CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

INFORME FINANCIERO
PRIMER TRIMESTRE DE 2014

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

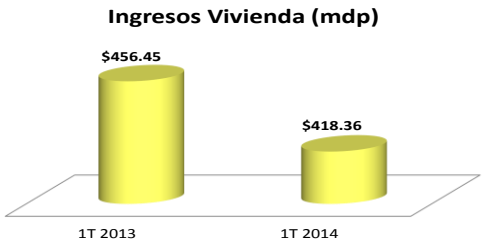
ABRIL DE 2014

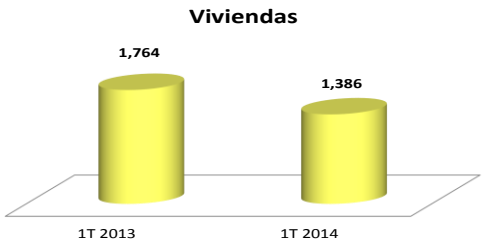
El primer trimestre de 2014, se caracterizó por una disminución en el volumen de ventas comparado con el mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la falta de inventarios ocasionado por el alto volumen de ventas del 4T13. Asimismo, se caracterizó por el elevado nivel de las inversiones realizadas con el fin de reponer los inventarios de vivienda.

CADU ya cuenta con los recursos necesarios para realizar el primer pago de la amortización de su Certificado Bursátil "CADU12" por la cantidad de $150 mdp que efectuará el 25 de abril de 2014.

1. – RESUMEN EJECUTIVO

- En el 1T14 la empresa tuvo ingresos por escrituración de vivienda por $418.35 mdp, al escriturar 1,386 viviendas, 8.35% menos ingresos que en el 1T13.



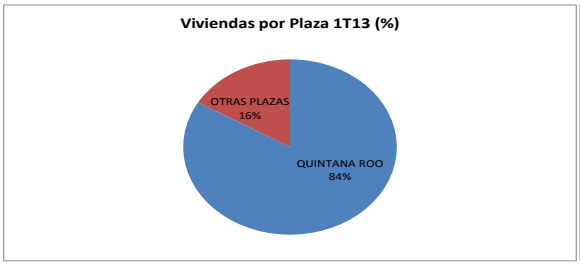


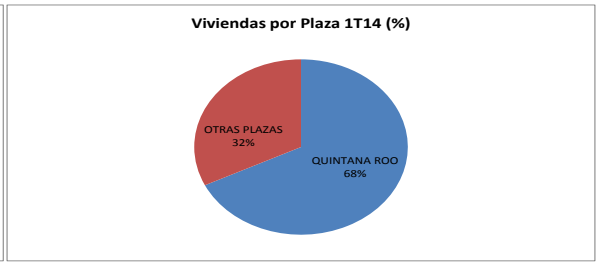
- Los ingresos totales decrecieron 14.05% en el 1T14 respecto del 1T13, al pasar de $490.03 mdp a $421.20 mdp.

- El Ebitda durante el 1T14 fue de $28.21 mdp.

- CADU ya cuenta con los recursos para realizar el pago de la primera amortización de su Certificado Bursátil "CADU12" por la cantidad de $150 mdp. El pago a los tenedores del Certificado se realizará oportunamente el día 25 de abril de 2014.

- CADU continúa avanzando en su estrategia de diversificación geográfica al escriturar en el 1T14 el 32% de sus viviendas en plazas fuera de Quintana Roo, comparado con el 16% en el 1T13.





- La razón de deuda total / EBITDA a marzo de 2014 fue de 2.47 veces, y la razón deuda neta / EBITDA fue de 1.99 veces.

- La razón de cobertura de intereses a marzo de 2014 fue de 3.79 veces.

2– ESTADOS FINANCIEROS

Corpovael, S.A. de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados Intermedios
al 31 de Marzo de 2014 y 31 de Diciembre de 2013
(Cifras en Miles de Pesos)

Activo	31 de Marzo de 2014	31 de Diciembre de 2013
Activos Circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	245,962	267,717
Clientes (Neto)	234,164	176,364
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	87,734	69,566
Inventarios inmobiliarios	2,285,509	2,228,819
Otros Activos Circulantes		
Pagos Anticipados	92,939	
Otros	45,688	32,035
Activos No Circulantes		
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	33,253	32,182
Otros activos no circulantes		17,784
Total	**3,025,249**	**2,824,467**
Pasivo y capital contable		
Pasivos Circulantes		
Créditos Bancarios	328,583	261,144
Créditos Bursátiles	150,000	147,273
Proveedores	209,218	111,348
Impuestos por pagar	17,521	25,169
Otros Pasivos Circulantes	133,125	160,202
Pasivos No Circulantes		
Créditos Bancarios	631,054	566,596
Créditos Bursátiles	146,588	148,584
Pasivos por Impuestos Diferidos	345,891	355,024
Total del pasivo	**1,961,980**	**1,775,340**
Capital Contable		
Capital social	113,847	113,847
Utilidades retenidas	941,278	927,971
Participación controladora	1,055,125	1,041,818
Participación no controladora	8,143	7,309
Total del capital contable	1,063,269	1,049,127
Total Pasivo y Capital	**3,025,249**	**2,824,467**

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Utilidad Integral
por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de Marzo de 2014 y 2013
(Cifras en Miles de Pesos)

	Enero a Marzo 2014	Enero a Marzo 2013
Ingresos:		
Ingresos por ventas inmobiliarias	418,355	456,455
Ingresos por Construcción		11,132
Otros ingresos	2,848	22,442
	421,203	**490,029**
Costos y gastos:		
Costo de ventas	(348,149)	(346,506)
Utilidad Bruta	73,054	143,523
Gastos Generales	(61,193)	(51,865)
Utilidad antes de Otros Ingresos y Gastos Neto	**11,861**	**91,658**
Otros Ingresos Gastos – Neto		
Utilidad de operación	**11,861**	**91,658**
Ingresos Financieros	1,300	675
Gastos Financieros	(4,920)	(4,227)
	(3,619)	(3,552)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**8,242**	**88,106**
Impuestos a la utilidad:		
Causado	2,400	16,131
Diferido	(8,300)	(13,500)
	(5,900)	2,631
Utilidad neta e integral consolidada	**14,142**	**85,475**
Participación controladora	13,307	81,932
Participación no controladora	835	3,543
Utilidad neta e integral consolidada	**14,142**	**85,475**
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción	0.12	0.72

CADU INMOBILIARIA

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

	31 de Marzo 2014	31 de Marzo 2013
Actividades de Operación		
Utilidad Antes de Impuestos	8,242	88,106
Partidas relacionadas con actividades de Inversión		
Depreciación y Amortización	1,766	1,299
Ingresos por intereses	-1,300	-675
Partidas relacionadas con actividades de Financiamiento		
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	14,579	22,355
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	**23,287**	**111,084**
Flujos Generados o utilizados en la Operación		
Decremento (Incremento) en Clientes	11,766	(140,936)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(51,320)	(124,382)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	(176,543)	(64,830)
Incremento (Decremento en Proveedores)	97,870	26,299
Incremento (Decremento) en otros Pasivos	(21,443)	13,394
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(10,900)	(16,057)
	(150,570)	(306,512)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	**(127,283)**	**(195,427)**
Actividades de Inversión		
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(1,071)	(6,281)
Intereses Cobrados	1,300	675
Otras Partidas		
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**229**	**(5,606)**
	(127,054)	**(201,034)**
Actividades de Financiamiento		
Financiamientos Bancarios	408,264	465,965
Amortización de Financiamientos Bancarios	(276,367)	(249,397)
Intereses Pagados	(26,598)	(31,662)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	105,299	184,906
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**(21,755)**	**(16,128)**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	267,717	105,623
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del período	245,962	89,495

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Variaciones en el Capital Contable
por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de Marzo de 2014 y 2013
(Cifras en Miles de Pesos)

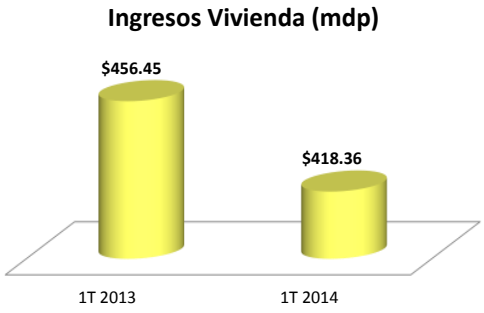
EJERCICIO 2013	Capital social	Superavit por intercambio de acciones de subsidiarias	Utilidades retenidas	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2013	113,847	64,263	788,253	966,363	2,954	969,317
Otros movimientos				0	-230	-230
Utilidad Integral			81,932	81,932	3,543	85,475
Saldos al 31 de marzo de 2013 (no auditados)	113,847	64,263	870,185	1,048,295	6,267	1,054,562
EJERCICIO 2014						
Saldos al 1ero de Enero de 2014	113,847	64,263	863,708	1,041,818	7,309	1,049,127
Utilidad integral			13,307	13,307	835	14,142
Saldos al 31 de marzo de 2014 (no auditados)	113,847	64,263	877,015	1,055,125	8,144	1,063,269

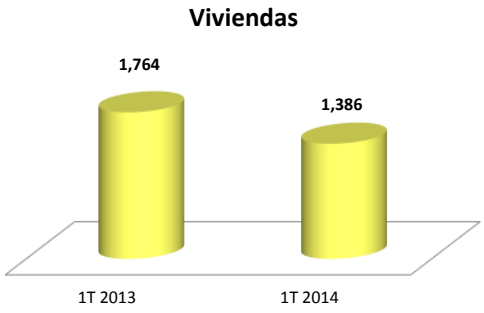
CADU INMOBILIARIA

3– RESULTADOS DE LA OPERACION

3.1. Ingresos por Ventas

En el 1T14 la empresa tuvo ingresos por escrituración de vivienda por $418.35 mdp, al escriturar 1,386 viviendas, 8.35% menos ingresos que en el 1T13.





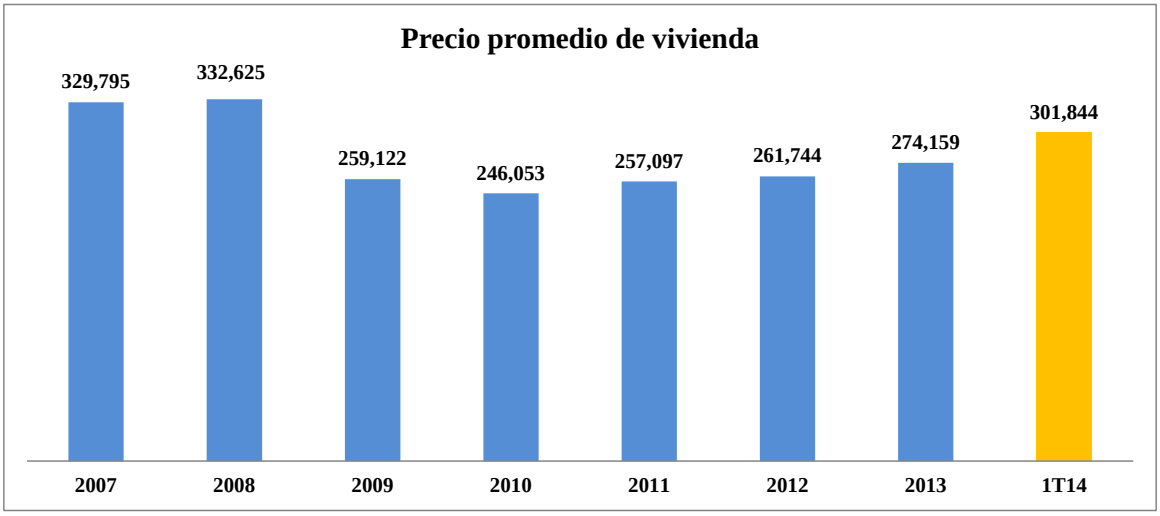
En ingresos totales pasaron de $490.03 mdp en el 1T13 a $421.20 mdp en el 1T14, lo que significó un decremento de 14.05%.

Las viviendas escrituradas, los ingresos y el precio promedio por vivienda correspondientes al 1T14 se integran de la siguiente manera:

1T 2014				
Desarrollo	**# Viviendas**	**Ingresos ($)**	**Precio. Prom**	**Tipo de Vivienda**
Villas Otoch Paraiso (Cancún)	37	$ 9,351,931	$ 252,755	Económica
Villas del Mar III (Cancún)	94	$ 25,900,687	$ 275,539	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol (Playa del Carmen)	329	$ 109,705,788	$ 333,452	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol DD (Playa del Carmen)	480	$ 136,705,373	$ 284,803	Trad. Bajo Ing.
La Liebana (Aguascalientes)	20	$ 12,764,201	$ 638,210	Tradicional
Villas de Zumpango (Edo. Mex.)	140	$ 43,719,066	$ 312,279	T.B.I. - Tradicional
Cielito Lindo (Guadalajara)	171	$ 44,876,924	$ 262,438	Trad. Bajo Ing.
Villas del Country (León)	81	$ 26,549,745	$ 327,775	T.B.I. - Tradicional
Otros	34	$ 8,781,575	$ 258,282	Eco / TBI
Total	**1,386**	**$ 418,355,290**	**$ 301,844**	

De enero a marzo de 2014 se escrituraron 1,386 viviendas a un precio promedio de $301,844 pesos.

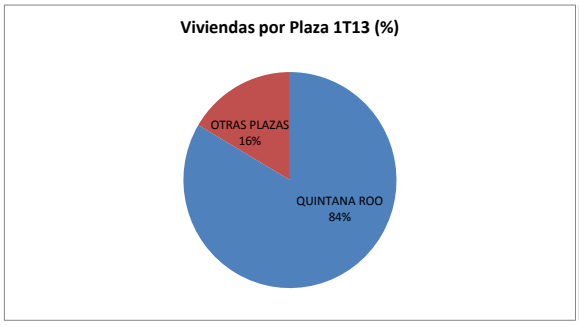
El precio promedio del 1T14 ($301,844 pesos) aumentó 16.65% respecto del precio promedio de del 1T13 ($258,761 pesos). Lo anterior fundamentalmente a la escrituración de los nuevos desarrollos que tienen un precio de venta por vivienda mayor.

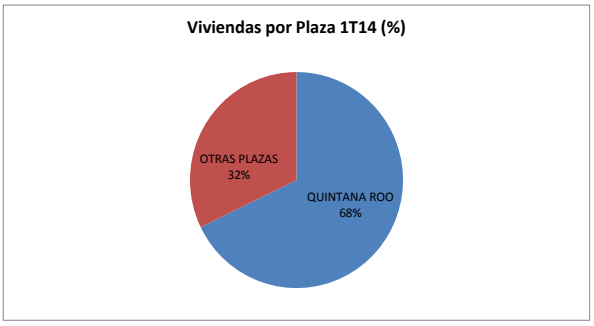


En relación a la estrategia de la empresa de diversificar sus operaciones geográficamente, en el 1T14 las nuevas plazas (Guadalajara, Zumpango, León y Aguascalientes) contribuyeron con el 32% de las viviendas escrituradas, y Quintana Roo contribuyó con el 68%, en el 1T13 Quintana Roo contribuyó con el 84% de las viviendas. Ahora la empresa depende menos de la concentración geográfica en el Estado de Quintana Roo que en el pasado.

VIVIENDAS POR PLAZA

Viviendas por Plaza	1T13	%	1T14	%
Cancún	826	47%	131	9%
Playa del Carmen	647	37%	809	58%
Aguascalientes	130	7%	54	4%
Guadalajara	81	5%	171	12%
Zumpango	80	5%	140	10%
León	0		81	6%
Total	**1,764**	**100%**	**1,386**	**100%**





3.2. Utilidad Bruta

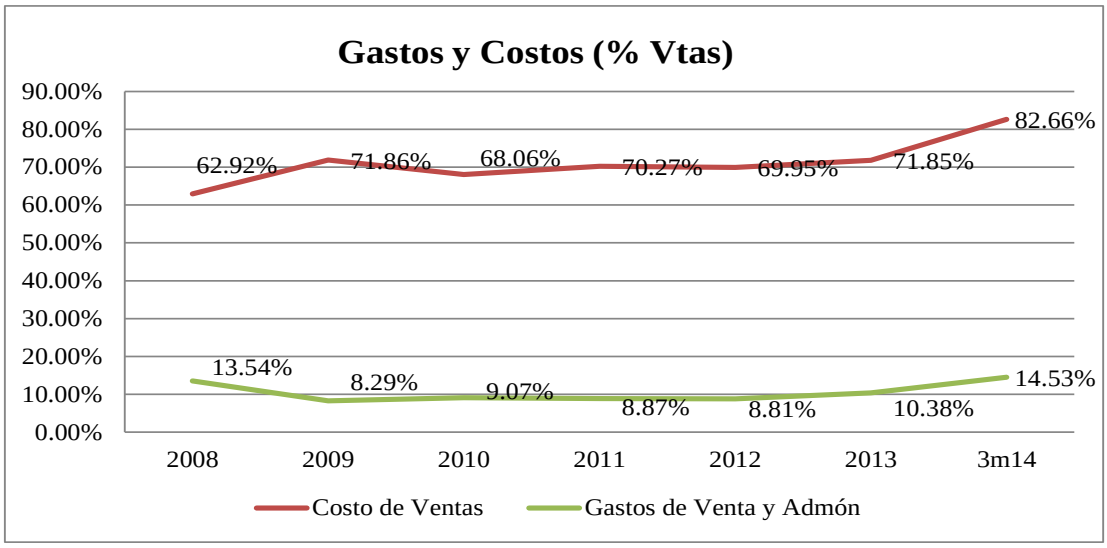
En el periodo enero a marzo de 2014 la utilidad bruta fue de $73.05 mdp, lo que representa un margen bruto de 17.34%.

3.3. Costo de Ventas

En el periodo enero a marzo de 2014 el costo de ventas, como porcentaje de los ingresos totales fue de 82.66%.

3.4. Gastos Generales

En el periodo enero a marzo del 2014 los gastos generales, como porcentaje de los ingresos totales fue de 14.53%, este margen aumentó 3.95 pp respecto del 10.58% del mismo periodo del 2013 debido al menor nivel de ingresos registrados en el trimestre. Los gastos generales tenderán a normalizarse conforme aumenten los ingresos.



3.5. EBITDA

El EBITDA en el 1T14 fue de $28.21 mdp. El EBITDA de los últimos doce meses fue de $510.50 mdp y el margen fue de 20.11%.

INTEGRACIÓN DEL UAFIDA (EBITDA)				
	ene-mar14	ene-mar13	Variación	
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	14,141,677	85,475,081	-71,333,404	-83.46%
(+) ISR Corriente	2,400,000	16,130,546	-13,730,546	-85.12%
(+) ISR Diferido	-8,300,000	-13,500,000	5,200,000	-38.52%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	8,241,677	88,105,627	-79,863,950	-90.65%
(+) Costo Integral de Financiamiento Capitalizado	14,578,824	22,355,071	-7,776,247	-34.79%
(+) Intereses no capitalizados	4,919,656	4,227,130	692,526	16.38%
(-) Productos Financieros	1,300,397	674,928	625,469	92.67%
(+) Depreciación y Amortización	1,766,420	1,298,536	467,884	36.03%
UAFIDA (EBITDA)	28,206,180	115,311,436	-87,105,256	-75.54%
MARGEN UAFIDA (EBITDA)	6.70%	23.53%		(-) 16.83 pp

3.6. Utilidad de Operación

En periodo enero a marzo de 2014 la utilidad de operación fue de $11.86 mdp.

3.7. Utilidades Antes de Impuestos

Durante el periodo enero a marzo de 2014 la utilidad antes de impuestos fue de $8.24 mdp

3.8. Utilidad Neta

En el periodo enero a marzo de 2014 la utilidad neta fue de $14.14 mdp. En los últimos doce meses la utilidad neta fue de $223.12 mdp, con un margen de 8.79%.

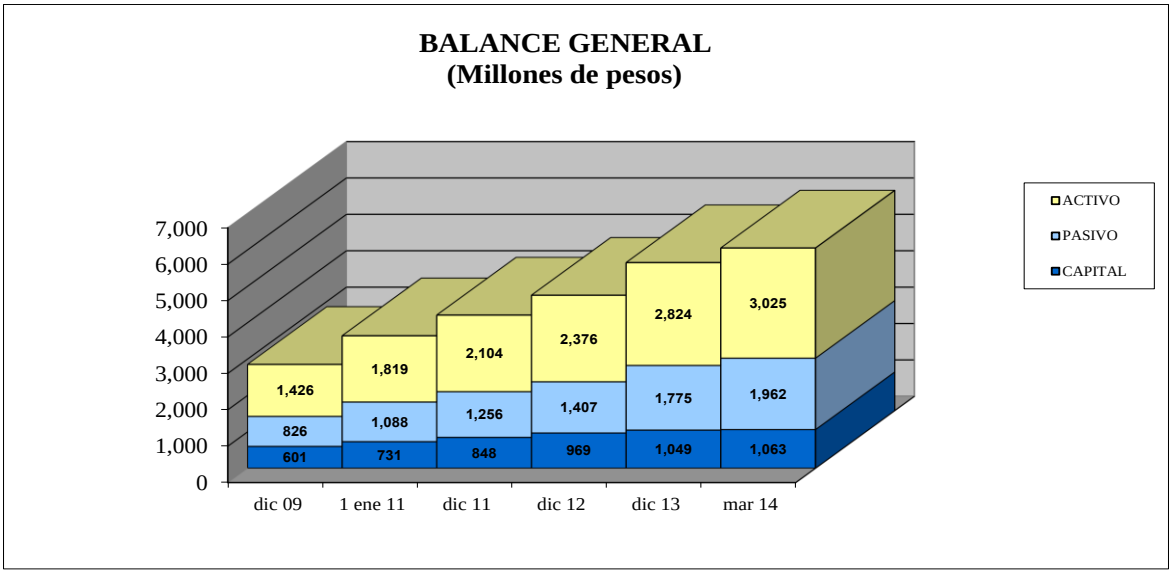
3.9. Capitalización del Costo Integral de Financiamiento

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

INTEGRACIÓN DEL COSTO DE VENTAS						
	1T14			1T13		
Costo de Ventas	$	333,570,096	95.81%	$	324,151,077	93.55%
CIF Cap. Reconocido en el Costo de Ventas	$	14,578,824	4.19%	$	22,355,071	6.45%
Total Costo de Ventas	$	348,148,920	100.00%	$	346,506,148	100.00%

4– SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

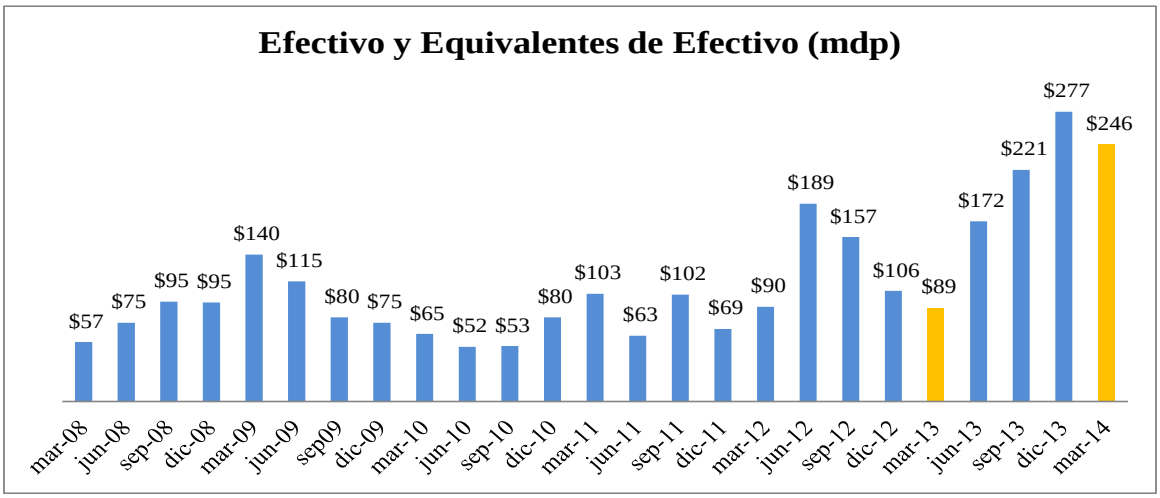
4.1. Balance General



De diciembre de 2013 a marzo de 2014 los activos totales se incrementaron en 7.11%, es decir, $200.78 mdp al pasar de 2,824.46 mdp a 3,025.25 mdp.

4.1.1. Efectivo y Equivalente de Efectivo

El saldo en caja y bancos a marzo de 2014 fue de $245.96 mdp, lo que significa un incremento del $156.46 mdp o 174.83% respecto de los $89.49 mdp de marzo de 2013.



La empresa cuenta con el efectivo en caja para realizar oportunamente el pago de la primera amortización de $150 mdp correspondientes al Certificado Bursátil “CADU12”.

4.1.2. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar a marzo de 2014 ascienden a $234.16 mdp, comparado con los $279.17 mdp del mismo periodo de 2013.

4.1.3. Inventarios

INVENTARIOS					
	1T 2013	2T 2013	3T 2013	2013	1T 2014
Terrenos Reserva (Costo Adquisición)	753,031,845	712,501,226	634,760,900	780,943,692	687,198,224
Terrenos en construcción y obras en proceso	1,325,144,103	1,562,825,706	1,509,919,904	1,431,824,191	1,557,203,984
Rif Capitalizado	48,186,102	53,635,977	39,764,896	32,124,788	41,106,482
Pagos anticipados	74,089,221	0	0	0	
Totales	**2,200,451,271**	**2,328,962,909**	**2,184,445,700**	**2,244,892,671**	**2,285,508,690**

4.2. Pasivos Financieros

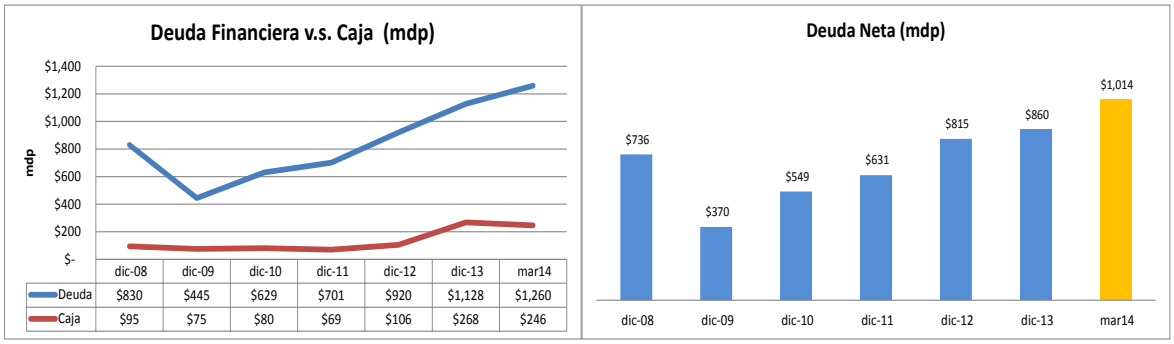
Los pasivos bancarios aumentaron en marzo de 2014 con relación a diciembre del 2013 en $131.90 mdp, es decir en un 15.93%, pasando de $827.74 mdp a $959.64 mdp.

INTEGRACIÓN DE PASIVOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS						
	mar-14		dic-13		Variación	
Puentes	$628.90	65.54%	$575.06	69.47%	$53.84	9.36%
Reserva Territorial	$105.63	11.01%	$109.98	13.29%	-$4.35	-3.96%
Capital de Trabajo	$223.67	23.31%	$140.85	17.02%	$82.82	58.80%
Arrend. Financiero	$1.43	0.15%	$1.84	0.22%	-$0.41	-22.19%
Total	**$959.64**	**100.00%**	**$827.74**	**100.00%**	**$131.90**	**15.93%**

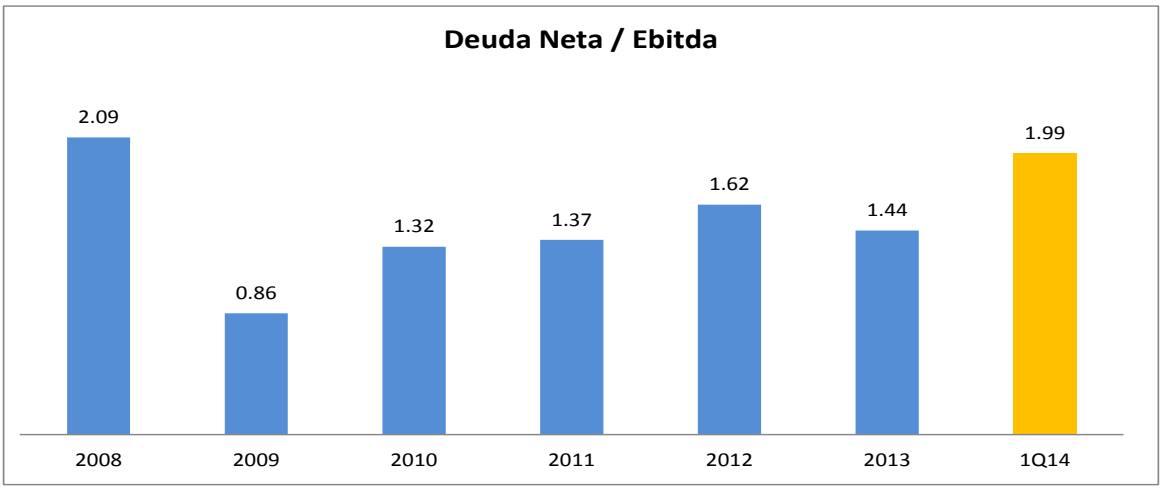
Cifras expresadas en millones de pesos

La deuda total que incluye el Certificado Bursátil a marzo de 2014 aumento 11.70% respecto de diciembre de 2013, al pasar de $1,127.74 mdp a $1,259.64 mdp.

La deuda neta de la empresa disminuyó 3.21% al pasar de $1,047.26 mdp en marzo de 2013 a $1,013.68 mdp a marzo de 2014.



La razón de deuda total / EBITDA, pasó de 2.29 veces en marzo de 2013, a 2.47 veces en marzo de 2014, y la razón deuda neta / EBITDA pasó de 2.11 veces a 1.99 veces en el mismo periodo.



La razón de cobertura de intereses (EBITDA / intereses pagados) paso de 4.32 veces en marzo de 2013 a 3.79 veces a marzo de 2014.

El costo ponderado de la deuda a marzo de 2013 fue del 7.28%.

En cuanto al perfil de los vencimientos de la deuda total que asciende a $1,259.64 a marzo de 2014, el 42.41% de la deuda total vence antes de un año, el 41.84% vence antes de dos años, el 14.33% vence antes de 3 años, el 1.38% vence antes de 4 años y el 0.04% vence después de 4 años.

VENCIMIENTOS DE LA DEUDA CON COSTO A MARZO 2013						
AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	DESPUES DE 4 AÑOS	TOTAL
$503.50	$30.76	$527.00	$180.45	$17.40	$0.53	**$1,259.64**
39.97%	2.44%	41.84%	14.33%	1.38%	0.04%	**100.00%**

Cifras expresadas en millones de pesos

La compañía tiene las siguientes limitaciones contractuales relacionadas a la emisión del Certificado Bursátil:

1) La razón de Cobertura de Interés debe ser mayor de 2.

   Al 31 de marzo de 2014 la razón de Cobertura de Intereses fue de 3.79

2) La relación de Deuda con Costo a EBITDA debe ser menor de 3.

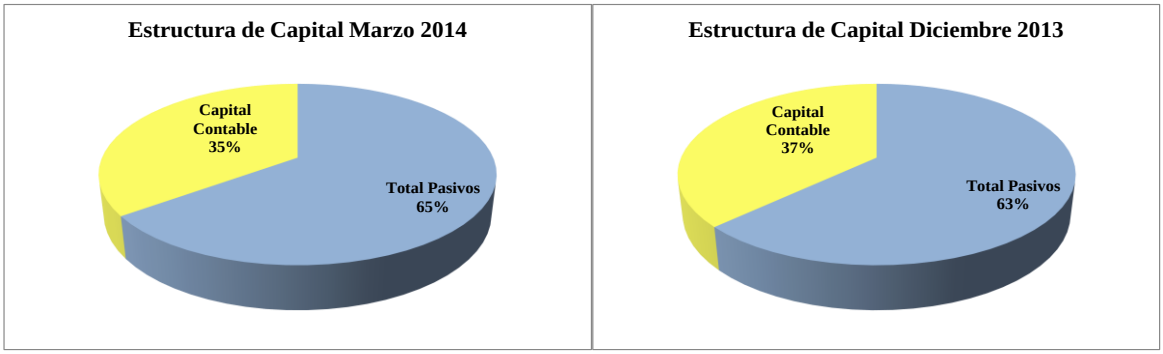
   Al 31 de marzo de 2014 la razón Deuda con Costo / EBITDA fue de 2.47.

3) La razón Pasivos Bancarios y Bursátiles entre Capital Contable menor a 2.

   Al 31 de marzo de 2014 la razón fue de 1.18.

4.3. Capital Contable

El Capital Contable se incrementó de diciembre de 2013 a marzo de 2014 en $14.14 mdp equivalente a un 1.35%, pasando de $1,049.13 mdp a $1,063.27 mdp. Los pasivos totales aumentaron 10.51% al pasar de $1,775.34 mdp a $1,961.98 mdp en el mismo período. Con lo anterior, aumentó la relación pasivo y capital. En diciembre de 2013 se tenía una relación de 62.86% de pasivo total y 37.14% de capital contable, mientras que en marzo de 2014, la relación pasó a una proporción de 64.85% de pasivo total y 35.15% de capital contable.



La razón de apalancamiento (pasivo total / capital contable) pasó de 1.69x en diciembre de 2013 a 1.85x en marzo de 2014. Esta razón disminuirá en el mes de abril, al momento de realizarse el pago de $150 mdp correspondientes a la primera amortización del Certificado Bursátil “CADU12”.

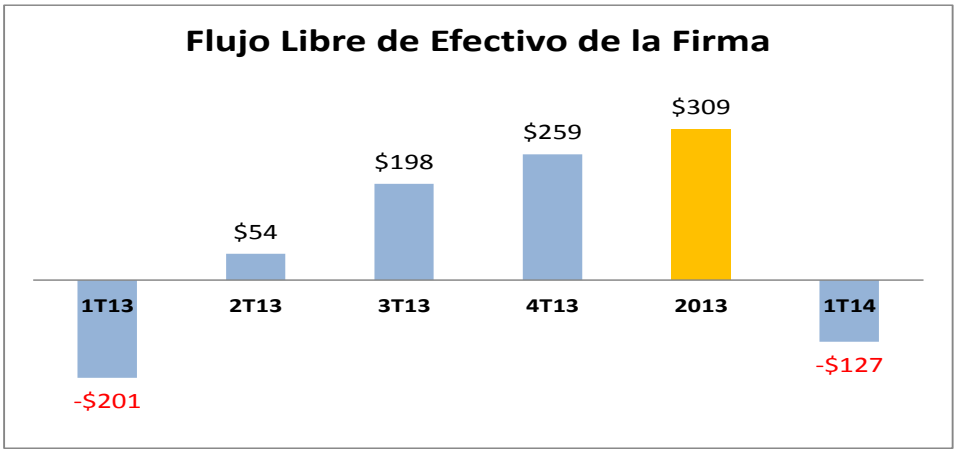
Apalancamiento (PT/CC)				
	mar-14	dic-13	Variación	
Pasivo Total	$1,961.98	$1,775.34	$186.64	10.51%
Capital Contable	$1,063.27	$1,049.13	$14.14	1.35%
Apalancamiento (PT/CC)	**1.85**	**1.69**	**0.15**	**9.04%**

Cifras expresadas en millones de pesos

5– Flujo de Efectivo

Durante el 1T14 la Compañía mejoró su generación de flujo libre de efectivo en $74 mdp, ya que generó un flujo libre de efectivo negativo por $127 mdp, comparado con los $201 mdp negativos del 1T13.

Los flujos negativos durante los primeros trimestres del año, se deben, por una parte a que el nivel de ingresos es menor en los primeros trimestres y por otra parte, a que las inversiones son mayores con el fin de reponer los inventarios.



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	"B1 (CFR)" – 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

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.

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 diciembre de 2013 (para vivienda)

			3M14		
ESTADO	MUNICIPIO	DESARROLLO	CADU	TOTAL (Infonavit)	Participación Mercado
Q. ROO	Benito Juárez (Cancún)	Villas del Mar / Villas Otocho Paraiso	130	1,048	12.40%
Q. ROO	Solidaridad (Playa del Carmen)	Villas del Sol	661	1,161	56.93%
EDO. MEX	Zumpango	Villas de Zumpango	136	507	26.82%
JALISCO	Tlajomulco de Zúñiga	Cileito Lindo	162	2,822	5.74%
GUANAJUATO	León	Villas del Country	68	2,350	2.89%
AGS	Aguascalientes	La Liebana / Rinc. del Puertecito	9	1,197	0.75%

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.

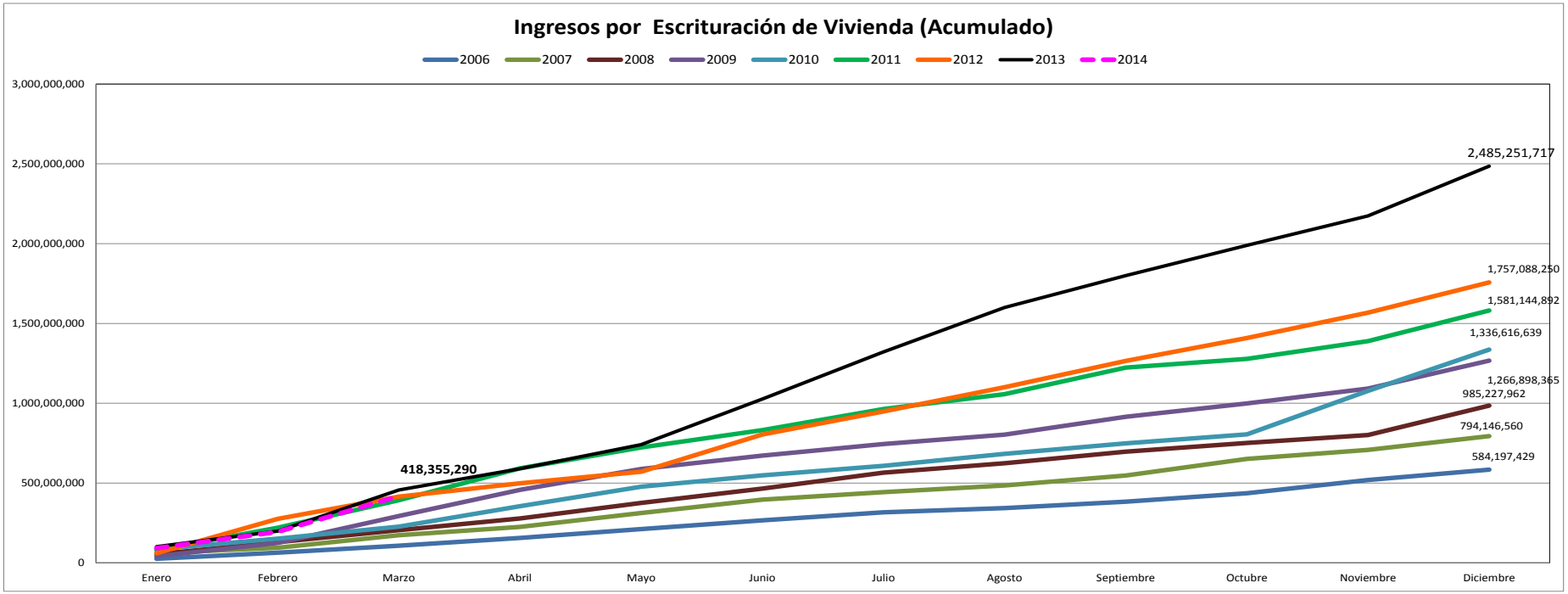
8– ANEXOS

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	189,760,409	183,806,375	311,790,775	**2,485,251,717**
2014	92,119,253	102,385,680	223,850,357										**418,355,290**

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	1,989,654,567	2,173,460,942	2,485,251,717
2014	92,119,253	194,504,934	418,355,290									



CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS – INGRESOS Y ESCRITURACION DE VIVIENDA

INGRESOS POR ESCRITURACION 2014

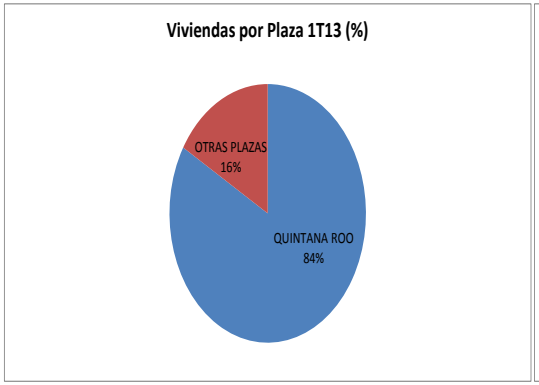
	VOP	V M III (90,96,97)				Liebana	Zumpango	Cielito L	V Country	AGS 500	TOTAL
	2R		mar p166	arena p166	DD (2013)						
ENERO	9,117,280	18,496,920	19,451,530	2,154,300	1,998,042	3,530,000	13,999,912	12,192,000	9,732,400	1,446,869	**92,119,253**
FEBRERO	234,652	6,596,737	34,019,997	448,200	3,384,690	4,775,701	16,613,872	17,304,924	13,217,480	5,789,426	**102,385,680**
MARZO	0	807,030	52,252,760	1,379,000	131,322,641	4,458,500	13,105,282	15,380,000	3,599,865	1,545,279	**223,850,357**
TOTAL	**9,351,931**	**25,900,687**	**105,724,288**	**3,981,500**	**136,705,373**	**12,764,201**	**43,719,066**	**44,876,924**	**26,549,745**	**8,781,575**	**418,355,290**
% del Total	2.24%	6.19%	25.27%	0.95%	32.68%	3.05%	10.45%	10.73%	6.35%	2.10%	100.00%
Precio Prom	252,755	275,539	330,388	442,389	284,803	638,210	312,279	262,438	327,775	258,282	301,844

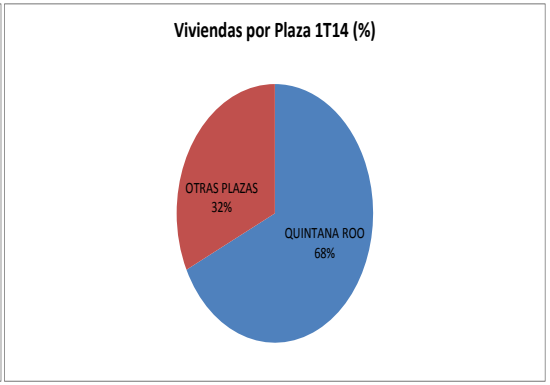
VIVIENDAS 2014

	VOP	V M III (90,96,97)				Liebana	Zumpango	Cielito L	V Country	AGS 500	TOTAL
	2R		mar p166	arena p166	DD (2013)						
ENERO	36	67	59	5	8	6	46	46	28	5	**306**
FEBRERO	1	24	102	1	12	7	53	67	43	23	**333**
MARZO	0	3	159	3	460	7	41	58	10	6	**747**
TOTAL	**37**	**94**	**320**	**9**	**480**	**20**	**140**	**171**	**81**	**34**	**1,386**

VIVIENDAS POR PLAZA

Viviendas por Plaza	1T13	%	1T14	%
Cancún	826	47%	131	9%
Playa del Carmen	647	37%	809	58%
Aguascalientes	130	7%	54	4%
Guadalajara	81	5%	171	12%
Zumpango	80	5%	140	10%
León	0		81	6%
Total	**1,764**	**100%**	**1,386**	**100%**





INGRESOS POR PLAZA

Ingresos por Plaza	3M13	%	3M14	%
Cancún	204,813,503	45%	35,252,619	8%
Playa del Carmen	176,227,053	39%	246,411,160	59%
Aguascalientes	32,063,690	7%	21,545,776	5%
Guadalajara	20,138,677	4%	44,876,924	11%
Zumpango	23,211,710	5%	43,719,066	10%
León	0	0%	26,549,745	6%
Total	**456,454,633**	**100%**	**418,355,290**	**100%**

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

Principales Indicadores y Razones Financieras

(cifras en millones de pesos)

Información del Estado de Resultados	1er Trimestre 2013	2do Trimestre 2013	3er Trimestre 2013	4to Trimestre 2013	1er Trimestre 2014
Ingresos por Venta de Vivienda	456	570	774	685	418
Otros Ingresos	34	15	12	61	3
Total Ingresos	**490**	**585**	**786**	**746**	**421**
Costo de Ventas	347	411	571	545	348
Costo de Financiamiento Capitalizado	22	33	37	34	15
Utilidad Bruta	144	**174**	**215**	**202**	**73**
Gastos de Venta y Administración	52	68	79	72	61
Otros Ingresos (Gastos)	0	0	0	0	0
Utilidad en operación	92	**106**	**135**	**130**	**12**
Utilidad antes de Impuestos	88	100	130	128	8
Impuestos	3	15	30	103	-6
Utilidad Neta	85	84	100	25	14
EBITDA	115	141	175	166	28
Información del Balance	**a mar 2013**	**a jun 2013**	**a sep 2013**	**a dic 2013**	**a mar 2014**
Efectivo y equivalentes	89	172	221	268	246
Clientes	279	181	150	176	234
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	0	0	0	1	0
Inventarios Inmobiliarios	2,126	2,329	2,184	2,229	2,286
Otros Activos	200	196	222	151	260
Total Activo	2,695	2,879	2,777	2,824	3,025
Créditos Bancarios	837	904	845	828	960
Créditos Bursátiles	300	300	300	300	300
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	0	0	0	16	0
Cuentas por Pagar Proveedores	91	138	43	60	103
Proveedores de Terrenos	25	22	32	51	106
Otros Pasivos	389	375	418	520	493
Total Pasivo	1,641	1,740	1,639	1,775	1,962
Total Capital Contable	1,055	1,139	1,139	1,049	1,063

Información Operativa	1er Trimestre 2013	2do Trimestre 2013	3er Trimestre 2013	4to Trimestre 2013	1er Trimestre 2014
Viviendas Vendidas	1,764	2,114	2,728	2,459	1,386
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	456	570	774	685	418
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	258,761	269,549	283,583	278,714	301,844
Razones Financieras					
Margen Bruto	29.29%	29.72%	27.34%	27.04%	17.34%
Costo Financiero Capitalizado / Ingresos Totales	4.56%	5.69%	4.76%	4.58%	3.46%
Gastos Operación	10.58%	11.57%	10.10%	9.61%	14.53%
Margen de Operación	18.70%	18.15%	17.24%	17.46%	2.82%
Margen Utilidad antes de Impuestos	17.98%	17.00%	16.49%	17.20%	1.96%
Margen de Utilidad despues de Impuestos	17.44%	14.38%	12.71%	3.35%	3.36%
Margen EBITDA	23.53%	24.18%	22.22%	22.26%	6.70%
Días de Cartera	51	28	17	21	50
Días de Inventario (En Proceso + Reserva Territorial)	552	510	344	368	591
Días de Proveedores	30	35	12	18	54
Deuda Neta (millones de pesos)	1,047	1,032	924	860	1,014
Intereses Pagados (millones de pesos)	32	39	39	30	27
Flujo Libre de Efectivo (millones de pesos)	-201	54	198	259	-127
Pasivo Total / Capital Contable	1.56	1.53	1.44	1.69	1.85
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados)	4.32	4.07	4.03	4.27	3.79
Deuda Total / EBITDA	2.29	2.23	1.94	1.89	2.47
Deuda Neta / Ebitda	2.11	1.91	1.56	1.44	1.99
Rentabilidad					
Acciones en Circulación (mda)	114	114	114	114	114
Utilidad 12m por Acción (Pesos)	2.48	2.70	2.93	2.59	1.96
Valor en Libros por Acción (pesos)	9.26	10.00	10.00	9.22	9.34
Rendimiento Anual por Acción	26.82%	26.96%	29.29%	28.07%	20.98%

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

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

	Ejercicios terminados el 31 de Diciembre					
Información del Estado de Resultados	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**UDM mar14**
Ingresos por Venta de Vivienda	1,267	1,336	1,581	1,757	2,485	2,447
Otros Ingresos	290	75	122	151	122	92
Total Ingresos	**1,557**	**1,411**	**1,703**	**1,908**	**2,608**	**2,539**
Costo de Ventas	1,119	960	1,196	1,335	1,874	1,875
Costo de Financiamiento Capitalizado	119	87	101	89	127	119
Utilidad Bruta	**438**	**451**	**506**	**573**	**734**	**664**
Gastos de Venta y Administración	129	128	151	168	271	280
Otros Ingresos (Gastos)				5	0	0
Utilidad en operación	**309**	**323**	**355**	**410**	**464**	**384**
Utilidad antes de Impuestos	301	318	341	398	446	366
Impuestos	128	100	110	118	151	143
Utilidad Neta	**172**	**218**	**231**	**280**	**294**	**223**
EBITDA	432	415	460	502	598	511
Información del Balance						
Efectivo y equivalentes	75	80	69	106	268	246
Clientes	145	133	140	134	176	234
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	92	4	3	6	1	0
Inventarios	1,018	1,573	1,798	2,002	2,229	2,286
Otros Activos	96	29	93	128	151	260
Total Activo	1,426	1,819	2,104	2,376	2,824	3,025
Créditos Bancarios	445	630	701	620	828	960
Créditos Bursátiles				300	300	300
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	13	0	2	11	16	0
Cuentas por Pagar Proveedores	7	14	26	65	60	103
Proveedores de Terrenos	92	104	94	24	51	106
Otros Pasivos	268	340	433	386	520	493
Total Pasivo	826	1,088	1,256	1,407	1,775	1,962
Total Capital Contable	601	731	848	969	1,049	1,063

	Ejercicios terminados el 31 de Diciembre					
Información Operativa	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**UDM mar14**
Viviendas Vendidas	**5,416**	**5,431**	**6,150**	**6,713**	**9,065**	8,687
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	1,267	1,336	1,581	1,757	2,485	2,447
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	258,182	246,053	257,097	261,744	274,159	281,703
Razones Financieras						
Margen Bruto	28.14%	31.94%	29.73%	30.05%	28.15%	26.14%
Costo Financiero Capitalizado / Ingresos Totales	7.63%	6.14%	5.94%	4.65%	4.88%	4.71%
Gastos Operación	8.29%	9.07%	8.87%	8.81%	10.38%	11.03%
Margen de Operación	19.85%	22.87%	20.87%	21.47%	17.78%	15.12%
Margen Utilidad antes de Impuestos	19.30%	22.55%	20.02%	20.84%	17.09%	14.41%
Margen de Utilidad despues de Impuestos	11.08%	15.44%	13.58%	14.66%	11.29%	8.79%
Margen EBITDA	**27.77%**	**29.40%**	**27.00%**	**26.30%**	**22.92%**	**20.11%**
Días de Cartera	34	34	30	25	24	33
Días de Inventario	327	590	541	540	428	439
Días de Proveedores	32	44	36	24	21	40
Deuda Neta (millones de pesos)	370	550	631	815	860	1,014
Intereses Pagados (millones de pesos)	113	108	76	105	140	135
Flujo Libre de Efectivo (millones de pesos)	514	-73	137	89	309	383
Pasivo Total / Capital Contable	1.38	1.49	1.48	1.45	1.69	1.85
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados) 12m	3.81	3.84	6.02	4.79	4.27	3.79
Deuda Total / EBITDA 12m	1.03	1.52	1.52	1.83	1.89	2.47
Deuda Neta / Ebitda 12m	0.86	1.32	1.37	1.62	1.44	1.99
Rentabilidad						
Utilidad Neta	172	218	231	280	294	223
Capital Contable	601	731	848	969	1,049	1,063
Acciones en Circulación (mda) (*)	59	114	114	114	114	114
Utilidad 12m por Acción (Pesos)	2.93	1.91	2.03	2.46	2.59	1.96
Valor en Libros por Acción (pesos)	10.20	6.42	7.45	8.51	9.22	9.34
Rendimiento Anual por Acción	28.72%	29.80%	27.26%	28.85%	28.07%	20.98%
Dividendos decretados (generados en el año)	83	114	158	214	n.a.	n.a.
Dividendo por acción	1.40	1.00	1.39	1.88	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 CON INSTITUCIONES FINANCIERAS MARZO 2014

	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	189,636,731	128,615,383	61,021,349	TIIE 28 +	3.50	1.20	10/09/2014
	VILLAS DE ZUMPANGO	PUENTE	131,382,596	71,630,760	49,713,557	21,917,203	TIIE 28 +	3.50	1.20	07/07/2015
	JALISCO	RESERVA TERRITORIAL	20,000,000	20,000,000	0	20,000,000	TIIE 28 +	3.50	1.25	25/10/2015
	JALISCO	RESERVA TERRITORIAL	15,500,000	15,500,000	0	15,500,000	TIIE 28 +	3.50	1.25	12/12/2015
	LA TROJE	PUENTE	237,069,823	24,655,262	0	24,655,262	TIIE 28 +	3.50	1.20	23/12/2015
	LA LIEBANA	PUENTE	63,878,100	52,209,802	37,087,799	15,122,003	TIIE 28 +	3.50	1.00	21/02/2015
		CREDIPROVEEDORES	50,000,000	50,000,000	0	50,000,000	8.62		1.00	14/01/2014
		ARRENDAMIENTO	10,100,000	3,575,844.99	2,143,125.59	1,432,719	TIIE 28 +	4.80	2.00	01/08/2015
	TOTAL		880,561,419	583,281,176	373,632,640	209,648,536				
BANAMEX		ESTRUCTURADO	931,317,100	838,385,172	815,869,691	22,515,481	TIIE 28 +	3.75	1.00	15/06/2016
	TOTAL		956,317,100	863,385,172	840,869,691	22,515,481				
SANTANDER		CAPITAL DE TRABAJO (C.S.G.H.)	50,000,000	62,500,000	43,402,778	19,097,222	TIIE 28 +	3.65	2.00	21/04/2016
		CAPITAL DE TRABAJO (P.Q)	25,000,000	25,000,000	18,750,000	6,250,000	TIIE 28 +	4.00	0.25	28/06/2014
		CAPITAL DE TRABAJO	100,000,000	100,000,000	0	100,000,000	TIIE 28 +	3.50	1.25	26/07/2014
	VILLAS DEL MAR V	pre - PUENTE	54,600,000	54,600,000	0	54,600,000	TIIE 28 +	3.75	1.25	27/05/2014
	VILLAS DEL MAR III	PUENTE	79,719,813	79,399,405	79,399,405	0	TIIE 28 +	3.90	1.25	20/09/2016
	TOTAL		382,426,154	394,605,746	214,658,523	179,947,223				
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	30/06/2014
	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	29,250,000	20,750,000	TIIE 28 +	4.00	1.75	17/07/2015
	TOTAL		50,000,000	50,000,000	29,250,000	20,750,000				
BANCO INBURSA		RESERVA TERRITORIAL	121,800,000	121,800,000	51,667,592	70,132,408	TIIE 28 +	4.00	1.50	22/08/2018
	TOTAL		121,800,000	121,800,000	51,667,592	70,132,408				
ABC CAPITAL	VILLAS DEL SOL DD 2	PUENTE	62,974,080	62,974,080	42,525,600	20,448,480	TIIE 28 +	2.00	1.00	08/05/2016
	VILLAS DEL SOL DD 2	PUENTE	26,058,240	25,425,546	0	25,425,546	TIIE 28 +	2.00	1.70	11/06/2016
			89,032,320	88,399,626	42,525,600	45,874,026				
BANCO INMOB.	VILLAS DEL SOL DD 2	PUENTE	96,288,000	71,440,528	0	71,440,528	TIIE 28 +	2.25	1.00	10/12/2016
	VILLAS DEL SOL DD 2	PUENTE	39,648,000	22,875,126		22,875,126	TIIE 28 +	2.25	1.00	23/01/2017
	TOTAL		135,936,000	94,315,654	0	94,315,654				
S H F	VILLAS DEL SOL	PUENTE	152,225,450	152,225,445	87,065,547	65,159,898	TIIE 28 +	3.60	1.50	13/09/2015
	PUERTA DEL MAR	PUENTE	334,746,750	126,831,977	0	126,831,977	TIIE 28 +	3.60	1.50	11/12/2015
	VILLAS DEL SOL DD 2	PUENTE	252,471,440	60,798,742		60,798,742	TIIE 28 +	1.33	1.50	27/02/2016
	VITA RESIDENZE	PUENTE	52,226,850	36,086,699	0	36,086,699	TIIE 28 +	3.60	1.50	19/11/2015
	TOTAL		935,650,690	519,778,779	230,901,463	288,877,316				

TOTAL	3,714,134,253	2,875,553,322	1,915,916,079	959,637,244