3.50	1.20	10/09/2014
	VILLAS DE ZUMPANGO	PUENTE	131,382,596	60,614,115	2,010,176	58,603,939	TIIE 28 +	3.50	1.20	07/07/2015
	LA LIEBANA	PUENTE	63,878,100	35,513,061	12,022,444	23,490,617	TIIE 28 +	3.50	1.00	21/02/2015
	VILLAS DEL SOL DD 2	PUENTE	117,016,900	115,627,776	27,846,847	87,780,928	TIIE 28 +	3.50	1.20	19/06/2015
	CADU RESIDENCIAS	PRE-PUENTE	10,445,000	10,445,000	0	10,445,000	TIIE 28 +	3.50	1.00	19/12/2013
		CREDIPROVEEDORES	50,000,000	50,000,000	0	50,000,000	8.62		1.00	22/10/2013
		ARRENDAMIENTO	10,100,000	3,575,844.99	1,325,851.79	2,249,993	TIIE 28 +	4.80	2.00	01/08/2015
	TOTAL		577,991,596	417,760,389	135,807,269	281,953,119				
BANAMEX		CAPITAL DE TRABAJO (P.Q)	25,000,000	25,000,000	0	25,000,000	TIIE 28 +	4.00	1.50	15/10/2013
		ESTRUCTURADO	931,317,100	808,885,172	689,525,636	119,359,536	TIIE 28 +	3.75	1.00	15/06/2016
	TOTAL		956,317,100	833,885,172	689,525,636	144,359,536				
SANTANDER		CAPITAL DE TRABAJO (C.S.G.H.)	50,000,000	62,500,000	28,819,444	33,680,556	TIIE 28 +	3.65	2.00	21/04/2016
		CAPITAL DE TRABAJO (P.Q)	25,000,000	24,229,070	6,250,000	17,979,070	TIIE 28 +	4.00	0.25	28/06/2014
	VILLAS DEL MAR III	PUENTE	73,106,341	73,106,340	67,744,355	5,361,985	TIIE 28 +	3.90	1.25	09/06/2016
	VILLAS DEL MAR III	PUENTE	79,719,813	48,424,736	0	48,424,736	TIIE 28 +	3.90	1.25	20/09/2016
	TOTAL		227,826,154	208,260,146	102,813,799	105,446,347				
BANCO VE X MAS		CAPITAL DE TRABAJO (C.S.G.H.)	30,000,000	27,576,600	0	27,576,600	TIIE 28 +	4.00	1.75	30/12/2013
	TOTAL		30,000,000	27,576,600	0	27,576,600				
FINCASA		CAPITAL DE TRABAJO (C.S.G.H.)	50,000,000	50,000,000	20,910,000	29,090,000	TIIE 28 +	4.00	1.75	17/07/2015
	TOTAL		50,000,000	50,000,000	20,910,000	29,090,000				
BANCO INBURSA		RESERVA TERRITORIAL	121,800,000	121,800,000	41,517,592	80,282,408	TIIE 28 +	4.00	1.50	22/08/2018
	TOTAL		121,800,000	121,800,000	41,517,592	80,282,408				
HSBC	VILLAS DEL SOL (P166)	PUENTE	132,410,570	132,410,570	96,467,832	35,942,738	TIIE 28 +	3.50	1.50	21/04/2015
	TOTAL		166,397,461	166,397,461	130,454,723	35,942,738				
S H F	VILLAS DEL SOL		152,225,450	70,690,557	0	70,690,557	TIIE 28 +	3.60	1.50	13/09/2015
	VILLAS OTOCH PARAISO		143,980,200	70,069,250	0	70,069,250	TIIE 28 +	3.60	1.50	29/08/2015
	TOTAL		296,205,650	140,759,807	0	140,759,807				

TOTAL	2,426,537,960	1,966,439,574	1,121,029,019	845,410,555