

## Corporación GEO reporta resultados del 1T12

Ciudad de México – 02 de mayo de 2012– 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 primer trimestre de 2012. Los ingresos, EBITDA y utilidad neta incrementaron 9.3%, 12.0% y 5.1%. respectivamente comparado con el año anterior.

Luis Orvañanos Lascurain, Presidente y Director General de Corporación GEO, comentó: “A lo largo del primer trimestre, continuamos trabajando en fortalecer la estrategia de sostenibilidad siendo una pieza clave para incrementar la generación de valor de la Compañía, así como para el cumplimiento de las metas planteadas en el 2012. Por otro lado, concluimos la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptando una postura de cumplimiento total. Asimismo, estamos seguros que las decisiones tomadas sobre la adopción de las normas contables ayudarán en proporcionar un mayor detalle sobre la naturaleza del negocio.

En base a una cultura de cumplimiento y con un equipo de trabajo comprometido en lograr los objetivos del año, continuaremos construyendo nuestra visión de largo plazo enfocados en mantener un equilibrio financiero encaminado hacia la generación de flujo de efectivo.”

### Resultados Relevantes

Resultados	Primer Trimestre		
	2012	2011	Var.
Ventas (unidades entregadas)	13,555	12,115	11.89%
Ingresos	\$4,480.6	\$4,098.6	9.32%
Utilidad Bruta	\$1,368.3	\$1,290.1	6.06%
<i>Margen Bruto</i>	30.5%	31.5%	-0.94 pp
Utilidad de Operación	\$711.2	\$601.2	18.30%
<i>Margen de Operación</i>	15.9%	14.7%	1.21 pp
Utilidad Antes de Impuestos	\$493.7	\$487.6	1.26%
<i>Margen antes de Impuestos</i>	11.0%	11.9%	-0.88 pp
EBITDA	\$986.6	\$880.7	12.02%
<i>Margen EBITDA</i>	22.0%	21.5%	0.53 pp
Utilidad Neta	\$279.8	\$266.2	5.09%
<i>Margen Neto</i>	6.2%	6.5%	-0.25 pp
Flujo de Efectivo Libre al Capital <sup>(1)</sup>	-\$2,064.1	-\$1,863.6	-\$200.5

  

Estructura	Trimestre		
	1T12	4T11	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$3,231.1	\$2,721.2	18.74%
Ciclo de Capital de Trabajo	693 días	674 días	18 días
Deuda Total <sup>(2)</sup>	\$15,502.8	\$13,781.3	12.49%
Cobertura de Intereses	2.1 x	2.5 x	-0.4 x
Deuda Neta a EBITDA (UDM)	2.7 x	2.5 x	0.2 x

Las cifras de este documento al 31 de marzo de 2011 y diciembre 2011 han sido reformuladas para adoptar los efectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros al 31 de marzo del 2012 fueron objeto de una revisión limitada por parte de los auditores externos de la Compañía. 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 PRIMER 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 1T12 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 el primer trimestre del 2012 aumentaron 9.3% contra el mismo trimestre del año pasado, alcanzando \$4,480.6 millones de pesos. Este resultado se debe al incremento en el número de viviendas entregadas de 11.9% alcanzando 13,555 unidades comparado con 12,115 unidades del primer trimestre 2011.

Asimismo, durante el primer trimestre se generaron ingresos adicionales por la venta de locales comerciales y terrenos alcanzando \$30.5 millones de pesos.

Tabla 1: Ingresos, Unidades y Precio Promedio

	1T12	1T11	Var.	% Var.
<b>Ingresos</b>	4,480.6	4,098.6	382.0	9.3%
<b>Unidades (entregadas)</b>	13,555	12,115	1,440	11.9%
<b>Precio Promedio (Pesos)</b>	328,299	319,305	8,993	2.8%
<b>Ingresos de Vivienda</b>	4,450.1	3,868.4	581.7	15.0%
<b>Ingresos Terrenos /Áreas Comerciales</b>	30.5	230.2	-199.7	-86.7%

Tabla 2: Mezcla de Ventas

Mezcla de Ventas	1T12	
	Ingresos	Ventas
	- % del total -	
<b>Segmento Bajo</b>		
Económica (hasta \$242,539)	11.7%	17.9%
Tradicional Bajo (hasta \$299,383)	31.8%	42.1%
Tradicional (hasta \$435,811)	24.7%	23.9%
<b>Total Segmento Bajo</b>	<b>68.2%</b>	<b>84.0%</b>
<b>Segmento Alto</b>		
Tradicional Plus (hasta \$710,562)	20.9%	12.3%
Media (hasta \$1'400,281)	9.5%	3.6%
Residencial ( más de \$1'400,281)	0.7%	0.1%
<b>Total Segmento Alto</b>	<b>31.1%</b>	<b>16.0%</b>
<b>TOTAL DE VIVIENDA</b>	<b>99.3%</b>	<b>100%</b>
Locales / Áreas Comerciales	0.7%	
<b>TOTAL</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 94% del total de créditos para GEO a marzo 2012 y la distribución de ventas por tipo de hipoteca fue la siguiente:

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

	1T12		1T11		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	11,137	82%	9,922	82%	0.26 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	2,418	18%	2,193	18%	-0.26 pp
<b>TOTAL</b>	<b>13,555</b>	<b>100%</b>	<b>12,115</b>	<b>100%</b>	<b>0.00%</b>

\*unidades escrituradas, incluye cofinanciamientos

**Tabla 4: Precio Promedio 1T12**

<b>Segmento Bajo</b>	
Económica	214,849
Tradicional Bajo	249,781
Tradicional	341,552
<b>Segmento Alto</b>	
Tradicional Plus	563,370
Medio	872,984
Residencial	1,612,801
<b>Precio Promedio Total</b>	<b>328,299</b>

**Tabla 5: Precio Promedio Trimestral**

1T11	319,305
1T12	328,299

## Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el 1T12 aumentó 18.3% contra el año anterior, equivalente a \$711.2 millones de pesos con un margen operativo del 15.9%, el cual aumentó 121 pb respecto al 2011. El incremento en el margen de operación es resultado de las eficiencias internas generadas por la Compañía en su operación.

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

	1T12		1T11		% Var.
	millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos	
Ingresos	4,480.6	100.0%	4,098.6	100.0%	9.3%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,368.3</b>	<b>30.5%</b>	<b>1,290.1</b>	<b>31.5%</b>	<b>6.1%</b>
Gastos de Admon.	657.1	14.7%	688.9	16.8%	-4.6%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>711.2</b>	<b>15.9%</b>	<b>601.2</b>	<b>14.7%</b>	<b>18.3%</b>

## EBITDA

En el 1T12, el EBITDA aumentó 12.0% ó \$105.9 millones de pesos comparado con el primer trimestre del año anterior alcanzando \$986.6 millones de pesos con un margen EBITDA de 22.0% lo que representa un incremento de 53 pb respecto al 2011.

**Tabla 7: EBITDA**

	1T12	1T11	Var.	% Var.
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>711.2</b>	<b>601.2</b>	<b>110.0</b>	<b>18.3%</b>
<i>Margen Operativo</i>	<i>15.9%</i>	<i>14.7%</i>	<i>121 bps</i>	
Intereses en Costo	191.0	183.2	7.8	4.3%
Depreciación y Amortización	84.3	96.3	-12.0	-12.4%
<b>EBITDA</b>	<b>986.6</b>	<b>880.7</b>	<b>105.9</b>	<b>12.0%</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.0%</i>	<i>21.5%</i>	<i>53 bps</i>	
<b>EBITDA en millones de US\$</b>	<b>77.0</b>	<b>74.0</b>	<b>3.1</b>	<b>4.1%</b>

\* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre (\$12.8093 mar 2012, \$11.9084 mar 2011)

## Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento aumentó 91.5% en el primer trimestre terminando en \$217.5 millones de pesos. Este incremento se explica por mayores niveles de gastos financieros.

**Tabla 8: Resultado Integral de Financiamiento**

	1T12	1T11	Var.	% Var.
Productos Financieros	-7.6	-25.9	18.3	-70.7%
Gastos Financieros	285.9	207.6	78.3	37.7%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	-10.1	-0.6	-9.6	1627.6%
Instrumentos Derivados	-50.7	-67.6	16.8	-24.9%
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>217.5</b>	<b>113.6</b>	<b>103.9</b>	<b>91.5%</b>

### Utilidad Neta y Margen

La utilidad neta en el primer trimestre de 2012 fue de \$279.8 millones de pesos, una aumento del 5.1% comparada con el 1T11, con un margen neto de 6.2% lo que representa una reducción de 25 pb. Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del trimestre fue de \$ 0.51 pesos, un aumento del 5.1% comparada con \$0.48 pesos en el 1T11.

**Tabla 9: Utilidad Neta**

	1T12	1T11	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	493.7	487.6	6.1	1.3%
ISR	144.2	169.5	-25.3	-14.9%
Interés Minoritario	69.8	51.9	17.9	34.5%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>279.8</b>	<b>266.2</b>	<b>13.6</b>	<b>5.1%</b>
<i>Margen Neto</i>	<i>6.2%</i>	<i>6.5%</i>	<i>-25 bps</i>	
<b>Utilidad por Acción</b>	<b>0.51</b>	<b>0.48</b>	<b>0.02</b>	<b>5.1%</b>

## ESTRUCTURA FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2012

### Efectivo y Cuentas por Cobrar

El saldo de efectivo al 31 de marzo de 2012 fue de \$3,231.1 millones de pesos, el cual aumentó \$509.9 millones de pesos ó 18.7% comparado con el monto de \$2,721.2 millones de pesos registrado al 31 de diciembre 2011.

Este incremento se debe principalmente a la colocación del bono por \$400 millones de dólares realizada en la última semana del mes de marzo.

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2012 fueron de \$299.1 millones de pesos disminuyendo 0.7% ó \$2.1 millones de pesos comparado con el 4T11. Es importante mencionar que como resultado de la adopción de las normas IFRS, la cuenta por cobrar se integra únicamente por vivienda entregada no cobrada. Para mayor información sobre los cambios en la cuenta por cobrar, favor de referirse a la sección de “Adopción NIIF” al final de este documento.

## Ciclo de Capital de Trabajo

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

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

	1T12	4T11	Var.
Cuentas por Cobrar (días)	5	5	0
*Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	627	630	-4
Inventarios de Tierra Totales (días)	170	171	-1
- Proveedores (días)	109	133	-23
<b>Ciclo de Capital de Trabajo (días)</b>	<b>693</b>	<b>674</b>	<b>18</b>
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>190%</i>	<i>185%</i>	<i>5%</i>

  

	1T12	4T11	Var. %
Ingresos (U12M)	20,486.8	20,104.8	1.9%
Costo de Ventas (U12M)	14,028.5	13,724.7	2.2%
Cuentas por Cobrar	299.1	301.2	-0.7%
Inventarios Materiales y Obra en Proceso	23,112.8	22,789.9	1.4%
Pagos Anticipados relacionados con Inventarios	976.9	912.5	7.1%
Total Inventarios de Obra en Proceso	24,089.7	23,702.4	1.6%
Inventarios de Tierra	6,525.5	6,434.7	1.4%
Proveedores	4,201.4	4,988.6	-15.8%

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 marzo de 2012 aumentó 1.6% a \$ 30,615.3 millones de pesos, contra el cierre de 4T11, como se aprecia en la siguiente tabla:

**Tabla 11: Inventarios**

	1T12	4T11	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP	12,614.1	13,566.9	-952.9	-7.0%
Obra en Proceso y Materiales LP	10,498.8	9,223.0	1,275.8	13.8%
Inventario de Terrenos CP	2,208.3	1,375.2	833.1	60.6%
Reserva de Terrenos LP	4,317.3	5,059.5	-742.3	-14.7%
Pagos Anticipados a Inventarios	976.9	912.5	64.4	7.1%
<b>Inventarios</b>	<b>30,615.3</b>	<b>30,137.2</b>	<b>478.1</b>	<b>1.6%</b>

El saldo de Obra en Proceso y Materiales a marzo de 2012 aumentó \$ 387.3 millones de pesos netos (incluyendo los pagos anticipados a inventarios), 1.6% con respecto al cuarto trimestre del año.

Los inventarios totales de reserva territorial aumentaron \$ 90.8 millones de pesos, ó 1.4% contra el cierre del 4T11.

Al 31 de marzo de 2012, la reserva territorial de GEO es equivalente a 371,211 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**

	1T12	% del Total	4T11	% del Total
Propia	195,444	52.7%	189,664	51.9%
Fondos de Tierra (JV)	144,418	38.9%	143,254	39.2%
Opcionada	22,339	6.0%	22,520	6.2%
Outsourcing de Terrenos	9,010	2.4%	9,783	2.7%
<b>Total Reserva Territorial</b>	<b>371,211</b>	<b>100.0%</b>	<b>365,221</b>	<b>100.0%</b>

### Flujo de Efectivo Libre al Capital

Como resultado de alinear las operaciones con la estrategia 2012, GEO realizó las inversiones necesarias en capital de trabajo en el primer trimestre del 2012. Las variaciones en el flujo libre de efectivo al capital están principalmente relacionadas con la disminución de proveedores, anticipo de clientes y derechos de crédito. Durante el primer trimestre 2012, GEO registró un flujo negativo de efectivo libre al capital por \$2,064.1 millones de pesos.

**Tabla 13: Flujo de Efectivo Libre**

	1T12
EBITDA	986.6
(-) Impuestos pagados	126.0
(-) CAPEX	-1.1
(-) Cambios en Capital de Trabajo	
Cuentas por Cobrar	-2.1
Obra en Proceso y Materiales	322.9
Terrenos Corto Plazo	833.1
Terrenos Largo Plazo	-742.3
Proveedores	787.2
Proveedores de Tierra / Minoritario	133.4
Obligaciones por Venta de Contratos de	
Derechos de Créditos Futuros	424.5
Anticipo de Clientes	482.6
(-) Otros Activos y Pasivos	217.1
<b>Flujo Operativo</b>	<b>-1,594.7</b>
(-) Gastos Financieros Netos	469.4
<b>Flujo de Efectivo Libre al Capital*</b>	<b>-2,064.1</b>

\* Excluye efecto del Valor Razonable de la Deuda

### Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al primer trimestre de 2012 se ubicó en \$ 15,502.8 millones la cuál aumentó \$1,721.5 millones de pesos contra el trimestre anterior, o 12.5%. Este incremento se debe principalmente a la colocación del bono por \$400 millones de dólares pagando el 78% del bono 2014 equivalente a \$196 millones de dólares. El resto de los recursos serán utilizados para liquidar deuda de corto plazo y este movimiento se reflejará en el segundo trimestre del 2012 ya que los recursos de la emisión se recibieron en la última semana de marzo.

Por otro lado, el 17.9% de la deuda total corresponde a créditos puente hipotecarios, los cuales financian 102 proyectos para la construcción de aproximadamente 53,640 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 \$7,581 millones de pesos, de los cuales \$3,401 millones corresponden a créditos puente y \$4,180 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 primer trimestre equivale a \$718 millones de dólares, de los cuales \$14 corresponden a créditos refaccionarios para adquisición de maquinaria y equipo y \$704 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 las dos primeras emisiones y de igual manera, se están analizando las mejores alternativas para la contratación de un instrumento de cobertura para la tercera emisión. Al 31 de marzo del 2012 el valor de mercado de los derivados de la Compañía era de -\$24.4 millones de dólares.

**Tabla 14: Indicadores de Deuda**

	1T12	4T11	Var.	% Var.
Deuda Total	15,502.8	13,781.3	1,721.5	12.5%
Deuda Neta	12,271.7	11,060.1	1,211.6	11.0%
Deuda Total a EBITDA	3.4 x	3.1 x	0.3 x	
Deuda Neta a EBITDA	2.7 x	2.5 x	0.2 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	33.3%	33.8%	-0.5%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	66.7%	66.2%	0.5%	
Liquidez (ACP / PCP)	1.2 x	1.1 x	0.1 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 8.91%, 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 primer trimestre de 2012:

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

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	2,773.6	17.89%	TIIE + 3.3	8.12%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	851.2	5.49%	TIIE + 3.3	8.16%
Crédito Simple	1,640.4	10.58%	TIIE + 3.5	8.36%
Arrendamiento Financiero	415.4	2.68%	TIIE + 2.2	7.01%
Crédito Refaccionario	180.8	1.17%	TIIE + 2.3	7.13%
Certificados Bursátiles Largo Plazo	400.0	2.58%	TIIE + 3.1	7.89%
Crédito Revolvente	1,144.5	7.38%	TIIE + 4.2	9.02%
Bono Largo Plazo	8,096.8	52.23%	TIIE + 4.7	9.54%
<b>Total</b>	<b>15,502.8</b>	<b>100%</b>	<b>TIIE + 4.1</b>	<b>8.91%</b>

## OPERACIONES DEL FONDO DE RECOMPRA

---

Durante el primer 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 5'263,500 acciones. Como resultado, el número de acciones en circulación al 31 de marzo de 2012 era de 549'387,609.

## OTROS EVENTOS DEL TRIMESTRE

---

**GEO obtiene reconocimiento del INFONAVIT.** Por cuarto año consecutivo GEO recibió el premio como la empresa que más vivienda individualizó con créditos del INFONAVIT. Durante 2011, la Compañía originó 45 mil 205 hipotecas lo que representa más del doble que su competidor más cercano, logrando incrementar su participación de mercado de 9.2% al cierre de 2010 a 10.1% al cierre de 2011.

**GEO anuncia asociación con el IFC para expandir su tecnología de prefabricados ALPHA.** El IFC (International Finance Corporation, miembro del Banco Mundial) aportó una inversión de \$25 millones de dólares por el 16.7% del capital en la subsidiaria de construcción de prefabricados ALPHA. Los recursos servirán a la Compañía para expandir la construcción de viviendas prefabricadas de interés social en México.

**GEO recibe el distintivo como Empresa Socialmente Responsable.** La compañía recibió por séptimo año consecutivo el distintivo otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI), por integrar exitosamente el factor de sostenibilidad en los ámbitos social, económico y ambiental como parte de su estrategia y cultura de negocios maximizando el impacto positivo de su actividad comercial en todos sus grupos de relación y beneficiando a las comunidades donde opera.

**GEO coloca exitosamente bono por \$400 millones de dólares.** La emisión tendrá un cupón fijo semestral de 8.875% con una tasa de rendimiento al vencimiento del 8.875% y un plazo de 10 años. Los recursos de la operación estarán destinados para el pago de alrededor de 196 millones de dólares del bono de largo plazo con vencimiento en 2014 así como deuda de corto plazo, mejorando significativamente el vencimiento promedio de la deuda.

## GUÍA FINANCIERA 2012

---

Como parte de la estrategia de la Compañía de mantener una sólida posición en la industria de vivienda priorizando un equilibrio financiero y rentabilidad, GEO planea obtener un crecimiento en Ingresos en un rango del 5% - 8% y un margen EBITDA del 21% - 23%.

Durante el 2012, se tiene como principal objetivo la disminución de los niveles de endeudamiento así como la generación de flujo de efectivo a capital de \$1,500 millones de pesos.



## CONFERENCIA TELEFÓNICA DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2012

---

- Fecha:** Jueves, 03 de mayo de 2012
- Hora:** 11:00 hrs. Ciudad de México (CDT) – 12:00 hrs. EE.UU. (EDT)  
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. +1 888.713.4209  
Internacional +1 617.213.4863
- Clave de Acceso:** 15049821
- Audio Conferencia:** Acceso a la conferencia y su repetición se encontrarán disponibles en [www.corporaciongeo.com](http://www.corporaciongeo.com)
- Resultados del 1T12:** Miércoles 02 de mayo de 2012 (al cierre del mercado)
- Repetición:** La conferencia estará disponible para su repetición desde el jueves 03 de mayo de 2012 a las 12 hrs (CDT) hasta las 24 hrs el jueves 10 de mayo de 2012 en los siguientes teléfonos:  
EE. UU. +1 888.286.8010  
Internacional +1 617.801.6888  
Clave de acceso 45217219
- Pre-registro:** Si desea pre-registrarse a la conferencia favor de ingresar a la siguiente liga

<https://www.theconferencingservice.com/prereg/key.process?key=P9TFRAUA8>

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 38 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	Mar 2012	Mar 2011	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,231,071	1,605,177	1,625,894	101.3%
Cuentas por Cobrar - Neto -	299,098	368,119	-69,021	-18.7%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	12,614,053	12,920,567	-306,514	-2.4%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	2,208,256	1,186,364	1,021,892	86.1%
Otros Activos Circulantes	2,649,858	1,649,817	1,000,041	60.6%
<b>Activo Circulante</b>	<b>21,002,336</b>	<b>17,730,044</b>	<b>3,272,292</b>	<b>18.5%</b>
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	10,498,785	7,374,560	3,124,225	42.4%
Inventarios Terrenos Largo Plazo	4,317,267	4,121,682	195,585	4.7%
Propiedades de Inversión Largo Plazo	2,026,680	1,658,553	368,127	22.2%
Inversión en Acciones Asociadas	442,701	571,691	-128,990	-22.6%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	2,979,963	2,678,076	301,887	11.3%
Otros Activos - Neto	803,053	693,928	109,125	15.7%
<b>Activo Total</b>	<b>42,070,785</b>	<b>34,828,534</b>	<b>7,242,251</b>	<b>20.8%</b>
Instituciones de Crédito	5,161,893	3,944,396	1,217,497	30.9%
Proveedores	4,201,381	3,526,218	675,163	19.1%
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Créditos Futuros	2,928,826	2,493,047	435,779	17.5%
Anticipos de Clientes	2,215,214	3,268,854	-1,053,640	-32.2%
Impuestos, gastos acumulados y otros	3,092,694	2,254,220	838,474	37.2%
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>17,600,008</b>	<b>15,486,735</b>	<b>2,113,273</b>	<b>13.6%</b>
Proveedores de Terrenos	276,374	685,008	-408,634	-59.7%
Pasivo Largo Plazo	10,340,903	6,454,755	3,886,148	60.2%
Impuestos Diferidos	2,342,374	1,869,601	472,773	25.3%
Otros Pasivos Largo Plazo	1,281,885	1,582,256	-300,371	-19.0%
<b>Pasivo Total</b>	<b>31,841,544</b>	<b>26,078,355</b>	<b>5,763,189</b>	<b>22.1%</b>
Capital Social	124,502	123,475	1,027	0.8%
Utilidades Retenidas	6,417,246	5,143,615	1,273,631	24.8%
Utilidad del Ejercicio	279,754	266,204	13,550	5.1%
Otras partidas de Capital	1,856,194	1,791,920	64,274	3.6%
<b>Capital Mayoritario</b>	<b>8,677,696</b>	<b>7,325,214</b>	<b>1,352,482</b>	<b>18.5%</b>
Capital Minoritario	1,551,545	1,424,965	126,580	8.9%
<b>Capital Contable</b>	<b>10,229,241</b>	<b>8,750,179</b>	<b>1,479,062</b>	<b>16.9%</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>42,070,785</b>	<b>34,828,534</b>	<b>7,242,251</b>	<b>20.8%</b>

## ESTADOS FINANCIEROS

### Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

#### ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL

\* Cifras en miles de pesos

Concepto	1T 2012	1T 2011	Variación	
			\$	%
Ingresos	4,480,617	4,098,596	382,021	9.3%
Costos	3,112,302	2,808,466	303,836	10.8%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,368,315</b>	<b>1,290,130</b>	<b>78,185</b>	<b>6.1%</b>
<i>Margen Bruto</i>	<i>30.5%</i>	<i>31.5%</i>		<i>-0.9%</i>
Gastos de Administración	657,080	688,939	-31,859	-4.6%
% Incidencia / Ingresos	14.7%	16.8%		-2.1%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>711,235</b>	<b>601,191</b>	<b>110,044</b>	<b>18.3%</b>
<i>Margen Operativo</i>	<i>15.9%</i>	<i>14.7%</i>		<i>1.2%</i>
<b>EBITDA</b>	<b>986,555</b>	<b>880,704</b>	<b>105,851</b>	<b>12.0%</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.0%</i>	<i>21.5%</i>		<i>0.5%</i>
Productos Financieros	-7,580	-25,901	18,321	-70.7%
Gastos Financieros	285,944	207,636	78,308	37.7%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-10,141	-587	-9,554	1627.6%
Instrumentos Derivados	-50,726	-67,565	16,839	-24.9%
Resultado Integral de Financiamiento	217,497	113,583	103,914	91.5%
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>493,738</b>	<b>487,608</b>	<b>6,130</b>	<b>1.3%</b>
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>11.0%</i>	<i>11.9%</i>		<i>-0.9%</i>
Provisiones de Impuestos	144,208	169,541	-25,333	-14.9%
Tasa Efectiva de Impuestos	29.2%	34.8%		-5.6%
<b>Utilidad antes de Interés Minoritario</b>	<b>349,530</b>	<b>318,067</b>	<b>31,463</b>	<b>9.9%</b>
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>7.8%</i>	<i>7.8%</i>		<i>0.0%</i>
Interés Minoritario	69,776	51,863	17,913	34.5%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>279,754</b>	<b>266,204</b>	<b>13,550</b>	<b>5.1%</b>
<i>Margen Neto</i>	<i>6.2%</i>	<i>6.5%</i>		<i>-0.3%</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.

**Corporación GEO, S.A.B. de C.V.**  
**BALANCE GENERAL CONSOLIDADO**

\* Cifras en miles de pesos

Concepto	NIF Dic 2011	AJUSTE IFRS	IFRS Dic 2011	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,721,166	0	2,721,166	
Cuentas por Cobrar - Neto -	2,682,782	-2,381,597	301,185	(A) (B) (J)
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	13,714,261	-147,335	13,566,926	(A) (C) (D) (I)
Inventarios Terrenos Corto Plazo	1,726,315	-351,119	1,375,196	
Otros Activos Circulantes	2,002,453	0	2,002,453	
<b>Activo Circulante</b>	<b>22,846,977</b>	<b>-2,880,051</b>	<b>19,966,926</b>	
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	5,405,702	3,817,267	9,222,969	(D) (E)
Inventarios Terrenos Largo Plazo	5,059,533	0	5,059,533	
Propiedades de Inversión Largo Plazo	0	2,026,680	2,026,680	(E)
Inversión en Acciones Asociadas	441,694	0	441,694	
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	2,938,674	99,654	3,038,328	(F) (G)
Otros Activos - Neto	1,612,914	-355,287	1,257,627	(H)
<b>Activo Total</b>	<b>38,305,494</b>	<b>2,708,263</b>	<b>41,013,757</b>	
Instituciones de Crédito	4,642,823	11,599	4,654,422	(F)
Proveedores	5,207,751	-219,169	4,988,582	(C)
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Crédito Futuros	1,633,016	1,720,356	3,353,372	(J)
Anticipos de Clientes	579,246	2,118,588	2,697,834	(B)
Impuestos, gastos acumulados y otros	2,447,631	333,442	2,781,073	(I) (K)
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>14,510,467</b>	<b>3,964,816</b>	<b>18,475,283</b>	
Proveedores de Terrenos	326,677	-131,950	194,727	(C)
Pasivo Largo Plazo	9,163,347	-36,457	9,126,890	(F) (H) (K)
Impuestos Diferidos	2,496,787	-298,865	2,197,922	(A) (F) (H)
Otros Pasivos Largo Plazo	1,070,704	-91,929	978,775	
<b>Pasivo Total</b>	<b>27,567,982</b>	<b>3,405,615</b>	<b>30,973,597</b>	
Capital Social	124,502	0	124,502	
Utilidades Retenidas	5,574,154	-430,538	5,143,616	(A) (F) (G) (H) (K)
Utilidad del Ejercicio	1,437,043	-163,413	1,273,630	
Otras partidas de Capital	1,801,641	0	1,801,641	
<b>Capital Mayoritario</b>	<b>8,937,340</b>	<b>-593,951</b>	<b>8,343,389</b>	
Capital Minoritario	1,800,172	-103,401	1,696,771	(A)
<b>Capital Contable</b>	<b>10,737,512</b>	<b>-697,352</b>	<b>10,040,160</b>	
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>38,305,494</b>	<b>2,708,263</b>	<b>41,013,757</b>	

- (A) Reconocimiento de Ingresos por viviendas entregadas
- (B) Reconocimiento de vivienda en anticipos de clientes
- (C) Reconocimiento del interés implícito por la adquisición de tierra con proveedores de terrenos
- (D) Reclasificación de inventario de corto a largo (*No es efecto NIIF*)
- (E) Separación del inventario las propiedades con fines distintos a la venta de vivienda
- (F) Reconocimiento de los arrendamientos puros como financieros
- (G) Valuación de equipo totalmente depreciado a valor razonable
- (H) Reconocimiento de los gastos de emisión de deuda en la deuda
- (I) Reconocimiento de provisiones por obligaciones de entrega de urbanización, infraestructura y obras de equipamiento
- (J) Reconocimiento de vivienda cobrada no entregada
- (K) Cancelación de obligaciones con empleados



## Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

### ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO ACUMULADO

\* Cifras en miles de pesos

Concepto	NIF Dic 2011	AJUSTE IFRS	IFRS Dic 2011	
Ingresos	21,162,969	-1,058,148	20,104,821	(A)
Costos	14,487,278	-762,585	13,724,693	(A)
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>6,675,691</b>	<b>-295,563</b>	<b>6,380,128</b>	
<i>Margen Bruto</i>	<i>31.5%</i>	<i>0.2%</i>	<i>31.7%</i>	
Gastos de Administración	3,249,790	-63,820	3,185,970	(B) (C)
% Incidencia / Ingresos	15.4%	0.5%	15.8%	
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>3,425,901</b>	<b>-231,743</b>	<b>3,194,158</b>	
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.2%</i>	<i>-0.3%</i>	<i>15.9%</i>	
<b>EBITDA</b>	<b>4,738,775</b>	<b>-321,858</b>	<b>4,416,917</b>	
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.4%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>22.0%</i>	
Otros Gastos - (Ingresos)	60,202	26,832	87,034	(C)
Productos Financieros	-90,569	0	-90,569	
Gastos Financieros	924,340	0	924,340	
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	40,759	0	40,759	
Instrumentos Derivados	69,531	0	69,531	
Resultado Integral de Financiamiento	944,061	0	944,061	
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>2,421,638</b>	<b>-258,575</b>	<b>2,163,063</b>	
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>11.4%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>10.8%</i>	
Provisiones de Impuestos	670,849	-77,573	593,276	(A) (B)
Tasa Efectiva de Impuestos	27.7%	-0.3%	27.4%	
<b>Utilidad antes de Interés Minoritario</b>	<b>1,750,789</b>	<b>-181,002</b>	<b>1,569,787</b>	
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>8.3%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>7.8%</i>	
Interés Minoritario	313,746	-17,589	296,157	
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1,437,043</b>	<b>-163,413</b>	<b>1,273,630</b>	
<i>Margen Neto</i>	<i>6.8%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>6.3%</i>	

(A) Reconocimiento de Ingresos por Viviendas Entregadas

(B) Cancelación de Obligaciones con Empleados

(C) Reclasificación de Otros Ingresos (gastos) en Gastos Generales y de Administración