

## Corporación GEO Reporta Resultados del 4T12 y 2012

Ciudad de México – 27 de febrero de 2013– Corporación GEO S.A.B de C.V. (BMV: GEOB; GEOB:MM, ADR Level I CUSIP: 21986V204; Latibex: XGEO) la desarrolladora de comunidades de vivienda más grande de México enfocada en los segmentos de bajos ingresos, anunció hoy los resultados del cuarto trimestre de 2012. Los Ingresos y EBITDA acumulados disminuyeron 5.1% y 5.3% respectivamente comparados con el año anterior.

Luis Orvañanos Lascurain, Presidente y Director General de Corporación GEO, comentó: “El año 2012 se caracterizó por ser un año lleno de retos para la industria de la vivienda en donde trabajamos en acciones inmediatas para alinear la estrategia de la Compañía hacia una mayor sustentabilidad. Como resultado de los cambios en la industria, los ingresos acumulados disminuyeron 5.1% comparado con el 2011 derivado de una reducción del 6.1% en el número de viviendas entregadas.

Para el 2013, estaremos trabajando en una estrategia conservadora fortaleciendo las operaciones. Nuestras acciones para el año estarán enfocadas en la generación de flujo de efectivo así como en disminuir el nivel de apalancamiento siendo una prioridad reducir el nivel de inversiones - tanto en tierra como en CAPEX, así como menores niveles de gastos de administración y ventas. Estamos convencidos que la nueva Política Nacional de Vivienda brindará oportunidades para continuar avanzando en la industria.”

### Resultados Relevantes

Resultados	Cuarto Trimestre			Enero - Diciembre		
	2012	2011	Var.	2012	2011	Var.
Ventas (unidades entregadas)	12,624	16,968	-25.60%	55,485	59,093	-6.11%
Ingresos	\$4,309.8	\$6,248.2	-31.02%	\$19,078.3	\$20,104.8	-5.11%
Utilidad Bruta	\$1,447.0	\$1,957.5	-26.08%	\$6,046.9	\$6,386.3	-5.31%
<i>Margen Bruto</i>	33.6%	31.3%	2.25 pp	31.7%	31.8%	-0.07 pp
Utilidad de Operación	\$702.9	\$1,039.5	-32.38%	\$3,027.0	\$3,214.3	-5.83%
<i>Margen de Operación</i>	16.3%	16.6%	-0.33 pp	15.9%	16.0%	-0.12 pp
Utilidad Antes de Impuestos	\$523.2	\$618.1	-15.36%	\$1,981.9	\$2,183.2	-9.22%
<i>Margen antes de Impuestos</i>	12.1%	9.9%	2.25 pp	10.4%	10.9%	-0.47 pp
EBITDA	\$973.0	\$1,483.0	-34.39%	\$4,288.2	\$4,527.2	-5.28%
<i>Margen EBITDA</i>	22.6%	23.7%	-1.16 pp	22.5%	22.5%	-0.04 pp
Utilidad Neta	\$177.5	\$452.2	-60.76%	\$1,053.4	\$1,260.5	-16.43%
<i>Margen Neto</i>	4.1%	7.2%	-3.12 pp	5.5%	6.3%	-0.75 pp
Flujo de Efectivo Libre al Capital <sup>(1)</sup>	-\$636.8	\$140.9	-\$777.7	-\$1,751.1	-\$2,719.8	\$968.7

Estructura	Trimestre		
	4T12	3T12	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$2,276.8	\$2,126.2	7.09%
Ciclo de Capital de Trabajo	720 días	645 días	75 días
Deuda Total <sup>(2)</sup>	\$14,230.0	\$13,502.5	5.39%
Cobertura de Intereses	2.1 x	2.2 x	-0.1 x
Deuda Neta a EBITDA (UDM)	2.8 x	2.4 x	0.4 x

Cifras auditadas. Las cifras de este documento al 31 de diciembre de 2011 han sido reformuladas para adoptar los efectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Cifras en pesos a la fecha de su emisión. Las tablas presentan cifras en millones de pesos, excepto donde se indique.

(1) Cifras al 2011 no reformuladas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera.

(2) Deuda con costo en instituciones financieras y bursátiles.

## RESULTADOS DEL AÑO Y CUARTO TRIMESTRE DE 2012

### Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como parte de la obligación en adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Corporación GEO presenta sus resultados financieros del 4T12, 2012 y años comparativos bajo estas normas. Para obtener mayor información sobre los principales cambios, favor de referirse a la sección “Adopción NIIF” al final de este documento.

### Ingresos

Alineado con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Compañía ha adoptado el reconocimiento de ingresos a la entrega de la vivienda. Este resultado da cumplimiento con la NIC 18 y CINIF 15 indicando que el reconocimiento de los ingresos se realiza cuando termina el involucramiento continuo con la vivienda, siendo esto al momento de su entrega transfiriendo el control por completo así como los riesgos y beneficios a los clientes.

Los ingresos para 2012 decrecieron 5.1% comparados con 2011, alcanzando \$19,078.3 millones de pesos para el año como resultado de la entrega de 55,485 unidades, un decremento de 6.1% comparado con las 59,093 unidades entregadas en 2011. El precio promedio del 2012 aumentó 1.6% hasta llegar a 340,236 pesos.

Como parte de la estrategia, GEO se ha enfocado en la venta de vivienda en la base de la pirámide y resultado de lo anterior, el total de unidades que se concentraron en estos segmentos fue de 82.8%, comparado con el 82.2% en 2011.

En el cuarto trimestre del 2012 los ingresos disminuyeron 31.0% contra el mismo trimestre del año pasado, alcanzando \$4,309.8 millones de pesos. Este resultado, se debe principalmente a los retrasos en el Programa Especial de Subsidios en donde parte de los recursos fueron liberados hasta la segunda semana de Diciembre así como a los efectos de la transición de gobierno.

Asimismo, durante 2012 se generaron ingresos adicionales por la venta de locales comerciales y terrenos alcanzando \$200.2 millones de pesos en 2012 y \$52.3 millones de pesos en el cuarto trimestre del 2012.

Tabla 1: Ingresos, Unidades y Precio Promedio

	4T12	4T11	Var.	% Var.	Acum. 12	Acum. 11	Var.	% Var.
Ingresos	4,309.8	6,248.2	-1,938.4	-31.0%	19,078.3	20,104.8	-1,026.5	-5.1%
Unidades (entregadas)	12,624	16,968	-4,344	-25.6%	55,485	59,093	-3,608	-6.1%
Precio Promedio (Pesos)	337,260	365,171	-27,911	-7.6%	340,236	334,827	5,409	1.6%
Ingresos de Vivienda	4,257.5	6,196.3	-1,938.8	-31.3%	18,878.1	19,785.9	-907.8	-4.6%
Ingresos Terrenos /Áreas Comerciales	52.3	51.9	0.4	0.7%	200.2	318.9	-118.7	-37.2%

**Tabla 2: Mezcla de Ventas**

Mezcla de Ventas	4T12		Acum. 12	
	Ingresos	Ventas	Ingresos	Ventas
	- % del total -		- % del total -	
<b>Segmento Bajo</b>				
Económica (hasta \$242,539)	9.9%	15.4%	10.4%	16.3%
Tradicional Bajo (hasta \$299,383)	29.7%	39.8%	30.4%	41.1%
Tradicional (hasta \$435,811)	30.0%	30.0%	25.7%	25.5%
<b>Total Segmento Bajo</b>	<b>69.6%</b>	<b>85.2%</b>	<b>66.6%</b>	<b>82.8%</b>
<b>Segmento Alto</b>				
Tradicional Plus (hasta \$710,562)	15.7%	9.9%	21.6%	13.0%
Media (hasta \$1'400,281)	10.7%	4.3%	9.8%	3.9%
Residencial ( más de \$1'400,281)	2.8%	0.6%	1.0%	0.2%
<b>Total Segmento Alto</b>	<b>29.2%</b>	<b>14.8%</b>	<b>32.4%</b>	<b>17.2%</b>
<b>TOTAL DE VIVIENDA</b>	<b>98.8%</b>	<b>100%</b>	<b>99.0%</b>	<b>100%</b>
Locales / Áreas Comerciales			1.0%	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*Siguiendo la metodología implementada por INFONAVIT.

Las casas vendidas a través de hipotecas otorgadas por INFONAVIT y FOVISSSTE representaron el 90% del total de créditos para GEO a diciembre 2012 y la distribución de ventas por tipo de hipoteca fue la siguiente:

**Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca**

	4T12		4T11		% Var.	Acum. 12		Acum. 11		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total		unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	9,009	71%	13,278	78%	-6.8 pp	40,781	74%	47,705	81%	-7.2 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	3,615	29%	3,690	22%	6.8 pp	14,703	26%	11,388	19%	7.2 pp
<b>TOTAL</b>	<b>12,624</b>	<b>100%</b>	<b>16,968</b>	<b>100%</b>	<b>0.00%</b>	<b>55,485</b>	<b>100%</b>	<b>59,093</b>	<b>100%</b>	<b>0.00%</b>

**Tabla 4: Precio Promedio 4T12**

<b>Segmento Bajo</b>	
Económica	221,077
Tradicional Bajo	254,346
Tradicional	341,436
<b>Segmento Alto</b>	
Tradicional Plus	540,888
Medio	845,249
Residencial	1,591,021
<b>Precio Promedio Total</b>	<b>337,260</b>

**Tabla 5: Precio Promedio Trimestral**

1T11	319,305
2T11	325,384
3T11	322,347
4T11	365,171
1T12	328,299
2T12	345,771
3T12	348,700
4T12	337,260

### Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el año disminuyó 5.8% contra el año anterior, equivalente a \$3,027.0 millones de pesos con un margen operativo del 15.9%, el cual disminuyó 12 pb respecto al 2011.

La utilidad de operación para el 4T12 fue de \$702.9 millones de pesos con un margen de operación de 16.3%, el cual disminuyó 33 pb respecto al 2011.

**Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen**

	4T12		4T11		% Var.	Acum. 12		Acum. 11		% Var.
	millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos		millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos	
Ingresos	4,309.8	100.0%	6,248.2	100.0%	-31.0%	19,078.3	100.0%	20,104.8	100%	-5.1%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,447.0</b>	<b>33.6%</b>	<b>1,957.5</b>	<b>31.3%</b>	<b>-26.1%</b>	6,046.9	31.7%	6,386.3	31.8%	-5.3%
Gastos de Admon.	744.1	17.3%	918.0	14.7%	-18.9%	3,019.9	15.8%	3,172.0	15.8%	-4.8%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>702.9</b>	<b>16.3%</b>	<b>1,039.5</b>	<b>16.6%</b>	<b>-32.4%</b>	3,027.0	15.9%	3,214.3	16.0%	-5.8%

## EBITDA

El EBITDA del año disminuyó 5.3% ó \$239.0 millones de pesos comparado con el año anterior, alcanzando \$4,288.2 millones de pesos con un margen EBITDA de 22.5%, lo que representa una disminución de 4 pb respecto al 2011.

En el 4T12, el EBITDA fue de \$973.0 millones de pesos con un margen EBITDA de 22.6%.

**Tabla 7: EBITDA**

	4T12	4T11	Var.	% Var.	Acum. 12	Acum. 11	Var.	% Var.
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>702.9</b>	<b>1,039.5</b>	<b>-336.5</b>	<b>-32.4%</b>	<b>3,027.0</b>	<b>3,214.3</b>	<b>-187.3</b>	<b>-5.8%</b>
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.3%</i>	<i>16.6%</i>	<i>-33 bps</i>		<i>15.9%</i>	<i>16.0%</i>	<i>-12 bps</i>	
Intereses en Costo	169.2	346.9	-177.7	-51.2%	838.3	901.2	-62.8	-7.0%
Depreciación y Amortización	100.9	96.6	4.2	4.4%	422.9	411.7	11.2	2.7%
<b>EBITDA</b>	<b>973.0</b>	<b>1,483.0</b>	<b>-509.9</b>	<b>-34.4%</b>	<b>4,288.2</b>	<b>4,527.2</b>	<b>-239.0</b>	<b>-5.3%</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.6%</i>	<i>23.7%</i>	<i>-116 bps</i>		<i>22.5%</i>	<i>22.5%</i>	<i>-4 bps</i>	
<b>EBITDA en millones de US\$</b>	<b>75.0</b>	<b>106.3</b>	<b>-31.3</b>	<b>-29.4%</b>	<b>330.7</b>	<b>324.6</b>	<b>6.1</b>	<b>1.9%</b>

\* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre (\$12.9658 Dic 2012, \$13.9476 Dic 2011)

## Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento aumentó 7.0% en 2012 terminando en \$1,010.1 millones de pesos.

En el cuarto trimestre del 2012 el resultado integral de financiamiento disminuyó 60.6% año sobre año para llegar a \$161.8 millones de pesos.

**Tabla 8: Resultado Integral de Financiamiento**

	4T12	4T11	Var.	% Var.	Acum. 12	Acum. 11	Var.	% Var.
Productos Financieros	-9.6	-16.6	7.0	-42.2%	-49.7	-90.6	40.9	-45.2%
Gastos Financieros	370.2	350.4	19.8	5.6%	1,198.1	924.3	273.7	29.6%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	-28.2	16.4	-44.6	NA	-195.6	40.8	-236.3	NA
Instrumentos Derivados	-170.7	60.0	-230.7	NA	57.3	69.5	-12.2	-0.2
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>161.8</b>	<b>410.3</b>	<b>-248.5</b>	<b>-60.6%</b>	<b>1,010.1</b>	<b>944.1</b>	<b>66.1</b>	<b>7.0%</b>

## Utilidad Neta y Margen

La utilidad neta para 2012 fue de \$1,053.4 millones de pesos, lo que representa un decremento de 16.4% comparada con 2011, con un margen neto de 5.5%. Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del año disminuyó 17.2% a \$1.90 pesos desde \$2.29 en el 2011. En el cuarto trimestre de 2012, la utilidad neta fue de \$177.5 millones de pesos, un decremento del 60.8% comparada con el 4T11, con un margen neto de 4.1% lo que representa un decremento de 312 pb.

Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del trimestre fue de \$ 0.32 pesos, un decremento del 61.1% comparada con \$0.82 pesos en el 4T11.

**Tabla 9: Utilidad Neta**

	4T12	4T11	Var.	% Var.	Acum. 12	Acum. 11	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	523.2	618.1	-94.9	-15.4%	1,981.9	2,183.2	-201.3	-9.2%
ISR	238.8	120.4	118.4	98.4%	653.6	599.3	54.3	9.1%
Interés Minoritario	106.9	45.5	61.4	135.0%	274.9	323.5	-48.6	-15.0%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>177.5</b>	<b>452.2</b>	<b>-274.8</b>	<b>-60.8%</b>	<b>1,053.4</b>	<b>1,260.5</b>	<b>-207.1</b>	<b>-16.4%</b>
<i>Margen Neto</i>	<i>4.1%</i>	<i>7.2%</i>	<i>-312 bps</i>		<i>5.5%</i>	<i>6.3%</i>	<i>-75 bps</i>	
<b>Utilidad por Acción</b>	<b>0.32</b>	<b>0.82</b>	<b>-0.50</b>	<b>-61.1%</b>	<b>1.90</b>	<b>2.29</b>	<b>-0.39</b>	<b>-17.2%</b>

## ESTRUCTURA FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

### Efectivo y Cuentas por Cobrar

El saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2012 fue de \$2,276.8 millones de pesos, el cual aumentó \$150.7 millones de pesos ó 7.1% comparado con el monto de \$2,126.2 millones de pesos registrado al 30 de septiembre 2012.

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2012 fueron de \$1,269.2 millones de pesos incrementando 55.4% ó \$452.5 millones de pesos comparado con el 3T12. Este incremento se debe por la venta de vivienda con subsidio el cual, como parte del Programa Especial de Subsidios 2012, sería pagado hasta principios del 2013.

### Ciclo de Capital de Trabajo

El ciclo de capital de trabajo para el cuarto trimestre fue el siguiente:

**Tabla 10: Ciclo de Capital de Trabajo**

	4T12	3T12	Var.
Cuentas por Cobrar (días)	24	14	10
*Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	648	563	84
Inventarios de Tierra Totales (días)	147	162	-15
- Proveedores (días)	99	95	5
<b>Ciclo de Capital de Trabajo (días)</b>	<b>720</b>	<b>645</b>	<b>75</b>
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>197%</i>	<i>177%</i>	<i>20%</i>

	4T12	3T12	Var. %
Ingresos (U12M)	19,078.3	21,016.7	-9.2%
Costo de Ventas (U12M)	13,031.4	14,465.5	-9.9%
Cuentas por Cobrar	1,269.2	816.7	55.4%
Inventarios Materiales y Obra en Proceso	22,719.4	21,380.8	6.3%
Pagos Anticipados relacionados con Inventarios	398.1	947.6	-58.0%
Total Inventarios de Obra en Proceso	23,117.5	22,328.4	3.5%
Inventarios de Tierra	5,262.6	6,428.8	-18.1%
Proveedores	3,549.3	3,751.0	-5.4%

Ciclo de Capital de Trabajo = [(Cuentas por Cobrar / Ingresos U12M)\*365]

+ [(Total Inventarios de Obra en Proceso + Inventarios de Tierra)/(Costo de Ventas U12M)\*365]

- [(Proveedores / Costo de Ventas U12M)\*365]

\* Incluye Pagos Anticipados relacionados con Inventarios

## Inventarios y Reserva Territorial

El saldo de inventarios totales al 31 de diciembre de 2012 disminuyó 1.3% a \$ 28,380.1 millones de pesos, contra el cierre del 3T12, como se aprecia en la siguiente tabla:

**Tabla 11: Inventarios**

	4T12	3T12	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP	10,765.3	11,404.7	-639.4	-5.6%
Obra en Proceso y Materiales LP	11,954.1	9,976.1	1,978.0	19.8%
Inventario de Terrenos CP	2,353.1	2,469.2	-116.2	-4.7%
Reserva de Terrenos LP	2,909.5	3,959.6	-1,050.1	-26.5%
Pagos Anticipados a Inventarios	398.1	947.6	-549.5	-58.0%
<b>Inventarios</b>	<b>28,380.1</b>	<b>28,757.2</b>	<b>-377.1</b>	<b>-1.3%</b>

El saldo de Obra en Proceso y Materiales a diciembre de 2012 aumentó \$ 789.1 millones de pesos netos (incluyendo los pagos anticipados a inventarios), 3.5% con respecto al tercer trimestre 2012.

Los inventarios totales de reserva territorial disminuyeron \$ 1,166.2 millones de pesos, ó 18.1% contra el cierre del 3T12.

Al 31 de diciembre de 2012, la reserva territorial de GEO es equivalente a 351,508 viviendas, a través de una combinación de reservas propias, tierra bajo el esquema de outsourcing, opciones de compra y los joint ventures con Prudential Real Estate Investors y Sólida de Banorte. Con estos esquemas, GEO controla una reserva territorial suficiente para 4.5 años de producción considerando un crecimiento anual constante en unidades.

**Tabla 12: Reserva Territorial**

	4T12	% del Total	3T12	% del Total
Propia	165,431	47.1%	165,670	46.5%
Fondos de Tierra (JV)	147,922	42.1%	154,668	43.5%
Opcionada	26,403	7.5%	23,475	6.6%
Outsourcing de Terrenos	11,752	3.3%	12,131	3.4%
<b>Total Reserva Territorial</b>	<b>351,508</b>	<b>100.0%</b>	<b>355,944</b>	<b>100.0%</b>

La clasificación de la reserva territorial de GEO adquirida (sin incluir tierra opcionada) se presenta en la siguiente tabla conforme a los criterios de la nueva política de vivienda:

**Tabla 12.1 Clasificación de Reserva Territorial**

	4T12	% del Total
Terrenos con Proyectos en Desarrollo e Inversiones en Infraestructura	298,130	91.7%
Terrenos con Uso de Suelo Habitacional e Inversiones en Infraestructura	14,334	4.4%
Terrenos con Uso de Suelo Habitacional sin Inversiones en Infraestructura	6,714	2.1%
Terrenos sin Uso de Suelo Habitacional	5,927	1.8%
<b>Total</b>	<b>325,105</b>	<b>100.0%</b>

## Flujo de Efectivo Libre al Capital

Para el cuarto trimestre del 2012, el Flujo de Efectivo Libre fue negativo por \$636.8 millones de pesos mientras que el acumulado a diciembre 2012 fue negativo por \$1,751.1 millones de pesos.

Es importante mencionar que la metodología aplicada para el cálculo del flujo de efectivo utiliza los criterios comúnmente aplicados por el mercado (EBITDA – CAPEX – Cambio en Capital de Trabajo).

**Tabla 13: Flujo de Efectivo Libre**

	4T12	Dic 2012
EBITDA	973.0	4,288.2
(-) Impuestos pagados	61.8	310.9
(-) CAPEX	-34.9	156.0
(-) Cambios en Capital de Trabajo		
Cuentas por Cobrar	452.5	215.9
Obra en Proceso y Materiales	1,338.6	688.8
Terrenos Corto Plazo	-116.2	977.9
Terrenos Largo Plazo	-1,050.1	-2,150.0
Propiedades de Inversión Largo Plazo	147.2	1,255.3
Proveedores	201.7	1,439.3
Proveedores de Tierra / Minoritario	110.9	474.8
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Créditos Futuros	-1,428.1	-1,298.2
Anticipo de Clientes	685.1	1,502.4
(-) Otros Activos y Pasivos	701.9	430.1
<b>Flujo Operativo</b>	<b>-97.4</b>	<b>285.3</b>
(-) Gastos Financieros Netos	539.4	2,036.4
<b>Flujo de Efectivo Libre al Capital*</b>	<b>-636.8</b>	<b>-1,751.1</b>

\* Excluye efecto del Valor Razonable de la Deuda

### Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al cuarto trimestre de 2012 se ubicó en \$ 14,230.0 millones la cuál aumentó \$727.5 millones de pesos contra el trimestre anterior, ó 5.4%.

Por otro lado, el 15.1% de la deuda total corresponde a créditos puente hipotecarios, los cuales financian 96 proyectos para la construcción de aproximadamente 48,924 viviendas. El crédito puente se contrata por cada proyecto en específico y el pago está ligado al ciclo del mismo, conforme se cobra la vivienda.

GEO cuenta con líneas de créditos disponibles y sin utilizar por \$7,718 millones de pesos, de los cuales \$3,591 millones corresponden a créditos puente y \$4,127 millones están conformados por créditos para compra de terrenos, créditos directos, papel comercial, el programa de certificados bursátiles y arrendamientos financieros. Este acceso a líneas de crédito permite a GEO contar con mayor flexibilidad para el financiamiento de sus operaciones.

El total de deuda que mantiene la Compañía en dólares al cuarto trimestre equivale a \$717 millones de dólares, de los cuales \$12 corresponden a créditos refaccionarios para adquisición de maquinaria y equipo y \$705 millones de dólares que corresponden a tres bonos a largo plazo. La primera colocación del bono se realizó en septiembre del 2009 por \$250 millones de dólares a 5 años con un cupón fijo de 8.875% y una tasa de rendimiento al vencimiento del 9%. En el primer trimestre del 2012, se pagó el equivalente a \$196 millones de dólares quedando un remanente de \$54 millones de dólares. La segunda corresponde a la colocación del bono que se realizó en junio del 2010 por \$250 millones de dólares a 10 años con un cupón fijo de 9.25% y una tasa de rendimiento al vencimiento del 9.50%. Finalmente, la tercera colocación se realizó a finales de marzo del 2012 por \$400 millones de dólares a 10 años con un cupón fijo de 8.875% y una tasa de rendimiento al vencimiento del 8.875%.

Con la finalidad de mitigar la exposición de los bonos a riesgos cambiarios y de tasa de interés, se cuenta con instrumentos de cobertura para los bonos 2014 y 2020. En el caso del bono 2022, la Compañía cuenta con instrumentos de cobertura para el pago de los cupones por los primeros 5 años, asimismo se seguirán evaluando las opciones de cobertura para cubrir el resto de los cupones y el principal.

Al 31 de diciembre del 2012 el valor de mercado de los derivados de la Compañía era de -\$17.6 millones de dólares.

**Tabla 14: Indicadores de Deuda**

	4T12	3T12	Var.	% Var.
Deuda Total	14,230.0	13,502.5	727.5	5.4%
Deuda Neta	11,953.2	11,376.4	576.8	5.1%
Deuda Total a EBITDA	3.3 x	2.9 x	0.4 x	
Deuda Neta a EBITDA	2.8 x	2.4 x	0.4 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	29.4%	24.9%	4.5%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	70.6%	75.1%	-4.5%	
Liquidez (ACP / PCP)	1.2 x	1.3 x	-0.1 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 8.89%, tomando en cuenta las tasas equivalentes en pesos de la emisión en dólares. La siguiente tabla indica la composición del costo promedio de la deuda para el cuarto trimestre de 2012:

**Tabla 15: Pasivos con Costo al 31 de Diciembre de 2012**

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	2,146.6	15.09%	TIIE + 3.5	8.37%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	697.3	4.90%	TIIE + 3.3	8.17%
Crédito Simple	1,184.8	8.33%	TIIE + 4.3	9.17%
Crédito Refaccionario	97.8	0.69%	TIIE + 3.1	8.00%
Certificados Bursátiles Largo Plazo	400.0	2.81%	TIIE + 3.2	8.04%
Crédito Revolvente	1,200.0	8.43%	TIIE + 4.9	9.80%
Bono Largo Plazo	8,503.5	59.76%	TIIE + 4.1	8.96%
<b>Total</b>	<b>14,230.0</b>	<b>100%</b>	<b>TIIE + 4.1</b>	<b>8.89%</b>

## OPERACIONES DEL FONDO DE RECOMPRA

Durante el cuarto trimestre del año, GEO no vendió ni compro acciones del fondo de recompra. De esta forma el número de acciones que el fondo de recompra tenía en posición al cierre del trimestre era de 341,924 acciones. Como resultado, el número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2012 era de 554'309,185.

## GUIA 2013

Como parte de la estrategia conservadora para el 2013, GEO planea un decrecimiento en Ingresos en un rango del 10% al 12% con un margen EBITDA del 21% - 23% estando alineados a la generación de flujo de efectivo positivo para el año. Esta decisión tiene como principal objetivo el consolidar las operaciones enfocados en la venta de vivienda en los segmentos de interés social. La Compañía mantendrá niveles bajos de inversión en Capital de Trabajo principalmente en inventarios en donde esperamos inversiones mínimas en tierra y CAPEX de mantenimiento. Adicionalmente, trabajaremos en una estrategia de control de gastos de administración y ventas para continuar generando eficiencias en la operación.

## CONFERENCIA TELEFÓNICA DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2012

---

- Fecha:** Jueves, 28 de febrero de 2013
- Hora:** 11:00 hrs. Ciudad de México (CST) – 12:00 hrs. EE.UU. (EST)  
Para asegurar la conexión de la llamada, favor de marcar con 20 minutos de anticipación al inicio de la conferencia, o pre-registrarse en línea (*mayor información en la sección de pre-registro*)
- Conferencistas:** Arq. Luis Orvañanos, Presidente y Director General; Saúl Escarpulli, Director General Adjunto de Finanzas; y Francisco Martínez, Director de Relación con Inversionistas
- Teléfonos:** EE.UU. +1 888.679.8034  
Internacional +1 617.213.4847
- Clave de Acceso:** 75032062
- Audio Conferencia:** Acceso a la conferencia y su repetición se encontrarán disponibles en [www.corporaciongeo.com](http://www.corporaciongeo.com)
- Resultados del 4T12:** Miércoles 27 de febrero de 2013 (al cierre del mercado)
- Repetición:** La conferencia estará disponible para su repetición desde el jueves 28 de febrero de 2013 a las 12 hrs (CST) hasta las 24 hrs del jueves 7 de marzo de 2013 en los siguientes teléfonos:  
EE. UU. +1 888.286.8010  
Internacional +1 617.801.6888  
Clave de acceso 65940685
- Pre-registro:** Si desea pre-registrarse a la conferencia favor de ingresar a la siguiente liga  
<https://www.theconferencingservice.com/prereg/key.process?key=PVNQG9QMT>

Le recomendamos pre-registrarse. Esto le proporcionará acceso inmediato a la llamada. Recibirá un código que le permitirá entrar a la llamada directamente. El proceso de Pre-registro solo dura unos minutos y lo puede realizar en cualquier momento, inclusive hasta el inicio de la conferencia. Para pre-registrarse, favor de ingresar a la liga superior. Alternativamente, si desea conectarse a la llamada a través de una operadora, por favor llame al menos 20 minutos antes del inicio de la llamada.

\*\*\*

### **Acerca de Corporación GEO S.A.B. de C.V.**

Corporación GEO es la desarrolladora de vivienda de bajos ingresos líder en México y América Latina. A través de sus empresas subsidiarias posicionadas en las ciudades más dinámicas del país, GEO está involucrada en todos los aspectos de adquisición de tierra, diseño, desarrollo, construcción, mercadotecnia, comercialización y entrega de viviendas de interés social y medio en México. GEO es una de las empresas de vivienda más diversificadas en México, operando en 22 estados de la República. En sus más de 39 años de experiencia, GEO ha producido y comercializado más de 600,000 casas en las que habitan más de 2'200,000 de mexicanos. El modelo de negocios de GEO se enfoca principalmente en el segmento de interés social y económico, los cuales son apoyados por las políticas gubernamentales y organismos de vivienda como INFONAVIT y FOVISSSTE. Para más información, visite [www.corporaciongeo.com](http://www.corporaciongeo.com)

### **Declaración de Safe Harbor**

*Este comunicado contiene estimados futuros acerca de los resultados de la Compañía y de sus prospectos de negocio. El lector debe saber que los resultados obtenidos pueden ser distintos a los aquí presentados. Los resultados anteriores no garantizan el comportamiento futuro del desempeño. La compañía se deslinda de toda obligación para actualizar cualquiera de los estimados, sea como resultado de nueva información, acciones futuras u otros eventos relacionados.*

## **CONTACTOS**

---

### **Francisco Martínez**

Relación con Inversionistas

[fmartinezg@casasgeo.com](mailto:fmartinezg@casasgeo.com)

Tel. +(52) 55-5480-5071

### **Marco Rivera Melo**

Relación con Inversionistas

[mriveram@casasgeo.com](mailto:mriveram@casasgeo.com)

Tel. +(52) 55-5480-5115

\*\*\*

## ESTADOS FINANCIEROS

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

### BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

\* Cifras en miles de pesos

Concepto	Dic 2012	Dic 2011	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,276,838	2,721,166	-444,328	-16.3%
Cuentas por Cobrar - Neto -	1,269,192	1,053,315	215,877	20.5%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	10,765,262	12,807,637	-2,042,375	-15.9%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	2,353,094	1,375,196	977,898	71.1%
Otros Activos Circulantes	1,647,393	1,382,828	264,565	19.1%
<b>Activo Circulante</b>	<b>18,311,779</b>	<b>19,340,142</b>	<b>-1,028,363</b>	<b>-5.3%</b>
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	11,954,104	9,222,969	2,731,135	29.6%
Inventarios Terrenos Largo Plazo	2,909,504	5,059,533	-2,150,029	-42.5%
Propiedades de Inversión Largo Plazo	3,223,022	1,967,772	1,255,250	63.8%
Inversión en Acciones Asociadas	337,849	441,694	-103,845	-23.5%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	3,275,577	3,217,908	57,669	1.8%
Otros Activos - Neto	1,431,743	1,886,235	-454,492	-24.1%
<b>Activo Total</b>	<b>41,443,578</b>	<b>41,136,253</b>	<b>307,325</b>	<b>0.7%</b>
Instituciones de Crédito	4,183,691	4,642,823	-459,132	-9.9%
Proveedores	3,549,264	4,988,582	-1,439,318	-28.9%
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Créditos Futuros	4,651,599	3,353,372	1,298,227	38.7%
Anticipos de Clientes	1,176,368	2,678,725	-1,502,357	-56.1%
Impuestos, gastos acumulados y otros	2,152,685	2,804,251	-651,566	-23.2%
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>15,713,607</b>	<b>18,467,753</b>	<b>-2,754,146</b>	<b>-14.9%</b>
Proveedores de Terrenos	68,956	194,727	-125,771	-64.6%
Pasivo Largo Plazo	10,046,332	8,912,915	1,133,417	12.7%
Impuestos Diferidos	472,368	639,335	-166,967	-26.1%
Otros Pasivos Largo Plazo	3,812,363	2,815,375	996,988	35.4%
<b>Pasivo Total</b>	<b>30,113,626</b>	<b>31,030,105</b>	<b>-916,479</b>	<b>-3.0%</b>
Capital Social	124,502	124,502	0	0.0%
Utilidades Retenidas	6,261,858	5,001,368	1,260,490	25.2%
Utilidad del Ejercicio	1,053,419	1,260,490	-207,071	-16.4%
Otras partidas de Capital	2,046,135	1,801,641	244,494	13.6%
<b>Capital Mayoritario</b>	<b>9,485,914</b>	<b>8,188,001</b>	<b>1,297,913</b>	<b>15.9%</b>
Capital Minoritario	1,844,038	1,918,147	-74,109	-3.9%
<b>Capital Contable</b>	<b>11,329,952</b>	<b>10,106,148</b>	<b>1,223,804</b>	<b>12.1%</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>41,443,578</b>	<b>41,136,253</b>	<b>307,325</b>	<b>0.7%</b>

## Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

## ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL

\* Cifras en miles de pesos

Concepto	4T 2012	4T 2011	Variación	
			\$	%
Ingresos	4,309,795	6,248,177	-1,938,382	-31.0%
Costos	2,862,752	4,290,692	-1,427,940	-33.3%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,447,043</b>	<b>1,957,485</b>	<b>-510,442</b>	<b>-26.1%</b>
<i>Margen Bruto</i>	33.6%	31.3%	2.2%	
Gastos de Administración	744,123	918,034	-173,911	-18.9%
% Incidencia / Ingresos	17.3%	14.7%	2.6%	
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>702,920</b>	<b>1,039,451</b>	<b>-336,531</b>	<b>-32.4%</b>
<i>Margen Operativo</i>	16.3%	16.6%	-0.3%	
<b>EBITDA</b>	<b>973,018</b>	<b>1,482,953</b>	<b>-509,935</b>	<b>-34.4%</b>
<i>Margen EBITDA</i>	22.6%	23.7%	-1.2%	
Otros Gastos - (Ingresos)	18,000	11,072	6,928	0.0%
Productos Financieros	-9,573	-16,554	6,981	-42.2%
Gastos Financieros	370,200	350,410	19,790	5.6%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-28,201	16,406	-44,607	NA
Instrumentos Derivados	-170,667	60,037	-230,704	-384.3%
Resultado Integral de Financiamiento	161,759	410,299	-248,540	-60.6%
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>523,161</b>	<b>618,080</b>	<b>-94,919</b>	<b>-15.4%</b>
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	12.1%	9.9%	2.2%	
Provisiones de Impuestos	238,799	120,355	118,444	98.4%
Tasa Efectiva de Impuestos	45.6%	19.5%	26.2%	
<b>Utilidad antes de Interés Minoritario</b>	<b>284,362</b>	<b>497,725</b>	<b>-213,363</b>	<b>-42.9%</b>
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	6.6%	8.0%	-1.4%	
Interés Minoritario	106,909	45,489	61,420	135.0%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>177,453</b>	<b>452,236</b>	<b>-274,783</b>	<b>-60.8%</b>
<i>Margen Neto</i>	4.1%	7.2%	-3.1%	

## Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

## ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO ACUMULADO

\* Cifras en miles de pesos

Concepto	Acum. 2012	Acum. 2011	Variación	
			\$	%
Ingresos	19,078,310	20,104,821	-1,026,511	-5.1%
Costos	13,031,420	13,718,533	-687,113	-5.0%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>6,046,890</b>	<b>6,386,288</b>	<b>-339,398</b>	<b>-5.3%</b>
<i>Margen Bruto</i>	<i>31.7%</i>	<i>31.8%</i>		<i>-0.1%</i>
Gastos de Administración	3,019,856	3,171,958	-152,102	-4.8%
% Incidencia / Ingresos	15.8%	15.8%		0.1%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>3,027,034</b>	<b>3,214,330</b>	<b>-187,296</b>	<b>-5.8%</b>
<i>Margen Operativo</i>	<i>15.9%</i>	<i>16.0%</i>		<i>-0.1%</i>
<b>EBITDA</b>	<b>4,288,218</b>	<b>4,527,204</b>	<b>-238,986</b>	<b>-5.3%</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.5%</i>	<i>22.5%</i>		<i>0.0%</i>
Otros Gastos - (Ingresos)	35,000	87,034	-52,034	0.0%
Productos Financieros	-49,662	-90,569	40,907	-45.2%
Gastos Financieros	1,198,086	924,340	273,746	29.6%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-195,582	40,759	-236,341	NA
Instrumentos Derivados	57,301	69,531	-12,230	-18%
Resultado Integral de Financiamiento	1,010,143	944,061	66,082	7.0%
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>1,981,891</b>	<b>2,183,235</b>	<b>-201,344</b>	<b>-9.2%</b>
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>10.4%</i>	<i>10.9%</i>		<i>-0.5%</i>
Provisiones de Impuestos	653,566	599,286	54,280	9.1%
Tasa Efectiva de Impuestos	33.0%	27.4%		5.5%
<b>Utilidad antes de Interés Minoritario</b>	<b>1,328,325</b>	<b>1,583,949</b>	<b>-255,624</b>	<b>-16.1%</b>
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>7.0%</i>	<i>7.9%</i>		<i>-0.9%</i>
Interés Minoritario	274,906	323,459	-48,553	-15.0%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1,053,419</b>	<b>1,260,490</b>	<b>-207,071</b>	<b>-16.4%</b>
<i>Margen Neto</i>	<i>5.5%</i>	<i>6.3%</i>		<i>-0.7%</i>

## ADOPCIÓN NIIF

---

Como parte de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Corporación GEO ha tomado una postura de cumplimiento sobre la implementación de normas que mejor reflejen la naturaleza del negocio adoptando en su totalidad las NIIFs, encaminado a una mayor uniformidad y transparencia en los resultados apegado a los estándares requeridos por la globalización.

La información financiera trimestral y anual del 2011, ha sido reformulada por la Compañía realizando una revisión por los auditores externos bajo un procedimiento de revisión limitada verificando el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera. Los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2012 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) No. 34 "Información financiera intermedia", aplicando las disposiciones NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores y la NIIF 1 Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera (Reportes Intermedios).

Asimismo, es importante mencionar que la elección preliminar de las políticas contables en los estados financieros trimestrales es sujeta a cambios y a partir de la publicación de los estados financieros anuales 2012, se considerarán estas políticas contables y los resultados de su aplicación como definitivos.

En relación con los estados financieros que serán emitidos trimestralmente durante 2012, no podemos asegurar de que no existirán cambios por el Consejo Internacional de Normas Financieras (IASB) a las NIIF vigentes dentro de nuestro periodo inicial de adopción. En caso de que ocurrieran cambios a las NIIF, se realizarán los ajustes necesarios en el balance general y se comunicarán y revelarán en los reportes trimestrales o en su caso, en los estados financieros anuales 2012.

A partir del 1 de enero de 2012 en cumplimiento con el requerimiento de la CNBV, Corporación GEO realizó la adopción total de las Normas Internacionales de Información Financiera y a continuación se detallan los cambios principales reflejados en el Estado de Resultados y Balance General:

### ESTADO DE RESULTADOS

#### 1) INGRESOS

Las NIIFs requieren el reconocimiento de los ingresos cuando la vivienda sea entregada ya que es el momento en el que termina el involucramiento continuo de la Compañía con la vivienda y no solamente titulada siendo el criterio que se había asumido bajo la INIF-14 (norma local).

Como se indica en la CINIIF-15 y NIC 18, los ingresos deben ser reconocidos al transferir el control de la vivienda así como los riesgos y beneficios por completo al comprador, lo cual ocurre al momento de la entrega de los bienes previamente escriturados.

##### **Cuentas por Cobrar y Anticipo de Clientes**

- a) Disminución en la cuenta por cobrar por el efecto en el reconocimiento de ingresos antes mencionado, registrando únicamente la vivienda entregada no cobrada en la cuenta por cobrar
- b) La vivienda cobrada no entregada (no reconocida como ingresos) se registra como anticipo de clientes

##### **Inventarios**

- a) Incremento por el reconocimiento de los ingresos hasta la entrega de la vivienda bajo los lineamientos del periodo contractual con el cliente para la entrega posterior a la escrituración

## **Obligaciones por Venta de Contratos de Derecho de Cobro Futuro**

- a) Incremento por el reconocimiento de los programas de venta de cartera que de acuerdo a la NIC-39 se consideran obligaciones garantizadas por contratos de derecho de crédito futuro. Esta norma no permite disminuir las obligaciones de derechos futuros de cobro de la Compañía contra la cuenta por cobrar.

## **2) ACTIVO FIJO - DEUDA**

### **Inmuebles, Maquinaria y Equipo**

- a) Incremento resultado de reconocer como arrendamientos financieros los arrendamientos puros principalmente de maquinaria y equipo así como equipo de cómputo como se indica en la NIC -17. A partir del cambio, los activos fijos totalmente depreciados se valoraron a valor razonable de conformidad con la NIC-16.

### **Arrendamientos**

- a) Incremento en la deuda financiera derivado de asumir los arrendamientos puros como arrendamientos financieros como se indica en la NIC -17.

### **Gastos de Emisión de Deuda**

- a) Disminución debido al requerimiento de presentar estos gastos compensando la deuda que les dio origen para la determinación del interés efectivo de acuerdo a la NIC-39.

## **3) PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

- a) Separación del inventario las propiedades que tienen fines distintos a la venta de vivienda de conformidad con la NIC-40. Se crea la partida de propiedades de inversión que integra inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener apreciación de capital o ventas distintas al desarrollo de vivienda. Las propiedades de inversión se miden a su valor razonable.

### **Proveedores de Tierra**

- a) En aquellas operaciones que se adquiere inventario de tierra a plazos financiados por el dueño sin cobro de intereses, disminuirá por el registro del cálculo del interés implícito no devengado resultado de la adquisición de terrenos en los que no contemplan un costo financiero de acuerdo a la NIC-39.

## **4) PROVISIONES**

### **Provisión por Obligaciones de Entrega de Urbanización, Infraestructura y Obras de Equipamiento**

- a) La provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, esta obligación nace cuando a la Compañía se le han otorgado permisos para la construcción de viviendas, derivado de esto la Compañía se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura, las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión en base anual y se revisan conforme se realice la construcción de los desarrollos inmobiliarios de conformidad con la NIC-37.

### **Obligaciones con Empleados**

- a) Disminución en la provisión de las indemnizaciones consideradas como obligaciones con empleados de conformidad con la NIC-19.

### **5) IMPUESTOS A LA UTILIDAD**

- a) La Compañía recalculó los impuestos diferidos de acuerdo con la NIC 12, Impuestos a la utilidad, con los valores ajustados de los activos y pasivos según las NIIF

### **6) INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

- a) De conformidad con la NIC-39, el riesgo de crédito debe ser incluido como uno de los componentes en las valuaciones de pasivos a su valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

Adicionalmente, GEO reclasificó inventario de corto plazo a largo plazo alineado con la estrategia de sustentabilidad, considerando los criterios de mayor densidad de construcción. Es importante mencionar, que esta reclasificación no está relacionada con las NIIFs.