CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

INFORME FINANCIERO
SEGUNDO TRIMESTRE DE 2014

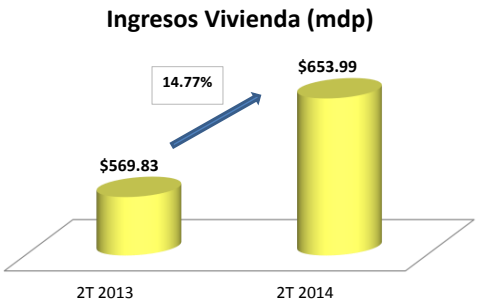
ELABORADO CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)
(IFRS ó IAS por sus siglas en inglés)

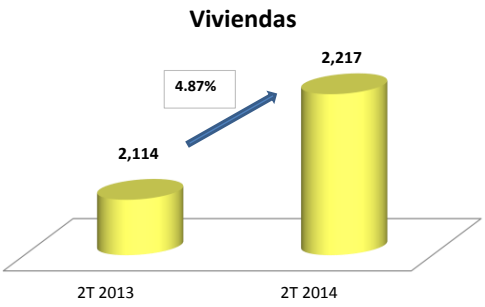
JULIO DE 2014

1. – RESUMEN EJECUTIVO 2T 2014

- Se pagaron oportunamente en el mes de abril $150 millones de pesos correspondientes a la primera amortización del 50% del Certificado Bursátil CADU12.

- Los ingresos por escrituración de vivienda crecieron 14.77% y el número de viviendas escrituradas creció 4.87% durante el 2T14. La empresa tuvo ingresos por escrituración de vivienda por $653.99 mdp, al escriturar 2,217 viviendas.





- Los ingresos totales crecieron 12.75% en el 2T14 respecto del 2T13, al pasar de $585.23 mdp a $659.85 mdp.

- El Ebitda durante el 2T14 fue de $140.52 mdp y el margen EBITDA fue de 21.30%.

- El capital contable aumentó en 8.56% de diciembre de 2013 a junio de 2014, pasando de $1,049.13 mdp a $1,138.94 mdp.

- Durante el 2T14 se inició la escrituración del Desarrollo Certificado Puerta del Mar en Cancún.

- La razón de deuda total / EBITDA a junio de 2014 fue de 2.59 veces, y la razón deuda neta / EBITDA fue de 2.25 veces.

- La razón de cobertura de intereses (EBITDA / intereses pagados) a junio de 2014 fue de 3.92 veces.

- Cadu continúa como líder de mercado tanto en el estado de Quintana Roo con participaciones de mercado de enero a junio de 2014 de 38.35%, según información del INFONAVIT.

EVENTOS POSTERIORES:

El día 17 de julio de 2014 la empresa realizó su segunda emisión de Certificados Bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores. La clave de pizarra es “CADU14” y el monto emitido fue de $300 millones de pesos, a un plazo de 3 años, a una tasa de TIIE28 más 250 puntos base. Los Certificados Bursátiles cuentan con una Garantía de Pago Oportuno de la Sociedad Hipotecaria Federal por hasta el 50% del capital e intereses a los tenedores de los Certificados.

2– ESTADOS FINANCIEROS

Corpovael, S.A. de C.V. y Subsidiarias
Estados de Posición Financiera Condensados Consolidados Intermedios
al 30 de Junio de 2014 y 31 de Diciembre de 2013
(Cifras en Miles de Pesos)

Activo	**30 de Junio de 2014**	**31 de Diciembre de 2013**
Activos Circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	175,125	267,717
Clientes (Neto)	172,035	176,364
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	78,177	69,566
Inventarios inmobiliarios	2,517,099	2,228,819
Otros Activos Circulantes		
Otros	144,878	32,035
Activos No Circulantes		
Propiedades Planta y Equipo (Neto)	51,621	32,182
Otros activos no circulantes	15,289	17,784
Total	**3,154,224**	**2,824,467**
Pasivo y capital contable		
Pasivos Circulantes		
Créditos Bancarios	314,733	261,144
Créditos Bursátiles	146,370	147,273
Proveedores	187,415	111,348
Impuestos por pagar	8,332	25,169
Otros Pasivos Circulantes	144,770	160,202
Pasivos No Circulantes		
Créditos Bancarios	855,174	566,596
Créditos Bursátiles	-	148,584
Pasivos por Impuestos Diferidos	358,491	355,024
Total del pasivo	**2,015,284**	**1,775,340**
Capital Contable		
Capital social	113,847	113,847
Utilidades retenidas	1,015,295	927,971
Participación controladora	1,129,142	1,041,818
Participación no controladora	9,797	7,309
Total del capital contable	1,138,939	1,049,127
Total Pasivo y Capital	**3,154,224**	**2,824,467**

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Utilidad Integral
por los períodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de Junio de 2014 y 2013
(Cifras en Miles de Pesos)

	Enero a Junio 2014	Abril a Junio 2014	Enero a Junio 2013	Abril a Junio 2013
Ingresos:				
Ingresos por ventas inmobiliarias	1,072,345	653,990	1,026,281	569,826
Ingresos por Construcción	-	-	20,406	9,274
Otros ingresos	8,712	5,864	28,576	6,134
	1,081,057	**659,854**	**1,075,263**	**585,234**
Costos y gastos:				
Costo de ventas	(837,676)	(489,527)	(757,810)	(411,304)
Utilidad Bruta	243,381	170,327	317,453	173,930
Gastos Generales	(120,589)	(59,396)	(119,589)	(67,724)
Utilidad antes de Otros Ingresos y Gastos Neto	**122,792**	**110,931**	**197,864**	**106,206**
Utilidad de operación	**122,792**	**110,931**	**197,864**	**106,206**
Ingresos Financieros	13,173	11,873	1,209	534
Gastos Financieros	(21,083)	(16,163)	(11,457)	(7,230)
	(7,910)	(4,290)	(10,248)	(6,696)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**114,882**	**106,641**	**187,616**	**99,510**
Impuestos a la utilidad:				
Causado	(23,074)	(20,674)	(38,020)	(21,889)
Diferido	(2,000)	(10,300)	20,020	6,520
	(25,074)	(30,974)	(18,000)	(15,369)
Utilidad neta e integral consolidada	**89,807**	**75,666**	**169,616**	**84,141**
Participación controladora	87,324	74,018	166,943	85,011
Participación no controladora	2,483	1,648	2,673	(870)
Utilidad neta e integral consolidada	**89,807**	**75,666**	**169,616**	**84,141**
Utilidad (Pérdida) Neta Básica por Acción	0.77	0.65	1.47	0.75

CADU INMOBILIARIA

Corpovael S.A. de C.V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo
por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de Junio de 2014 y 2013.
(Cifras en Miles de Pesos)

	30 de Junio 2014	30 de Junio 2013
Actividades de Operación		
Utilidad Antes de Impuestos	114,882	187,616
Partidas relacionadas con actividades de Inversión		
Depreciación y Amortización	3,547	3,313
Ingresos por intereses	-2,092	-1,209
Partidas relacionadas con actividades de Financiamiento		
Intereses Capitalizados reconocidos en el Costo de Ventas	42,385	55,632
Flujo Derivado del Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	**158,722**	**245,352**
Flujos Generados o utilizados en la Operación		
Decremento (Incremento) en Clientes	35,798	(48,415)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(283,090)	(326,983)
Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por cobrar y otros Activos Circulantes	(150,428)	(55,323)
Incremento (Decremento en Proveedores)	76,067	71,442
Incremento (Decremento) en otros Pasivos	(17,479)	(8,004)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(18,595)	(17,795)
	(357,727)	(385,078)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Operación	**(199,005)**	**(139,726)**
Actividades de Inversión		
Inversión en Propiedades Planta y Equipo	(27,261)	(8,570)
Intereses Cobrados	2,092	1,209
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	**(25,169)**	**(7,361)**
	(224,174)	**(147,087)**
Actividades de Financiamiento		
Financiamientos Bancarios	1,052,631	1,066,980
Amortización de Financiamientos Bancarios	(710,494)	(782,941)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(150,000)	-
Intereses Pagados	(60,553)	(70,389)
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Financiamiento	131,584	213,650
Incremento (Disminución) de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**(92,590)**	**66,563**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al principio del período	267,717	105,623
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del período	175,127	172,186

Corpovael, S. A. de C. V. y Subsidiarias
Estados Condensados Consolidados Intermedios de Variaciones en el Capital Contable
por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de Junio de 2014 y 2013
(Cifras en Miles de Pesos)

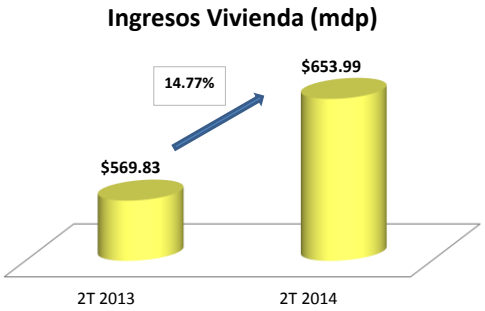
EJERCICIO 2013	Capital social	Superavit por intercambio de acciones de subsidiarias	Utilidades retenidas	Participación Controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2013	113,847	64,263	788,253	966,363	2,954	969,317
Utilidad Integral			166,943	166,943	2,673	169,616
Saldos al 30 de junio de 2013 (no auditados)	113,847	64,263	955,196	1,133,306	5,627	1,138,933
EJERCICIO 2014						
Saldos al 1ero de Enero de 2014	113,847	64,263	863,708	1,041,818	7,309	1,049,127
Otros movimientos				0	5	5
Utilidad integral			87,324	87,324	2,483	89,807
Saldos al 30 de junio de 2014 (no auditados)	113,847	64,263	951,032	1,129,142	9,797	1,138,939

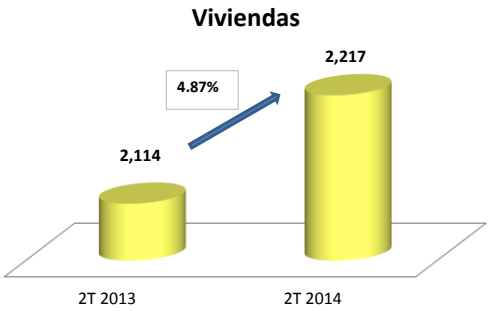
CADU INMOBILIARIA

3– RESULTADOS DE LA OPERACION

3.1. Ingresos por Ventas

Los ingresos por escrituración de vivienda crecieron 14.77% y el número de viviendas escrituradas creció 4.87% durante el 2T14. La empresa tuvo ingresos por escrituración de vivienda por $653.99 mdp, al escriturar 2,217 viviendas.





Los ingresos totales crecieron 12.75% en el 2T14 respecto del 2T13, al pasar de $585.23 mdp a $659.85 mdp.

Las viviendas escrituradas, los ingresos y el precio promedio por vivienda correspondientes al 2T14 se integran de la siguiente manera:

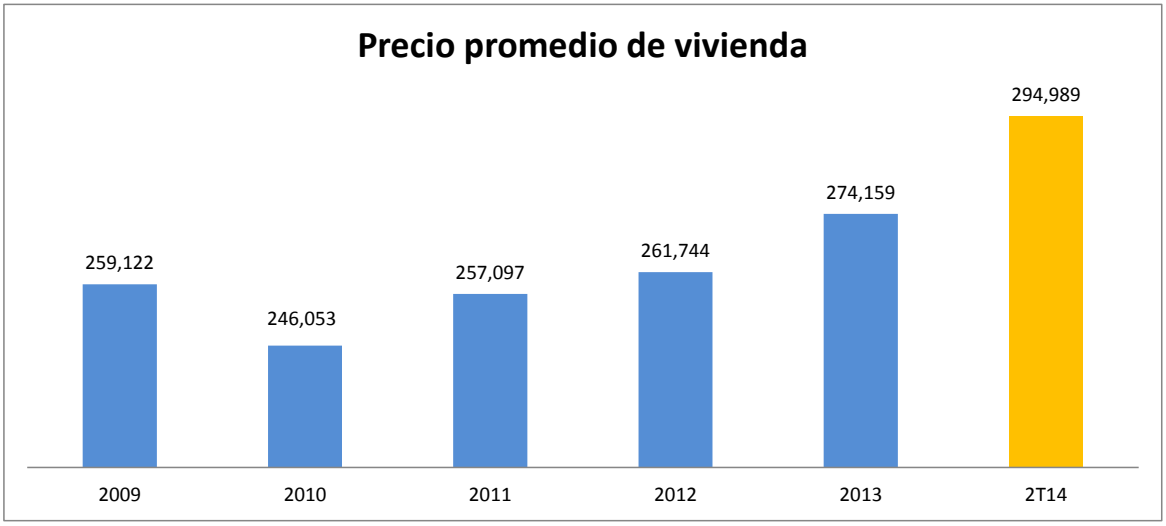
2T 2014				
Desarrollo	**# Viviendas**	**Ingresos ($)**	**Precio. Prom**	**Tipo de Vivienda**
Puerta del Mar	513	$ 133,805,596	$ 260,830	Eco / TBI
Villas del Sol (Playa del Carmen)	165	$ 55,516,388	$ 336,463	Trad. Bajo Ing.
Villas del Sol DD (Playa del Carmen)	928	$ 263,683,818	$ 284,142	Trad. Bajo Ing.
Vita Residence (*)	10	$ 5,893,965	$ 589,397	Residencial
La Liebana (Aguascalientes)	46	$ 26,774,130	$ 582,046	Tradicional
Villas de Zumpango (Edo. Mex.)	289	$ 87,147,420	$ 301,548	T.B.I. - Tradicional
Cielito Lindo (Guadalajara)	30	$ 8,345,500	$ 278,183	Trad. Bajo Ing.
Villas del Country (León)	200	$ 63,077,557	$ 315,388	T.B.I. - Tradicional
Otros	36	$ 9,745,705	$ 270,714	Eco / TBI
Total	**2,217**	**$ 653,990,079**	**$ 294,989**	

(*) De los ingresos derivados de las ventas del desarrollo Vita Residence el 50% corresponde a CADU y el otro 50% a la empresa Brisas del Mar S.A. de C.V.

De abril a junio de 2014 se escrituraron 2,217 viviendas a un precio promedio de $294,989 pesos.

El precio promedio del 2T14 ($294,989 pesos) aumentó 9.44% respecto del precio promedio de del 2T13 ($269,549 pesos). Lo anterior debido fundamentalmente a la

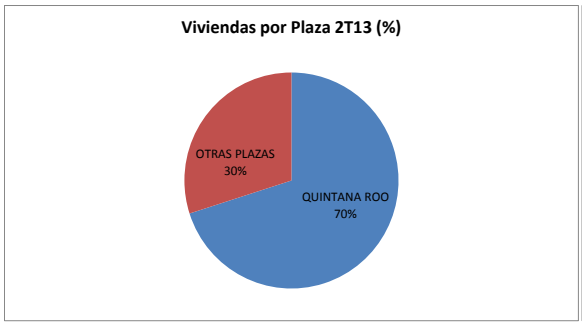
escrituración de los nuevos desarrollos que tienen un precio mayor de venta por vivienda.

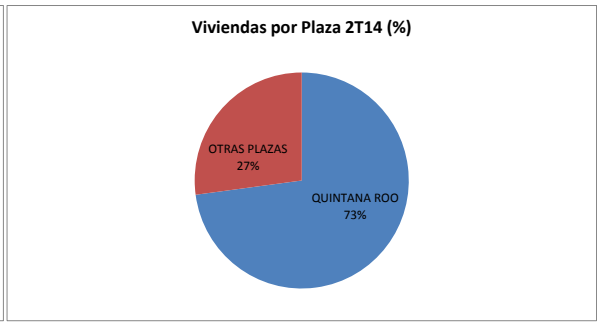


En el 2T14 el 27% de las viviendas escrituradas fueron en plazas fuera de Quintana Roo (Guadalajara, Zumpango, León y Aguascalientes), comparado con el 30% del 2T13.

VIVIENDAS POR PLAZA

Viviendas por Plaza	2T13	%	2T14	%
Cancún	813	38%	523	24%
Playa del Carmen	668	32%	1,093	49%
Aguascalientes	140	7%	82	4%
Guadalajara	165	8%	30	1%
Zumpango	183	9%	289	13%
León	145	7%	200	9%
Total	**2,114**	**100%**	**2,217**	**100%**





3.2. Utilidad Bruta

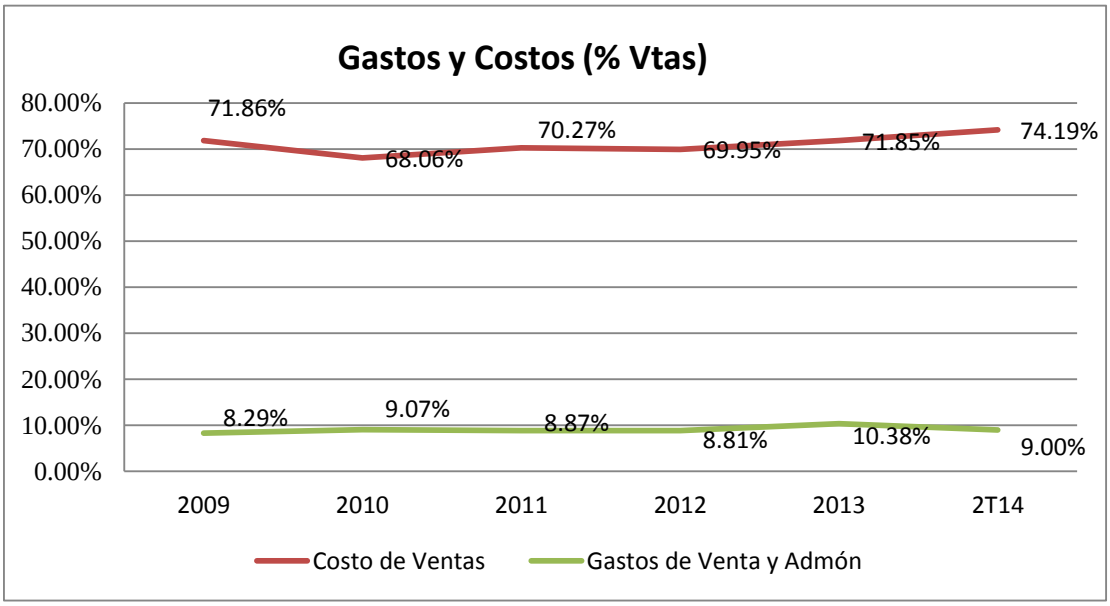
En el periodo abril a junio de 2014 la utilidad bruta fue de $170.33 mdp, lo que representa un margen bruto de 25.81%.

3.3. Costo de Ventas

En el periodo abril a junio de 2014 el costo de ventas, como porcentaje de los ingresos totales fue de 74.19%.

3.4. Gastos Generales

En el periodo abril a junio del 2014 los gastos generales, como porcentaje de los ingresos totales fue de 9.00%, este margen disminuyó 2.57 pp respecto del 11.57% del mismo periodo del 2013 debido a la reducción de gastos así como al mayor nivel de ingresos registrados en el trimestre.



3.5. EBITDA

El EBITDA en el 2T14 fue de $140.52 mdp con un margen de 21.30%. El EBITDA de los últimos doce meses fue de $509.52 mdp.

INTEGRACIÓN DEL UAFIDA (EBITDA)				
	2T 2014	2T 2013	Variación	
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	75,665,704	84,140,458	-8,474,754	-10.07%
(+) ISR Corriente	20,674,191	21,889,546	-1,215,355	-5.55%
(+) ISR Diferido	10,300,000	-6,520,000	16,820,000	-257.98%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	106,639,895	99,510,004	7,129,891	7.16%
(+) Costo Integral de Financiamiento Capitalizado	27,805,721	33,277,054	-5,471,333	-16.44%
(+) Intereses no capitalizados	16,163,500	7,229,623	8,933,877	123.57%
(-) Productos Financieros	11,872,787	533,870	11,338,917	2123.91%
(-) Otros Ingresos (Gastos)				
(+) Depreciación y Amortización	1,780,600	2,014,612	-234,012	-11.62%
UAFIDA (EBITDA)	140,516,929	141,497,423	-980,494	-0.69%
MARGEN UAFIDA (EBITDA)	21.30%	24.18%		(-) 2.88 pp

3.6. Utilidad de Operación

En periodo abril a junio de 2014 la utilidad de operación fue de $110.93 mdp, con un margen sobre ingresos de 16.81%.

3.7. Utilidades Antes de Impuestos

Durante el periodo abril a junio de 2014 la utilidad antes de impuestos fue de $106.64 mdp, con un margen sobre ingresos de 16.16%.

3.8. Utilidad Neta

En el periodo abril a junio de 2014 la utilidad neta fue de $75.66 mdp, con un margen sobre ingresos de 11.47%.

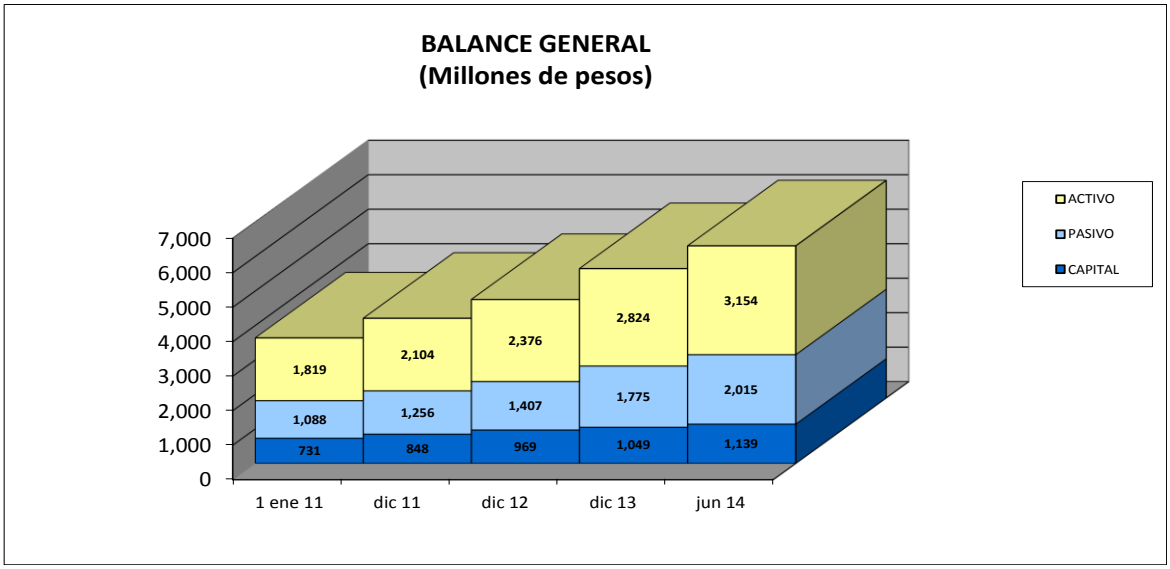
3.9. Capitalización del Costo Integral de Financiamiento

El Costo de Ventas de abril a junio se integra de la siguiente manera:

INTEGRACIÓN DEL COSTO DE VENTAS				
	2T14		2T13	
Costo de Ventas	$ 461,721,566	94.32%	$ 378,026,983	91.91%
CIF Cap. Reconocido en el Costo de Ventas	$ 27,805,721	5.68%	$ 33,277,054	8.09%
Total Costo de Ventas	$ 489,527,287	100.00%	$ 411,304,037	100.00%

4– SITUACIÓN FINANCIERA. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

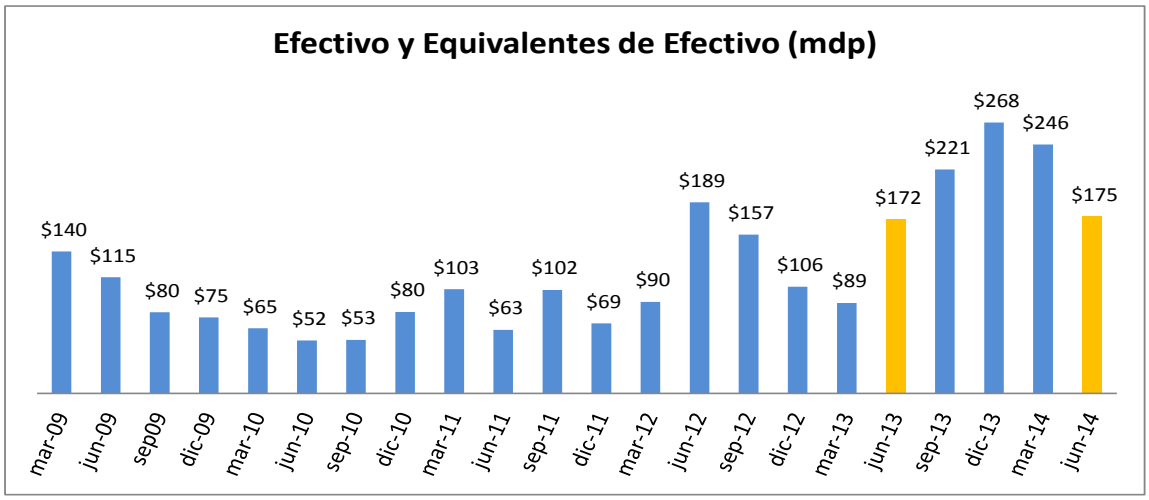
4.1. Balance General



De diciembre de 2013 a junio de 2014 los activos totales se incrementaron en 11.68%, es decir, en $329.76 mdp al pasar de 2,824.46 mdp a 3,154.22 mdp.

4.1.1. Efectivo y Equivalente de Efectivo

El saldo en caja y bancos a junio de 2014 fue de $175.13 mdp, por lo que se mantiene estable respecto del nivel de junio de 2013 cuando registró 172.18 mdp.



La caja se redujo respecto del nivel de marzo de $245.96 mdp debido al pago de $150 mdp correspondiente al 50% de la primera amortización Certificado Bursátil “CADU12”.

4.1.2. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar a junio de 2014 ascienden a $172.04 mdp, equivalente a 23 días de cartera, comparado con los $176.36 mdp de diciembre de 2013, equivalente a 21 días de cartera.

4.1.3. Inventarios

INVENTARIOS			
	2013	1T 2014	2T 2014
Terrenos Reserva	726,575,000	687,198,224	650,327,622
Terrenos en construcción y obras en proceso	1,473,157,000	1,557,203,984	1,840,599,566
Rif Capitalizado	29,087,000	41,106,482	26,172,273
Totales	**2,228,819,000**	**2,285,508,690**	**2,517,099,461**

4.2. Pasivos Financieros

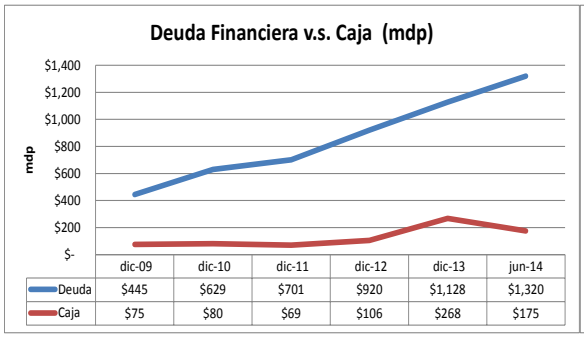
Los pasivos bancarios aumentaron en junio de 2014 con relación a marzo del 2014 en $210.27 mdp, es decir en un 21.91%, pasando de $959.64 mdp a $1,169.91 mdp.

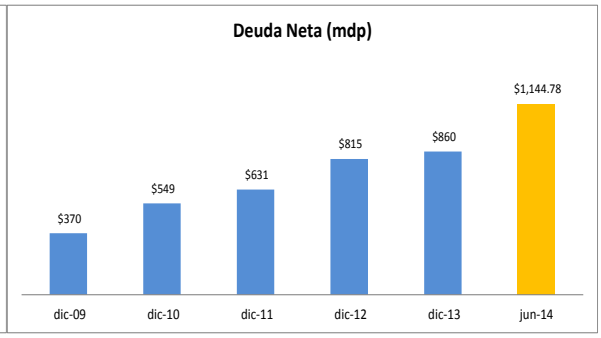
INTEGRACIÓN DE PASIVOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS						
	jun-14		mar-14		Variación	
Puentes	$806.36	68.93%	$628.90	75.98%	$177.46	28.22%
Reserva Territorial	$99.06	8.47%	$105.63	12.76%	-$6.57	-6.22%
Capital de Trabajo	$263.46	22.52%	$223.67	27.02%	$39.79	17.79%
Arrend. Financiero	$1.02	0.09%	$1.43	0.17%	-$0.41	-28.52%
INST. FINANCIERAS	**$1,169.91**	**100.00%**	**$959.64**	**115.93%**	**$210.27**	**21.91%**
CEBUR (CADU 12)	**$150.00**		**$300.00**		**-$150.00**	**-50.00%**
DEUDA TOTAL	**$1,319.91**		**$1,259.64**		**$60.27**	**4.78%**

Cifras expresadas en millones de pesos

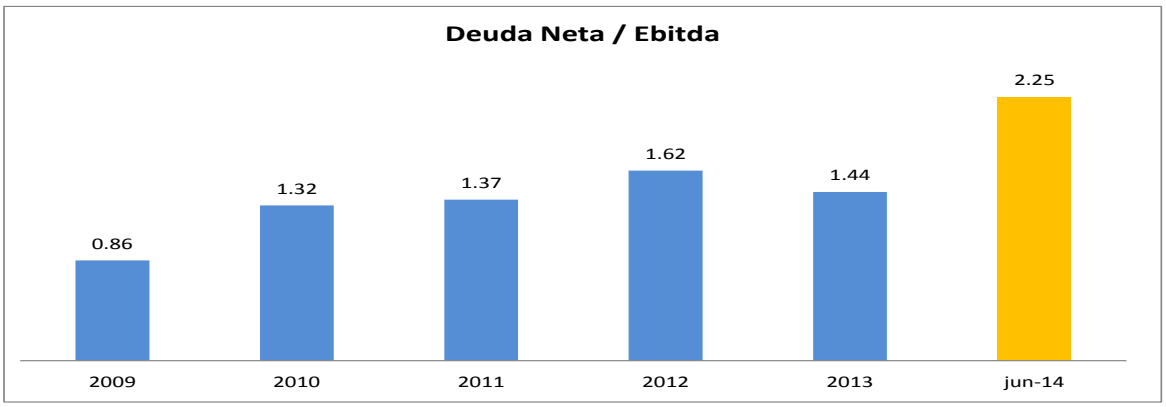
La deuda total que incluye el Certificado Bursátil “CADU12” a junio de 2014 aumentó 4.78% respecto de marzo de 2014, al pasar de $1,259.64 mdp a $1,319.91 mdp.

La deuda neta de la empresa aumentó 12.93% al pasar de $1,013.68 mdp en marzo de 2014 a $1,144.78 mdp a junio de 2014.





La razón de deuda total / EBITDA, pasó de 2.47 veces en marzo de 2014, a 2.59 veces en junio de 2014, y la razón deuda neta / EBITDA pasó de 1.99 veces a 2.25 veces en el mismo periodo.



La razón de cobertura de intereses (EBITDA / intereses pagados) paso de 3.79 veces en marzo de 2014 a 3.92 veces a junio de 2014.

El costo ponderado de la deuda a junio de 2014 fue del 6.46%.

En cuanto al perfil de los vencimientos de la deuda total que asciende a $1,319.91 a junio de 2014, el 35.20% de la deuda total vence antes de un año, el 50.26% vence antes de dos años, el 13.51% vence antes de 3 años y el 1.03% vence antes de 4 años.

VENCIMIENTOS DE LA DEUDA CON COSTO A JUNIO 2014					
AÑO ACTUAL	**HASTA 1 AÑO**	**HASTA 2 AÑOS**	**HASTA 3 AÑOS**	**HASTA 4 AÑOS**	**TOTAL**
$232.23	$232.50	$663.32	$178.27	$13.58	**$1,319.91**
17.59%	17.61%	50.26%	13.51%	1.03%	**100.00%**

Cifras expresadas en millones de pesos

La compañía tiene las siguientes limitaciones contractuales relacionadas a la emisión del Certificado Bursátil “CADU12”:

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

   Al 30 de junio de 2014 la razón de Cobertura de Intereses fue de 3.92

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

   Al 30 de junio de 2014 la razón Deuda con Costo / EBITDA fue de 2.59.

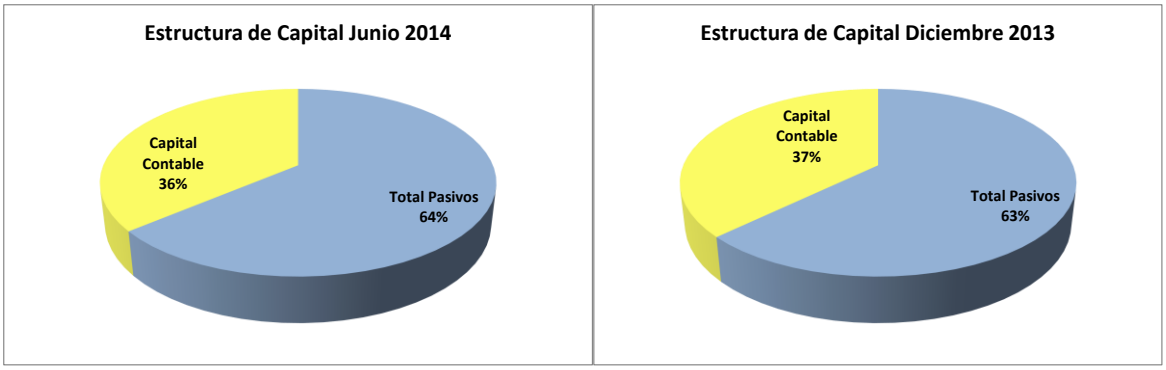
3) La razón Pasivos Bancarios y Bursátiles entre Capital Contable menor a 2.

   Al 30 de junio de 2014 la razón fue de 1.16.

El día 17 de julio de 2014 la empresa realizó su segunda emisión de Certificados Bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores. La clave de pizarra es “CADU14” y el monto emitido fue de $300 millones de pesos, a un plazo de 3 años, a una tasa de TIIE28 más 250 puntos base. Los Certificados Bursátiles cuentan con una Garantía de Pago Oportuno de la Sociedad Hipotecaria Federal por hasta el 50% del capital e intereses a los tenedores de los Certificados.

4.3. Capital Contable

El Capital Contable se incrementó de diciembre de 2013 a junio de 2014 en $89.82 mdp equivalente a un 8.56%, pasando de $1,049.13 mdp a $1,138.94 mdp. Los pasivos totales aumentaron 13.52% al pasar de $1,775.34 mdp a $2,015.28 mdp en el mismo período. Con lo anterior, se mantuvo estable 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 junio de 2014, la relación pasó a una proporción de 63.89% de pasivo total y 36.11% de capital contable.



La razón de apalancamiento (pasivo total / capital contable) pasó de 1.69x en diciembre de 2013 a 1.77x en junio de 2014. Esta razón disminuyó respecto del 1.85 de marzo ya que en abril se realizó el pago de $150 mdp correspondientes al 50% de la primera amortización del Certificado Bursátil “CADU12”.

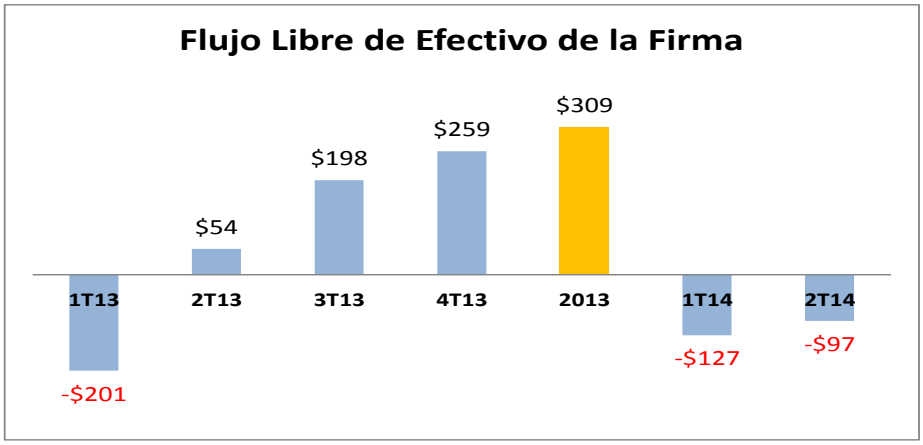
Apalancamiento (PT/CC)				
	jun-14	dic-13	Variación	
Pasivo Total	$2,015.28	$1,775.34	$239.94	13.52%
Capital Contable	$1,138.94	$1,049.13	$89.81	8.56%
Apalancamiento (PT/CC)	**1.77**	**1.69**	**0.08**	**4.56%**

Cifras expresadas en millones de pesos

5– Flujo de Efectivo

Durante el 2T14 la Compañía mejoró su generación de flujo libre de efectivo en $30 mdp respecto el 1T14, ya que generó un flujo libre de efectivo negativo por $97 mdp, comparado con los $127 mdp negativos del 1T14. De enero a junio de 2014 el flujo libre de efectivo negativo fue de $224 mdp. En los últimos doce meses a junio, el Flujo Libre de Efectivo fue positivo en $232 mdp.

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 junio de 2014 (para vivienda)

			enero - junio 2014		
ESTADO	MUNICIPIO	DESARROLLO	CADU	TOTAL (Infonavit)	Participación Mercado
Q. ROO	Benito Juárez (Cancún)	Villas del Mar / Villas Otocho Paraiso	553	2,838	19.49%
Q. ROO	Solidaridad (Playa del Carmen)	Villas del Sol	1,833	2,947	62.20%
EDO. MEX	Zumpango	Villas de Zumpango	379	1,263	30.01%
JALISCO	Tlajomulco de Zúñiga	Cielito Lindo	203	5,864	3.46%
GUANAJUATO	León	Villas del Country	249	4,391	5.67%
AGS	Aguascalientes	La Liebana / Rinc. del Puertecito	32	1,938	1.65%

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

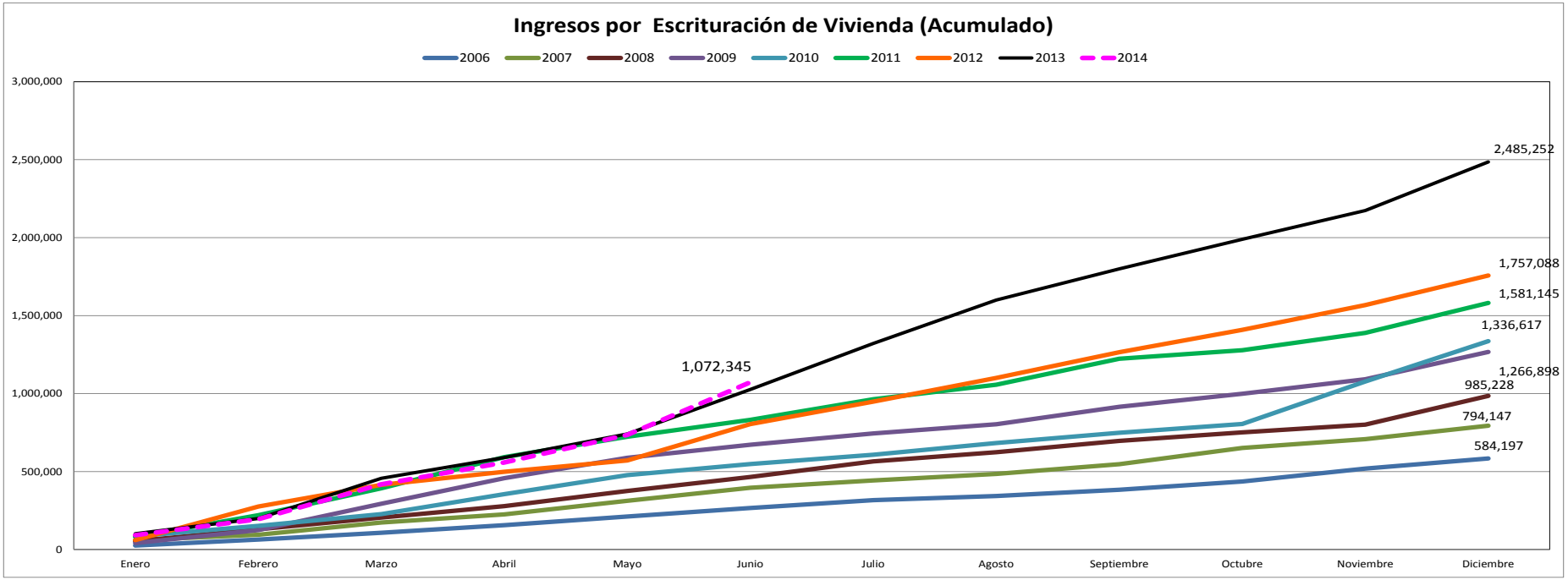
CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

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	25,306	39,057	43,506	48,408	55,457	54,613	50,106	26,854	40,442	52,855	82,753	64,840	**584,197**
2007	60,443	34,663	78,122	52,437	86,536	83,698	47,066	41,956	62,413	103,748	56,570	86,495	**794,147**
2008	54,041	75,358	75,497	73,836	97,128	89,176	100,223	59,039	72,574	54,151	49,845	184,361	**985,228**
2009	41,772	83,002	168,678	163,799	130,935	83,967	72,155	58,979	112,195	83,273	93,579	174,562	**1,266,898**
2010	84,696	67,663	75,133	127,932	122,026	70,735	59,462	75,541	65,802	56,012	272,730	258,884	**1,336,617**
2011	81,262	138,728	172,485	200,044	130,660	108,496	132,044	92,992	167,091	54,736	110,517	192,090	**1,581,145**
2012	60,594	215,407	139,003	83,668	72,853	233,171	143,950	152,290	164,716	142,788	159,202	189,446	**1,757,088**
2013	101,681	97,502	257,272	133,473	150,937	285,416	295,173	278,414	200,026	189,760	183,806	311,791	**2,485,252**
2014	92,119	102,386	223,850	139,860	177,014	337,116							**1,072,345**

ACUMULADO	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
2006	25,306	64,363	107,869	156,277	211,735	266,348	316,454	343,308	383,750	436,605	519,357	584,197
2007	60,443	95,106	173,228	225,665	312,201	395,899	442,964	484,920	547,333	651,081	707,651	794,147
2008	54,041	129,399	204,896	278,732	375,859	465,035	565,258	624,297	696,871	751,021	800,867	985,228
2009	41,772	124,775	293,453	457,251	588,187	672,154	744,310	803,288	915,483	998,757	1,092,336	1,266,898
2010	84,696	152,359	227,492	355,424	477,450	548,185	607,648	683,189	748,991	805,003	1,077,733	1,336,617
2011	81,262	219,990	392,475	592,519	723,179	831,675	963,719	1,056,711	1,223,802	1,278,538	1,389,055	1,581,145
2012	60,594	276,001	415,004	498,672	571,525	804,696	948,647	1,100,937	1,265,653	1,408,441	1,567,643	1,757,088
2013	101,681	199,183	456,455	589,928	740,865	1,026,281	1,321,454	1,599,868	1,799,894	1,989,655	2,173,461	2,485,252
2014	92,119	194,505	418,355	558,215	735,229	1,072,345						

Cifras en miles de pesos



CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS – INGRESOS Y ESCRITURACION DE VIVIENDA

INGRESOS POR ESCRITURACION 2014

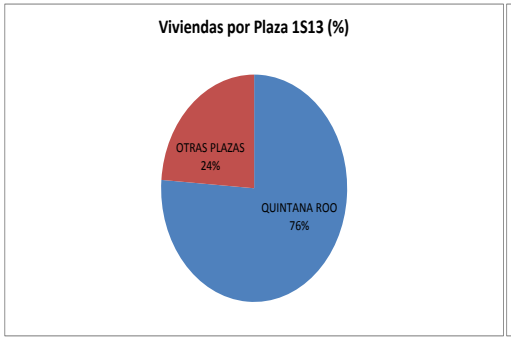
	VOP	PTA MAR	V M III	VILLAS DEL SOL			Liebana	Zumpango		Cielito L	V Country	VITA	AGS 500	TOTAL
	2R	Normal		mar p1&6	arena p1&6	DD (2013)		CAPRI	MURANO					
ENERO	9,117,280	0	18,496,920	19,451,530	2,154,300	1,998,042	3,530,000	7,982,012	6,017,900	12,192,000	9,732,400	0	1,446,869	**92,119,253**
FEBRERO	234,652	0	6,596,737	34,019,997	448,200	3,384,690	4,775,701	11,987,872	4,626,000	17,304,924	13,217,480	0	5,789,426	**102,385,680**
MARZO	0	0	807,030	52,252,760	1,379,000	131,322,641	4,458,500	12,801,282	304,000	15,380,000	3,599,865	0	1,545,279	**223,850,357**
ABRIL	0	0	0	18,387,900	1,374,000	80,314,239	10,305,654	14,649,564	0	4,844,479	7,770,492	0	2,213,519	**139,859,848**
MAYO	0	0	0	27,527,156	1,423,000	90,289,021	10,524,564	26,202,141	296,000	3,501,020	11,027,319	3,568,047	2,656,052	**177,014,322**
JUNIO	0	133,805,596	0	3,947,039	2,857,293	93,080,557	5,943,912	25,712,364	20,287,351	0	44,279,746	2,325,918	4,876,134	**337,115,909**
JULIO														**0**
AGOSTO														**0**
SEPTIEMBRE														**0**
OCTUBRE														**0**
NOVIEMBRE														**0**
DICIEMBRE														**0**
TOTAL	**9,351,931**	**133,805,596**	**25,900,687**	**155,586,383**	**9,635,793**	**400,389,190**	**39,538,331**	**99,335,236**	**31,531,251**	**53,222,423**	**89,627,302**	**5,893,965**	**18,527,280**	**1,072,345,369**
% del Total	0.87%	12.48%	2.42%	14.51%	0.90%	37.34%	3.69%	9.26%	2.94%	4.96%	8.36%	0.55%	1.73%	100.00%
Precio Prom	252,755	260,830	275,539	328,935	458,847	284,367	599,066	310,423	289,278	264,788	318,958	589,397	264,675	297,626

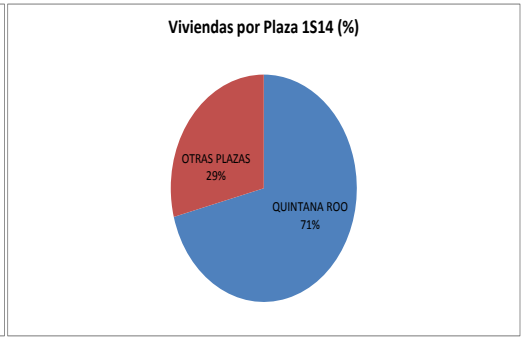
VIVIENDAS 2014

	VOP	PTA MAR	V M III	VILLAS DEL SOL			Liebana	Zumpango (H)	Zumpango (V)	Cielito L	V Country	VITA	AGS 500	TOTAL
	2R	Normal		mar p1&6	arena p1&6	DD (2013)		CAPRI	MURANO					
ENERO	36	0	67	59	5	8	6	26	20	46	28	0	5	**306**
FEBRERO	1	0	24	102	1	12	7	38	15	67	43	0	23	**333**
MARZO	0	0	3	159	3	460	7	40	1	58	10	0	6	**747**
ABRIL	0	0	0	56	3	282	18	46	0	18	25	0	8	**456**
MAYO	0	0	0	85	3	320	18	82	1	12	36	6	10	**573**
JUNIO	0	513	0	12	6	326	10	88	72	0	139	4	18	**1,188**
JULIO														**0**
AGOSTO														**0**
SEPTIEMBRE														**0**
OCTUBRE														**0**
NOVIEMBRE														**0**
DICIEMBRE														**0**
TOTAL	**37**	**513**	**94**	**473**	**21**	**1,408**	**66**	**320**	**109**	**201**	**281**	**10**	**70**	**3,603**

VIVIENDAS POR PLAZA

Viviendas por Plaza	1S13	%	1S14	%
Cancún	1,639	42%	654	18%
Playa del Carmen	1,315	34%	1,902	53%
Aguascalientes	270	7%	136	4%
Guadalajara	246	6%	201	6%
Zumpango	263	7%	429	12%
León	145	4%	281	8%
Total	**3,878**	**100%**	**3,603**	**100%**





INGRESOS POR PLAZA

Ingresos por Plaza	1S13	%	1S14	%
Cancún	419,594,275	41%	174,952,180	16%
Playa del Carmen	357,498,837	35%	565,611,365	53%
Aguascalientes	64,414,339	6%	58,065,611	5%
Guadalajara	62,848,091	6%	53,222,423	5%
Zumpango	76,560,107	7%	130,866,487	12%
León	45,365,076	4%	89,627,302	8%
Total	**1,026,280,725**	**100%**	**1,072,345,369**	**100%**

CORPOVAEL Y SUBSIDIARIAS

Principales Indicadores y Razones Financieras

(cifras en millones de pesos)

Información del Estado de Resultados	2do Trimestre 2013	3er Trimestre 2013	4to Trimestre 2013	1er Trimestre 2014	2do Trimestre 2014	UDM a jun 2014
Ingresos por Venta de Vivienda	570	774	685	418	654	2,531
Otros Ingresos	15	12	61	3	6	82
Total Ingresos	**585**	**786**	**746**	**421**	**660**	**2,613**
Costo de Ventas	411	571	545	348	490	1,953
Costo de Financiamiento Capitalizado	33	37	34	15	28	114
Utilidad Bruta	**174**	**215**	**202**	**73**	**170**	**660**
Gastos de Venta y Administración	68	79	72	61	59	272
Otros Ingresos (Gastos)	0	0	0	0	0	0
Utilidad en operación	**106**	**135**	**130**	**12**	**111**	**389**
Utilidad antes de Impuestos	100	130	128	8	107	373
Impuestos	15	30	103	-6	31	158
Utilidad Neta	84	100	25	14	76	**215**
EBITDA	141	175	166	28	141	510

Información del Balance	a jun 2013	a sep 2013	a dic 2013	a mar 2014	a jun 2014	a jun 2014
Efectivo y equivalentes	172	221	268	246	175	175
Clientes	181	150	176	234	172	172
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	0	0	1	0	0	0
Inventarios Inmobiliarios	2,329	2,184	2,229	2,286	2,517	2,517
Otros Activos	196	222	151	260	290	290
Total Activo	**2,879**	**2,777**	**2,824**	**3,025**	**3,154**	**3,154**
Créditos Bancarios	904	845	828	960	1,170	1,170
Créditos Bursátiles	300	300	300	300	150	150
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	0	0	16	0	0	0
Cuentas por Pagar Proveedores	138	43	60	103	132	132
Proveedores de Terrenos	22	32	51	106	56	56
Otros Pasivos	375	418	520	493	508	508
Total Pasivo	**1,740**	**1,639**	**1,775**	**1,962**	**2,015**	**2,015**
Total Capital Contable	**1,139**	**1,139**	**1,049**	**1,063**	**1,139**	**1,139**

Información Operativa	2do Trimestre 2013	3er Trimestre 2013	4to Trimestre 2013	1er Trimestre 2014	2do Trimestre 2014	UDM a jun 2014
Viviendas Vendidas	2,114	2,728	2,459	1,386	2,217	8,790
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	570	774	685	418	654	2,531
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	269,549	283,583	278,714	301,844	294,989	287,977
Razones Financieras						
Margen Bruto	29.72%	27.34%	27.04%	17.34%	25.81%	25.26%
Costo Financiero Capitalizado / Ingresos Totales	5.69%	4.76%	4.58%	3.46%	4.21%	4.36%
Gastos Operación	11.57%	10.10%	9.61%	14.53%	9.00%	10.40%
Margen de Operación	18.15%	17.24%	17.46%	2.82%	16.81%	14.87%
Margen Utilidad antes de Impuestos	17.00%	16.49%	17.20%	1.96%	16.16%	14.27%
Margen de Utilidad despues de Impuestos	14.38%	12.71%	3.35%	3.36%	11.47%	8.21%
Margen EBITDA	24.18%	22.22%	22.26%	6.70%	21.30%	19.50%
Días de Cartera	28	17	21	50	23	24
Días de Inventario (En Proceso + Reserva Territorial)	510	344	368	591	463	464
Días de Proveedores	35	12	18	54	34	35
Deuda Neta (millones de pesos)	1,032	924	860	1,014	1,145	1,145
Intereses Pagados (millones de pesos)	39	39	30	27	34	130
Flujo Libre de Efectivo (millones de pesos)	54	198	259	-127	-97	232
Pasivo Total / Capital Contable	1.53	1.44	1.69	1.85	1.77	1.77
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados)	4.07	4.03	4.27	3.79	3.92	3.92
Deuda Total / EBITDA	2.23	1.94	1.89	2.47	2.59	2.59
Deuda Neta / Ebitda	1.91	1.56	1.44	1.99	2.25	2.25
Rentabilidad						
Acciones en Circulación (mda)	114	114	114	114	114	114
Utilidad 12m por Acción (Pesos)	2.70	2.93	2.59	1.96	1.89	1.89
Valor en Libros por Acción (pesos)	10.00	10.00	9.22	9.34	10.00	10.00
Rendimiento Anual por Acción	26.96%	29.29%	28.07%	20.98%	18.85%	18.85%

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 jun14**
Ingresos por Venta de Vivienda	1,267	1,336	1,581	1,757	2,485	2,531
Otros Ingresos	290	75	122	151	122	82
Total Ingresos	**1,557**	**1,411**	**1,703**	**1,908**	**2,608**	**2,613**
Costo de Ventas	1,119	960	1,196	1,335	1,874	1,953
Costo de Financiamiento Capitalizado	119	87	101	89	127	114
Utilidad Bruta	**438**	**451**	**506**	**573**	**734**	**660**
Gastos de Venta y Administración	129	128	151	168	271	272
Otros Ingresos (Gastos)				5	0	0
Utilidad en operación	**309**	**323**	**355**	**410**	**464**	**389**
Utilidad antes de Impuestos	301	318	341	398	446	373
Impuestos	128	100	110	118	151	158
Utilidad Neta	**172**	**218**	**231**	**280**	**294**	**215**
EBITDA	432	415	460	502	598	510
Información del Balance						
Efectivo y equivalentes	75	80	69	106	268	175
Clientes	145	133	140	134	176	172
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	92	4	3	6	1	0
Inventarios	1,018	1,573	1,798	2,002	2,229	2,517
Otros Activos	96	29	93	128	151	290
Total Activo	1,426	1,819	2,104	2,376	2,824	3,154
Créditos Bancarios	445	630	701	620	828	1,170
Créditos Bursátiles				300	300	150
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	13	0	2	11	16	0
Cuentas por Pagar Proveedores	7	14	26	65	60	132
Proveedores de Terrenos	92	104	94	24	51	56
Otros Pasivos	268	340	433	386	520	508
Total Pasivo	826	1,088	1,256	1,407	1,775	2,015
Total Capital Contable	601	731	848	969	1,049	1,139

	Ejercicios terminados el 31 de Diciembre					
Información Operativa	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**UDM jun14**
Viviendas Vendidas	**5,416**	**5,431**	**6,150**	**6,713**	**9,065**	**8,790**
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	1,267	1,336	1,581	1,757	2,485	2,531
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	258,182	246,053	257,097	261,744	274,159	287,977
Razones Financieras						
Margen Bruto	28.14%	31.94%	29.73%	30.05%	28.15%	25.26%
Costo Financiero Capitalizado / Ingresos Totales	7.63%	6.14%	5.94%	4.65%	4.88%	4.36%
Gastos Operación	8.29%	9.07%	8.87%	8.81%	10.38%	10.40%
Margen de Operación	19.85%	22.87%	20.87%	21.47%	17.78%	14.87%
Margen Utilidad antes de Impuestos	19.30%	22.55%	20.02%	20.84%	17.09%	14.27%
Margen de Utilidad despues de Impuestos	11.08%	15.44%	13.58%	14.66%	11.29%	8.21%
Margen EBITDA	**27.77%**	**29.40%**	**27.00%**	**26.30%**	**22.92%**	**19.50%**
Días de Cartera	34	34	30	25	24	24
Días de Inventario	327	590	541	540	428	464
Días de Proveedores	32	44	36	24	21	35
Deuda Neta (millones de pesos)	370	550	631	815	860	1,145
Intereses Pagados (millones de pesos)	113	108	76	105	140	130
Flujo Libre de Efectivo (millones de pesos)	514	-73	137	89	309	232
Pasivo Total / Capital Contable	1.38	1.49	1.48	1.45	1.69	1.77
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados) 12m	3.81	3.84	6.02	4.79	4.27	3.92
Deuda Total / EBITDA 12m	1.03	1.52	1.52	1.83	1.89	2.59
Deuda Neta / Ebitda 12m	0.86	1.32	1.37	1.62	1.44	2.25
Rentabilidad						
Utilidad Neta	172	218	231	280	294	215
Capital Contable	601	731	848	969	1,049	1,139
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	1.89
Valor en Libros por Acción (pesos)	10.20	6.42	7.45	8.51	9.22	10.00
Rendimiento Anual por Acción	28.72%	29.80%	27.26%	28.85%	28.07%	18.85%
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 JUNIO 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	167,034,166	22,602,566	TIIE 28 +	3.50	1.20	10/09/2014
	VILLAS DE ZUMPANGO	PUENTE	131,382,596	116,852,571	59,110,947	57,741,624	TIIE 28 +	3.50	1.20	07/07/2015
	VILLAS DE ZUMPANGO	PUENTE	185,760,866	33,071,832	0	33,071,832	TIIE 28 +	3.50	1.20	03/04/2016
		RESERVA TERRITORIAL	20,000,000	20,000,000	2,222,000	17,778,000	TIIE 28 +	3.50	1.25	25/10/2015
		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	37,932,150	0	37,932,150	TIIE 28 +	3.50	1.20	23/12/2015
	LA LIEBANA	PUENTE	63,878,100	60,807,106	48,924,510	11,882,596	TIIE 28 +	3.50	1.00	21/02/2015
	VILLAS DEL SOL	PRE-PUENTE	36,000,000	36,000,000	0	36,000,000	TIIE 28 +	3.50	1.00	23/10/2014
		CREDIPROVEEDORES	50,000,000	50,000,000	0	50,000,000	7.61		1.00	06/08/2014
		ARRENDAMIENTO	10,100,000	3,575,844.99	2,551,762.49	1,024,083	TIIE 28 +	4.80	2.00	01/08/2015
	TOTAL		944,860,385	563,376,235	279,843,385	283,532,850				
BANAMEX		ESTRUCTURADO	931,317,100	872,385,172	851,155,502	21,229,670	TIIE 28 +	3.75	1.00	15/06/2016
	TOTAL		956,317,100	897,385,172	876,155,502	21,229,670				
SANTANDER		CAPITAL DE TRABAJO (C.S.G.H.)	25,000,000	24,862,500	0	24,862,500	TIIE 28 +	4.30	1.25	10/04/2015
		CAPITAL DE TRABAJO (C.S.G.H)	100,000,000	100,000,000	5,555,556	94,444,444	TIIE 28 +	3.63	1.25	10/04/2017
	VILLAS DEL MAR PLUS	PUENTE	273,731,000	77,592,320.95	0.00	77,592,321	TIIE 28 +	3.90	1.25	28/04/2017
	TOTAL		398,731,000	202,454,821	5,555,556	196,899,265				
MONEX		CAPITAL DE TRABAJO (C.S.G.H.)	50,000,000	50,000,000	0	50,000,000	7.31		1.00	24/12/2014
	TOTAL		50,000,000	50,000,000	0	50,000,000				
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	26/11/2014
	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	33,420,000	16,580,000	TIIE 28 +	4.00	1.75	17/07/2015
	TOTAL		50,000,000	50,000,000	33,420,000	16,580,000				
BANCO INBURSA		RESERVA TERRITORIAL	121,800,000	121,800,000	56,017,592	65,782,408	TIIE 28 +	4.00	1.50	22/08/2018
	TOTAL		121,800,000	121,800,000	56,017,592	65,782,408				
BANCO INMOB.	VILLAS DEL SOL DD 2	PUENTE	96,288,000	96,286,563	91,882,994	4,403,568	TIIE 28 +	2.25	1.00	10/12/2016
	VILLAS DEL SOL DD 2	PUENTE	39,648,000	39,415,212	36,391,563	3,023,649	TIIE 28 +	2.25	1.00	23/01/2017
	TOTAL		135,936,000	135,701,775	128,274,558	7,427,217				
S H F	VILLAS DEL SOL	PUENTE	152,225,450	152,225,445	145,960,095	6,265,350	TIIE 28 +	3.60	1.50	13/09/2015
	PUERTA DEL MAR	PUENTE	334,746,750	242,005,332	52,196,068	189,809,263	TIIE 28 +	3.60	1.50	11/12/2015
	PUERTA DEL MAR	PUENTE	277,875,000	48,072,375	0	48,072,375	TIIE 28 +	0.94	1.50	06/06/2017
	VILLAS DEL SOL DD 2	PUENTE	252,471,440	196,868,300	6,680,437	190,187,863	TIIE 28 +	1.33	1.50	27/02/2016
	VILLAS DEL COUNTRY	PUENTE	93,946,450	28,254,233	0	28,254,233	TIIE 28 +	3.60	0.00	24/03/2016
	VITA RESIDENZE	PUENTE	52,226,850	43,535,519	5,245,350	38,290,170	TIIE 28 +	3.60	1.50	19/11/2015
	TOTAL		1,163,491,940	710,961,204	210,081,950	500,879,254				

TOTAL	4,072,579,315	2,980,066,003	1,810,158,738	1,169,907,265