

Corporación GEO Reporta Resultados del Tercer Trimestre 2012

Ciudad de México – 25 de octubre 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 tercer trimestre de 2012. Los Ingresos, EBITDA y Utilidad Neta acumulados se incrementaron 6.6%, 8.9% y 8.4% respectivamente comparados con el año anterior.

Luis Orvañanos Lascurain, Presidente y Director General de Corporación GEO, comentó: “Durante los primeros nueve meses del año, hemos logrado un crecimiento en ingresos del 6.6%, alineado con nuestra expectativa de un crecimiento conservador para el año lo que nos permite fortalecer la generación de flujo de efectivo y el balance de la Compañía. No cabe duda que la ejecución de la estrategia correcta nos ha posicionado como líderes en la transición de la industria hacia una mayor sustentabilidad.

Estamos seguros que con el equipo de trabajo comprometido y con experiencia de GEO, podremos alcanzar las metas planteadas para 2012 mientras continuamos consolidando nuestra visión de ofrecer mejor calidad de vida a los clientes”.

Resultados Relevantes

Resultados	Tercer Trimestre			Enero - Septiembre		
	2012	2011	Var.	2012	2011	Var.
Ventas (unidades entregadas)	12,688	14,307	-11.32%	42,861	42,125	1.75%
Ingresos	\$4,496.8	\$4,631.9	-2.92%	\$14,768.5	\$13,856.6	6.58%
Utilidad Bruta	\$1,426.7	\$1,515.1	-5.84%	\$4,599.8	\$4,428.8	3.86%
Margen Bruto	31.7%	32.7%	-0.98 pp	31.1%	32.0%	-0.82 pp
Utilidad de Operación	\$657.6	\$691.2	-4.87%	\$2,324.1	\$2,174.9	6.86%
Margen de Operación	14.6%	14.9%	-0.3 pp	15.7%	15.7%	0.04 pp
Utilidad Antes de Impuestos	\$568.1	\$499.0	13.83%	\$1,458.7	\$1,565.2	-6.80%
Margen antes de Impuestos	12.6%	10.8%	1.86 pp	9.9%	11.3%	-1.42 pp
EBITDA	\$1,047.5	\$1,063.0	-1.46%	\$3,315.2	\$3,044.3	8.90%
Margen EBITDA	23.3%	23.0%	0.34 pp	22.4%	22.0%	0.48 pp
Utilidad Neta	\$356.6	\$204.6	74.31%	\$876.0	\$808.3	8.38%
Margen Neto	7.9%	4.4%	3.51 pp	5.9%	5.8%	0.1 pp
Flujo de Efectivo Libre al Capital ⁽¹⁾	\$412.3	-\$1,379.2	\$1,791.5	-\$1,114.3	-\$2,860.7	\$1,746.4

Estructura	Trimestre		
	3T12	2T12	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$2,126.2	\$2,549.8	-16.61%
Ciclo de Capital de Trabajo	645 días	624 días	21 días
Deuda Total ⁽²⁾	\$13,502.5	\$14,706.8	-8.19%
Cobertura de Intereses	2.2 x	2.3 x	-0.1 x
Deuda Neta a EBITDA (UDM)	2.4 x	2.6 x	-0.2 x

Las cifras de este documento al 30 de septiembre de 2011 han sido reformuladas para adoptar los efectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros al 30 de septiembre 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 TERCER 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 3T12 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 tercer trimestre del 2012 disminuyeron 2.9% contra el mismo trimestre del año pasado, alcanzando \$4,496.8 millones de pesos. Este resultado se debe principalmente a la estrategia de crecimiento conservador que se implementó en el 2012, estando en línea con la guía de crecimiento de ingresos de 5% al 8%.

Asimismo, durante el tercer trimestre se generaron ingresos adicionales por la venta de locales comerciales y terrenos alcanzando \$72.3 millones de pesos.

Tabla 1: Ingresos, Unidades y Precio Promedio

	3T12	3T11	Var.	% Var.	Acum. 12	Acum. 11	Var.	% Var.
Ingresos	4,496.8	4,631.9	-135.1	-2.9%	14,768.5	13,856.6	911.9	6.6%
Unidades (entregadas)	12,688	14,307	-1,618	-11.3%	42,861	42,125	737	1.7%
Precio Promedio (Pesos)	348,700	322,347	26,353	8.2%	341,113	322,605	18,508	5.7%
Ingresos de Vivienda	4,424.4	4,611.7	-187.2	-4.1%	14,620.6	13,589.6	1,031.0	7.6%
Ingresos Terrenos / Áreas Comerciales	72.3	20.2	52.2	258.6%	148.0	267.1	-119.1	-44.6%

Tabla 2: Mezcla de Ventas

Mezcla de Ventas	3T12		Acum. 12	
	Ingresos	Ventas	Ingresos	Ventas
	-% del total -		-% del total -	
Segmento Bajo				
Económica (hasta \$242,539)	8.2%	13.0%	10.6%	16.5%
Tradicional Bajo (hasta \$299,383)	30.3%	42.1%	30.6%	41.5%
Tradicional (hasta \$435,811)	24.1%	24.4%	24.4%	24.1%
Total Segmento Bajo	62.7%	79.6%	65.7%	82.1%
Segmento Alto				
Tradicional Plus (hasta \$710,562)	28.1%	17.3%	23.3%	14.0%
Media (hasta \$1'400,281)	7.5%	3.1%	9.5%	3.8%
Residencial (más de \$1'400,281)	0.1%	0.0%	0.5%	0.1%
Total Segmento Alto	35.7%	20.4%	33.3%	17.9%
TOTAL DE VIVIENDA	98.4%	100%	99.0%	100%
Locales / Áreas Comerciales	1.6%		1.0%	
TOTAL	100%	100%	100%	100%

*Siguiendo la metodología implementada por INFONAVIT.

Las casas vendidas a través de hipotecas otorgadas por INFONAVIT y FOVISSSTE representaron el 92% del total de créditos para GEO a septiembre 2012 y la distribución de ventas por tipo de hipoteca fue la siguiente:

Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca

	3T12		3T11		% Var.	Acum. 12		Acum. 11		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total		unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	9,195	72%	11,825	83%	-10.2 pp	31,772	74%	34,427	82%	-7.6 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	3,493	28%	2,482	17%	10.2 pp	11,089	26%	7,698	18%	7.6 pp
TOTAL	12,688	100%	14,307	100%	0.00%	42,861	100%	42,125	100%	0.00%

Tabla 4: Precio Promedio 3T12

Segmento Bajo	
Económica	222,632
Tradicional Bajo	255,266
Tradicional	350,259
Segmento Alto	
Tradicional Plus	576,107
Medio	852,456
Residencial	1,559,570
Precio Promedio Total	348,700

Tabla 5: Precio Promedio Trimestral

1T11	319,305
2T11	325,384
3T11	322,347
1T12	328,299
2T12	345,771
3T12	348,700

Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el 3T12 fue de \$657.6 millones de pesos con un margen de operación de 14.6%, el cual disminuyó 30 pb respecto al 2011.

Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen

	3T12		3T11		% 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	4,496.8	100.0%	4,631.9	100.0%	-2.9%	14,768.5	100.0%	13,856.6	100%	6.6%
Utilidad Bruta	1,426.7	31.7%	1,515.1	32.7%	-5.8%	4,599.8	31.1%	4,428.8	32.0%	3.9%
Gastos de Admon.	769.1	17.1%	823.9	17.8%	-6.7%	2,275.7	15.4%	2,253.9	16.3%	1.0%
Utilidad de Operación	657.6	14.6%	691.2	14.9%	-4.9%	2,324.1	15.7%	2,174.9	15.7%	6.9%

EBITDA

En el 3T12, el EBITDA fue de \$1,047.5 millones de pesos con un margen EBITDA de 23.3% lo que representa un incremento de 34 pb respecto al 2011.

Tabla 7: EBITDA

	3T12	3T11	Var.	% Var.	Acum. 12	Acum. 11	Var.	% Var.
Utilidad de Operación	657.6	691.2	-33.6	-4.9%	2,324.1	2,174.9	149.2	6.9%
Margen Operativo	14.6%	14.9%	-30 bps		15.7%	15.7%	4 bps	
Intereses en Costo	257.3	250.1	7.2	2.9%	669.1	554.3	114.8	20.7%
Depreciación y Amortización	132.7	121.7	11.0	9.0%	322.0	315.1	6.9	2.2%
EBITDA	1,047.5	1,063.0	-15.5	-1.5%	3,315.2	3,044.3	270.9	8.9%
Margen EBITDA	23.3%	23.0%	34 bps		22.4%	22.0%	48 bps	
EBITDA en millones de US\$	81.4	77.0	4.4	5.7%	257.6	220.6	37.0	16.8%

* Tipo de cambio FX al cierre del trimestre (\$12.8695 Sep 2012, \$13.7994 Sep 2011)

Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento disminuyó 61.6% en el tercer trimestre terminando en \$72.5 millones de pesos. Este decremento se explica principalmente por la ganancia cambiaria registrada durante el tercer trimestre 2012.

Tabla 8: Resultado Integral de Financiamiento

	3T12	3T11	Var.	% Var.	Acum. 12	Acum. 11	Var.	% Var.
Productos Financieros	-16.9	-34.7	17.8	-51.2%	-40.1	-74.0	33.9	-45.8%
Gastos Financieros	245.1	176.6	68.5	38.8%	827.9	573.9	254.0	44.2%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	-295.0	18.9	-313.9	NA	-167.4	24.4	-191.7	NA
Instrumentos Derivados	139.3	27.8	111.5	400.6%	228.0	9.5	218.5	23.0
Resultado Integral de Financiamiento	72.5	188.7	-116.2	-61.6%	848.4	533.8	314.6	58.9%

Utilidad Neta y Margen

La utilidad neta en el tercer trimestre de 2012 fue de \$356.6 millones de pesos, un incremento del 74.3% comparada con el 3T11, con un margen neto de 7.9% lo que representa un incremento de 351 pb.

Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del trimestre fue de \$ 0.64 pesos, un incremento del 72.8% comparada con \$0.37 pesos en el 3T11.

Tabla 9: Utilidad Neta

	3T12	3T11	Var.	% Var.	Acum. 12	Acum. 11	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	568.1	499.0	69.0	13.8%	1,458.7	1,565.2	-106.4	-6.8%
ISR	153.9	142.3	11.6	8.1%	414.8	478.9	-64.2	-13.4%
Interés Minoritario	57.7	152.2	-94.5	-62.1%	168.0	278.0	-110.0	-39.6%
Utilidad Neta	356.6	204.6	152.0	74.3%	876.0	808.3	67.7	8.4%
<i>Margen Neto</i>	<i>7.9%</i>	<i>4.4%</i>	<i>351 bps</i>		<i>5.9%</i>	<i>5.8%</i>	<i>10 bps</i>	
Utilidad por Acción	0.64	0.37	0.27	72.8%	1.58	1.47	0.11	7.4%

ESTRUCTURA FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012

Efectivo y Cuentas por Cobrar

El saldo de efectivo al 30 de septiembre de 2012 fue de \$2,126.2 millones de pesos, el cual disminuyó \$423.6 millones de pesos ó 16.6% comparado con el monto de \$2,549.8 millones de pesos registrado al 30 de junio 2012.

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2012 fueron de \$ 816.7 millones de pesos incrementando 29.5% ó \$185.8 millones de pesos comparado con el 2T12.

Ciclo de Capital de Trabajo

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

Tabla 10: Ciclo de Capital de Trabajo

	3T12	2T12	Var.
Cuentas por Cobrar (días)	14	11	3
*Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	563	552	11
Inventarios de Tierra Totales (días)	162	151	11
- Proveedores (días)	95	90	5
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	645	624	21
Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos	177%	171%	6%

	3T12	2T12	Var. %
Ingresos (U12M)	21,016.7	21,151.8	-0.6%
Costo de Ventas (U12M)	14,465.5	14,512.1	-0.3%
Cuentas por Cobrar	816.7	630.9	29.5%
Inventarios Materiales y Obra en Proceso	21,380.8	20,929.1	2.2%
Pagos Anticipados relacionados con Inventarios	947.6	1,030.2	-8.0%
Total Inventarios de Obra en Proceso	22,328.4	21,959.3	1.7%
Inventarios de Tierra	6,428.8	5,993.8	7.3%
Proveedores	3,751.0	3,580.0	4.8%

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 30 de septiembre de 2012 aumentó 2.9% a \$ 28,757.2 millones de pesos, contra el cierre de 2T12, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 11: Inventarios

	3T12	2T12	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP	11,404.7	11,328.7	76.0	0.7%
Obra en Proceso y Materiales LP	9,976.1	9,600.5	375.6	3.9%
Inventario de Terrenos CP	2,469.2	1,835.9	633.4	34.5%
Reserva de Terrenos LP	3,959.6	4,157.9	-198.3	-4.8%
Pagos Anticipados a Inventarios	947.6	1,030.2	-82.6	-8.0%
Inventarios	28,757.2	27,953.1	804.1	2.9%

El saldo de Obra en Proceso y Materiales a septiembre de 2012 aumentó \$ 369.1 millones de pesos netos (incluyendo los pagos anticipados a inventarios), 1.7% con respecto al segundo trimestre 2012.

Los inventarios totales de reserva territorial se incrementaron \$ 435.1 millones de pesos, ó 7.3% contra el cierre del 2T12.

Al 30 de septiembre de 2012, la reserva territorial de GEO es equivalente a 355,944 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

	3T12	% del Total	2T12	% del Total
Propia	165,670	46.5%	188,719	52.3%
Fondos de Tierra (JV)	154,668	43.5%	141,916	39.3%
Opcionada	23,475	6.6%	22,338	6.2%
Outsourcing de Terrenos	12,131	3.4%	8,138	2.3%
Total Reserva Territorial	355,944	100.0%	361,111	100.0%

Flujo de Efectivo Libre al Capital

Para el tercer trimestre del 2012, el Flujo de Efectivo Libre fue positivo por \$412.3 millones de pesos mientras que el acumulado a septiembre 2012 fue negativo por \$1,114.3 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

	3T12	Sep 2012
EBITDA	1,047.5	3,315.2
(-) Impuestos pagados	17.3	249.1
(-) CAPEX	9.3	190.8
(-) Cambios en Capital de Trabajo		
Cuentas por Cobrar	185.8	515.5
Obra en Proceso y Materiales	451.7	-1,409.1
Terrenos Corto Plazo	633.4	1,094.0
Terrenos Largo Plazo	-198.3	-1,099.9
Propiedades de Inversión Largo Plazo	0.3	1,049.2
Proveedores	-170.9	1,237.6
Proveedores de Tierra / Minoritario	53.0	142.5
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Créditos Futuros	-32.6	129.9
Anticipo de Clientes	-257.3	836.3
(-) Otros Activos y Pasivos	-313.6	264.8
Flujo Operativo	669.6	114.4
(-) Gastos Financieros Netos	257.3	1,228.7
Flujo de Efectivo Libre al Capital*	412.3	-1,114.3

* Excluye efecto del Valor Razonable de la Deuda

Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al tercer trimestre de 2012 se ubicó en \$ 13,502.5 millones la cuál disminuyó \$1,204.3 millones de pesos contra el trimestre anterior, u 8.2%.

Por otro lado, el 14.7% de la deuda total corresponde a créditos puente hipotecarios, los cuales financian 88 proyectos para la construcción de aproximadamente 41,925 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 \$8,559 millones de pesos, de los cuales \$3,710 millones corresponden a créditos puente y \$4,849 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 tercer trimestre equivale a \$714 millones de dólares, de los cuales \$13 corresponden a créditos refaccionarios para adquisición de maquinaria y equipo y \$701 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 30 de septiembre del 2012 el valor de mercado de los derivados de la Compañía era de -\$27.8 millones de dólares.

Tabla 14: Indicadores de Deuda

	3T12	2T12	Var.	% Var.
Deuda Total	13,502.5	14,706.8	-1,204.3	-8.2%
Deuda Neta	11,376.4	12,157.0	-780.7	-6.4%
Deuda Total a EBITDA	2.9 x	3.1 x	-0.2 x	
Deuda Neta a EBITDA	2.4 x	2.6 x	-0.2 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	24.9%	25.8%	-0.9%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	75.1%	74.2%	0.9%	
Liquidez (ACP / PCP)	1.3 x	1.3 x	0.0 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 8.77%, 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 tercer trimestre de 2012:

Tabla 15: Pasivos con Costo al 30 de septiembre de 2012

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	1,979.0	14.66%	TIE + 3.5	8.30%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	727.3	5.39%	TIE + 3.1	7.93%
Crédito Simple	636.2	4.71%	TIE + 4.0	8.87%
Crédito Refaccionario	92.3	0.68%	TIE + 2.6	7.44%
Certificados Bursátiles Largo Plazo	400.0	2.96%	TIE + 3.2	8.00%
Crédito Revolvente	1,150.0	8.52%	TIE + 4.2	9.05%
Bono Largo Plazo	8,517.7	63.08%	TIE + 4.2	8.96%
Total	13,502.5	100%	TIE + 4.0	8.77%

OPERACIONES DEL FONDO DE RECOMPRA

Durante el tercer 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 30 de septiembre de 2012 era de 554'309,185.

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%. Asimismo un Flujo de Efectivo Libre al Capital en un rango de \$200 - \$400 millones de pesos.

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.

CONFERENCIA TELEFÓNICA DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2012

- Fecha:** Viernes, 26 de octubre 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. | +1 888.680.0892 |
| Internacional | +1 617.213.4858 |
- Clave de Acceso:** **47723149**
- Audio Conferencia:** Acceso a la conferencia y su repetición se encontrarán disponibles en www.corporaciongeo.com
- Resultados del 3T12:** Jueves 25 de octubre de 2012 (al cierre del mercado)
- Repetición:** La conferencia estará disponible para su repetición desde el viernes 26 de octubre de 2012 a las 12 hrs (CDT) hasta las 24 hrs del viernes 2 de noviembre de 2012 en los siguientes teléfonos:
- | | |
|-----------------|-----------------|
| EE. UU. | +1 888.286.8010 |
| Internacional | +1 617.801.6888 |
| Clave de acceso | 34276254 |
- Pre-registro:** Si desea pre-registrarse a la conferencia favor de ingresar a la siguiente liga
- <https://www.theconferencingservice.com/prereg/key.process?key=PDQBLERRA>

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

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

Tel. +(52) 55-5480-5071

Marco Rivera Melo

Relación con Inversionistas

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	Sep 2012	Sep 2011	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,126,180	1,774,136	352,044	19.8%
Cuentas por Cobrar - Neto -	816,723	528,277	288,446	54.6%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	11,404,700	11,414,907	-10,207	-0.1%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	2,469,245	2,256,468	212,777	9.4%
Otros Activos Circulantes	2,391,904	1,766,361	625,543	35.4%
Activo Circulante	19,208,752	17,740,149	1,468,603	8.3%
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	9,976,079	9,457,925	518,154	5.5%
Inventarios Terrenos Largo Plazo	3,959,598	4,108,061	-148,463	-3.6%
Propiedades de Inversión Largo Plazo	3,075,856	2,677,728	398,128	14.9%
Inversión en Acciones Asociadas	425,628	515,065	-89,437	-17.4%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	3,154,255	2,471,609	682,646	27.6%
Otros Activos - Neto	777,616	915,941	-138,325	-15.1%
Activo Total	40,577,784	37,886,478	2,691,306	7.1%
Instituciones de Crédito	3,358,179	3,621,494	-263,315	-7.3%
Proveedores	3,750,950	4,232,740	-481,790	-11.4%
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Créditos Futuros	3,223,492	3,403,569	-180,077	-5.3%
Anticipos de Clientes	1,861,510	2,828,702	-967,192	-34.2%
Impuestos, gastos acumulados y otros	2,793,188	2,358,010	435,178	18.5%
Pasivo Circulante	14,987,319	16,444,515	-1,457,196	-8.9%
Proveedores de Terrenos	60,905	32,057	28,848	90.0%
Pasivo Largo Plazo	10,144,352	8,657,139	1,487,213	17.2%
Impuestos Diferidos	537,341	652,145	-114,804	-17.6%
Otros Pasivos Largo Plazo	3,577,008	2,572,464	1,004,544	39.0%
Pasivo Total	29,306,925	28,358,320	948,605	3.3%
Capital Social	124,502	124,502	0	0.0%
Utilidades Retenidas	6,417,246	5,143,616	1,273,630	24.8%
Utilidad del Ejercicio	875,966	808,254	67,712	8.4%
Otras partidas de Capital	1,997,096	1,801,641	195,455	10.8%
Capital Mayoritario	9,414,810	7,878,013	1,536,797	19.5%
Capital Minoritario	1,856,049	1,650,145	205,904	12.5%
Capital Contable	11,270,859	9,528,158	1,742,701	18.3%
Total Pasivo y Capital Contable	40,577,784	37,886,478	2,691,306	7.1%

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL**

* Cifras en miles de pesos

Concepto	3T 2012	3T 2011	Variación	
			\$	%
Ingresos	4,496,790	4,631,857	-135,067	-2.9%
Costos	3,070,097	3,116,708	-46,611	-1.5%
Utilidad Bruta	1,426,693	1,515,149	-88,456	-5.8%
<i>Margen Bruto</i>	31.7%	32.7%		-1.0%
Gastos de Administración	769,122	823,942	-54,820	-6.7%
% Incidencia / Ingresos	17.1%	17.8%		-0.7%
Utilidad Operativa	657,571	691,207	-33,636	-4.9%
<i>Margen Operativo</i>	14.6%	14.9%		-0.3%
EBITDA	1,047,517	1,063,032	-15,515	-1.5%
<i>Margen EBITDA</i>	23.3%	23.0%		0.3%
Otros Gastos - (Ingresos)	17,000	3,454	13,546	0.0%
Productos Financieros	-16,934	-34,684	17,750	-51.2%
Gastos Financieros	245,126	176,647	68,479	38.8%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-294,985	18,925	-313,910	NA
Instrumentos Derivados	139,291	27,826	111,465	400.6%
Resultado Integral de Financiamiento	72,498	188,714	-116,216	-61.6%
Utilidad antes de Impuestos	568,073	499,039	69,034	13.8%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	12.6%	10.8%		1.9%
Provisiones de Impuestos	153,852	142,299	11,553	8.1%
Tasa Efectiva de Impuestos	27.1%	28.5%		-1.4%
Utilidad antes de Interés Minoritario	414,221	356,740	57,481	16.1%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	9.2%	7.7%		1.5%
Interés Minoritario	57,656	152,181	-94,525	-62.1%
Utilidad Neta	356,565	204,559	152,006	74.3%
<i>Margen Neto</i>	7.9%	4.4%		3.5%

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	14,768,515	13,856,644	911,871	6.6%
Costos	10,168,668	9,427,841	740,827	7.9%
Utilidad Bruta	4,599,847	4,428,803	171,044	3.9%
<i>Margen Bruto</i>	<i>31.1%</i>	<i>32.0%</i>		<i>-0.8%</i>
Gastos de Administración	2,275,733	2,253,924	21,809	1.0%
% Incidencia / Ingresos	15.4%	16.3%		<i>-0.9%</i>
Utilidad Operativa	2,324,114	2,174,879	149,235	6.9%
<i>Margen Operativo</i>	<i>15.7%</i>	<i>15.7%</i>		<i>0.0%</i>
EBITDA	3,315,200	3,044,251	270,949	8.9%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.4%</i>	<i>22.0%</i>		<i>0.5%</i>
Otros Gastos - (Ingresos)	17,000	75,962	-58,962	0.0%
Productos Financieros	-40,089	-74,015	33,926	-45.8%
Gastos Financieros	827,886	573,930	253,956	44.2%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-167,381	24,353	-191,734	NA
Instrumentos Derivados	227,968	9,494	218,474	2301%
Resultado Integral de Financiamiento	848,384	533,762	314,622	58.9%
Utilidad antes de Impuestos	1,458,730	1,565,155	-106,425	-6.8%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>9.9%</i>	<i>11.3%</i>		<i>-1.4%</i>
Provisiones de Impuestos	414,767	478,931	-64,164	-13.4%
Tasa Efectiva de Impuestos	28.4%	30.6%		<i>-2.2%</i>
Utilidad antes de Interés Minoritario	1,043,963	1,086,224	-42,261	-3.9%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>7.1%</i>	<i>7.8%</i>		<i>-0.8%</i>
Interés Minoritario	167,997	277,970	-109,973	-39.6%
Utilidad Neta	875,966	808,254	67,712	8.4%
<i>Margen Neto</i>	<i>5.9%</i>	<i>5.8%</i>		<i>0.1%</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.