

2 de mayo de 2013



2013050040808

02/05/2013 - 17:04

Operador: LADIAZ

Nro. Inscrip: 1087v - División Control Financiero Valo



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

Señor
Fernando Coloma Cor
Superintendente
Superintendencia de Valores y Seguros
Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1449, piso 1
SANTIAGO

Ref.: Adjunta información referida a Corporación Geo S.A.B. de C.V.

De nuestra consideración:

Sírvase encontrar adjunto a esta carta, comunicación enviada el día de hoy a Banco de Chile, en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos y Banco Pagador, en relación con la Línea de Bonos de Corporación Geo S.A.B. de C.V., inscrita en el Registro de Valores bajo el N° 726.

Sin otro particular, les saluda atentamente,

Federico Grebe L.

P.P. PH.Y.P.B. REPRESENTACIONES LIMITADA
P.P. CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.

Andrés Sanfuentes A.

30 de abril de 2013

Srs. Banco de Chile
Avda. Andres Bello 2687 piso 3
Las Condes, Santiago

Attn: Eduardo Cuevas.

Ref.: Entrega información.

De acuerdo con lo solicitado mediante comunicación enviada por Banco de Chile ("Representante de los Tenedores de Bonos") con fecha 18 de abril de 2013, en que se solicita informar, respecto del reporte de Fitch Rating publicado con fecha 16 de abril del presente año: (i) qué eventos han originado la baja de clasificación de riesgo, (ii) las acciones que se llevarán a cabo de manera de no tener incumplimientos al contrato de emisión por línea de títulos de deuda celebrado por Corporación Geo S.A.B de C.V. y el Representante de los Tenedores de Bonos con fecha 30 de marzo de 2012 en la Notaría de Santiago de doña María Gloria Acharán Toledo, modificado mediante escritura pública de fecha 26 de junio de 2012 otorgada en la misma Notaría en adelante el "Contrato de Emisión", comunicando las acciones preventivas o correctivas que se estén realizando o se realizarán; y (iii) se remitan los antecedentes y documentos que fundamenten esta respuesta.

Al respecto, podemos informar que la baja de clasificación de riesgo se ha debido a que la Compañía anunció el pasado 12 de abril, la contratación de Fians Capital y un grupo de asesores para que le asistan en la elaboración de un análisis financiero y operativo tendiente principalmente a reestructurar sus pasivos financieros. Lo anterior, derivado de una serie de factores, tanto externos como internos que de manera general abordamos a continuación.

Empezando por los factores externos, hemos sido testigos que los ajustes de la política nacional de vivienda tienden hacia una mayor sustentabilidad – que estamos convencidos son clave para brindar mayor calidad de vida a los clientes- pero que sin embargo, tienen una serie de implicaciones en el modelo de negocios de la compañía, principalmente incrementando nuestras necesidades de capital de trabajo.

Por una parte la situación que vemos hoy en la oferta, es de una reducción de inicio de vivienda nueva, que como se ha visto, se refleja de igual manera en un menor número de desarrolladores registrados ante el instituto de vivienda. Por otro lado el incrementar la exposición a la vivienda vertical, tiene como resultado un incremento en los tiempos de titulación de las viviendas, afectando de igual manera la cobranza de las mismas. Esto refleja mayores necesidades de inversión para dar cumplimiento a la estrategia de sustentabilidad y que al contar con el equipamiento en los desarrollos, nos permite tener acceso al programa de subsidios. Sin embargo, como ya habíamos anticipado al mercado en el cuarto trimestre del año anterior, se han presentado constantes retrasos en la distribución de recursos provenientes del programa de subsidios, afectando las ventas. Esto nos

ha llevado a la necesidad de reducir el ritmo de construcción y a no continuar invirtiendo en la terminación e inicio de vivienda. En otras palabras, la venta se ha visto afectada por el desperfilamiento y cancelación de clientes potenciales, derivado principalmente de una incertidumbre en el programa de subsidios operado por el Estado.

Pasando a los factores internos, es una realidad que hemos estado observando un ajuste en la demanda de viviendas nuevas por lo que hemos emprendido diferentes acciones. En el primer trimestre del año, la distribución de hipotecas para vivienda nueva ante el INFONAVIT disminuyó un 17% lo que nos ha llevado a ejecutar diferentes estrategias para mantener la venta.

Por tales motivos, como lo anunciamos el pasado 12 de abril (informe que causó la baja de calificación mencionada), hemos iniciado un proceso de análisis financiero y operativo con un grupo de asesores con la finalidad de revisar alternativas para realizar una restructuración de la deuda de la compañía. La finalidad de este proceso implica contar con un modelo de negocio actualizado que permita mantener el liderazgo en la industria de vivienda de interés social, alineando la capacidad de endeudamiento con el tamaño operativo que es necesario ajustar como resultado de las circunstancias actuales que vemos en la industria.

Para este proceso, y de común acuerdo con una parte importante de nuestros acreedores bancarios, se decidió contratar los servicios de FTI Consulting para validar el modelo de negocio preparado por la Compañía que pretende mejorar nuestra rentabilidad y liquidez. En este momento, nos encontramos en una fase muy preliminar de este proceso de validación, por lo que una vez que contemos con los resultados, los mismos serán comunicados oportunamente a nuestros acreedores. Nuestra expectativa es que en las próximas 6 semanas finalizaremos el proceso y se pondrá a disposición de los acreedores y demás *stakeholders* esta información, siempre y cuando se observen las formalidades y compromisos de confidencialidad necesarios.

En relación con la situación antes descrita y de acuerdo con lo establecido en el numeral Cinco de la Cláusula Décimo Cuarta del Contrato de Emisión, por medio de la presente informamos lo siguiente:

- /i/ Declaramos que al 31 de marzo de 2013, de acuerdo con nuestros estados financieros trimestrales a esa misma fecha, los cuales adjuntamos a esta presentación, no hemos dado cumplimiento a la obligación dispuesta en la Cláusula Décimo Cuarta Número Doce del Contrato de Emisión, referida a las Obligaciones Financieras. Al respecto, la Razón de Cobertura de Gastos Financieros al 31 de marzo de 2013 asciende a 0,3 y de los últimos 12 meses móviles a 1,67, y por tanto, es inferior a aquel indicador exigido por el Contrato de Emisión. De acuerdo con el numeral Cuatro de la Cláusula Décimo Quinta del Contrato de Emisión lo anteriormente descrito constituye un evento de incumplimiento. Con todo, Corporación Geo S.A.B. de C.V. cuenta con 60 días para corregir esta situación una vez requerido por el Representante de los Tenedores de Bonos.
- /ii/ Por último, además de los últimos estados financieros y la rebaja de la clasificación de riesgo, adjuntamos a la presente la totalidad de la información que Corporación Geo S.A.B de C.V. ha entregado al mercado y a los reguladores mexicanos, estadounidenses y chilenos.

A pesar de que la situación financiera actual de Corporación Geo S.A.B. de C.V. es vulnerable, ésta considera que la evaluación del negocio que la situación actual del mercado la ha

obligado a realizar, será benéfica, ya que le permitirá desarrollar un modelo de negocio que refleje el cambio en el funcionamiento de la industria de construcción de viviendas en México, colocándola en posición para lograr un crecimiento sostenible.

Sin otro particular, les saluda atentamente,

P.P. CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.



C.P. Saúl Humberto Escarpulli Gómez
Dir. General Adjunto de Finanzas



C.P. Francisco Ignacio Gallo Reynoso
Dir. Corp. De Tesorería y Bancos

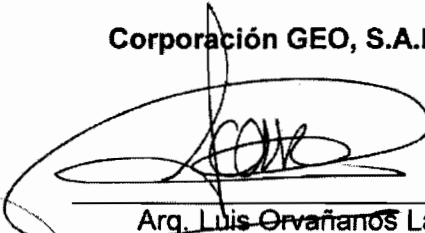
COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.
P R E S E N T E

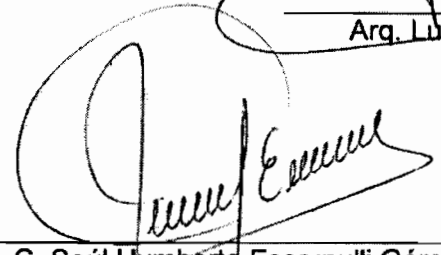
En términos de lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 3, Inciso a), fracción I del artículo 33 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido reformadas de tiempo en tiempo (las "Disposiciones"); se hace constar que los estados presentados en términos de lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 3, Inciso a), fracción I del artículo 33 de las Disposiciones, corresponden al periodo transcurrido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012.

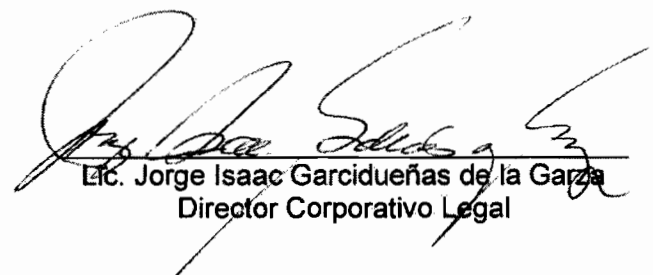
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir al error a los inversionistas.

Se expide la presente constancia para todos los efectos legales a que haya lugar, en la Ciudad de México, Distrito Federal el 22 de marzo de 2013.

Corporación GEO, S.A.B. DE C.V.



Arg. Luis Orvañanos Lascurain
Director General

L.C. Saúl Humberto Escarpulli Gómez
Director General Adjunto de Finanzas

Lic. Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza
Director Corporativo Legal



**Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados por los
años que terminaron el 31 de diciembre
de 2012 y 2011, e Informe de los
auditores independientes del 18 de
febrero de 2013

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2012 y 2011

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de utilidad integral	5
Estados consolidados de variaciones en el capital contable	6
Estados consolidados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	9

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Reporte de los estados financieros consolidados

Hemos efectuado las auditorías de los estados financieros consolidados adjuntos de Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición), y los estados consolidados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración de la Entidad sobre los estados financieros consolidados

La administración de la Entidad es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Entidad determina necesario para poder preparar los estados financieros consolidados para que se encuentren libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Hemos realizado las auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos las auditorías de tal manera que permitan obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la Entidad, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de emitir una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración de la Entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

(Continúa)

Opinión

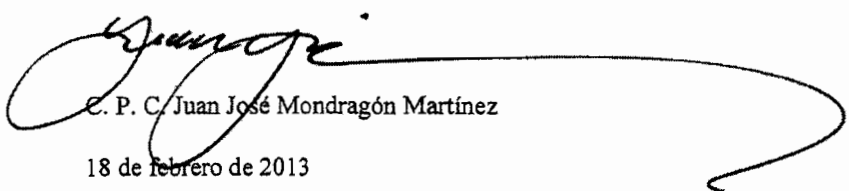
En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis de un asunto

Como se describe en la Nota 2, la administración de la Entidad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera el 1 de enero de 2011. Dicha adopción tuvo efectos en los importes previamente reportados en los estados financieros de la Entidad los cuales fueron presentados y preparados con base en las Normas de Información Financiera Mexicanas. Los efectos de la transición a Normas Internacionales de Información Financiera se presentan en la Nota 35. Este párrafo no modifica nuestra opinión respecto a la razonabilidad de estos estados financieros consolidados.

(Concluye)

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Juan José Mondragón Martínez

18 de febrero de 2013

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición 1 de enero de 2011)

(En miles de pesos)

Activos:	Nota	2012	2011	Fecha de transición
<i>Activo circulante</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	7	\$ 2,276,838	\$ 2,721,166	\$ 2,228,429
Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	8	1,269,192	1,053,315	525,299
Inventarios inmobiliarios	9	13,118,356	14,182,833	13,893,782
Pagos anticipados y otros activos	10	<u>1,647,393</u>	<u>1,382,828</u>	<u>1,172,734</u>
Total de activo circulante		18,311,779	19,340,142	17,820,244
<i>Activo a largo plazo</i>				
Inventarios inmobiliarios	9	14,863,608	14,282,502	9,546,181
Propiedades de inversión	11	3,223,022	1,967,772	1,689,087
Inversión en asociadas y fideicomisos	12	337,849	441,694	492,387
Propiedades, planta, maquinaria y equipo	13	3,275,577	3,217,908	2,838,075
Otros activos	14	1,431,743	1,456,457	1,018,856
Instrumentos financieros derivados	21	<u>-</u>	<u>429,778</u>	<u>-</u>
Total de activo a largo plazo		<u>23,131,799</u>	<u>21,796,111</u>	<u>15,584,586</u>
Total de activo		<u>\$ 41,443,578</u>	<u>\$ 41,136,253</u>	<u>\$ 33,404,830</u>

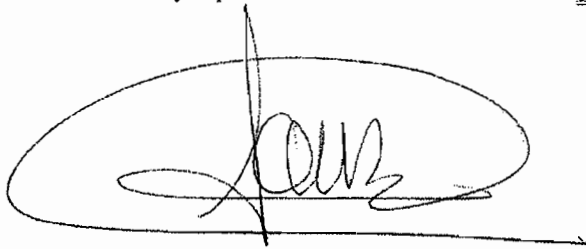
Pasivos y capital contable

<i>Pasivo circulante</i>				
Préstamos de instituciones financieras	15	\$ 3,526,490	\$ 3,985,688	\$ 2,486,571
Porción circulante de la deuda a largo plazo	18	657,201	657,135	296,647
Porción circulante de arrendamientos financieros	19	162,063	70,535	42,335
Porción circulante de incentivos de maquinaria diferidos	32	71,388	76,720	-
Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	17	4,651,599	3,353,372	2,983,396
Beneficios directos a los empleados		17,256	37,665	67,129
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos		223,707	797,145	894,747
Cuentas por pagar a proveedores		3,325,557	4,191,437	3,155,070
Anticipos de clientes		1,176,368	2,678,725	2,955,128
Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros	16	1,807,292	2,490,741	1,899,976
Impuesto sobre la renta		<u>94,686</u>	<u>128,590</u>	<u>45,165</u>
Total de pasivo circulante		15,713,607	18,467,753	14,826,164

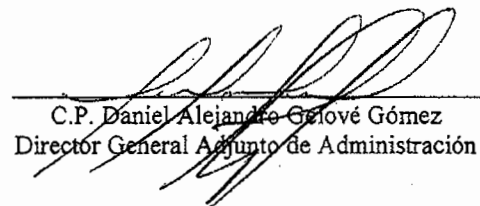
(Continúa)

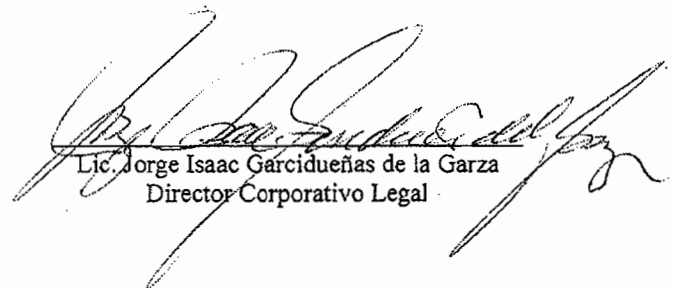
	Nota	2012	2011	Fecha de transición
<i>Pasivo a largo plazo</i>				
Deuda	18	10,046,332	8,912,915	6,297,622
Proveedores de terrenos		68,956	194,727	555,303
Arrendamientos financieros	19	418,325	327,028	157,764
Incentivos de maquinaria diferidos	32	472,368	639,335	-
Obligaciones por beneficios al retiro	22	33,483	20,610	50,023
Instrumentos financieros derivados	21	317,080	-	681,760
Impuesto a la utilidad por pagar		242,124	319,952	443,286
Impuestos a la utilidad diferidos	29	<u>2,801,351</u>	<u>2,147,785</u>	<u>1,532,979</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>14,400,019</u>	<u>12,562,352</u>	<u>9,718,737</u>
Total de pasivo		<u>30,113,626</u>	<u>31,030,105</u>	<u>24,544,901</u>
<i>Capital contable</i>				
	24			
Capital aportado		124,502	124,502	123,475
Prima en suscripción de acciones		1,054,690	933,723	817,486
Reserva para recompra de acciones		991,445	867,918	974,434
Utilidades acumuladas		<u>7,315,277</u>	<u>6,261,858</u>	<u>5,001,368</u>
Capital contable atribuible a la participación controladora		9,485,914	8,188,001	6,916,763
Participación no controladora	25	<u>1,844,038</u>	<u>1,918,147</u>	<u>1,943,166</u>
Total de capital contable		<u>11,329,952</u>	<u>10,106,148</u>	<u>8,859,929</u>
Total Pasivos y capital contable		<u>\$ 41,443,578</u>	<u>\$ 41,136,253</u>	<u>\$ 33,404,830</u>

(Concluye)


 Arq. Luis Orvañanos Lascurain
 Presidente del Consejo de Administración y
 Director General


 C.P. Saúl H. Escarpulli Gómez
 Director General Adjunto de Finanzas


 C.P. Daniel Alejandro Gelóvé Gómez
 Director General Adjunto de Administración


 Lic. Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza
 Director Corporativo Legal

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de utilidad integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos, excepto por la utilidad básica por acción que se expresa en pesos)

	Nota	2012	2011
Ingresos por ventas inmobiliarias		\$ 19,078,310	\$ 20,104,821
Costos por ventas inmobiliarias		<u>(13,031,420)</u>	<u>(13,718,533)</u>
Utilidad bruta		6,046,890	6,386,288
Gastos de venta		(1,583,732)	(1,624,125)
Gastos generales y de administración		(1,554,870)	(1,574,665)
Otros ingresos	28	<u>118,746</u>	<u>26,832</u>
		<u>(3,019,856)</u>	<u>(3,171,958)</u>
Utilidad de operación		<u>3,027,034</u>	<u>3,214,330</u>
Ingresos financieros		49,662	90,569
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$952,626 y \$938,700, respectivamente)	27	(1,198,086)	(924,340)
Ganancia (pérdida) por diferencias en tipos de cambio		195,582	(40,759)
(Pérdida) por valuación de instrumentos financieros derivados	21	<u>(57,301)</u>	<u>(69,531)</u>
		<u>(1,010,143)</u>	<u>(944,061)</u>
Método de participación en los resultados de asociadas		<u>(35,000)</u>	<u>(87,034)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>1,981,891</u>	<u>2,183,235</u>
Impuestos a la utilidad	29	<u>(653,566)</u>	<u>(599,286)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 1,328,325</u>	<u>\$ 1,583,949</u>
Utilidad neta integral atribuible a:			
Participación controladora		\$ 1,053,419	\$ 1,260,490
Participación no controladora		<u>274,906</u>	<u>323,459</u>
Utilidad neta integral consolidada		<u>\$ 1,328,325</u>	<u>\$ 1,583,949</u>
<i>Resultado por acción</i>			
Utilidad por operaciones continuas por acción		<u>\$ 2.40</u>	<u>\$ 2.88</u>

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Reserva para recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Saldos al 1 de enero de 2011 (fecha de transición)	123,475	817,486	974,434	5,001,368	6,916,763	1,943,166	8,859,929
Aportación de la participación no controladora	-	-	-	-	-	700,392	700,392
Retiro de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(1,048,870)	(1,048,870)
Capital por plan de acciones	1,027	-	-	-	1,027	-	1,027
Valor razonable por plan de acciones	-	116,237	-	-	116,237	-	116,237
Recompra de acciones	-	-	(1,027)	-	(1,027)	-	(1,027)
Recompra de acciones propias	-	-	(105,489)	-	(105,489)	-	(105,489)
Utilidad integral del año	-	-	-	1,260,490	1,260,490	323,452	1,583,942
Saldos al 31 de diciembre de 2011	124,502	933,723	867,918	6,261,858	8,188,001	1,918,147	10,106,148
Prima en suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-
Aportación de la participación no controladora	-	120,967	-	-	120,967	-	120,967
Retiro de la participación no controladora	-	-	-	-	-	632,803	632,803
Recompra de acciones propias	-	-	-	-	-	(981,818)	(981,818)
Utilidad integral del año	-	-	123,527	-	123,527	-	123,527
Saldos al 31 de diciembre de 2012	124,502	1,054,690	991,445	7,315,277	9,485,914	1,844,038	11,329,952

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos)

	Nota	2012	2011
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 1,981,891	\$ 2,183,235
Ajustes por:			
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión	28	(65,805)	-
Depreciación y amortización de activos a largo plazo		422,873	397,710
Incentivos de maquinaria diferidos		(72,915)	(93,182)
Ganancia en venta de propiedades, planta y equipos		-	(74,340)
Pérdida por valuación de instrumentos financieros derivados		57,301	69,531
Costos financieros reconocidos en resultados		1,198,086	924,340
(Ganancia) pérdida por valor razonable del plan de acciones		-	116,237
Ganancia en recompra de acciones		-	(1,027)
Utilidad en venta de asociada		(1,225)	-
Participación en asociadas		35,000	87,034
Pérdida por diferencias en tipo de cambio		64,920	24,353
		<u>3,620,126</u>	<u>3,633,891</u>
Cambios en el capital de trabajo			
(Incremento) decremento en:			
Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	6	(374,594)	(526,913)
Inventarios inmobiliarios	6	(1,611,804)	(4,667,277)
Pagos anticipados y otros activos		(78,943)	130,955
(Decremento) incremento:			
Cuentas por pagar a proveedores	6	(645,643)	859,191
Anticipos de clientes		(1,502,357)	(278,261)
Impuestos, gastos acumulados y otros	6	458,607	485,997
Efectivo recibido por incentivos de maquinaria diferidos		-	809,237
Impuestos a la utilidad pagados		(77,828)	(45,445)
Pagos provisionales de impuestos a la utilidad efectuados		(233,052)	(318,087)
Beneficios a los empleados		12,873	(29,413)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación		<u>(432,615)</u>	<u>53,875</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de otros activos		(20,466)	(556,566)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(182,925)	(700,785)
Inversión en asociadas y fideicomisos		(2,799)	(155,179)
Rembolso de asociadas y fideicomisos		1,939	16,643
Adquisición de subsidiaria – Neto de efectivo		-	37,013
(Bajas) ventas de propiedades, planta y equipo y otros activos		(47,407)	765,739
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión		<u>(251,658)</u>	<u>(593,135)</u>

(Continúa)

	2012	2011
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por préstamos obtenidos	15,455,430	16,761,709
Pago de préstamos	(14,156,508)	(13,722,219)
Capital adicional para la compra de acciones	-	1,027
Costos por recompra de acciones propias	123,527	(105,489)
Instrumentos financieros derivados	-	(26,943)
Intereses pagados	(2,070,679)	(1,796,687)
Efectivo recibido por obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	13,642,673	7,719,664
Pago de obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	(12,344,446)	(7,349,688)
Pago de arrendamientos financieros	(182,004)	(100,899)
Retiro de la participación no controladora	(981,818)	(1,048,870)
Aportación de la participación no controladora	632,803	700,392
Prima en suscripción de acciones	120,967	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>239,945</u>	<u>1,031,997</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(444,328)	492,737
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>2,721,166</u>	<u>2,228,429</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 2,276,838</u>	<u>\$ 2,721,166</u>

(Concluye)

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición)
(En miles de pesos)

1. Actividades

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y en conjunto con sus subsidiarias consolidadas, (la Entidad o GEO) está constituida en México, bajo la forma de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable y tienen como principal actividad la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas, principalmente de interés social (desarrollos inmobiliarios).

Oficinas principales

El domicilio principal de los negocios de la Entidad está ubicado en Margaritas 433, Colonia Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac, 01050 en la Ciudad de México, Distrito Federal. Teléfono: (55) 5480-5000 y número de fax: (55) 5554-6064, sus direcciones de internet www.casasgeo.com y www.corporaciongeo.com.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011, fueron los últimos preparados bajo las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), los cuales pueden encontrarse a solicitud en las oficinas y direcciones descritas anteriormente.

2. Bases de presentación

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

A partir del 1 de enero de 2012 la Entidad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS, IAS o NIC) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2012; consecuentemente la Entidad aplicó la IFRS 1, *Adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera*. Estos estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y efectivas a la fecha de los mismos.

- Transición a IFRS

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 fueron los últimos preparados conforme a NIF, dichos informes difieren en algunas áreas respecto a las IFRS: En la preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y por los años que terminaron en esas fechas, la administración de la Entidad ha modificado ciertos métodos de presentación contable y de valuación aplicados en las normas contables de los estados financieros consolidados de NIF para cumplir con IFRS. Las cifras comparativas al 31 de diciembre 2011 y por el año que terminó en esa fecha fueron modificadas para reflejar estas adopciones.

Las conciliaciones y descripciones de los efectos de la transición de NIF a IFRS en los estados consolidados de posición financiera, de resultado integral y de flujos de efectivo se explican en la Nota 35.

3. Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por: a) las propiedades de inversión, b) y ciertos pasivos financieros a largo plazo denominados en moneda extranjera los cuales cuentan con una cobertura de valor razonable, y se valúan a valor razonable. El costo histórico generalmente está basado en el valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante:

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

a. *Consolidación de estados financieros*

Los estados financieros consolidados incluyen los de GEO y los de sus subsidiarias, así como de los fideicomisos sobre los cuales tiene control. Los saldos y operaciones importantes entre las entidades consolidadas han sido eliminados en estos estados financieros consolidados. Se determina que existe control cuando la Entidad tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener utilidades de sus operaciones.

Los resultados de las compañías adquiridas o vendidas durante el año están incluidos en los estados consolidados de utilidad integral desde la fecha de su adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

En caso de haber sido necesario, ciertos ajustes fueron hechos en los estados financieros de las subsidiarias para asegurar que sus políticas contables están alineadas a las de GEO.

Los cambios en las inversiones de subsidiarias GEO que no generaron un incremento o pérdida de control se contabilizaron en las subsidiarias como una transacción de capital. La participación no controladora se ajusta para reflejar su valor como resultado de un cambio en la participación del mismo. El valor razonable de la contraprestación pagada en exceso o déficit del valor de la participación no controladora adquirida en dicha compra se reconoce directamente como parte de la participación controladora en el capital contable.

La inversión en asociadas y en Fideicomisos no consolidados se valúan conforme al método de participación.

Fideicomisos - La Entidad ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar ciertos proyectos inmobiliarios. Estas entidades son consideradas entidades de propósito específico (EPE's) sobre las cuales la Entidad tiene participación variable y ejerce control, por lo que estos fideicomisos son consolidados en los estados financieros de la Entidad. La inversión de interés no controlado en dichas EPE's se presenta en los estados financieros consolidados en el rubro de "participación no controladora". Los fideicomisos más importantes en los estados financieros consolidados, se muestran en la Nota 38.

Cambios en las participaciones de la Entidad en subsidiarias existentes

Con fecha 30 de abril de 2012, la Entidad celebró una asociación con el International Finance Corporation (IFC) - miembro del Banco Mundial, para la construcción de prefabricados de concreto de las plantas Alpha. Derivado de esta asociación, el IFC realizó una aportación en efectivo por \$342,876, lo que le da derecho de participar en la subsidiaria Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V. en un 16.7%. Esta operación generó una prima en emisión de acciones por \$120,967, netos y un componente de pasivo por \$18,000. Adicionalmente, con fecha 22 de junio de 2012, Administradora Alpha, S. A. de C. V., cambió su régimen legal a Sociedad Anónima de Promotora de Inversión de Capital Variable (S. A. P. I. de C. V.).

Con el objetivo de incrementar las ventas de viviendas en el Distrito Federal, el 30 de noviembre de 2011 la Entidad adquirió un 50% adicional de las acciones comunes con derecho a voto de GEO ICASA, S. A. de C. V. (GEO ICASA), sobre las cuales previamente poseía el 50%.

El costo de adquisición de GEO ICASA fue de \$58,913, habiéndose entregado en intercambio 685 acciones ordinarias de Grupo Punta Condesa, S. A. de C. V. (Compañía asociada previo a esta transacción), valuadas en \$58,913. El valor de estas acciones fue determinado con base en el valor razonable a la fecha de adquisición de GEO ICASA.

Las demás revelaciones requeridas por la IFRS 3 “Combinación de negocios”, no se consideran significativas.

- b. ***Moneda funcional y de reporte*** - Estos estados financieros consolidados están presentados en miles de pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad.
- c. ***Utilidad antes de impuestos*** - Se incluye este renglón en los estados consolidados de resultados que se presentan ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Entidad.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración de la Entidad debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los importes de activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan sobre una base periódica. Los ajustes a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional, diferente a las fuentes de incertidumbre que se mencionan más adelante, en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados:

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Para evaluar el valor en libro de los inventarios inmobiliarios, GEO realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos o promociones en los cuales se encuentra desarrollando para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. A la fecha de estos estados financieros consolidados GEO ha realizado estas estimaciones y no ha registrado ningún deterioro fuera del de las condiciones normales del negocio.

Reconocimiento de ingresos

La Entidad reconoce ingresos al transferir a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles y no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios. La administración de la Entidad considera los criterios detallados en la NIC 18 –“Ingresos”.

Contabilidad de cobertura y valor razonable de Instrumentos Financieros Derivados

- La Entidad reconoce ciertos instrumentos financieros derivados que se contrataron con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de contabilidad de cobertura, como lo son la documentación de la designación de la cobertura cuando el instrumento es contratado, describiendo el objetivo de la operación de cobertura, las características, el tratamiento contable y la forma en que la eficacia del instrumento será medido.
- La Entidad reconoce todos sus activos y pasivos relacionados con los instrumentos financieros derivados a valor razonable en los estados consolidados de posición financiera, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

Costos estimados por completar

- La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la provisión para solventar los gastos de mantenimiento y desmantelamiento, que afecta los resultados del año.
- La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la obligación adquirida por la construcción de diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, clínicas, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones forman parte de los presupuestos de cada proyecto.

Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de derivar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero, son como sigue:

- La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta a las utilidades diferidas. Asimismo, ha tomado ciertas posiciones fiscales inciertas, por las cuales tiene que evaluar si registra un pasivo derivado de estas.
- Para efectos de determinar el impuesto a la utilidad diferido, la Entidad debe realizar proyecciones fiscales para determinar si la Entidad será causante del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) o Impuesto Sobre la Renta (ISR), y así determinar el impuesto que se espera causar y que sirve de base en la determinación del impuesto a la utilidad diferido.
- La Entidad cuenta con tierra sin desarrollar, la cual fue adquirida con fines especulativos, o en su caso ha decidido reclasificar de inventarios inmobiliarios a propiedades de inversión, dicha tierra no se utilizará para la construcción de vivienda, esta tierra cumple con los criterios para ser clasificada como propiedades de inversión. La Entidad ha elegido valorar estas propiedades de inversión a su valor razonable.

5. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros consolidados adjuntos cumplen con las IFRS emitidas por el IASB. Su preparación requiere que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos significativos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias (Ver Nota 4). Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros de valor razonable cuyos cambios en valor afectan los resultados del período, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta y cuentas por cobrar (FVTPL, por sus siglas en inglés). La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado. Los activos financieros que tiene la Entidad son de la categoría cuentas y documentos por cobrar.

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del período. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en Certificados de la Tesorería de la Federación, fondos de inversión y mesa de dinero. El efectivo restringido representa los fondos depositados en fideicomisos y fondos destinados para cubrir las llamadas de márgenes de los instrumentos financieros derivados.

Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar mayores a un año se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

La Entidad da de baja una cuenta por cobrar únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo por los recursos recibidos.

Método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de la distribución del ingreso o costo financiero a lo largo del período cubierto por dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima cobrar o pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o, cuando sea adecuado, en un período más corto, al importe neto en libros del activo o pasivo financiero a la fecha de reconocimiento inicial.

El ingreso o costo se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos y pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada período sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera que es evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

La Entidad tiene la política de registrar una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un análisis sobre la antigüedad de las cuentas por cobrar. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 90 y 120 días, se reconoce una estimación con base en importes irre recuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera actual mediante flujos prospectivos de efectivo. El importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, La Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados. En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de la implicación continuada, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

- a. ***Inventarios inmobiliarios*** - El inventario inmobiliario se valúa al menor de su costo o valor neto de realización. Las parcelas de tierra sin desarrollar son sujetas a pruebas de deterioro si existen indicios de que su valor no se recuperará. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción, como sueldos, reparaciones y depreciación y otros incurridos durante la etapa de desarrollo.

La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios. El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y prorrateado con base a costos totales de las promociones o proyectos, el cual es llevado a resultados una vez que se entrega la vivienda.

Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo del tipo de vivienda, ya sea de interés social o medio residencial.

- b. ***Inversión en asociadas y fideicomisos*** – Una asociada o fideicomiso son entidades sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa, y que no constituyen una subsidiaria ni una participación en un negocio conjunto. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las entidades asociadas, fideicomisos y otras son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en los activos netos de la entidad asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones en lo individual. Las pérdidas de una entidad asociada en exceso a la participación de la Entidad en la misma (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Entidad en la entidad asociada) se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Cualquier exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la entidad asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso en la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

Al disponer de una asociada, fideicomiso y otras que resultan en que la Entidad pierda influencia importante sobre la misma, cualquier inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con IAS 39. La diferencia entre el valor en libros anterior de la asociada atribuible a la participación retenida y su valor en libros se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación con dicha asociada con la misma base que se requeriría si dicha asociada hubiese dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando pierde la influencia importante sobre dichas asociada, fideicomiso y otras.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su asociada, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada se reconoce en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada que no se relacione con la Entidad.

- c. **Otras inversiones permanentes** - Aquellas inversiones permanentes efectuadas por la Entidad en entidades en las que no tiene el control, control conjunto, ni influencia significativa inicialmente se registran y mantienen valuadas al costo de adquisición y los dividendos recibidos se reconocen en los resultados del período.
- d. **Propiedades, planta, maquinaria y equipo** - Se registran a su costo de adquisición y la depreciación se reconoce para llevar a resultados dicho costo de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

"Plantas Alpha" - La depreciación de las plantas Alpha, será calculada bajo el método de unidades producidas (cuantificadas en metros cuadrados), identificando los componentes de conformidad con su vida útil estimada. El promedio de la vida útil para los componentes fluctúa de 35 a 40 años.

"Gastos de instalación" - Corresponden principalmente a todos los costos atribuibles a la ubicación de los activos en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar e incluyen los costos de preparación y el emplazamiento físico.

Las construcciones en proceso son propiedades que se utilizarán para la producción, el desarrollo, administración o por aquellos activos que también se ha determinado su uso, y se registran a su costo y son sujetos a deterioro. Los costos incluyen aquellos atribuibles a la adquisición o construcción, como materiales, mano de obra, honorarios de profesionales y otros; y en caso de activos calificables el interés es capitalizado. La depreciación de esos activos comienza cuando están disponibles para su uso.

Los activos bajo arrendamientos financieros se deprecian al menor entre: 1) la vida útil estimada del bien o, 2) conforme al plazo del contrato.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o desincorporación de un activo de propiedades, planta, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el importe en libros del activo, y es reconocida en resultados.

- e. **Arrendamientos** - La Entidad clasifica los contratos de arrendamiento que celebra en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos evaluando el grado en que los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad del activo, le afectan como sigue:

- La Entidad como arrendador

Los arrendamientos financieros son los que transfieren sustancialmente a la Entidad los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del bien arrendado. Al inicio del arrendamiento se reconoce en el estado consolidado de posición financiera, igual al valor razonable o al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, si este fuera menor. Los cargos financieros se reflejan en el estado de resultados y cualquier costo directo inicial del arrendamiento se capitaliza al importe reconocido como activo, conforme la política de la Entidad para los costos por préstamos. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de posición financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen directamente en resultados durante el plazo del arrendamiento, con base en el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

- f. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión se valúan inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a valor razonable, a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Los valores razonables están basados en valores de mercado, siendo estos los importes estimados por los cuales una propiedad puede ser intercambiada a la fecha de valuación. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de utilidad integral en el período en el que ocurren. Los valores razonables son evaluados anualmente por un valuador externo independiente reconocido.

Los criterios de la Entidad para la clasificación de los terrenos como propiedades de inversión, son los siguientes: i) son terrenos que han decidido no utilizar para el desarrollo de inventarios inmobiliarios; ii) son terrenos que su uso no está definido; y iii) son terrenos para apreciación de capital.

Por lo tanto las propiedades de inversión de la Entidad, generaran flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la Entidad.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se descontinúa del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficios económicos futuros. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe neto en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el período en el que el activo fue dado de baja.

Se realizan transferencias a, o desde las propiedades de inversión, solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo o inventarios inmobiliarios, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso.

Si un componente de propiedad, planta y equipo o inventarios inmobiliarios se transfiere a una propiedad de inversión, la Entidad contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso y de acuerdo al valor razonable que se haya determinado y cualquier pérdida o ganancia se reconoce en la utilidad integral del período.

- g. ***Deterioro de activos de larga duración en uso*** - A la fecha de cada reporte financiero, la Entidad revisa el valor en libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido alguna pérdida por deterioro. En caso de que alguno de estos indicios se hicieran presentes, el importe recuperable de los activos se calcula con el fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (si esta existiera). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Entidad estima que el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Cuando una base razonable y consistente de la asignación puede ser identificado, los activos de las empresas también se asignan a las distintas unidades generadoras de efectivo, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los que se puede con arreglo a criterios razonables y uniformes identificados.

Para los activos intangibles con vida útil indefinida y los activos intangibles que aún no están disponibles para su uso se realiza la prueba de deterioro al menos anualmente, y siempre que haya un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales de mercado respecto del valor temporal del dinero y el riesgo específico del activo para el que las estimaciones de flujos de efectivo futuros no se han ajustado.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) se estima en menor que su valor en libros, el importe en libros de los activos (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Una pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente en los resultados del período, a menos que el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe tratar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros de los activos (o unidad generadora de efectivo) se incrementa del valor estimado revisado de su importe recuperable, pero de manera que el importe no excede el importe que se habría determinado de no tener pérdida por deterioro reconocida para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en la utilidad o pérdida integral del período, a menos que el activo relevante se registra a un importe revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro es tratada como un incremento en la revaluación.

h. ***Pasivos financieros e instrumentos de capital***

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

- **Clasificación como deuda o capital**

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

- **Instrumentos de capital**

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad.

- Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa a valor razonable con cambios a través de resultados:

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero que no sea un pasivo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que la Entidad tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable con cambios a través de resultados.

- Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas' en el estado de resultado integral. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 20d.

- Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), son valuados subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

- Pasivos por contrato de garantía financiera

Un contrato de garantía financiera es un contrato que exige que el emisor efectúe pagos específicos para rembolsar al tenedor por la pérdida en la que incurre porque un deudor específico incumple su obligación de pagos a su vencimiento, de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera se valúan inicialmente a su valor razonable y, si no es designado como FVTPL, posteriormente, se valúan por el mayor de:

- el importe determinado de acuerdo con la IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*; y
- el importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos.

- Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

- i. ***Política de administración de riesgos financieros*** - Las actividades que realiza la Entidad la exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el de las tasas de interés, el de negocios y el de precios) el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en los estados de posición financiera (activos y pasivos reconocidos), así como fuera de éste (compromisos en firme y transacciones pronosticadas altamente probables de ocurrir). La administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración y se lleva cabo a través del Comité de operaciones. La Entidad identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros y las exposiciones de sus subsidiarias operativas de manera centralizada. El Consejo de Administración ha aprobado políticas generales escritas con respecto a la administración de riesgos financieros, así como las políticas y límites asociados a otros riesgos específicos, los lineamientos en materia de pérdidas permisibles, cuando el uso de ciertos instrumentos financieros derivados es aprobado, cuando pueden ser designados o no califican con fines de cobertura para efectos contables, sino con fines de negociación, como es en el caso de los swaps de tasa que han sido contratados y que se describen en la Nota 21e. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración de la Entidad y los límites de exposición son revisados por el Comité ejecutivo de forma continua. Tesorería Corporativa presenta informes trimestrales al Comité de Auditoría, que es parte de la Junta Directiva, responsable de la vigilancia de los riesgos y las políticas aplicadas para mitigar la exposición al riesgo.
- j. ***Instrumentos financieros derivados*** - La Entidad obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés y de tipo de cambio, contrata instrumentos financieros derivados, para convertir la partida de tasa variable a fija y de tipo de cambio a moneda funcional. La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia. La política de la Entidad es no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se remiden a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

- Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados, derivados implícitos y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera. La cobertura del riesgo de moneda extranjera de un compromiso en firme se contabiliza como cobertura de flujos de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

La Nota 21 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

- Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen de forma inmediata en los resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el rubro del [estado de resultado integral/resultados] relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

- Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otras ganancias y pérdidas".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

- **Estrategia y objetivo de la entidad respecto a la administración del riesgo**

El objetivo de las distintas relaciones de cobertura es reducir la variabilidad del valor razonable de una obligación denominada en una divisa distinta a la moneda funcional de la Entidad. Tasa de interés y tipo de cambio. El riesgo proviene de los cambios en la tasa de interés London InterBank Offered Rate (LIBOR), así como del tipo de cambio de moneda nacional a dólares estadounidenses. Como estrategia se tienen contratados instrumentos financieros derivados que además permiten cambiar la frecuencia de pago.

- **Posiciones primarias sujeta a la cobertura**
(En miles de dólares estadounidenses, excepto donde se mencione)

- 1) "Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares estadounidenses 887.5 puntos base con vencimiento en el año 2014 emitido por GEO el 18 de septiembre de 2009.
- 2) "Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares estadounidenses 925 puntos base con vencimiento en el año 2020 emitido por GEO el 30 de junio de 2010.
- 3) Tres préstamos por 18,546 dólares estadounidenses amortizables y contratados para la compra de maquinaria.
- 4) Bono a largo plazo denominado en Unidades de Fomento Chileno (UF) por 342,000 UF 650 puntos base con vencimiento en el año 2022, emitido por GEO el 15 de agosto de 2012.

- **Instrumentos derivados que son utilizados con fines de cobertura**

Dos Cross Currency Swaps (CCS) en los que GEO recibe la misma tasa fija de la posición primaria pagada a 28 días a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) y rango de 6.40%. Swaps no amortizables con intercambio de principal al inicio y al final.

Tres CCS en los que GEO recibe la misma tasa fija de la posición primaria pagada a 28 días a una tasa TIIE y rango de 3.88% por los primeros cinco años y 5.3% por los últimos cinco años. Swaps no amortizables con intercambio de principal al inicio y al final.

Tres CCS en los que GEO recibe la misma tasa variable de la posición primaria pagadera a 28 días a una tasa TIIE y rango de 2.20%. Swaps con el mismo esquema de amortización que la posición primaria.

Un Cross Currency Rate Swap (CCRS); recibe la misma tasa que la posición primaria a una tasa TIIE más 508 puntos base por 10 años.

- k. **Otros activos** - La Entidad capitaliza todos los costos internos y externos de programas de cómputo y sistemas ERP, incurridos para poner dichos sistemas y licencias en condiciones de uso. Los costos incurridos durante la etapa preliminar del proyecto y la etapa post-implementación son enviados a resultados en el ejercicio en que se incurren. Los costos capitalizados se amortizan en un plazo de cinco años. Los desembolsos que no reúnen ciertos requisitos, como costos de investigación se registran como pérdidas o utilidades en el periodo en el que se incurren.

La Entidad tiene una concesión para operar y explotar parte de una laguna en Acapulco, Guerrero, conforme a esta concesión, la Entidad tiene la obligación de mantener en buen estado las instalaciones contempladas en la concesión. Al vencimiento de la concesión, dichas instalaciones serán entregadas a los gobiernos estatales y municipales. La inversión será amortizada a partir de la fecha de conclusión de las instalaciones y se amortizará en un periodo de entre 10 a 20 años aproximadamente.

- i. **Anticipos de clientes** - Representan depósitos por contratos de ventas futuras de viviendas, terrenos y locales comerciales, los cuales se llevarán a resultados una vez que se perfeccione la venta.
- iii. **Provisiones** - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido razonablemente.

- i. **Garantías** - Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías por la venta de viviendas se reconocen a la fecha de la venta, la cual tiene una duración de dos años y puede aplicar a daños derivados de sus operaciones o de defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería de gas, instalaciones hidrosanitarias, etc.), u otras circunstancias fuera de su control.

La Entidad está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción, el cual también cubre un periodo de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento y vicios ocultos, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, la Entidad retiene como fondo de garantía a sus contratistas ciertos montos que podrán ser destinados a cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le rembolsa al contratista una vez que el periodo de garantía llegue a su fin.

- ii. **Provisión por obligaciones de entrega de infraestructura y obras donadas** - Estas obligaciones nacen cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de viviendas, derivado de esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura. La Entidad reconoce la provisión cuando tiene la obligación presente (ya sea legal o asumida), las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los desarrollos inmobiliarios.
- iii. **Provisiones por desmantelamiento y retiro del servicio** - La provisión reconocida por costos de desmantelamiento y retiro del servicio surgió en relación con la construcción de las plantas Alpha, para la producción de paneles para la fabricación de vivienda. Los costos de desmantelamiento y retiro del servicio se provisionan al valor presente de los costos esperados para cancelar la obligación, utilizando flujos de efectivo estimados, y se reconocen como parte integrante del costo de ese activo en particular. Los flujos de efectivo se descuentan a una tasa actual de mercado antes de impuestos, que refleje los riesgos específicos del pasivo. El devengamiento del descuento se contabiliza como gasto a medida que se incurre y se reconoce en el estado de resultados como un costo financiero. Los costos estimados futuros de desmantelamiento y retiro del servicio se revisan anualmente y se los ajusta según corresponda. Los cambios en estos costos estimados futuros o en la tasa de descuento aplicada se suman o restan del costo del activo relacionado.

- n. **Pagos basados en acciones** - Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 25.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán. Al final de cada periodo sobre el cual se reporta, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado.

- o. **Beneficios directos a los empleados** - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente Participación de los Trabajadores en las utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos
- p. **Costos de beneficios a los empleados al retiro** Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas actuariales que superan el 10% del monto mayor entre el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos de la Entidad y el valor razonable de los activos del plan al final del año anterior, se amortizan sobre la vida laboral promedio estimada restante de los empleados que participan en el plan. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que se adquieren los beneficios; de lo contrario, se amortizan utilizando el método de línea recta sobre el periodo promedio hasta los beneficios se convierten en adquiridos.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de posición financiera, representan el valor presente de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos de los servicios pasados no reconocidos, menos el valor razonable de los activos del plan. Cualquier activo que surja de este cálculo se limita a las pérdidas actuariales no reconocidas y al costo de los servicios pasados, más el valor presente de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

- q. **Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)** - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de otros ingresos y gastos en el estado de utilidad integral adjunto.
- r. **Impuestos a la utilidad** - La Entidad está sujeta a las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y a la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

- **Impuestos a la utilidad causados**

El impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan.

- Impuestos a la utilidad diferidos

Para reconocer el impuesto a la utilidad diferido, la Entidad determina si, con base en proyecciones financieras causará ISR o IETU y reconoce el impuesto a la utilidad diferido correspondiente a las bases y tasas fiscales aplicables de acuerdo al impuesto que acorde a sus proyecciones estima causar en los siguientes años.

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad fiscal. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales gravables. Se reconoce un activo por impuestos a la utilidad diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles y las pérdidas fiscales por amortizar, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

Se reconoce un pasivo por impuestos a la utilidad diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos a la utilidad diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos a la utilidad diferidos se somete a revisión al final de cada período sobre el que se informa y se reduce en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos a la utilidad diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recupere o liquide el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los impuestos a la utilidad causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en el estado de utilidad integral, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados; ya sea en la otra utilidad integral o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de la combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

- s. **Transacciones en moneda extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Al final de cada período que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de utilidad integral.
- t. **Costos por préstamos** - Los costos por préstamos generales o atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos para su uso o venta, (activos calificables), los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurren.

- u. **Reconocimiento de ingresos y costos** - Los ingresos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: 1) la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, 2) estos se pueden valorar confiablemente, 3) existe la probabilidad de que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la operación, 4) no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios, y 5) los costos incurridos y por incurrir pueden medirse confiablemente; lo cual, generalmente ocurre al momento de la entrega legal de la vivienda.

Ingresos por construcción y prestación de servicios - En los contratos de construcción y prestación de servicios de construcción, la Entidad reconoce los ingresos a través del método de porcentaje de obra ejecutada, por referencia a la etapa de terminación de conformidad con el NIC 11 "Contratos de construcción", identificando los ingresos en proporción a los costos incurridos, mediante la aprobación del avance de obra por parte de los clientes.

- v. **Ingresos por intereses** - Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento estimada de los flujos de efectivo futuros por la perspectiva de vida de los activos financieros por ese importe inicial de reconocimiento neto del activo.
- w. **Incentivos de maquinaria diferidos** - Corresponden a incentivos en efectivo recibidos por el contrato de servicios de maquinaria para la construcción a través del Fideicomiso irrevocable F/00762, que suscribieron la subsidiaria Maquinaria Especializada MXO, S. A. de C. V. y The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple, por un plazo de diez años, el cual se devengará conforme los servicios de maquinaria sean prestados a la Entidad durante la vida del contrato como una disminución del costo de los servicios recibidos.
- x. **Utilidad por acción** - La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta integral atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

6. Transacciones no monetarias

Durante el ejercicio, La Entidad celebró las siguientes actividades financieras y de inversión no monetarias que no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo:

	2012	2011	Fecha de transición
Compra de terrenos con proveedores	\$ 9,410	\$ 3,728	\$ 11,734
Adquisición de maquinaria y equipo a través de arrendamientos financieros	103,247	240,110	87,316
Convenios de dación en pago (1)	229,647	195,578	35,558

(1) Son principalmente intercambios de obra terminada por servicios proporcionados por subcontratos.

7. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

En los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo se incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos del mercado monetario, netos de sobregiros bancarios pendientes. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sobre el que se informa como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2012	2011	Fecha de transición
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,225,327	\$ 2,711,166	\$ 2,089,141
Efectivo restringido (1) y (2)	<u>51,511</u>	<u>10,000</u>	<u>139,288</u>
	<u>\$ 2,276,838</u>	<u>\$ 2,721,166</u>	<u>\$ 2,228,429</u>

- (1) El efectivo restringido al 31 de diciembre de 2012 y 2011, por \$51,511 y \$10,000; respectivamente, es requerido por la subscripción de un Fideicomiso denominado Geo con Nacional Financiera, S. N. C. Institución de Banca de Desarrollo (Nafinsa), el cual otorga una línea de crédito revolvente hasta por \$1,000,000. El fideicomiso tiene como actividad financiar una porción de las cuentas por pagar a los proveedores de Geo.
- (2) Al 1 de enero de 2011, debido a la revaluación del tipo de cambio del peso contra el dólar estadounidense, las coberturas mencionadas en la Nota 21 requirieron llamadas de margen, mismas que se encuentran depositadas en una cuenta de inversiones de la Entidad y se presentan en el rubro de efectivo restringido por \$139,288 a la fecha de transición. Este efectivo restringido representa una garantía que serviría para cubrir la cobertura si se liquidara en esa fecha. Este efectivo restringido fue reincorporado al efectivo no restringido, debido a la revaluación del tipo de cambio del dólar estadounidense contra el peso durante el ejercicio 2011.

8. Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar

	2012	2011	Fecha de transición
Institutos de vivienda y Sofoles (Sociedades financieras de objeto limitado)	\$ 770,063	\$ 521,720	\$ 286,241
Documentos por cobrar (1)	453,000	430,055	339,555
Estimaciones por cobrar	153,285	226,533	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(107,156)</u>	<u>(124,993)</u>	<u>(100,497)</u>
	<u>\$ 1,269,192</u>	<u>\$ 1,053,315</u>	<u>\$ 525,299</u>

Las cuentas por cobrar a clientes que se revelan arriba se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. La Entidad no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Entidad a sus clientes.

- 1) Los documentos por cobrar tienen un vencimiento original menor a 12 meses, por lo que son clasificados a corto plazo.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

	2012	2011
De 30-60 días	\$ 196,047	\$ 83,300
Más de 90-360 días	<u>290.628</u>	<u>287.491</u>
Total	<u>\$ 486,675</u>	<u>\$ 370,791</u>
Antigüedad promedio (días)	<u>173</u>	<u>180</u>

Concentración de riesgos crediticios - La Entidad desarrolla y vende vivienda principalmente del segmento económico bajo. Por lo tanto, su cartera de clientes está concentrada en hipotecas otorgadas por el Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), con un 93.74%, 90.53% y 66.8% de la cartera para diciembre de 2012 y diciembre 2011 y 1 de enero de 2011, respectivamente.

9. **Inventarios inmobiliarios**

	2012	2011	Fecha de transición
Terrenos por desarrollar	\$ 5,262,598	\$ 6,434,729	\$ 5,897,310
Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios	21,573,894	20,680,056	16,618,775
Materiales para construcción	<u>1,145,472</u>	<u>1,350,550</u>	<u>923,878</u>
	27,981,964	28,465,335	23,439,963
Menos: Inventarios inmobiliarios a largo plazo			
Terrenos	2,909,504	5,059,533	4,076,439
Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios	<u>11,954,104</u>	<u>9,222,969</u>	<u>5,469,742</u>
	<u>14,863,608</u>	<u>14,282,502</u>	<u>9,546,181</u>
	<u>\$ 13,118,356</u>	<u>\$ 14,182,833</u>	<u>\$ 13,893,782</u>

A partir de finales de 2010 y debido a la tendencia gubernamental de autorizar y otorgar subsidios a través de los organismos de vivienda a proyectos habitacionales verticales y a la decisión de la Entidad de convertir ciertos proyectos de vivienda horizontal a vivienda vertical, el proceso constructivo de ciertas subsidiarias se encuentra en proceso de revisión. Como resultado de este cambio en los procesos de construcción existen inversiones importantes en infraestructura y tierra que serán desplazadas en un mediano y largo plazo.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de los préstamos de instituciones financieras y de la deuda a largo plazo que se mencionan en las Notas 15 y 18, con valor en libros de aproximadamente \$6,963,901 (31 de diciembre de 2011 de \$7,307,513 aproximadamente).

Los inventarios reconocidos en el costo de ventas por consumo de inventarios durante el periodo con respecto a las operaciones continuas fue de \$12,931,855 millones (2011: \$12,689,953 millones).

10. Pagos anticipados y otros activos

	2012	2011	Fecha de transición
Rentas pagadas por anticipados, publicidad por devengar, seguros y fianzas	\$ 464,802	\$ 516,618	\$ 306,929
Anticipo a proveedores de terrenos	156,386	181,042	120,043
Anticipos a contratistas y proveedores	241,733	103,854	198,001
Total pagos anticipados	<u>862,921</u>	<u>801,514</u>	<u>624,973</u>
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta (1)	347,989	305,938	223,425
Deudores diversos	332,095	179,372	128,710
Comisiones y otros	104,388	96,004	195,626
Total otros	<u>784,472</u>	<u>581,314</u>	<u>547,761</u>
Total	<u>\$ 1,647,393</u>	<u>\$ 1,382,828</u>	<u>\$ 1,172,734</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2012, incluye \$66,910 de impuesto al valor agregado por recuperar que tiene una antigüedad mayor a tres meses.

11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen una serie terrenos con infraestructura mantenidos con la finalidad de obtener apreciación de capital, el destino de estos bienes puede ser para desarrollar complejos turísticos, industriales u otros usos. Las propiedades han sido trasferidas de inventarios inmobiliarios una vez que han sido designadas formalmente por la Dirección General Adjunta de Reserva Territorial.

	2012	2011	Fecha de transición
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 3,223,022</u>	<u>\$ 1,967,772</u>	<u>\$ 1,689,087</u>
	2012	2011	
<i>A valor razonable</i>			
Saldos al inicio del año		\$ 1,967,772	\$ 1,689,087
Transferencias		1,189,445	278,685
Ajuste al valor razonable		<u>65,805</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 3,223,022</u>	<u>\$ 1,967,772</u>	

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al 31 de diciembre de 2012. Los valores razonables son evaluados anualmente a través de avalúos realizados a esa fecha por valuadores independientes no relacionados con la Entidad. Los peritos valuadores son registrados y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. Los avalúos se realizaron de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación, se determinó con base en la evidencia de mercado de precios de transacciones para propiedades similares.

La Entidad no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene obligaciones asumidas, obligaciones contractuales respecto de comprar, construir o desarrollar propiedades de inversión, o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento y ampliaciones.

12. Inversión en asociadas y fideicomisos

El porcentaje de participación en las acciones de asociadas y fideicomisos es como sigue:

	2012	Porcentaje de participación 2011	Fecha de transición
Asociadas:			
Grupo Punta Condesa, S. A. de C. V.	-	-	50.00
Telecapital, S. A. de C. V.	-	-	50.00
Servicios de Autoalmacenaje, S. A. de C. V.	-	45.60	45.60
Otras:			
Grupo su Casita, S. A. de C. V.	3.60	3.60	7.11
Otros	3.50	3.50	3.50
Fideicomisos:			
Fideicomiso maestro Mexicano número 371	4.96	4.96	4.96
Fideicomiso número 647	17.00	17.00	-
Fideicomiso maestro Mexicano 412	1.27	1.85	1.85

La inversión en compañías asociadas y fideicomisos, es como sigue:

	2012	2011	Fecha de transición
Asociadas :			
Servicios de Autoalmacenaje, S. A. de C. V. (1)	\$ -	\$ 69,705	\$ 67,330
Grupo Punta Condesa, S. A. de C. V.	-	-	60,982
GEO ICASA, S. A. de C. V.	-	-	17,462
Otras inversiones permanentes:			
Fideicomiso maestro número 850	111,528	109,530	70,620
Fideicomisos Sólida Temixco	83,759	83,759	90,906
Fideicomiso número 647	77,535	77,535	-
Grupo su Casita, S. A. de C. V. (5)	33,000	68,000	162,508
Fideicomiso Maestro Mexicano número 371	3,709	3,709	4,391
Fideicomiso Maestro México número 412	1,208	3,141	7,531
Fideicomiso número 755	6,000	6,000	-
Fideicomiso Multiva	1,119	1,126	1,126
Fideicomiso número 674	5,808	5,009	-
Otras	<u>14,183</u>	<u>14,180</u>	<u>9,531</u>
	<u>\$ 337,849</u>	<u>\$ 441,694</u>	<u>\$ 492,387</u>

- (1) **Servicios de Autoalmacenaje:** Con fecha 12 de diciembre de 2012 se vendió la totalidad de la participación en \$70,930, obteniendo una utilidad de \$1,225.

- (2) **Fideicomiso Sólida Temixco:** Su principal actividad es celebrar contratos de compraventa para la adquisición de inmuebles, el fiduciario administra la propiedad de los bienes que integran o llegaran a integrar el Patrimonio del Fideicomiso de Administración.
- (3) **Fideicomiso 850:** Su principal actividad es celebrar fideicomisos de proyecto a través del mismo o celebrar otro contrato o acuerdo que considere el prestador de servicio, sea adquirir, desarrollar, urbanizar, administrar, mejorar, vender, renovar, arrendar, conservar para su apreciación y comercializar, en el caso que el Fideicomitente lo instruya enajenar las propiedades.
- (4) **Fideicomiso 647:** Su principal actividad es celebrar y suscribir contratos para la transmisión en su favor de inmuebles y la aportación de los mismos al patrimonio del Fideicomiso.
- (5) **Grupo su Casita, S. A. de C. V.:** Está valuada a su posible valor de liquidación, durante el ejercicio 2012 y 2011, se castigó el valor en \$35,000 y 94,508, respectivamente.

13. Propiedades, planta, maquinaria y equipo (incluye propiedades, planta, maquinaria y equipo en arrendamiento)

	2012	2011	Fecha de transición
Terreno	\$ 428,289	\$ 394,751	\$ 226,156
Edificios	342,346	337,772	234,295
Maquinaria y vehículos	1,439,697	1,417,614	1,672,679
Mobiliario, herramientas y equipo	475,199	392,221	385,322
	<u>2,257,242</u>	<u>2,147,607</u>	<u>2,292,296</u>
Depreciación acumulada			
Edificios	(57,225)	(50,458)	(40,136)
Maquinaria y vehículos	(854,445)	(813,674)	(1,036,776)
Mobiliario, herramientas y equipo	(307,341)	(234,696)	(213,916)
Depreciación acumulada	<u>(1,219,011)</u>	<u>(1,098,828)</u>	<u>(1,290,828)</u>
	<u>1,038,231</u>	<u>1,048,779</u>	<u>1,001,468</u>
Plantas Alpha:			
Terminada	<u>1,319,610</u>	<u>1,262,676</u>	<u>1,310,544</u>
	1,319,610	1,262,676	1,310,544
Depreciación acumulada	<u>(58,526)</u>	<u>(31,564)</u>	<u>-</u>
	<u>1,261,084</u>	<u>1,231,112</u>	<u>1,310,544</u>
	<u>2,727,604</u>	<u>2,674,642</u>	<u>2,538,168</u>
Mejoras a locales arrendados y gastos de instalación (1)	1,021,901	957,843	676,271
Amortización acumulada	<u>(473,928)</u>	<u>(414,577)</u>	<u>(376,364)</u>
	<u>547,973</u>	<u>543,266</u>	<u>299,907</u>
	<u>\$ 3,275,577</u>	<u>\$ 3,217,908</u>	<u>\$ 2,838,075</u>

- (1) Corresponde principalmente a la mejoras a locales arrendados y a la instalación de las Plantas Alpha.

La conciliación entre los valores en libros al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, es como sigue:

Propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 31 de diciembre de 2011	Adiciones	Desinversiones	Transferencias de inventario inmobiliario a propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 31 de diciembre de 2012
Inversión:					
Terreno	\$ 290,520	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 290,520
Edificios	159,622	2,900	(26,144)	-	136,378
Maquinaria y vehículos	1,326,820	42,505	(20,422)	-	1,348,903
Mobiliario, herramientas y equipo	284,318	60,062	(19,153)	-	325,225
	1,770,760	105,467	(65,721)	-	1,810,506
Depreciación acumulada:					
Edificios	(47,778)	(18,042)	15,075	-	(50,745)
Maquinaria y vehículos	(802,019)	(109,534)	73,590	-	(837,963)
Mobiliario, herramientas y equipo	(182,987)	(71,740)	37,347	-	(217,380)
Depreciación acumulada	(1,032,784)	(199,316)	126,012	-	(1,106,088)
	737,976	(93,849)	60,291	-	704,418
Plantas Alpha:					
Terminada	1,262,676	-	-	56,934	1,319,610
	1,262,676	-	-	56,934	1,319,610
Depreciación acumulada de plantas Alpha	(31,564)	(24,201)	-	(2,761)	(58,526)
	1,231,112	(24,201)	-	54,173	1,261,084
	2,259,608	(118,050)	60,291	54,173	2,256,022
Gastos de instalación y mejoras a locales arrendados					
Amortización acumulada	957,843	77,458	(13,400)	-	1,021,901
	(414,577)	(59,867)	516	-	(473,928)
	543,266	17,591	(12,884)	-	547,973
Total	\$ 2,802,874	\$ (100,459)	\$ 47,407	\$ 54,173	\$ 2,803,995
Arrendamiento financiero					
Inversión:					
Terreno	\$ 104,231	\$ 33,538	\$ -	\$ -	\$ 137,769
Edificios	178,150	27,818	-	-	205,968
Maquinaria y vehículos	90,794	-	-	-	90,794
Mobiliario, herramientas y equipo	107,903	42,071	-	-	149,974
	376,847	69,889	-	-	446,736
Depreciación acumulada:					
Edificios	(2,680)	(3,800)	-	-	(6,480)
Maquinaria y vehículos	(11,655)	(4,827)	-	-	(16,482)
Mobiliario, herramientas y equipo	(51,709)	(38,252)	-	-	(89,961)
Depreciación acumulada	(66,044)	(46,879)	-	-	(112,923)
	310,803	23,010	-	-	333,813
Total en propiedades, planta, maquinaria y equipo y arrendamiento financiero	415,034	56,548	-	-	471,582
Inversión - Neto total	\$ 3,217,908	\$ (43,911)	\$ 47,407	\$ 54,173	\$ 3,275,577

Propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 1 de enero de 2011 fecha de transición	Adiciones	Adiciones adquisiciones de por negocios	Desinversiones	Traspasos al activo	Transferencias de inventario inmobiliario a propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 31 de diciembre de 2011
Inversión:	\$ 152,898	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 137,622	\$ 290,520
Terreno	187,784	693	-	(78,855)	-	-	159,622
Edificios	1,622,001	742,274	9,675	(1,047,130)	-	-	1,326,820
Maquinaria y vehículos	314,802	1,102	1,017	(32,603)	-	-	284,318
Mobiliario, herramientas y equipo	2,124,587	744,069	10,692	(1,108,588)	-	-	1,770,760
Depreciación acumulada:							
Edificios	(39,642)	(11,076)	-	2,940	-	-	(47,778)
Maquinaria y vehículos	(1,029,562)	(156,066)	(7,354)	390,963	-	-	(802,019)
Mobiliario, herramientas y equipo	(191,442)	(8,152)	(827)	17,434	-	-	(182,987)
Depreciación acumulada	(1,260,646)	(175,294)	(8,181)	411,337	-	-	(1,032,784)
	863,941	568,775	2,511	(697,251)	-	-	737,976
Plantas Alpha:							
Terminada	1,310,544	-	-	-	(97,491)	49,623	1,262,676
Depreciación acumulada de plantas Alpha	1,310,544	(31,564)	-	-	(97,491)	49,623	1,262,676
	1,310,544	(31,564)	-	-	(97,491)	-	(31,564)
	2,327,383	537,211	2,511	(697,251)	(97,491)	187,245	2,259,608
Gastos de instalación y mejoras a locales arrendados							
Amortización acumulada	676,271	281,572	-	-	-	-	957,843
	(376,364)	(38,213)	-	-	-	-	(414,577)
	299,907	243,359	-	-	-	-	543,266
Total	\$ 2,627,290	\$ 780,570	\$ 2,511	\$ (697,251)	\$ (97,491)	\$ 187,245	\$ 2,802,874
Arrendamiento financiero							
Inversión:							
Terreno	\$ 73,258	\$ 30,973	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 104,231
Edificios	46,511	131,639	-	-	-	-	178,150
Maquinaria y vehículos	50,678	40,116	-	-	-	-	90,794
Mobiliario, herramientas y equipo	70,520	37,383	-	-	-	-	107,903
	167,709	209,138	-	-	-	-	376,847
Depreciación acumulada:							
Edificios	(494)	(2,186)	-	-	-	-	(2,680)
Maquinaria y vehículos	(7,214)	(4,441)	-	-	-	-	(11,655)
Mobiliario, herramientas y equipo	(22,474)	(29,235)	-	-	-	-	(51,709)
Depreciación acumulada	(30,182)	(35,862)	-	-	-	-	(66,044)
	137,527	173,276	-	-	-	-	310,803
Total en propiedades, planta, maquinaria y equipo y arrendamiento financiero	210,785	204,249	-	-	-	-	415,034
Inversión - Neta total	\$ 2,838,075	\$ 984,819	\$ 2,511	\$ (697,251)	\$ (97,491)	\$ 187,245	\$ 3,217,908

Las siguientes vidas útiles se utilizan en el cálculo de la depreciación:

Edificios y Plantas Alpha	35-40
Maquinaria y equipo	3-7
Vehículos	3-4
Equipo de cómputo	3
Mobiliario y equipo	5-10
Gastos de instalación y mejoras en locales arrendados y casas muestra	5-15
Herramientas y equipo menor	3-5

a. *Activos otorgados en garantía*

Adicionalmente, las obligaciones de la Entidad con respecto a arrendamientos financieros (ver Nota 19) están garantizadas por los títulos de propiedad del arrendador sobre los activos arrendados, los cuales ascienden a \$580,388 (31 de diciembre 2011: \$397,564)..

14. Otros activos

	2012	2011	Fecha de transición
Inversión en predios concesionados	\$ 193,537	\$ 162,479	\$ 101,292
Programas de cómputo y sistemas ERP	<u>586,693</u>	<u>597,285</u>	<u>435,474</u>
	780,230	759,764	536,766
Amortización acumulada	<u>(312,701)</u>	<u>(220,091)</u>	<u>(127,698)</u>
	467,529	539,673	409,068
Anticipos de terrenos	660,598	628,608	314,297
Depósitos de seriedad	283,364	288,176	295,491
Otros	<u>20,252</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,431,743</u>	<u>\$ 1,456,457</u>	<u>\$ 1,018,856</u>

La conciliación de los valores en libros al inicio y al final de cada periodo se presente a continuación:

	Balance al 31 diciembre 2011	Adiciones 2012	Disposiciones 2012	Balance al 31 diciembre 2012
Inversión en predios concesionados	\$ 162,479	\$ 31,058	\$ -	\$ 193,537
Programas de cómputo y sistemas ERP	<u>597,285</u>	<u>-</u>	<u>(10,592)</u>	<u>586,693</u>
	759,764	31,058	(10,592)	780,230
Amortizaciones	<u>(220,091)</u>	<u>(92,610)</u>	<u>-</u>	<u>(312,701)</u>
	539,673	(61,552)	(10,592)	467,529
Anticipo de terrenos	628,608	31,990	-	660,598
Depósitos de seriedad	288,176	39,681	(44,493)	283,364
Otros	<u>-</u>	<u>20,252</u>	<u>-</u>	<u>20,252</u>
	<u>\$ 1,456,457</u>	<u>\$ 30,371</u>	<u>\$ (55,085)</u>	<u>\$ 1,431,743</u>

	Fecha de transición	Adiciones 2011	Disposiciones 2011	Balance al 31 diciembre 2011
Inversión en predios concesionados	\$ 101,292	\$ 61,187	\$ -	\$ 162,479
Programas de cómputo y sistemas ERP	<u>435,474</u>	<u>161,811</u>	<u>-</u>	<u>597,285</u>
	536,766	222,998	-	759,764
Amortizaciones	<u>(127,698)</u>	<u>(92,393)</u>	<u>-</u>	<u>(220,091)</u>
	409,068	130,605	-	539,673
Anticipos de terrenos	314,297	314,311	-	628,608
Depósitos de seriedad	<u>295,491</u>	<u>-</u>	<u>(7,315)</u>	<u>288,176</u>
	<u>\$ 1,018,856</u>	<u>\$ 444,916</u>	<u>\$ (7,315)</u>	<u>\$ 1,456,457</u>

15. Préstamos de instituciones financieras

	2012	2011	Fecha de transición
Moneda nacional con garantía hipotecaria			
Créditos puente hipotecarios con garantía de los inventarios inmobiliarios, con tasas de interés variable de TIEE más 363 puntos promedio base al 31 de diciembre de 2012 y 343 puntos promedio base al 31 de diciembre y 1 de enero de 2011.	\$ 2,146,639	\$ 2,782,383	\$ 2,336,825
Créditos de terreno con garantía hipotecaria revolvente con tasa de interés variable TIEE más 330 puntos base con vencimientos escalonados a 180 días.	363,162	-	-
Créditos simples con garantía hipotecaria de terreno con base en la tasa TIEE más 196 puntos base con vencimiento al 31 de diciembre de 2010.	-	-	19,463
Moneda nacional sin garantía hipotecaria			
Créditos quirografarios con tasa de interés variable TIEE más un rango de 300 a 500 puntos base con vencimientos escalonados en 2013.	897,008	-	-
Créditos quirografarios con tasa de interés fija de entre 789 a 889 puntos base con vencimientos entre enero y mayo de 2013	96,390	-	-

	2012	2011	Fecha de transición
Crédito simple con tasa de interés fija de 983 puntos base con vencimiento en marzo de 2013.	23,135	12,398	-
Crédito simple con tasa de interés fija de 1200 puntos base con vencimiento en julio de 2013.	156	-	-
Créditos quirografarios con tasa de interés promedio de 1197 puntos base y vencimientos durante 2011.	-	1,188,798	26,231
Créditos simples con tasa de interés fija de 858 puntos base con vencimiento en agosto de 2012.	-	2,109	-
Préstamo quirografario con tasa de interés variable TIIE más 500 puntos base con vencimiento en abril de 2011.	-	-	43,626
Crédito simple con tasa de interés variable con base en la TIIE más 500 puntos con vencimiento en octubre de 2011.	-	-	35,000
Préstamo quirografario con tasa de interés variable con base en la TIIE más 450 puntos con vencimiento en septiembre de 2011.	-	-	25,000
Crédito simple a tasa de interés fija de 140 puntos base con vencimiento en abril de 2011	-	-	426
	<u>\$ 3,526,490</u>	<u>\$ 3,985,688</u>	<u>\$ 2,486,571</u>

TIIE.- Tasa de interés interbancaria de equilibrio que es definida por el Banco de México al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, la TIIE fue de 4.84%, 4.80% y 4.87%, respectivamente.

Todas las tasas de interés que se mencionan son anualizadas.
Puntos base – cada 100 puntos equivalen a un punto porcentual.

16. Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros

	2012	2011	Fecha de transición
Impuestos, excepto impuesto sobre la renta	\$ 619,468	\$ 390,268	\$ 208,713
Provisiones	161,758	475,318	452,371
Acreedores por servicios	<u>1,026,066</u>	<u>1,625,155</u>	<u>1,238,892</u>
	<u>\$ 1,807,292</u>	<u>\$ 2,490,741</u>	<u>\$ 1,899,976</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, las principales provisiones se integran como sigue:

	Saldos al inicio de 2012	Aplicaciones	Incremento	Saldos al 31 de diciembre de 2012
Provisión para:				
Desmantelamiento de plantas				
Alpha y otras	\$ 189,233	\$ (189,233)	\$ -	\$ -
Infraestructura y equipamiento donado	<u>286,085</u>	<u>(286,085)</u>	<u>161,758</u>	<u>161,758</u>
	<u>\$ 475,318</u>	<u>\$ (475,318)</u>	<u>\$ 161,758</u>	<u>\$ 161,758</u>
	Fecha de transición	Aplicaciones	Incremento	31 de diciembre de 2011
Provisión para:				
Desmantelamiento de plantas				
Alpha y otras	\$ 101,373	\$ -	\$ 87,860	\$ 189,233
Infraestructura y equipamiento donado	<u>350,998</u>	<u>(284,365)</u>	<u>219,452</u>	<u>286,085</u>
	<u>\$ 452,371</u>	<u>\$ (284,365)</u>	<u>\$ 307,312</u>	<u>\$ 475,318</u>

17. Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros

	2012	2011	Fecha de transición
Programa:			
Bursatilización	\$ 964,871	\$ 877,665	\$ 1,273,686
Factoraje	<u>3,686,728</u>	<u>2,475,707</u>	<u>1,709,710</u>
	<u>\$ 4,651,599</u>	<u>\$ 3,353,372</u>	<u>\$ 2,983,396</u>

Certificados Bursátiles Fiduciarios - Las subsidiarias de GEO establecieron un programa revolvente para la bursatilización de derechos de crédito futuros (Derechos) que se derivan de sus contratos de compraventa de viviendas, los cuales se afectan a un fideicomiso constituido para tal efecto en Nacional Financiera, S. N. C. el programa vigente es de hasta \$1,000,000 o su equivalente en unidades de inversión. A través de ofertas públicas de Certificados Bursátiles (CB's), que comprende la emisión de CB's preferentes y CB's subordinados, que son adquiridos por el público inversionista y GEO; respectivamente, el fideicomiso obtiene los recursos necesarios para invertirlos en la adquisición de los Derechos. Una vez que en el fideicomiso se cobran los Derechos, se pueden efectuar nuevas adquisiciones tomando en consideración el vencimiento de la emisión de los CB's, o amortizar anticipadamente la emisión. Al 31 de diciembre de 2012, la Entidad mantiene vigente tres emisiones por a) \$337,616, con vencimiento el 25 de octubre de 2013 a una tasa inicial de 734 puntos base; b) \$540,050, con vencimiento el 7 de mayo de 2014, a la tasa inicial 749 puntos base y c) \$313,820 con vencimiento el 14 de agosto de 2014, a la tasa inicial de 794 puntos base.

GEO tiene la obligación de terminar de construir las viviendas relativas a los Derechos y la responsabilidad de efectuar la cobranza de los Derechos así como de depositarla diariamente en el fideicomiso la cobranza recibida. Los CB's preferentes se liquidan a su valor nominal.

La amortización anticipada de los CB's preferentes, de conformidad con lo establecido en el fideicomiso y previa instrucción del Comité Técnico al fiduciario, se efectuará a su valor nominal entre otras razones, cuando:

- 1) Cuando por causas imputables a las subsidiarias Fideicomitentes, se nieguen o no puedan ceder al Fiduciario, derechos de cobro para llevar a cabo inversiones permitidas y dicha eventualidad se traduzca en la acumulación del 50% del valor del principal de los Certificados Bursátiles Preferentes permaneciendo dicha situación durante 120 días naturales;
- 2) Cuando por causas no imputables a las subsidiarias Fideicomitentes, derivadas de cambios significativos en las políticas, procesos y/o requisitos de los institutos de vivienda, que tengan como consecuencia la imposibilidad de cumplir con los criterios de elegibilidad, no puedan ceder al fiduciario, derechos de cobro adicionales para llevar a cabo inversiones permitidas;
- 3) Cuando en cualquier tiempo el cobro de los derechos de cobro afectados sea menor en un 40% al flujo esperado para la emisión, en el entendido que el flujo acumulado se ajustará por los cobros anticipados y/o por la readquisición de derechos de cobro. Por parte de las Fideicomitentes por conducto de GEO.

Programas de factoraje - Las subsidiarias de GEO han establecido programas de factoraje con diversas instituciones de crédito, basados en los contratos que firman sus clientes por la compra de vivienda y los pagarés que se originan por estas ventas. La tasa de interés promedio es TIIE más 3.32%. El plazo máximo para operaciones con Infonavit y Fovissste son 60 y 180 días, respectivamente. Estos programas son con recurso.

18. Deuda

	2012	2011	Fecha de transición
Moneda nacional garantizados:			
Crédito hasta por \$1,200,000 revolvente con garantía fiduciaria con vencimiento el 17 de noviembre de 2014, con tasa de interés variable TIIE a 91 días más 500 puntos base.	\$ 1,200,000	\$ 994,500	\$ 217,500
Crédito hipotecario con garantía de terrenos, con tasa de interés variable TIIE más 338 puntos base promedio, con vencimientos escalonados en 2013 y 2014.	334,124	857,454	294,975
Moneda nacional sin garantía			
Certificado bursátil con vencimiento el 18 de julio de 2014, con tasa variable TIIE más 320 puntos base.	400,000	400,000	-
Bono Huaso a 10 años por 342,000 UF (Unidades de Fomento Chileno), con vencimiento el 19 de julio de 2022, con tasa cupón de 650 puntos base.	211,982	-	-
Crédito simple con vencimiento el 1 de septiembre de 2014, con tasa de interés fija de 1200 puntos base.	63,374	-	-
Créditos simples con vencimiento en marzo de 2013 y 2014, con tasa de interés fija de 816 puntos base.	54,549	35,000	-

	2012	2011	Fecha de transición
Créditos simples con vencimiento en enero y mayo de 2014, con una tasa de interés fija de 1053 puntos base.	42,104	70,284	-
Crédito simple con vencimiento el 1 de octubre de 2013, con una tasa de interés fija de 1010 puntos base.	6,900	14,211	20,824
Crédito simples con vencimiento el 1 de enero de 2013, con tasa de interés de 1400 puntos base.	1,194	14,498	17,316
Crédito simple con vencimiento el 28 de diciembre de 2012, con tasa variable TIIE más 350 puntos base.	-	200,764	60,000
Crédito para la adquisición de maquinaria y equipo con una tasa de interés variable TIIE más 231 puntos con diversos vencimientos.	-	224,134	196,377
Crédito simple con vencimiento el 1 de noviembre de 2012, con tasa de interés variable TIIE más 400 puntos base.	-	4,965	9,507
Crédito simple con vencimientos el 1 de enero de 2013, con tasa de interés variable TIIE de 1400 puntos base.	-	-	8,757
Crédito simple con vencimiento el 1 de noviembre de 2012, con tasa de interés promedio de 400 puntos base.	-	-	7,162
En miles de dólares estadounidenses con garantía, excepto en donde se mencione			
"Senior Guaranteed Note" por 400,000 dólares con vencimiento el 27 de marzo de 2022 con un cupón fijo de 887.5 puntos base, garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. (1 y 2).	5,186,320	-	-
"Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares con vencimiento el 30 de junio de 2020, con tasa de interés de 925 puntos base, garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. (1 y 2).	3,158,068	3,158,068	3,158,068

	2012	2011	Fecha de transición
"Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares con vencimiento el 25 de septiembre de 2014, con una tasa de interés de 887.5 puntos base garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. (1 y 2)	721,393	3,330,095	3,330,095
Crédito refaccionario por 13,754 dólares con vencimiento el 22 de mayo de 2017, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base. (1)	112,340	138,872	160,638
Crédito refaccionario por 3,593 dólares con vencimiento el 29 de abril de 2016, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base. (1)	26,823	34,626	41,345
Crédito refaccionario por 1,198 dólares con vencimiento el 30 de septiembre de 2016, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base.	<u>10,274</u>	<u>12,837</u>	<u>15,049</u>
	11,529,445	9,490,308	7,537,613
Menos:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo.	<u>(657,201)</u>	<u>(657,135)</u>	<u>(296,647)</u>
	10,872,244	8,833,173	7,240,966
Comisiones y gastos por emisión de deuda.	(665,027)	(378,734)	(227,624)
Amortización acumulada.	<u>198,498</u>	<u>128,302</u>	<u>108,232</u>
	<u>(466,529)</u>	<u>(250,432)</u>	<u>(119,392)</u>
	10,405,715	8,582,741	7,121,574
Cambio en el valor razonable de la deuda. (Nota 21)	<u>(359,383)</u>	<u>330,174</u>	<u>(823,952)</u>
	<u>\$ 10,046,332</u>	<u>\$ 8,912,915</u>	<u>\$ 6,297,622</u>

- 1) Debido a que por estas obligaciones se contrataron instrumentos financieros derivados (IFD) de cobertura de tipo de cambio, el saldo de cada obligación se valúa al tipo de cambio de la fecha de contratación de cada IFD.
- 2) Con fecha 27 de marzo de 2012, GEO colocó un bono de deuda "Senior Guaranteed Notes" por 400 millones de dólares estadounidenses en los mercados bursátiles en el extranjero, con una tasa una de rendimiento fija del 8.875% y un plazo de 10 años con vencimiento en marzo de 2022. Parte de los recursos se utilizaron para recomprar aproximadamente el 78% de la deuda denominada "Senior Guaranteed Notes" por 250 millones de dólares con fecha de vencimiento en 2014, por un monto aproximado de 195 millones de dólares estadounidenses.

Los vencimientos del pasivo a largo plazo, son:

2014	\$ 1,506,938
2015	766,034
2016	31,560
2017	11,342
2018 en adelante	<u>8,556,370</u>
	<u>\$ 10,872,244</u>

LIBOR - London Inter Bank Offer Rate; al 31 de diciembre de 2012, al 31 de diciembre de 2011, y a fecha de transición fue 0.50825%, 0.80850% y 0.45594%, respectivamente a 180 días.

19. Arrendamientos financieros

	2012	2011	Fecha de transición
Moneda Nacional:			
Contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo, con vencimiento en 2015 y tasa promedio de interés TIIE más 332 puntos base.	\$ 153,207	\$ -	\$ -
Arrendamientos de equipos industriales, con vencimiento en septiembre de 2016, con opción de compra a valor de mercado y con tasa promedio de interés de 146.6 puntos base.	186,088	179,869	-
Arrendamientos de inmuebles en el estado de Guerrero con vencimientos en agosto de 2015 y 2017, con opción de compra a valor de mercado y tasa promedio de interés de 127.5 puntos base.	133,395	93,594	113,545
Arrendamientos de equipos con vencimiento en 2016, con opciones de compra a valores de mercado y tasa promedio de intereses de 170 puntos base.	64,274	59,174	51,307
Arrendamientos de maquinaria y equipo con vencimiento en 2014 y 2016, con opciones de compra a valores de mercado y tasa promedio de interés de 170 puntos base.	43,424	61,091	31,310
Arrendamientos de oficinas administrativas con vencimiento el 30 de noviembre de 2012, sin opción a compra, con tasa promedio de interés de 70 puntos base.	<u>-</u>	<u>3,835</u>	<u>3,937</u>
	580,388	397,563	200,099

	2012	2011	Fecha de transición
Menos:			
Porción circulante del largo plazo	<u>(162.063)</u>	<u>(70.535)</u>	<u>(42.335)</u>
	<u>\$ 418,325</u>	<u>\$ 327.028</u>	<u>\$ 157.764</u>

Las obligaciones por arrendamientos, son como sigue:

	31 de diciembre de 2012	
	Pagos mínimos futuros de arrendamiento	Valor presente de pagos mínimos futuros de arrendamiento
Arrendamiento financiero		
Entre uno y cinco años	\$ 384,718	\$ 418,325
Hasta un año	<u>104.117</u>	<u>162.063</u>
	<u>\$ 488,835</u>	<u>\$ 580,388</u>

20. Instrumento financiero

a. Administración del riesgo de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que sus subsidiarias tendrán la capacidad de continuar como negocio en marcha con el fin de maximizar el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización en el uso de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido alterada al 31 de diciembre de 2012 en comparación con la del 31 de diciembre de 2011.

La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2012, la estructura de capital se mantiene un nivel de endeudamiento de \$14,230,023, netos de valor razonable de la deuda y de gastos de emisión de deuda por \$ (359,383) y \$ (466,529); respectivamente. Esta deuda se encuentra compuesta por \$2,146,639 millones (14%) de financiamiento a través de créditos puente cuyos contratos poseen una fecha de vencimiento menor a 12 meses, \$ 1,379,851 (9%) de financiamiento a través de líneas corporativas de corto plazo y \$11,529,445 (77%) en líneas corporativas de largo plazo y el capital de la Entidad (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en las Notas 15, 18 y 24 respectivamente).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El comité operaciones de la Entidad revisa la estructura de capital de la Entidad sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Entidad tiene un índice de endeudamiento especificado del 20% al 25% determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2011 de 7.20% (ver abajo) estuvo en la parte final más baja del rango meta y ha vuelto a un nivel más común de 5.50% desde el final del periodo sobre el que se informa.

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Deuda (i)	\$ 14,230,023	\$ 13,555,738
Efectivo y bancos	<u>(2,276,838)</u>	<u>(2,721,166)</u>
Deuda neta	\$ 11,953,185	\$ 10,834,572
Capital contable (ii)	\$ 11,329,952	\$ 10,106,148
Índice de deuda neta a capital contable	<u>105.50%</u>	<u>107.21%</u>

(i) La deuda se define como préstamos tanto a largo y corto plazo y a instituciones financieras.

(ii) El capital contable incluye todas las utilidades retenidas, primas en suscripción de acciones, reservas para compra de acciones y el capital social de la Entidad.

b. *Categorías de los instrumentos financieros*

	2012			2011	
	Valor en libros	Valor razonable	Nivel de valuación	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:					
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,276,838	\$ 2,276,838		\$ 2,721,166	\$ 2,721,166
Instrumentos financieros derivados			(2)	429,778	429,778
Cuentas por cobrar	<u>1,269,192</u>	<u>1,269,192</u>		<u>1,053,315</u>	<u>1,053,315</u>
Total	<u>\$ 3,546,030</u>	<u>\$ 3,546,030</u>		<u>\$ 4,204,259</u>	<u>\$ 4,204,259</u>
Pasivos financieros:					
Instituciones financieras	\$ (14,230,023)	\$ (14,589,406)	(2)	\$ (13,555,738)	\$ (13,225,564)
Proveedores de terrenos	(292,663)	(292,663)	(3)	(991,872)	(797,145)
Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de créditos futuros	(4,651,599)	(4,651,599)		(3,353,372)	(3,353,372)
Instrumentos financieros derivados	(317,080)	(317,080)	(2)	-	-
Proveedores	(3,325,557)	(3,325,557)		(4,191,437)	(4,191,437)
Anticipos de clientes	<u>(1,176,368)</u>	<u>(1,176,368)</u>		<u>(2,678,725)</u>	<u>(2,678,725)</u>
Total	<u>\$ (23,993,290)</u>	<u>\$ (24,352,673)</u>		<u>\$ (24,771,144)</u>	<u>\$ (24,246,243)</u>

Al final del período sobre el que se informa, no existen concentraciones de riesgo de crédito significativas para los préstamos y cuentas por cobrar designados como a valor razonable con cambios a través de resultados; excepto por lo mencionado en la Nota 21. El valor en libros que se refleja anteriormente representa la máxima exposición al riesgo de crédito de la Entidad para dichos préstamos y cuentas por cobrar.

c. *Valor razonable de los instrumentos financieros*

El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan arriba han sido determinados por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del estados consolidado de situación financiera. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable, agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable son:

- Nivel 1 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios
- Nivel 3 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Excepto por lo que se detalló en la tabla del inciso b), la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

d. *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

La función de Tesorería Corporativa de la Entidad ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por la políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

Riesgo de tasa de interés - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que su deuda está principalmente sostenida en tasas variables. Una variación de 100 puntos base en la tasa TIIE, tasa de referencia en los préstamos se incrementa o disminuye y todas las otras variables permanecen constantes, la utilidad neta consolidada, capital contable consolidado y flujos de efectivo consolidado se incrementarían o disminuirían por un monto de \$136,363 y \$137,008, al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, respectivamente.

La sensibilidad a las tasas de interés de la Entidad ha disminuido durante el año en curso debido principalmente a la reducción en la variable de instrumentos de deuda y el aumento de los swaps de tasas de interés para intercambiar deuda a tasa variable a fija. Ver tabla abajo.

	Saldo al 31 de diciembre de 2012	Porcentaje %	Tasa de interés	Tasa promedio	Importe costo financiero del período	Incremento hipotético asumido sobre el incremento en la tasa de interés (%)	Costo financiero Hipotético	Variación
Deuda a corto plazo:								
Créditos puente hipotecarios	\$ 2,146,639	14	TIIE + 3.63	8.47	\$ 181,820	9.47	\$ 203,287	\$ 21,466
Créditos hipotecarios para compra de tierra	363,162	2	TIIE + 3.30	8.14	29,561	9.14	33,193	3,632
Créditos simples	23,291	-	10.92%	10.92	2,543	11.29	2,776	233
Créditos quirografarios	993,398	6	TIIE + 3.71	8.55	84,936	9.55	94,870	9,934
Deuda a largo plazo:								
"Senior Guaranteed Note" (1)	9,065,781	58	TIIE + 5.03	9.87	894,460	10.87	985,118	90,658
Bono Huaso	211,982	1	TIIE + 5.08	9.92	21,029	10.92	23,148	2,120
Créditos hipotecarios para compra de tierra	334,124	2	TIIE + 3.38	8.22	27,465	9.22	30,806	3,341
Líneas de crédito revolventes con garantía fiduciaria	1,200,000	8	TIIE + 5.00	9.84	118,080	10.84	130,080	12,000
Certificados bursátiles	400,000	3	TIIE + 3.20	8.04	32,160	9.04	36,160	4,000
Créditos simples	168,121	1	10.15%	10.15	17,064	11.15	18,745	1,681
Créditos refaccionarios	149,437	1	TIIE + 2.19	7.03	10,505	8.03	12,000	1,494
	\$ 15,055,935	96		8.35	\$ 1,419,623	9.35	\$ 1,570,183	\$ 150,559
Arrendamientos	\$ 580,388	4	TIIE + 3.39	8.23	47,766	9.23	53,570	5,804
	\$ 15,636,323	100		8.29	\$ 1,467,389	9.29	\$ 1,623,753	\$ 156,363

	Saldo al 31 de diciembre de 2011	Porcentaje %	Tasa de interés	Tasa promedio	Importe costo financiero del período	Incremento hipotético asumido sobre el incremento en la tasa de interés (%)	Costo Financiero Hipotético	Variación
Deuda a corto plazo:								
Créditos puente hipotecarios	\$ 2,782,383	20	TIIE + 3.20	8.32	\$ 231,494	9.32	\$ 259,318	\$ 27,824
Créditos simples	1,203,305	9	TIIE + 4.00	9.42	113,351	10.42	125,384	12,033
Deuda a largo plazo:								
"Senior Guaranteed Note" (1)	6,488,163	47	TIIE + 6.39	11.89	571,443	12.89	836,324	64,882
Créditos hipotecarios para compra de tierra	857,454	6	TIIE + 3.50	8.12	69,625	9.12	78,200	8,575
Líneas de crédito revolventes con garantía fiduciaria	994,500	9	TIIE + 4.25	8.54	84,930	9.54	94,875	9,945
Certificados bursátiles	400,000	3	TIIE + 3.70	7.91	31,640	8.91	35,640	4,000
Créditos simples	563,856	2	10.16%	10.16	34,516	11.16	37,913	3,397
Créditos refaccionarios	186,335	1	TIIE + 2.30	7.15	13,323	8.15	15,186	1,863
	\$ 13,475,996	97		8.46	\$ 1,150,322	9.94	\$ 1,482,840	\$ 132,519
Arrendamientos	397,563	3	TIIE + 2.80	7.63	34,251	8.63	38,740	4,489
	\$ 13,873,559	100		8.46	\$ 1,184,573	9.46	\$ 1,521,580	\$ 137,008

(1) Sin considerar efecto de IPTD y gastos de emisión.

- f. **Administración del riesgo de crédito** - La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por los valores en libros en el estado de posición financiera consolidada.

El riesgo principal de la Entidad es generado por sus clientes.

Este riesgo surge principalmente por la insolvencia de clientes, que les impida el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por los institutos de vivienda, sin embargo se mantiene una cartera de clientes, con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos y además se realizan estudios individuales de su capacidad de endeudamiento. La cartera que se posee no se concentra en un sólo cliente en particular.

Prácticamente todo el financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, como la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y el FOVISSSTE. GEO depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar la mayoría de sus ventas. La exposición de la Entidad por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

- g. **Administración de riesgo cambiario de moneda extranjera** - La Entidad cuenta con deuda en moneda extranjera la cual es mitigada por medio de instrumentos financieros derivados.
- h. **Administración de riesgos de precio** - En el caso de los insumos, alzas en el costo de materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y por ende, la Entidad con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores.
- i. **Administración del riesgo de liquidez** - La administración de la Entidad es la que tiene la responsabilidad final por la administración de la liquidez. El consejo de administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Facilidades de financiamiento:

Líneas de crédito disponibles	2012	2011	Fecha de transición
Créditos puente hipotecarios	\$ 3,590,535	\$ 3,416,419	\$ 4,501,365
Créditos quirografarios	218,748	297,978	972,300
Créditos simples	5,420	42,500	157,500

Las fuentes de financiamiento consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos así como créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios o bien por el aval de la Entidad. Los principales requerimientos de efectivo de la Entidad son para el financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas y para la compra de terrenos, y para satisfacerlos, la Entidad ha recurrido al financiamiento a través de préstamos bancarios, los provenientes de la operación, y, a un futuro, al financiamiento de deuda bursátil.

Por lo que respecta a la tesorería, la Entidad contempla el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta ocho semanas en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por la Entidad, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Más de 4 años
Deuda a corto plazo:				
Créditos puente hipotecarios	\$ 2,146,639	\$ -	\$ -	\$ -
Créditos hipotecarios para compra de tierra	363,162	-	-	-
Créditos quirografarios	993,398	-	-	-
Créditos simples	23,291	-	-	-
Deuda a largo plazo:				
"Senior Guaranteed Note"	-	721,393	-	8,344,388
Bono Huaso	-	-	-	211,982
Créditos hipotecarios para compra de tierra	263,425	60,176	10,523	-
Líneas de crédito revolventes	240,000	240,000	720,000	-
Certificados bursátiles	-	400,000	-	-
Créditos simples	118,265	49,856	-	-
Créditos refaccionarios	35,511	35,512	35,512	42,902
Deuda total	4,183,691	1,506,937	766,035	8,599,272
Proveedores de terrenos	223,707	-	-	68,956
Total obligaciones contractuales	\$ 4,407,399	\$ 1,506,937	\$ 766,035	\$ 8,668,228

- j. *Administración del riesgo del mercado y del negocio de vivienda* - En el negocio inmobiliario, los planes de los reguladores gubernamentales afectan el desempeño del sector incidiendo directamente en la construcción habitacional y comercial. Una de las variables claves a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se van a llevar a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de las agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, los ajustes a los programas y presupuestos de fomento a la vivienda por los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con las ventas de vivienda, podrían afectar la operación de la Entidad o a los compradores finales de éstas.

21. Instrumentos financieros derivados (IFD)

(En miles de dólares estadounidenses, excepto en dónde se mencione)

De conformidad con las políticas de riesgo de la Entidad, se han contratado los siguientes IFD's, como sigue:

- a) *Primera relación de cobertura* - La Entidad emitió un "Senior Guaranteed Note" garantizado a cinco años con vencimiento el 25 de septiembre de 2014 por 250,000 dólares estadounidenses (USD), con un cupón fijo de 887.5 puntos base y una tasa de rendimiento al vencimiento de 900 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 23 de septiembre del 2009 la Entidad contrató con dos diferentes agentes financieros, instrumentos derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento, atribuibles a la emisión del bono de deuda garantizado. El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 25 de septiembre de 2009 y el flujo por el vencimiento del principal el 22 de septiembre de 2014.

En abril de 2012, la Entidad realizó una cancelación parcial del monto nominal por 195,843 dólares estadounidenses (USD), quedando un monto de 54,156 dólares estadounidenses (USD). La cancelación está asociada con la liquidación parcial del Senior Guaranteed Note.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
27,078	sep-09	sep-14	TIE más 639 puntos base	8.875%	(464)	\$ (6,013)
27,078	sep-09	sep-14	TIE más 642.5 puntos base	8.875%	(480)	<u>(6,221)</u>
						<u>\$ (12,234)</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
125,000	sep-09	sep-14	TIE más 639 puntos base	8.875%	7,915	\$ 110,294
125,000	sep-09	sep-14	TIE más 642.5 puntos base	8.875%	7,807	<u>108,781</u>
						<u>\$ 219,075</u>

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura, es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor razonable
125,000	sep-09	sep-14	TIE más 639 puntos base	8.875%	(3,731)	\$ (48,750)
125,000	sep-09	sep-14	TIE más 634.5 puntos base	8.875%	(3,666)	<u>(48,164)</u>
						<u>\$ (96,914)</u>

- b) **Segunda relación de cobertura** - La Entidad emitió un "Senior Guaranteed Note" garantizado a diez años con vencimiento el 30 de junio de 2020 por 250,000 dólares estadounidenses (USD), con un cupón fijo de 925 puntos base y una tasa de rendimiento al vencimiento de 950 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 9 de julio de 2010, la Entidad contrató con cuatro diferentes agentes financieros, instrumentos derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento, atribuibles a la emisión del bono de deuda garantizado. El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 13 de julio y 30 de junio de 2010 para el primer instrumento y los dos restantes, respectivamente, y el flujo por el vencimiento del principal al 30 de junio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor razonable
100,000	jul-10	jun-15	TIIE más 413.9 puntos base	9.25%	1,040	\$ 13,481
100,000	jun-10	jun-20	900 puntos base hasta diciembre de 2012, 411.5 puntos base de enero 2013 a junio de 2015 y 525 puntos base a partir de julio de 2015 al 2020	9.25%	(4,811)	(62,373)
(1) 100,000	may-2011	jun-20	38 puntos base hasta 2015 y posteriormente TIIE más 565.4 puntos base	9.25%	(8,443)	(109,465)
50,000	jun-10	jun-20	TIIE más 386.5 hasta 2015 y posteriormente TIIE más 500 puntos base	9.25%	(1,578)	<u>(20,462)</u>
						<u>\$ (178,819)</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que Recibe	Valor razonable USD	Valor razonable
100,000	jul-10	jun-15	TIIE más 413.9 puntos base	9.25%	2,372	\$ 33,046
100,000	jun-10	jun-20	905 puntos base hasta junio 2012 y TIIE más 411.5 puntos base para 2015 y 525 puntos base para 2020	9.25%	8,118	113,119
(1) 100,000	may-2011	jun-20	38 puntos base hasta 2015 y TIIE más 565.4 puntos base	9.25%	2,979	41,508
50,000	jun-10	jun-20	TIIE más 386.5 hasta 2015 y posteriormente TIIE más 500 puntos base	9.25%	4,923	<u>68,600</u>
						<u>\$ 256,273</u>

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nominal USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que Recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
			TIIE más 388.9 hasta diciembre de 2010 y a partir de enero de 2011 TIIE más 413.9 puntos base	9.25%	(14,889)	\$ (183,875)
100,000	jul-10	jun-20				
100,000	jun-10	jun-20	TIIE más 388.5 y 502 puntos base	9.25%	(14,856)	(183,476)
			TIIE más 386.5 hasta 2015 y posteriormente 500 puntos base	9.25%	(7,384)	(91,190)
50,000	jun-10	jun-20				
						<u>\$ (458,541)</u>

- (1) En mayo de 2011, la Entidad celebró un convenio con Deutsche Bank mediante este convenio asume y liquida el segundo período del IFD originalmente contratado con Santander que abarca del 30 de junio de 2015 al 30 de junio de 2020.
- c) Tercera relación de cobertura - El 14 de septiembre de 2010, la Entidad contrató con un agente financiero instrumentos financieros designados de cobertura de fluctuación de divisa, por montos de 13,754, 3,593 y 1,199 dólares estadounidenses (USD) con inicios de vigencia el 15 de septiembre de 2010, para los dos primeros y 30 de septiembre de 2010 para el tercero con vencimiento el 22 de mayo de 2017, 29 de abril y 30 de septiembre de 2016, respectivamente. El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento atribuibles a los créditos refaccionarios. El período de cobertura comprende los flujos semestrales para los cupones y la amortización del principal.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nominal USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que Recibe	Valor razonable	Valor razonable USD
8,842	sep-10	may-17	TIIE más 218 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(117)	\$ (1,511)
2,095	sep-10	abr-16	TIIE más 217 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(18)	(229)
799	Sep-10	sep-16	TIIE más 224 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(10)	(124)
						<u>\$ (1,864)</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es:

Monto nominal USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que Recibe	Valor razonable USD	Valor razonable
10,807	sep-10	may-17	TIE más 218 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	658	\$ 9,162
2,695	sep-10	abr-16	TIE más 217 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	120	1,668
999	sep-10	sep-16	TIE más 224 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	31	<u>438</u>
						<u>\$ 11,268</u>

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura es:

Monto nominal USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que Recibe	Valor razonable USD	Valor razonable
12,772	sep-10	may-17	TIE más 218 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(662)	\$ (8,178)
3,293	sep-10	abr-16	TIE más 217 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(154)	(1,904)
1,198	sep-10	sep-16	TIE más 224 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(59)	<u>(731)</u>
						<u>\$ (10,813)</u>

- d) **Cuarta relación de cobertura** - La Entidad emitió 684 bonos a largo plazo de la serie A en el Banco de Chile denominada en unidades de Fomento (UF) a 10 años, con vencimiento el 19 de julio de 2022 por un monto de 342,000 UF, con cupones fijos de 650 puntos base. Con la finalidad de disminuir la fluctuación en tasas de interés, el 27 de agosto de 2012 la Entidad contrató un instrumento derivado designado de cobertura de fluctuaciones de tasas, (Cross-Currency Rate Swap o CCRS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las fluctuaciones en tasas de los pagos de cupones y el principal a su vencimiento. El período de cobertura comprende las tasas aplicables a los flujos semestrales considerados a partir del 19 de septiembre de 2012, y el flujo por el vencimiento del principal el 19 de julio de 2022.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nominal MXN	Fecha de		Tasa que paga	Tasa que recibe	Valor razonable
	Inicio	Vencimiento			
\$ 211,982	ago-12	jul-22	TIIE más 508 puntos base	6.5%	\$ (10,024)

e) Otros instrumentos financieros derivados (IFD)

- a) La Entidad emitió un "Senior Guaranteed Note" garantizado a diez años con vencimiento el 27 de marzo de 2022 por 400,000 dólares estadounidenses (USD), con cupones fijos de 887.5 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 31 de julio y 3 de agosto de 2012, la Entidad contrato con siete diferentes agentes financieros, instrumentos financieros derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones atribuibles a la emisión del "Senior Guaranteed Note". El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 24, 25 y 26 de octubre, respectivamente, de 2012. El 27 de marzo de 2017, la Entidad podrá canjear los cupones en su totalidad o en parte mediante el pago del monto del nominal del "Senior Guaranteed Note" más una prima y el interés devengados hasta la fecha de liberación.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nominal USD	Fecha de		Tasa que paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor razonable
	Inicio	Vencimiento				
100,000	jul-12	mar-17	TIIE más 455 puntos base	8.875%	(2,255)	\$ (29,242)
100,000	jul-12	mar-17	TIIE más 472 puntos base	8.875%	(2,988)	(38,741)
50,000	jul-12	mar-17	TIIE más 467 puntos base	8.875%	(1,385)	(17,963)
50,000	ago-12	mar-17	TIIE más 455 puntos base	8.875%	(946)	(12,265)
50,000	ago-12	mar-17	TIIE más 455 puntos base	8.875%	(949)	(12,305)
25,000	ago-12	mar-17	TIIE más 458 puntos base	8.875%	(501)	(6,498)
25,000	ago-12	mar-17	TIIE más 448 puntos base	8.875%	(432)	(5,598)
						<u>\$ (122,612)</u>

- b) Cobertura de opciones europeas por 122,882 dólares estadounidenses para cubrir la exposición al riesgo de los pagos futuros por los servicios de maquinaria. La fecha de inicio y vencimiento son noviembre de 2011 y 2014, respectivamente. La Entidad pagará una prima de 1,950 dólares estadounidenses. El valor razonable al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es de \$1,067 y \$3,539 respectivamente.
- c) Collar por 250,000 dólares estadounidenses asociado al bono cuyo vencimiento es el año 2014 el valor razonable al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es de \$7,405 y \$(60,250), respectivamente. En abril de 2012, la Entidad realizó una cancelación parcial del monto nominal por 195,843 dólares estadounidenses, quedando monto de 54,157 dólares estadounidenses. En diciembre de 2012 la Entidad realizó una cancelación del nominal por 27,078 dólares estadounidenses obteniendo una ganancia de \$4.2 millones de pesos, quedando un nominal remanente por 27,078 dólares estadounidenses.
- d) Cobertura por \$700 a una tasa fija de 7.17% con fecha de vencimiento 6 de enero de 2012, la Entidad pagó al inicio de la operación una prima de \$6,860. El valor razonable al 31 de diciembre de 2011 es de \$(127).

Resumen de los efectos por los IFD, registrados en el RIF al 31 de diciembre de 2012:

	Primera relación	Segunda relación	Tercera relación	Cuarta relación	IFD sin designación	Total
Cambio del valor razonable del derivado (1) utilidad (pérdida)	\$ (231,309)	\$ (435,092)	\$ (13,132)	\$ (10,024)	\$ (57,301)	\$ (746,858)
Cambio del valor razonable de la deuda utilidad (pérdida)	231,309	435,092	13,132	10,024	-	689,557
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (57,301)</u>	<u>\$ (57,301)</u>

(1) El cambio del valor razonable del derivado incluye intereses devengados no pagados por \$156,571.

Resumen de los efectos por los IFD, registrados en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2011:

	Primera relación	Segunda relación	Tercera relación	IFD sin designación	Total
Cambio del valor razonable del derivado utilidad (pérdida)	\$ 423,759	\$ 714,815	\$ 22,082	\$ (76,059)	\$ 1,084,597
Cambio del valor razonable de la deuda utilidad (pérdida)	(897,937)	(259,089)	2,898	-	(1,154,128)
	<u>\$ (474,178)</u>	<u>\$ 455,726</u>	<u>\$ 24,980</u>	<u>\$ (76,059)</u>	<u>\$ (69,531)</u>

La conciliación del valor razonable de la deuda, es como sigue:

	2012	2011	Fecha de transición
Saldo inicial por cambio en el valor razonable de la deuda	\$ 330,174	\$ (823,952)	\$ 135,511
Cambio en el valor razonable efecto neto en el estado de resultados	(689,557)	1,154,126	(959,463)
Saldo final por cambio en el valor razonable de la deuda	<u>\$ (359,383)</u>	<u>\$ 330,174</u>	<u>\$ (823,952)</u>

22. Obligaciones de beneficios al retiro

El costo, las obligaciones y otros elementos de los planes de pensiones, primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de la restructuración se determinaron con base en los cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de posición financiera, representan el valor presente de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos de los servicios pasados no reconocidos, menos el valor razonable de los activos del plan. Cualquier activo que surja de este cálculo se limita a las pérdidas actuariales no reconocidas y al costo de los servicios pasados, más el valor presente de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

El costo neto del período por las obligaciones derivadas de la primas de antigüedad, ascendió a \$9,545 y \$5,659 en 2012 y 2011, respectivamente.

Las indemnizaciones por retiro se registran en resultados (gastos) al momento de pagar a los empleados, como consecuencia de la decisión de la Entidad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación por no existir una obligación legal asociada.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2012 por un actuario independiente, Miembro del Instituto de Actuarios del País A. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	Valuación al	
	2012	2011
	%	%
Tasa (s) de descuento	5.9	7.3
Tasa (s) esperada de incremento salarial	5.1	6.5
Inflación	3.6	3.6

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo:

	2012	2011
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ 20,610	\$ 20,423
Costo laboral del servicio actual	4,683	3,743
Costo por intereses	1,636	1,268
(Ganancias)/pérdidas actuariales	8,475	17
Pérdidas/(ganancias) sobre reducciones	2,251	
Pasivos totalmente pagados sobre el finiquito	(4,172)	(4,878)
Pasivos asumidos en una combinación de negocios	-	37
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>\$ 33,483</u>	<u>\$ 20,610</u>

23. Transacciones con partes relacionadas

- a. Los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial clave y/o directivos relevantes de la Entidad, fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Sueldos y prestaciones	\$ 320,714	\$ 303,622
Aguinaldos	26,726	25,788
Bonos	<u>81,643</u>	<u>147,870</u>
Total	<u>\$ 429,083</u>	<u>\$ 477,280</u>

- b. *Transacciones comerciales*

Durante el año, las entidades de la Entidad realizaron las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Entidad:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Compra de terrenos	\$ <u>141,302</u>	\$ <u>-</u>

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

- c. *Préstamos a partes relacionadas*

	2012	2011	Fecha de transición
Préstamos al personal clave de la administración	\$ 14,658	\$ 4,726	\$ 4,699

La Entidad ha otorgado algunos préstamos a corto plazo a su personal gerencial clave a tasas comparables con las tasas de interés promedio comerciales.

Los préstamos al personal clave de la administración no están garantizados

24. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, el capital social autorizado es como sigue:

	Acciones en circulación	Acciones en tesorería
Saldo al inicio de 2011	549,442,784	624,700
Movimientos	<u>(55,175)</u>	<u>4,638,800</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	549,387,609	5,263,500
Movimientos	<u>4,921,576</u>	<u>(4,921,576)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>554,309,185</u>	<u>341,924</u>

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Capital social autorizado	555,396,540	555,396,540	555,396,540
Acciones en circulación	554,309,185	549,387,609	549,442,784
Acciones en tesorería	341,924	5,263,500	624,700

- a. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de su distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta que se pague sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- b. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, es como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Cuenta de capital de aportación consolidada (CUCA)	\$ 4,052,287	\$ 3,912,985	\$ 3,769,372
Cuenta de utilidad fiscal neta consolidada (CUFIN)	<u>659,016</u>	<u>829,662</u>	<u>752,287</u>
	<u>\$ 4,711,303</u>	<u>\$ 4,742,647</u>	<u>\$ 4,521,659</u>

- c. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, su importe a valor nominal asciende a \$25,712, respectivamente.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 28 de marzo de 2012, se aprobó destinar, hasta \$1,000,000, como monto máximo para el fondo de reserva para la compra de acciones propias, emitidas por la Entidad.

25. Participación no controladora en fideicomisos y otros

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Patrimonio de fideicomisos consolidados y otros	\$ 4,389,264	\$ 3,756,461	\$ 3,056,069
Utilidades retenidas	1,033,904	758,998	435,539
Pagos a la participación no controladora	<u>(3,579,130)</u>	<u>(2,597,312)</u>	<u>(1,548,442)</u>
	<u>\$ 1,844,038</u>	<u>\$ 1,918,147</u>	<u>\$ 1,943,166</u>

26. Pagos basados en acciones

- a. En las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas y sesiones del Consejo de Administración celebradas en abril, mayo y agosto de 2001, se aprobó un plan de incentivos a empleados y funcionarios en acciones, que está sujeto a las siguientes condiciones:

1. Que el funcionario de la Entidad permanezca durante el tiempo y términos señalados en el plan, y en caso contrario aceptan y reconocen que el valor de sus acciones será \$0.224 pesos.
2. Los derechos de adquisición relacionadas con las acciones liberadas de conformidad al plan antes citado, no tendrán efectos proporcionales por fracciones de ejercicio y serán liberadas cuando se cumplan todos requisitos establecidos.

Las acciones del plan de incentivos a funcionarios y empleados, fueron liberadas en las siguientes fechas y valores de mercado, como sigue:

Con fecha 31 de julio de 2012, la Entidad efectuó un traspaso del fondo de recompra de acciones a un fideicomiso para el plan de incentivos a empleados y funcionarios de la siguiente manera, la fecha de liberación corresponde al aviso a la Bolsa Mexicana de Valores, el valor asignado es el que se erogó a la fecha de recompra:

2012						
Fecha de liberación Día/mes/año	Acciones liberadas	Valor de mercado por acción	Valor de mercado	Valor de emisión por acción	Valor de adquisición	Efecto en resultados
31 /julio/ 2012	4,500,000	13.98	\$ 62,910	0.224	25.02	112,801
27/abril/2012	<u>421,576</u>	16.77	<u>7,070</u>	0.224	<u>25.02</u>	<u>10,726</u>
Total	<u>4,921,576</u>		<u>\$ 69,980</u>			<u>\$ 123,527</u>
2011						
Fecha de liberación Día/mes/año	Acciones liberadas	Valor de mercado por acción	Valor de mercado	Valor de emisión por acción	Valor de emisión	Efecto de valor razonable
15/jun/2011	1,369,956	25.85	\$ 35,413	0.224	\$ 307	\$ 35,106
14/ene/2011	<u>1,959,929</u>	41.81	<u>81,569</u>	0.224	<u>437</u>	<u>81,131</u>
Total	<u>3,329,885</u>		<u>\$ 116,982</u>		<u>\$ 744</u>	<u>\$ 116,237</u>

La diferencia entre el valor de la emisión original y el valor de mercado a la fecha de liberación generaron un cargo a resultados en 2012, 2011 y fecha de transición, por \$123,527, \$116,237 y \$142,983; respectivamente generando un crédito en la prima por emisión de acciones por los mismos importes.

Con fecha 27 de mayo de 2011 se emitieron 4,583,625 de obligaciones convertibles en acciones las cuales fueron adquiridas por un fideicomiso y convertidas en acciones el 30 de mayo de 2011 con un valor nominal de \$0.224, lo que representa un incremento en el capital social por \$1,027.

Con fecha 5 de julio de 2010 se emitieron 5,005,234 de obligaciones convertibles en acciones las cuales fueron adquiridas por un fideicomiso y convertidas en acciones el 6 de julio de 2010 con un valor nominal de \$0.224, lo que representa un incremento en el capital social por \$1,121.

27. Costo de préstamos

	2012	2011
Activo calificables		
Inventarios inmobiliarios	\$ 16,011,333	\$ 15,916,339
Total activos calificables	<u>16,011,333</u>	<u>15,916,339</u>
Conciliación de costo de préstamos del año:		
Costo por préstamos	\$ 2,150,712	\$ 1,863,040
Capitalizados atribuibles inventarios inmobiliarios	<u>(952,626)</u>	<u>(938,700)</u>
Gastos financieros reconocidos en resultados	<u>\$ 1,198,086</u>	<u>\$ 924,340</u>

Durante los ejercicios 2012 y 2011, el monto invertido (antes de traspaso a costo de ventas) en el desarrollo de inventarios inmobiliarios asciende a \$16,011,333 y \$15,916,339; respectivamente.

La tasa de capitalización anualizada durante 2012 y 2011, asciende a 7.51% y 5.81%; respectivamente.

28. Otros ingresos

	2012	2011
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 65,805	\$ -
Recuperación de impuestos	52,291	-
Ganancia por venta de hipotecables	6,351	-
Ganancia en venta de asociadas	1,225	-
(Pérdida) ganancia en venta de activo fijo	(849)	74,340
Pérdida en intercambio de acciones	-	(27,591)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(10,033)	(26,126)
Pérdida en venta de materiales	(494)	-
Penalizaciones y otros	<u>4,450</u>	<u>6,209</u>
	<u>\$ 118,746</u>	<u>\$ 26,832</u>

29. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y al IETU.

ISR - La tasa es 30% para el año 2013 y en adelante La Entidad causa el ISR en forma consolidada con sus subsidiarias a partir del año 1990

El 7 de diciembre de 2009 se publicaron modificaciones a la Ley del ISR aplicables a partir de 2010, en las que se establece que: a) el pago del ISR, relacionado con los beneficios de la consolidación fiscal obtenidos en los años 1999 a 2004, debe realizarse en parcialidades a partir de 2010 y hasta el 2014 y b) el impuesto relacionado con los beneficios fiscales obtenidos en la consolidación fiscal de 2005 y años siguientes se pagará durante los años sexto al décimo posteriores a aquél en que se obtuvo el beneficio. El pago del impuesto relacionado con los beneficios de consolidación fiscal obtenidos en los años de 1982 (fecha de inicio de la consolidación fiscal) a 1998 podría ser requerido en algunos casos que señalan las disposiciones fiscales.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales. Adicionalmente, a diferencia del ISR, el IETU se causa en forma individual por la controladora y sus subsidiarias.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, la Entidad identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

a. *Los impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados*

	2012	2011
Diferido del ejercicio	\$ 653,566	\$ 614,806
Ajuste al efecto de consolidación y exceso de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	-	(15,520)
Total impuestos en resultados	<u>\$ 653,566</u>	<u>\$ 599,286</u>

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	2012 %	2011 %
Tasa legal	30.00	30.00
Más efecto de diferencias permanentes, principalmente gastos no deducibles	2.69	1.11
Otros	0.77	1.36
Efectos inflacionarios - Neto	<u>(0.49)</u>	<u>(5.03)</u>
Tasa efectiva	<u>32.97</u>	<u>27.44</u>

b. *Impuestos diferidos en el estado consolidado de posición financiera*

El siguiente es el análisis de los impuestos diferidos activos / (pasivos) presenta en el estado consolidado de posición financiera:

	2012	2011
Impuesto diferido activo	\$ (671,189)	\$ (304,476)
Impuesto diferido pasivo	<u>3,472,540</u>	<u>2,452,261</u>
	<u>\$ 2,801,351</u>	<u>\$ 2,147,785</u>

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar por los que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido y un crédito fiscal, respectivamente, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2012, son:

Año de Vencimiento	Pérdidas Amortizables	IMPAC recuperable
2016	\$ -	\$ 23,340
2018	330,666	-
2022	<u>173,348</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 504,014</u>	<u>\$ 23,340</u>

En la determinación del ISR diferido según incisos anteriores, se incluyeron los efectos de pérdidas fiscales por amortizar e IMPAC pagado por recuperar, por \$504,014 y \$23,340, respectivamente.

c. *Saldos de impuestos diferidos*

2011	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
<i>Diferencias temporales</i>			
Cuentas por cobrar	\$ 865,585	\$ (2,273,314)	\$ (1,407,729)
Propiedades, planta y equipo	(398,376)	1,065,447	667,071
Inventarios inmobiliarios	793,346	1,480,663	2,274,009
Propiedades de inversión	221,144	445,468	666,612
Provisiones	(63,928)	(211,120)	(275,048)
Pagos anticipados	309,998	(57,700)	252,298
Anticipos de clientes	<u>(63,687)</u>	<u>(41,278)</u>	<u>(104,965)</u>
	<u>1,664,082</u>	<u>408,166</u>	<u>2,072,248</u>
<i>Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados</i>			
Pérdidas fiscales	(109,843)	(18,383)	(128,226)
Valuación en la estimación del ISR diferido activo	-	225,023	225,023
IMPAC por recuperar	<u>(21,260)</u>	<u>-</u>	<u>(21,260)</u>
	<u>(131,103)</u>	<u>206,640</u>	<u>75,537</u>
	<u>1,532,979</u>	<u>614,806</u>	<u>2,147,785</u>

2012	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
<i>Diferencias temporales</i>			
Cuentas por cobrar	\$ (1,407,729)	\$ 1,500,843	\$ 93,114
Propiedades, planta y equipo	667,071	(307,084)	359,987
Inventarios inmobiliarios	2,274,009	(492,254)	1,781,755
Propiedades de inversión	666,612	300,295	966,907
Provisiones	(275,048)	(124,285)	(399,333)
Pagos anticipados	252,298	18,479	270,777
Anticipos de clientes	(104,965)	8,852	(96,113)
	<u>2,072,248</u>	<u>904,846</u>	<u>2,977,094</u>
<i>Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados</i>			
Pérdidas fiscales	(128,226)	(24,177)	(152,403)
Valuación en la estimación del ISR diferido activo	225,023	(225,023)	-
IMPAC por recuperar	(21,260)	(2,080)	(23,340)
	<u>75,537</u>	<u>(251,280)</u>	<u>(175,743)</u>
	<u>2,147,785</u>	<u>653,566</u>	<u>2,801,351</u>

d. *Consolidación fiscal*

En el evento que la Entidad disminuya su participación accionaria en una controlada, desincorpore de la consolidación fiscal alguna sociedad controlada o realice fusiones de sus compañías subsidiarias, por las diferencias de los registros de las cuentas de utilidad fiscal neta y utilidad fiscal neta reinvertida en el ente consolidado, será acreedor del ISRD por consolidación hasta por un monto de \$649,790, que pagará de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables al momento de su determinación.

El saldo al 31 de diciembre de 2012, es como sigue:

Año de pago	Monto al 31 de diciembre de 2012
2013	\$ 94,686
2014	77,954
2015	69,517
2016	53,906
2017	17,481
2018	11,191
2019	10,750
2020	1,324
2021	<u>1</u>
	336,810
Corto plazo	<u>94,686</u>
	<u>\$ 242,124</u>

30. Contingencias

- a. La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, con excepción a lo que se señala en los siguientes párrafos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

La autoridad federal tributaria tiene el derecho de llevar acabo revisiones de los impuestos pagados por compañías mexicanas por un periodo de 5 años; por lo tanto los años fiscales desde 2007, están sujetos a una posible revisión.
- b. La Entidad ha tomado ciertas posiciones fiscales en sus declaraciones anuales de impuestos, clasificadas como posiciones fiscales inciertas para propósitos de los informes financieros. Específicamente, las derivadas de la Ley del ISR, respecto a la posición de que se debe adicionar a la utilidad fiscal consolidada o deducir de la pérdida fiscal consolidada en los términos de la fracción II del Artículo 68 de la Ley ISR, el efecto de esta deducción es de aproximadamente \$271,545 a valores nominales (\$602,646 al 31 de diciembre de 2012, que incluye actualizaciones y recargos). Con fecha 3 de enero de 2010, el SAT inició sus facultades de comprobación, por lo que podría determinar multas, recargos y actualización.
- c. El Servicio de Administración Tributaria (SAT) notificó un crédito fiscal a la Entidad en la que según su criterio existió una compensación indebida de IMPAC contra ISR del ejercicio 2007, por un importe histórico de \$195,595 (el importe actualizado con multas y recargos asciende a \$385,896). En opinión de la administración de la Entidad y de sus asesores legales, se cuenta con suficientes bases para sostener la compensación realizada por la Entidad.
- d. La Entidad por las actividades que desarrolla, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta de revisiones y auditorías de tipo ambiental, en opinión de la administración no existen pasivos conocidos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros consolidados.
- e. El 15 de febrero de 2010, la Entidad interpuso demanda de nulidad ante las autoridades fiscales en contra de las reformas al régimen de consolidación fiscal contempladas en la Ley del ISR aplicables a partir de 2010, específicamente sobre los siguientes aspectos que generan una afectación a la Entidad:
 - 1) Por el régimen transitorio (ejercicios 2004 y anteriores): Las obligaciones futuras derivadas de las pérdidas de impuestos de algunos años, obligaciones de la comparación de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN), correspondiente de cada subsidiaria cuando se compara con la cuenta de CUFIN consolidada, las obligaciones de los dividendos y otros conceptos especiales de consolidación dan como resultado obligaciones adicionales para la Entidad.
 - 2) Por el régimen a partir de los ejercicios de 2005 a 2009: Las obligaciones futuras por pérdidas fiscales de esos años, obligaciones de la comparación de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) y obligaciones adicionales por dividendos contables.
- f. Mediante sesiones de fecha 8 y 9 de octubre de 2012, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió que de una interpretación conjunta de los artículos involucrados, las empresas controladoras deben revertir a nivel consolidado las pérdidas fiscales pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2004, al haber optado por aplicar el procedimiento contenido en la fracción IV del Artículo Tercero del Decreto por el que se reforman, adicionan, derogan y establecen diversas disposiciones de la Ley del ISR. Asimismo, los Ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvieron que el Artículo Tercero del Decreto en referencia, en relación con los artículos 61 y 68, fracción II de la Ley del ISR vigente en 2005, aparentemente no resultan violatorios de los principios de legalidad, proporcionalidad y equidad tributarias, ni tampoco del principio de la irretroactividad de leyes, en términos del artículo 14 y 31, fracción IV de la Constitución Federal.

En relación con lo anterior, los asesores legales de la Entidad no pueden determinar y evaluar las razones por lo cual se consideró que no existía una violación a la garantía de irretroactividad. Es decir, no es posible advertir si la Suprema Corte de Justicia de la Nación se pronunció o no en específico sobre las pérdidas fiscales anteriores al ejercicio de 1999. En virtud de lo anterior, la Entidad y sus asesores legales consideran que a la fecha de este informe y en tanto no cuenten y conozcan el sentido de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia no es posible determinar el impacto de dicha sentencia en los estados financieros consolidados y por lo tanto, han considerado que a la fecha de este informe no es necesario proveer una estimación por dicha situación.

Por otra parte, el 17 de diciembre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se expide la Ley de Ingresos para la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2013", mismo que entró en vigor el 1 de enero de este año.

A través de dicho Decreto, se incorpora una disposición transitoria que otorga a las autoridades fiscales la facultad de condonar el 80% de ciertos créditos fiscales causados con anterioridad al ejercicio de 2007 y el 100% de los accesorios de dichos créditos; así como el 100% de los accesorios de los créditos causados en el ejercicio de 2007 y posteriores.

En el caso en particular, el crédito fiscal determinado a la empresa, emitido el 20 de diciembre de 2010 por la Administración Central de Fiscalización a Empresas que Consolidan Fiscalmente, califica precisamente como de aquellos créditos fiscales causados antes del 1 de enero de 2007 y, por tanto, es susceptible de ser condonado parcialmente conforme lo dispone dicho Decreto, sujeto a su debido cumplimiento, por lo que el monto máximo de esa contingencia al 31 de diciembre de 2012, ascendería a \$ 73,554. Sin embargo a la fecha de emisión de este informe no han sido publicadas las reglas correspondientes.

- g. Los préstamos y deudas que se detallan en las Notas 15 y 18, contienen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, en algunos préstamos no se cumplen derivado de que la adopción a las IFRS. Sin embargo, dichos préstamos se presentan como pasivo circulante a la fecha de estos estados financieros.

31. Compromisos

El 19 de agosto de 2003 se firmó un convenio entre Prudential Investment Management, Inc. ("Prudential") y GEO, denominado "Residential Investment Program".

En términos generales, el objetivo del convenio es el de establecer un programa de inversión para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que incluye, entre otros proyectos, la adquisición de terrenos, la construcción de casas habitación que pueden ser de interés social, de interés medio y residencial, y centros comerciales. La estructura definida para el programa comprende la constitución de un fideicomiso bajo las leyes de Nueva York ("NY Trust") en donde participan principalmente Prudential e inversionistas institucionales, y GEO con una participación minoritaria. La fase I del programa contempla aportaciones al NY Trust por un total de 175 millones de dólares y la fase II por 280 millones de dólares. A su vez, el NY Trust constituye el Fideicomiso Maestro, domiciliado en México, que a su vez celebra fideicomisos que realizan los proyectos inmobiliarios. La participación de GEO en los órganos de gobierno del Fideicomiso Maestro le podría permitir tener influencia significativa en los proyectos, pero no el control de los mismos.

De acuerdo con el programa, para desarrollar cada terreno por parte de la Entidad, se requiere un contrato de fideicomiso específico, y GEO o sus subsidiarias deben efectuar un depósito ("Depósito de Seriedad") al Fideicomiso Maestro, como mínimo del 10% del costo de adquisición del terreno que vaya a ser aportado al fideicomiso específico. El depósito garantiza al Fideicomiso Maestro, la recuperación de su inversión a más tardar el último día de programa de terminación esperado, para construir las casas o urbanizar los terrenos.

Por todo lo anterior, GEO no tiene responsabilidad sobre los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso Maestro para financiar estas operaciones, por lo que los riesgos y beneficios para GEO en cuanto a los fideicomisos, se limita al monto de su aportación, las construcciones que realice y los resultados que le correspondan, y los depósitos de seriedad que tenga que efectuar.

A la fecha de transición existieron 4 proyectos en la Fase I bajo este programa, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$136,953. Los depósitos de seriedad efectuados, ascienden a \$20,510. La Fase I del programa fue liquidada en su totalidad durante 2011.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición se tienen 10, 15 y 19 proyectos; respectivamente, en la Fase II bajo este programa, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$290,728, \$278,733 y \$247,781, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente. Los depósitos de seriedad efectuados, ascienden a \$172,084, \$164,632 y \$190,406, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente.

Fase IV: nueva fase de inversión firmada en junio 2009 con Prudential por \$545 millones de dólares, con un plazo de 7 años de inversión con revoluciones, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$575,665, \$1,997,598 y \$973,813, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición; respectivamente, y que corresponden a 6, 11 y 4 proyectos, con un depósitos de seriedad de \$48,116, \$288,176, \$84,718 al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente.

En junio 2010 se firmó un nuevo programa estratégico con Prudential creando el fondo de Macroproyectos o Ciudades integralmente planeadas y sustentables, con inversión en capital por hasta \$1,000 millones de dólares estadounidenses en los próximos diez años. El capital del fondo servirá para la adquisición de grandes extensiones de tierra y el desarrollo de infraestructura, urbanización y equipamiento para generar "Macrolotes" con servicios de usos suelo habitacionales, comerciales, industriales y de equipamiento.

En junio 2010 se firmó la primera etapa donde el Fondo inicia con la inversión de la primera fase de Valle de las Palmas, terreno ubicado en Tijuana, B.C., con una superficie de 347 hectáreas, por el equivalente a \$108.3 millones de dólares estadounidenses. El proyecto contempla tierra para desarrollar más de 18,000 viviendas, lotes industriales y comerciales. Las principales características de este programa son:

Pago del contrato de obra: GEO recibe 15% de anticipo de los siguientes 12 meses al arranque del proyecto, 85% contra avance de obra y 5% de retención contra entrega de "Macrolotes".

Supervisión de obra y presupuesto: con costo a la estructura por parte de un tercero.

Honorarios GEO: 3% del presupuesto total de inversión conforme a cada pago parcial y 2% de las ventas, excluyendo áreas habitacionales GEO.

Sobre-Costos: Cualquier costo adicional a lo aprobado en el Plan Maestro deberá ser pagado por GEO.

Aéreas GEO: GEO mantiene opciones de compra sobre al menos el 50% del terreno vendible.

32. Compromisos por servicios de maquinaria y rentas operativas

a) Servicios de maquinaria:

- 1) Con fecha 20 de abril de 2011, la Entidad celebró un contrato de servicios de maquinaria con el Fideicomiso F/00762 y The Bank of New York Mellon, S. A. Institución de Banca Múltiple (actuando como fiduciario del fideicomiso) por un periodo de 10 años, el Fideicomiso entregó a la Entidad la cantidad de 55,059 dólares estadounidenses como un incentivo para adherirse al contrato. Al 31 de diciembre de 2012 la Entidad ha devengado 12,847 dólares estadounidenses, quedando por devengar 5,505 dólares estadounidenses y 36,706 dólares estadounidenses (\$71,376 y \$475,923 a corto y a largo plazo, respectivamente), mismo que se devengará conforme los servicios de maquinaria sean prestados durante la vida de contrato. Los pagos esperados por dicho contrato asumiendo que los servicios equivalentes a aproximadamente 720,000 horas trimestrales fueran efectivamente otorgados, son como sigue:

	Dólares estadounidenses
2013	44,043
2014	47,787
2015	51,849
2016	56,256
2017	61,037
2018 en adelante	<u>246,241</u>
	<u>507,213</u>

- 2) Con fecha 20 de abril de 2011, la subsidiaria Geo Importex, S. A. de C. V. celebró un contrato de servicios de operación y mantenimiento de maquinaria con el Fideicomiso F/00762 y The Bank of New York Mellon, S. A. Institución de Banca Múltiple (actuando como fiduciario del fideicomiso) por un periodo de 10 años. Los cobros esperados por dicho contrato asumiendo que los servicios equivalentes a la contraprestación fueron efectivamente otorgados, son como sigue:

	Dólares estadounidenses
2013	17,798
2014	18,421
2015	19,065
2016	19,733
2017	20,423
2018 en adelante	<u>100,552</u>
	<u>195,992</u>

- b) La entidad como arrendatario:

Arrendamiento	Plazo forzoso	Gastos de arrendamiento	
		2012	2011
Aeronave (1)	10 años	\$ 8,367	\$ 7,715
Edificios	15 años	37,773	38,131
Maquinaria y equipo	1 año	7,441	7,444

- (1) Renta denominada en dólares estadounidenses, la cual asciende a 637 por un factor de ajuste estimado, que depende de la variación de la Tasa LIBOR al inicio de cada periodo trimestral más el 1.11%.

- c) Otros compromisos

1. La Entidad tiene como compromiso construir diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, clínicas, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones se encuentran contemplados en los presupuestos de cada proyecto.

La información por segmentos operativos se presenta en base al enfoque gerencial y adicionalmente se presenta información condensada por área geográfica. Estos segmentos operativos se presentan por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011. La Entidad está organizada en siete regiones: Centro, (abarca los estados de México, Hidalgo y el Distrito Federal); Sureste, (incluye a Veracruz, Puebla, Tamaulipas, Oaxaca, Chiapas y Tabasco); Pacífico, (abarca los estados de Guerrero y Morelos); Occidente, (incluye los estados de Jalisco, Nayarit, Sinaloa y Sonora); Noroeste, (abarca los estados de Nuevo León, Tamaulipas, Coahuila y Durango); Noroeste, (incluye Baja California Norte); Bajío, (abarca los estados de Querétaro, Guanajuato y Aguascalientes); Controladora y otras.

a. Información analítica por segmento operativo en los estados consolidados de utilidad integral.

	Al 31 de diciembre de 2012										Total
	Centro	Sureste	Pacífico	Occidente	Noroeste	Noroeste	Bajío	Controladora y otras	Eliminaciones		
Estado de resultados											
Utilidades vendidas	19,230	15,081	5,877	5,308	5,040	4,422	4,097	-	-	59,055	
Prestos prometidos	349	271	469	286	261	249	277	\$ -	\$ -	315	
Ingreso por ventas inmobiliarias	7,206,401	4,293,756	2,478,376	1,766,025	1,212,388	1,228,283	1,263,219	2,267,528	(2,637,666)	19,078,310	
Costos por ventas inmobiliarias	(4,839,442)	(3,096,462)	(1,489,330)	(1,347,666)	(970,962)	(832,299)	(947,191)	(1,475,862)	1,967,799	(13,031,420)	
Utilidad bruta	2,366,959	1,197,294	989,046	418,359	241,426	395,984	316,028	791,661	(669,867)	6,046,890	
Gastos por venta, generales, de administración y otros ingresos (gastos)	(787,996)	(522,200)	(376,615)	(253,390)	(266,103)	(284,463)	(160,593)	(869,837)	501,401	(3,019,856)	
Costo de financiamiento	(158,585)	(92,885)	(94,682)	687	(24,677)	111,521	155,435	(78,176)	(168,466)	3,027,034	
Participación en la utilidad (pérdida) neta de compañías asociadas y fideicomisos	20,684	(40,991)	12,494	9,672	-	-	-	1,257,519	(1,294,378)	(35,000)	
Impuestos a la utilidad	(315,912)	(183,041)	(162,969)	(33,364)	16,779	(17,738)	(28,792)	83,573	(12,102)	(653,566)	
Utilidad neta consolidada	1,125,150	358,172	367,214	141,964	(63,612)	41,428	122,080	738,341	(1,500,397)	1,328,323	
	Al 31 de diciembre de 2011										Total
	Centro	Sureste	Pacífico	Occidente	Noroeste	Noroeste	Bajío	Controladora y otras	Eliminaciones		
Estado de resultados											
Utilidades vendidas	18,733	11,257	8,849	4,271	5,673	5,871	3,369	-	-	58,023	
Prestos prometidos	342	286	460	302	274	258	315	\$ -	\$ -	329	
Ingreso por ventas inmobiliarias	6,896,539	3,555,778	4,157,680	1,448,714	1,105,466	2,196,431	1,108,502	1,797,095	(2,161,384)	20,104,821	
Costos por ventas inmobiliarias	(4,443,420)	(2,197,055)	(2,727,815)	(963,056)	(746,923)	(1,491,299)	(779,870)	(591,339)	217,244	(13,718,533)	
Utilidad bruta	2,453,119	1,363,723	1,429,865	485,658	358,543	705,132	328,632	1,205,756	(1,944,140)	6,386,288	
Gastos por venta, generales, de administración y otros ingresos (gastos)	(1,149,595)	(795,896)	(559,722)	(329,717)	(322,214)	(437,248)	(213,174)	(470,099)	1,105,707	(3,171,958)	
Costo de financiamiento	(225,222)	(88,300)	(37,197)	(24,859)	(10,053)	(61,789)	(14,845)	(634,071)	152,275	(944,061)	
Participación en la utilidad (pérdida) neta de compañías asociadas y fideicomisos	15,323	(22,654)	4,728	10,482	-	-	-	1,419,459	(1,514,372)	(87,034)	
Impuestos a la utilidad	(129,881)	(138,925)	(241,153)	(72,616)	(4,074)	(20,344)	(18,025)	(9,010)	(15,258)	(599,286)	
Utilidad neta consolidada	963,744	317,948	596,521	118,948	22,202	185,751	82,588	1,512,035	(2,215,788)	1,583,949	

Al 31 de diciembre de 2012										
	Centro	Sureste	Pacífico	Occidente	Noreste	Noroeste	Bajo	Controladora y otras	Eliminaciones	Total
venenarios inmobiliarios	\$ 10,299,972	\$ 4,109,725	\$ 4,577,489	\$ 1,965,847	\$ 1,960,332	\$ 3,921,113	\$ 750,312	\$ 397,174	-	\$ 27,981,964
opciones de inversión	1,679,452	4,804	1,013,877	244,730	-	157,245	110,914	12,000	-	3,223,022
versiones en asociadas	1,100,372	164,923	398,591	246,602	-	-	-	13,129,909	(14,702,948)	337,849
ros activos	2,953,101	1,100,703	3,252,916	1,605,889	720,867	913,765	619,807	17,893,381	(19,159,186)	9,900,743
nal activo	\$ 16,032,897	\$ 5,379,655	\$ 9,243,273	\$ 4,063,068	\$ 2,681,199	\$ 4,992,123	\$ 1,481,033	\$ 31,432,464	\$ (23,862,134)	\$ 41,443,578
alivos por segmento (1)	8,424,835	4,056,727	6,697,459	2,815,755	2,428,982	3,772,085	903,041	19,856,177	(18,841,435)	30,113,626
versiones de capital (2)	(20,372)	(13,483)	(53,168)	(24,603)	(4,831)	(3,113)	(2,268)	(149,620)	-	(251,658)
preciación y amortización	38,518	4,050	252,734	3,350	21,094	2,636	-	100,491	-	422,873
Al 31 de diciembre de 2011										
	Centro	Sureste	Pacífico	Occidente	Noreste	Noroeste	Bajo	Controladora y otras	Eliminaciones	Total
venenarios inmobiliarios	\$ 10,197,892	\$ 4,465,934	\$ 4,570,407	\$ 2,181,830	\$ 1,887,836	\$ 3,999,544	\$ 946,156	\$ 215,736	-	\$ 28,465,335
opciones de inversión	1,671,777	4,804	175,991	-	-	6,461	108,739	-	-	1,967,772
versiones en asociadas	362,486	229,982	387,215	237,518	3,515	-	-	10,334,657	(11,113,679)	441,694
ros activos	13,700,551	5,298,557	8,062,808	3,517,311	2,539,211	5,150,354	1,383,363	24,989,141	(54,379,844)	10,261,452
nal activo	\$ 25,932,706	\$ 9,999,277	\$ 13,106,421	\$ 5,916,659	\$ 4,430,562	\$ 9,156,359	\$ 2,438,258	\$ 35,539,534	\$ (65,493,523)	\$ 41,136,253
alivos por segmento (1)	7,858,379	3,831,339	5,941,190	2,226,488	2,085,703	3,773,555	755,462	15,663,628	(11,105,639)	31,030,105
versiones de capital (2)	(61,289)	(43,344)	(67,228)	(70,501)	(11,760)	(40,561)	(4,801)	(293,651)	-	(593,135)
preciación y amortización	36,961	706	89,936	3,638	18,866	2,587	1,249	243,767	-	397,710
pasivos por segmento incluyen los pasivos operativos atribuibles a cada segmento.										
inversiones de capital incluyen adquisiciones en el alio de inmuebles, maquinaria y equipo, inversión en concesiones y otros activos.										

pasivos por segmento incluyen los pasivos operativos atribuibles a cada segmento.

inversiones de capital incluyen adquisiciones en el año de inmuebles, maquinaria y equipo, inversión en conexiones y otros activos.

34. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa.

El 11 de febrero de 2013, se anunció la política nacional de vivienda la cual se basa en cuatro estrategias: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) procurar una vivienda digna para todos los mexicanos.

Las cuatro estrategias serán coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett) y el fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo).

La Política antes señalada indica que se establecerá un periodo de transición de hasta 24 meses para que todos los actores puedan realizar los cambios necesarios.

En consecuencia, a la fecha de este informe la administración de la Entidad espera conocer las acciones y efectos de dicha política, por lo que sus impactos no pueden ser cuantificados.

35. Explicación de la transición a IFRS

a. *Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera*

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011, fueron los últimos preparados conforme a las NIF, la fecha de transición de la Entidad a las IFRS es el 1 de enero de 2011. En la preparación de estos primeros estados financieros consolidados de la Entidad bajo IFRS, se han aplicado las reglas de transición a las cifras reportadas previamente de conformidad con las NIF. La IFRS 1 generalmente requiere la aplicación retrospectiva de las normas e interpretaciones aplicables a la fecha del primer reporte. Sin embargo, IFRS 1 permite ciertas excepciones en la aplicación de algunas normas a los periodos anteriores, con el objeto de asistir a las entidades en el proceso de transición.

La Entidad ha aplicado las siguientes excepciones obligatorias a la aplicación retrospectiva de IFRS, conforme lo requiere IFRS 1, como sigue:

1. ***Cálculo de estimaciones*** - Las estimaciones efectuadas bajo NIF en 2011, son consistentes con las estimaciones bajo IFRS efectuadas por los mismos periodos y por lo tanto, no fueron modificadas retrospectivamente.
2. ***Contabilidad de coberturas*** - La contabilidad de coberturas se aplicó solamente si la relación de cobertura cumplió con los criterios establecidos en la IAS 39 a la fecha de transición.
3. ***Participaciones no controladoras*** - Se aplicaron en forma prospectiva ciertos requerimientos de reconocimiento y presentación relacionados a participaciones no controladoras, a partir de la fecha de transición, conforme lo provee la IAS 27 (2008) "*Estados financieros separados*".

La Entidad ha elegido las siguientes exenciones opcionales a la aplicación retrospectiva de IFRS, conforme a lo permitido por IFRS 1, como sigue:

Clasificación y medición de activos financieros – Dado que la entrada en vigor de esta excepción obligatoria es para periodos que inicien en o con posterioridad al 1 de enero de 2013, no será aplicable para la Entidad

Costo asumido - La Entidad aplicó la exención de costo asumido respecto a propiedades, planta, maquinaria y equipo. Por lo tanto, ha elegido utilizar el monto de la revaluación (costo depreciado ajustado con ciertos índices) bajo NIF a la fecha de transición como su costo asumido para las propiedades, planta maquinaria y equipo.

Arrendamientos - Se aplicó la exención de arrendamientos. Por lo tanto, se determinó si un contrato existente a la fecha de transición contiene un arrendamiento con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha.

Beneficios a empleados - Se aplicó la exención de beneficios a empleados. Por lo tanto, se reconocieron todas las ganancias y pérdidas actuariales acumuladas a la fecha de transición.

Combinaciones de negocios - La Entidad aplicó la exención de combinaciones de negocios de la IFRS 1. Por lo tanto, no se ha reformulado combinaciones de negocios que ocurrieron antes de la fecha de transición.

Costos por préstamos - La Entidad aplicó la exención que requiere la IAS 23 *Costos por Préstamos*, a partir de su fecha de transición.

b. Estado consolidado de utilidad integral

La Entidad optó por presentar un solo estado consolidado de utilidad integral ; que muestre un renglón por la utilidad neta integral por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Entidad no generó alguna utilidad (pérdida) integral diferente de la utilidad neta consolidada de los periodos. Los estados financieros consolidados presentan en una línea por separado la utilidad de operación; los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función debido a las distintas actividades económicas y de negocios de la Entidad.

Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el capital contable al 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, y en la utilidad integral por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011.

Las explicaciones de los ajustes determinados entre las NIF e IFRS son como sigue:

- a) De acuerdo con la política contable establecida conforme a NIF, la Entidad reconocía ingresos por venta de inventarios inmobiliarios al momento de la escritura. De conformidad con la NIC 18, *ingresos*, deben ser reconocidos al transferir al comprador, en adición a los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, el control sobre los mismos, lo cual ocurre al momento de la entrega de los bienes previamente escriturados. Debido a lo anterior, la Entidad modificó su política contable para reconocer el ingreso a la entrega de los inventarios inmobiliarios, ya que en ese momento es cuando la Entidad considera que ya no tiene involucramiento continuo sobre los inventarios inmobiliarios. Adicionalmente, este cambio afectó los saldos de inventarios inmobiliarios y su clasificación entre cortos y largos plazos.

Derivado del cambio en la política de ingresos que se menciona arriba, se reclasificaron inventarios inmobiliarios de corto a largo plazo por \$3,817,267 y \$3,185,393, al 31 de diciembre de 2011 y en la fecha de transición, respectivamente.

- b) De acuerdo con NIF, la Entidad valuaba al costo los terrenos que compra con el objeto de beneficiarse de su apreciación a través del tiempo y no para el desarrollo de vivienda. De acuerdo con IFRS, estos terrenos cumplen con la definición de una propiedad de inversión, la Entidad ha optado por valorar sus propiedades de inversión a valor razonable conforme lo establece la NIC 40, *Propiedades de Inversión*.
- c) De acuerdo con NIF, los programas de venta de cartera mediante factoraje financiero y bursatilización de los cuales no se tiene recurso contra la Entidad eran registrados como una venta de cartera y por lo tanto las cuentas por cobrar sujetas a estos programas se daban de baja del estado de situación financiera a la fecha de transferencia. De acuerdo a IFRS, la Entidad debe evaluar no solamente si existe recurso hacia ella por estas transferencias sino además, la consolidación de los vehículos del programa y que tanto los riesgos y beneficios y el control de las cuentas por cobrar han sido transferidos a su contraparte. En base en un análisis, la Entidad concluyó que las cuentas por cobrar sujetas a estos programas de venta de cartera no calificaban para ser dados de baja del estado de situación financiera conforme a la NIC 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, y por lo tanto, registro las cuentas por cobrar y las obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros.

- d) De acuerdo con NIF, la Entidad amortizaba los costos de emisión de deuda utilizando el método de línea recta. IFRS requiere que estos costos se amorticen usando el método de interés efectivo.
- Adicionalmente requiere que su presentación sea neta de la deuda relacionada en oposición con otros activos.
- e) De acuerdo con NIF, la inclusión del riesgo de crédito no era requerido en las valuaciones a valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Conforme a IFRS, el riesgo de crédito debe ser incluido como uno de los componentes en las valuaciones a valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- f) La Entidad reviso e identifico la existencia de componentes de acuerdo con lo que requieren las IFRS, a los nuevos componentes se les asignaron vidas útiles y se ajustó su depreciación. De acuerdo con la política contable conforme a NIF, esta separación de componentes y ajustes a su depreciación no eran requeridas.
- g) De acuerdo con NIF, la Entidad valuaba sus compromisos para compra de tierra que no incluían una tasa de interés explícita a su valor nominal. De acuerdo con IFRS, la Entidad valúa sus compromisos para compra de tierra a largo plazo a valor presente.
- h) La Entidad registró de conformidad con NIC 19, *Beneficios a los empleados*, las obligaciones laborales al 31 de diciembre de 2010. Por lo tanto, el pasivo por indemnizaciones registrado conforme a NIF fue eliminado al no cumplir con la definición de un pasivo por terminación conforme a la NIC 19. Adicionalmente todas las ganancias o pérdidas actuariales a la fecha de transición fueron reconocidas.
- i) La Entidad reconoció ciertos arrendamientos financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren substancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, conforme a la NIC 17, *Arrendamientos*.
- j) La Entidad reconoció obligaciones contraídas con gobiernos estatales y municipales en el otorgamiento de permisos y licencias de construcción de conformidad con la NIC 37, *Provisiones, Activos y Pasivos Contingentes*.
- k) La Entidad recalculó los impuestos diferidos, de acuerdo con la NIC 12, *Impuestos a la utilidad*, con los valores ajustados de los activos y pasivos bajo las IFRS.

Conciliación entre IFRS y NIF - Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el capital contable a la fecha de transición del 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, es como sigue:

1) Efectos de adopción en el capital contable

Ajuste	Descripción	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011 fecha de transición
	Total de capital contable bajo NIF	\$ 10,737,512	\$ 9,324,453
a.	Reconocimiento de ingresos a la entrega y escrituración de vivienda	(1,730,919)	(1,441,516)
b.	Valuación de propiedades inversión	738,147	824,871
d.	Reconocimiento de la amortización de comisiones y gastos por financiamiento bajo el método de interés efectivo	(104,855)	(104,855)
h.	Obligaciones laborales	90,807	53,819
k.	Efecto de impuestos diferidos	349,002	277,439
f, g y j.	Reconocimiento de la depreciación por componentes, compromisos de tierra y obligaciones asumidas	26,454	(74,282)
		<u>(631,364)</u>	<u>(464,524)</u>
	Total de capital contable bajo IFRS	\$ <u>10,106,148</u>	\$ <u>8,859,929</u>

2) Efectos de adopción en el estado de utilidad integral

Ajuste	Descripción	Período que terminó el 31 de diciembre de 2011
	Utilidad neta bajo NIF	\$ 1,750,789
a.	Reconocimiento de ingresos a la entrega y escrituración de vivienda	(289,403)
k.	Efecto de impuestos diferidos	71,563
h.	Obligaciones laborales	36,988
f, g y j.	Reconocimiento de la depreciación por componentes, compromisos de tierra y obligaciones asumidas	<u>14,012</u>
	Subtotal	<u>(166,840)</u>
	Utilidad integral neta bajo IFRS	<u>\$ 1,583,949</u>

3) Efectos de la adopción con el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011

Ajuste		NIF	Efectos de transición a IFRS	IFRS
	Activo circulante:			
	Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,721,166	\$ -	\$ 2,721,166
a y c.	Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	2,682,782	(1,629,467)	1,053,315
a, b, g y j.	Inventarios inmobiliarios	15,440,576	(1,257,743)	14,182,833
I	Pagos anticipados y otros activos	<u>2,002,453</u>	<u>(619,625)</u>	<u>1,382,828</u>
	Activo circulante	22,846,977	(3,506,835)	19,340,142
a, b, g y j.	Inventarios inmobiliarios	10,465,235	3,817,267	14,282,502
b.	Propiedades de inversión	-	1,967,772	1,967,772
	Inversión en asociadas y fideicomisos	441,694	-	441,694
f.	Propiedades, planta, maquinaria y equipo	2,938,674	279,234	3,217,908
d.	Pagos anticipados y otros activos	1,183,136	273,321	1,456,457
	Instrumentos financieros derivados	<u>429,778</u>	<u>-</u>	<u>429,778</u>
	Total activo	<u>\$ 38,305,494</u>	<u>\$ 2,830,759</u>	<u>\$ 41,136,253</u>
	Pasivo y capital contable			
	Pasivo circulante:			
	Préstamos de instituciones financieras	\$ 3,985,688	\$ -	\$ 3,985,688
	Porción circulante de la deuda a largo plazo	657,135	-	657,135
i	Porción circulante de arrendamiento financiero	-	70,535	70,535

Ajuste	NIF	Efecto de transición a IFRS	IFRS
c. Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	1,633,016	1,720,356	3,353,372
Beneficios directos a los empleados	37,665	-	37,665
g. Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	1,016,314	(219,169)	797,145
Cuentas por pagar a proveedores	4,191,437	-	4,191,437
a. Anticipo de clientes	579,246	2,099,479	2,678,725
j. Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros	2,204,656	286,085	2,490,741
Porción circulante de incentivos de maquinaria diferidos	76,720	-	76,720
g. Impuesto sobre la renta	<u>128,590</u>	<u>-</u>	<u>128,590</u>
Pasivo circulante	<u>14,510,467</u>	<u>3,957,286</u>	<u>18,467,753</u>
d. Deuda a largo plazo	9,163,347	(250,432)	8,912,915
g. Proveedores de terrenos	326,677	(131,950)	194,727
i. Arrendamiento financiero	-	327,028	327,028
Incentivos de maquinaria diferidos	639,335	-	639,335
h. Obligaciones por beneficios al retiro	111,417	(90,807)	20,610
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Impuesto a la utilidad por pagar	319,952	-	319,952
k. Impuestos a la utilidad diferidos	<u>2,496,787</u>	<u>(349,002)</u>	<u>2,147,785</u>
Pasivo total	<u>27,567,982</u>	<u>3,462,123</u>	<u>31,030,105</u>
Capital contable:			
Capital aportado	124,502	-	124,502
Prima en suscripción de acciones	933,723	-	933,723
Reserva para recompra de acciones	867,918	-	867,918
Utilidades acumuladas	<u>7,011,197</u>	<u>(749,339)</u>	<u>6,261,858</u>
Capital contable atribuible a la Participación controladora	8,937,340	(749,339)	8,188,001
Participación no controladora	<u>1,800,172</u>	<u>117,975</u>	<u>1,918,147</u>
Capital contable	<u>10,737,512</u>	<u>(631,364)</u>	<u>10,106,148</u>
Total	<u>\$ 38,305,494</u>	<u>\$ 2,830,759</u>	<u>\$ 41,136,253</u>

4) Efectos de la adopción en la situación financiera a la fecha de transición.

Ajuste	NIF	Efecto de transición a IFRS	IFRS	
	Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,228,429	\$ -	\$ 2,228,429
a y c.	Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	1,079,241	(553,942)	525,299
a, b, g y j.	Inventarios inmobiliarios	14,768,422	(874,640)	13,893,782
I	Pagos anticipados y otros	<u>1,485,275</u>	<u>(312,541)</u>	<u>1,172,734</u>
	Activo circulante	<u>19,561,367</u>	<u>(1,741,123)</u>	<u>17,820,244</u>
a, b, g y j.	Inventarios inmobiliarios	6,360,788	3,185,393	9,546,181
b.	Propiedades de inversión	-	1,689,087	1,689,087
	Inversión en asociadas y fideicomisos	492,387	-	492,387
f.	Propiedad, planta, maquinaria y equipo -	2,763,090	74,985	2,838,075
d.	Pago anticipados y otros activos	<u>928,806</u>	<u>90,050</u>	<u>1,018,856</u>
	Total	<u>\$ 30,106,438</u>	<u>\$ 3,298,392</u>	<u>\$ 33,404,830</u>
	Pasivo y capital contable			
	Pasivo circulante:			
	Préstamos de instituciones financieras	\$ 2,486,571	\$ -	\$ 2,486,571
	Porción circulante de la deuda a largo plazo	296,647	-	296,647
i.	Porción circulante de arrendamiento financiero	-	42,335	42,335
c.	Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	1,316,832	1,666,564	2,983,396
	Beneficios directos a los empleados	67,129	-	67,129
g.	Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	1,007,510	(112,763)	894,747
	Cuentas por pagar a proveedores	3,155,070	-	3,155,070
a.	Anticipo de clientes	784,480	2,170,648	2,955,128
j.	Impuestos, gastos acumulados y otros	1,548,978	350,998	1,899,976
	Impuesto sobre la renta	<u>45,165</u>	<u>-</u>	<u>45,165</u>
		<u>10,708,382</u>	<u>4,117,782</u>	<u>14,826,164</u>
d.	Deuda a largo plazo	6,417,014	(119,392)	6,297,622
g.	Proveedores de terrenos	617,283	(61,980)	555,303
i.	Arrendamiento financiero	-	157,764	157,764
h.	Obligaciones por beneficios al retiro	103,842	(53,819)	50,023
	Instrumentos financieros derivados	681,760	-	681,760
	Impuesto a la utilidad por pagar	443,286	-	443,286
k.	Impuestos a la utilidad diferidos	<u>1,810,418</u>	<u>(277,439)</u>	<u>1,532,979</u>
	Pasivo total	<u>20,781,985</u>	<u>3,762,916</u>	<u>24,544,901</u>

Ajuste	NIF	Efecto de Transición a IFRS	IFRS
Capital contable:			
Capital aportado	123,475	-	123,475
Prima en suscripción de acciones	817,486	-	817,486
Reserva para recompra de acciones	974,434	-	974,434
Utilidades acumuladas	<u>5,574,154</u>	<u>(572,786)</u>	<u>5,001,368</u>
Capital contable atribuible a la participación controladora	7,489,549	(572,786)	6,916,763
Participación no controladora	<u>1,834,904</u>	<u>108,262</u>	<u>1,943,166</u>
Capital contable	<u>9,324,453</u>	<u>(464,524)</u>	<u>8,859,929</u>
Total	<u>\$ 30,106,438</u>	<u>\$ 3,298,392</u>	<u>\$ 33,404,830</u>

5) Efectos de la adopción en el estado consolidado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2011.

Ajuste	NIF	Efecto de transición a IFRS	IFRS
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
a, i y h Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,421,638	\$ (238,403)	\$ 2,183,235
i y b Actividades que no requieren flujo de efectivo	2,444,392	(993,736)	1,450,656
Cambios en activos y pasivos	<u>(5,085,097)</u>	<u>1,505,081</u>	<u>(3,580,016)</u>
a, d, f, h, i, j y k Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	(219,067)	272,942	53,875
i y d Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(600,101)	6,966	(593,135)
I y d Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>1,311,905</u>	<u>(279,908)</u>	<u>1,031,997</u>
Incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	492,737	-	492,737
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>2,228,429</u>	<u>-</u>	<u>2,228,429</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 2,721,166</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,721,166</u>

36. Nuevos pronunciamientos contables

La Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido analizadas, pero aún no se han implementado:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*

IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*

IFRS 11, *Acuerdos Conjuntos*

IFRS 12, *Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades*

IFRS 13, *Medición del Valor Razonable*

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Fecha Efectiva de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, *Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones sobre Participaciones en Otras Entidades: Guías de Transición*

La IAS 19 (revisada en 2011), *Beneficios a los Empleados*

La IAS 27 (revisada en 2011), *Estados Financieros Separados*

La IAS 28 (revisada en 2011), *Inversiones en Asociadas y Acuerdos Conjuntos*

Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Modificaciones a las IFRS, *Mejoras Anuales a IFRS ciclo 2009-2011, Excepto por las Modificaciones a IAS 1*

IFRIC 20, *Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto*

IFRS 9, *Instrumentos Financieros* - La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su eliminación.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en el resultado del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de utilidad o pérdida, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio del pasivo financiero no se clasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

En mayo de 2011 se emitió un paquete de cinco normas sobre consolidación, coinversiones, asociadas y revelaciones, incluyendo la IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (según revisión de 2011) e IAS 28 (según revisión de 2011).

Los principales requerimientos de estas cinco normas se describen a continuación:

IFRS 10, Estados Financieros Consolidados - La IFRS 10 reemplaza las partes de IAS 27, *Estados Financieros Consolidados y Separados* que tratan sobre los estados financieros consolidados. La SIC-12 *Consolidación – Entidades con Propósitos Especiales* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 10. Conforme a la IFRS 10, sólo existe una base para consolidación que es el control. Adicionalmente, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) el poder ejercido sobre la empresa receptora de la inversión, (b) exposición o derechos a retornos variables por su involucramiento con la empresa receptora de la inversión y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre dicha empresa para afectar el monto de los retornos del inversionista. Se han agregado una gran cantidad de lineamientos en la IFRS 10 para tratar los escenarios complejos.

IFRS 11, Negocios Conjuntos - La IFRS 11 reemplaza a la IAS 31 *Participaciones en Coinversiones*. La IFRS 11 trata sobre la manera en que un acuerdo conjunto en el que dos o más partes tienen control conjunto debe clasificarse. La SIC-13 *Entidades bajo Control Conjunto – Aportaciones no Monetarias de los Inversionistas* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 11. Conforme a la IFRS 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o coinversiones, dependiendo de los derechos y obligaciones de las partes. En contraste, bajo IAS 31, existen tres tipos de acuerdos conjuntos: entidades bajo control conjunto, activos bajo control conjunto y operaciones bajo control conjunto.

Adicionalmente, las coinversiones conforme a la IFRS 11 se deben contabilizar utilizando el método de participación, mientras que las entidades bajo control conjunto conforme al IAS 31 se pueden contabilizar utilizando el método de participación o contabilidad proporcional.

IFRS 12, Revelación de Participaciones en Otras Entidades - La IFRS 12 es una norma de revelación y aplica a entidades que tienen participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requerimientos de revelación de la IFRS 12 son más exhaustivos que los de las normas actuales.

IFRS 13, Medición del Valor Razonable - La IFRS 13 establece una única fuente de lineamientos para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras IFRS requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la IFRS 13 son más exhaustivos que los que se requieren en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en la jerarquía de valor razonable de tres niveles requerida actualmente para instrumentos financieros únicamente bajo la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones* se extenderán por la IFRS 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.

La IFRS 13 aplica para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013, aunque se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones a la IAS 32, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros - Las modificaciones a IAS 32 clarifican la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones clarifican el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros* - Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

La aplicación de estas modificaciones a la IFRS 7, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013 y periodos intermedios dentro de esos periodos anuales. Las revelaciones deben ser mostradas retrospectivamente para todos los periodos comparativos. Sin embargo, las modificaciones a IAS 32 son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014, y permiten su aplicación anticipada.

La IAS 19 (revisada en 2011), *Beneficios a los empleados* - Las modificaciones a IAS 19 cambian el tratamiento contable de los planes de beneficios definidos y beneficios por terminación de la relación laboral. El cambio más importante se refiere al tratamiento contable de cambios en obligaciones de beneficios definidos y activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de cambios en las obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurren y, por tanto, eliminan el 'enfoque de corredor' permitido bajo la versión anterior de IAS 19 y aceleran el reconocimiento de costos de servicio anterior. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconozcan inmediatamente a través de otros resultados integrales para que el activo o pasivo por pensiones neto reconocido en el estado de situación financiera consolidado refleje el valor total del déficit o superávit del plan. Adicionalmente, el costo por interés y el retorno esperado de los activos del plan utilizados en la versión anterior de IAS 19 son remplazados con el importe del interés neto, el cual es calculado aplicando la tasa de descuento la misma tasa de descuento al pasivo o activo por beneficios definidos neto.

Las modificaciones a IAS 19 aplican para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013 y se requiere la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones. Los directores esperan que las modificaciones a IAS 19 sean adoptadas en los estados financieros consolidados del Grupo para el ejercicio que inicia el 1 de enero de 2013 y que la aplicación de las modificaciones a IAS 19 pueda tener un impacto en los montos reportados con respecto al plan de beneficios definidos del Grupo. Sin embargo, los directores aún no han realizado un análisis detallado del impacto de la aplicación de las modificaciones y, por tanto, aún no han cuantificado el alcance del impacto.

Modificaciones a las IFRS, *Mejoras anuales a IFRS ciclo 2009-2011 excepto por las modificaciones a IAS 1*- Las modificaciones anuales a IFRS ciclo 2009-2011 incluyen modificaciones a varias IFRS. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Las modificaciones a IFRS incluyen:

- Modificaciones a IAS 16, *Propiedad, Planta y Equipo*; y
- Modificaciones a IAS 32, *Instrumentos Financieros: Presentación*.

Las modificaciones a IAS 16 clarifican que las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente deben ser clasificados como Propiedad, Planta y Equipo, cuando cumplan la definición de Propiedad, Planta y Equipo de IAS 16 y como inventarios en caso contrario.

Las modificaciones a IAS 32 clarifican que el impuesto a la utilidad relacionado con distribuciones a los tenedores de un instrumento de capital y los costos de las transacciones de una transacción de capital, debe ser contabilizada de acuerdo con IAS 12, *Impuestos a la utilidad*.

37. Autorización de emisión de estados financieros

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 18 de febrero de 2013, por el Arquitecto Luis Orvañanos Lascurain, Presidente del Consejo de Administración y Director General, el Contador Público Daniel Alejandro Gelové Gómez, Director General Adjunto de Administración, el Contador Público Saúl H. Escarpulli Gómez, Director General Adjunto de Finanzas, y el Licenciado Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza, Director General Adjunto Legal; y están sujetos a la aprobación del consejo de administración y de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

38. Relación de subsidiarias y fideicomisos

Al 31 diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011, y fecha de transición, la Entidad consolida, las siguientes inversiones en subsidiarias y fideicomisos y se muestra su participación accionaria en su capital social, como sigue:

Subsidiarias	Porcentaje de participación		
	2012	2011	Fecha de transición
Consolidado de Nuevos Negocios, S. A. de C. V.	100	100	100
Construcciones BIPE, S. A. de C. V.	100	100	100
Crelam, S. A. de C. V.	100	100	100
Evitam, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Baja California, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Edificaciones, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Urbanizadora Valle de las Palmas, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Guerrero, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Hogares Ideales, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Importex, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Jalisco, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Noreste, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Monterrey, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Morelos, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Oaxaca, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Puebla, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Casas del Bajío, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Tamaulipas, S. A. de C. V.	100	100	100
Tiendas Geo, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Veracruz, S. A. de C. V.	100	100	100
Inmobiliaria Anso, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Producción Industrial, S. A. de C. V.	100	100	100
Maquinaria Especializada MXO, S. A. P. I. de C. V.	100	100	100
Lotes y Fraccionamientos, S. A. de C. V.	100	100	100
Administradora Profesional de Inmuebles Bienestar, S. A. de C. V.	100	100	100
Promotora Turística Playa Vela, S. A. de C. V.	100	100	100

Subsidiarias	Porcentaje de participación		
	2012	2011	Fecha de transición
Sinergeo, S. A. P. I. de C. V.	100	100	100
Geo D. F., S. A. de C. V.	100	100	100
Geopolis, S. A. de C. V.	99	99	99
La Tienda de Don Eco, S. A. de C. V.	100	100	100
Opciones a tu Medida TG, S. A. de C. V. (antes Geopolis Zumpango, S. A. P. I. de C. V.) (1)	100	100	100
K-be Diseño y Funcionalidad, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Alpha Baja California, S. A. de C. V. (2)	-	100	100
Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V. (2)	83.33	100	100
Geo del Noroeste, S. A. de C. V.	100	100	100
GEO ICASA, S. A. de C. V.	100	100	-
Sociedad Financiera Equipate, S. A. de C. V., SOFOM, E. N. R.	75	75	75

1) Con fecha 30 de mayo de 2012, la subsidiaria Geopolis Zumpango, S. A. P. I. de C. V., cambió su razón social a Opciones a tu Medida T. G., de S. A. de C. V., con la finalidad de ampliar su objeto social.

2) La Entidad se fusionó con Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V., antes Administradora Alpha, S. A. de C. V., el 30 de abril de 2012.

Fideicomisos - Los fideicomisos más importantes en los estados financieros consolidados, son:

Fideicomiso	Porcentaje de participación		Fecha de transición
	2012	2011	
Banamex (F-168082) Macro Crédito	100	100	-
HSBC (F-257966) Pocitos	91	94	90
Bank of New York (F-00669) Calimaya II	88	94	89
JP Morgan (F-00370) Chalco	90	93	100
JP Morgan (F-00470) La Florida	92	92	91
HSBC (F-262170) Acolman	88	91	90
HSBC (F-262200) Pachuca	91	91	85
JP Morgan (F-00471) Mata de Pita	91	91	91
JP Morgan (F-00596) San Gabriel	90	90	90
HSBC (F-262552) Arco Antiguo	89	89	88
HSBC (F-257508) Loma Alta	94	88	94
JP Morgan (F-00426) Joyas Ixtapa	88	88	87
HSBC (F-254185) El Porvenir	88	88	86
HSBC (F-256048) Senderos del Lago	88	88	88
Bank of New York (F-00622) Las Delicias III	87	88	88
HSBC (F-254614) Salinas Victoria	87	87	87
HSBC (F-255955) Ozumbilla	87	87	88
HSBC (F-305490) Hacienda del Bosque	85	87	-
Bank of New York (F-00658) San Juan	86	86	86

Fideicomiso	Porcentaje de participación 2012	2011	Fecha de transición
del Río			
HSBC (F-262080) Tequisquipa	86	86	86
HSBC (F-304409) Arvento II	89	85	-
HSBC (F-262145) Cayaco	85	85	89
HSBC (F-304395) Nuevo Vallarta	85	85	-
HSBC (F-262153) Lobato	84	84	88
HSBC (F-300217) Salinas Victoria II	85	84	88
HSBC (F-254622) San Miguel	80	82	88
JP Morgan (F-00389) Los Quemados	82	82	79
JP Morgan (F-00416) Valle de San Miguel	80	80	80
JP Morgan (F-00533) Vallarta	83	78	81
HSBC (F-232092) Los Cenizos	77	77	76
HSBC (F-231118) San Juan de las Vegas	77	77	76
HSBC (F-262218) Morrocoy II	74	75	90
HSBC (F-302694) Iztacalco	73	73	89
HSBC (F-254630) San Rafael	72	72	87
HSBC (F-302686) Talisman	71	71	-
Bank of New York (F-00648) San Francisco Ocotlán	-	50	50
Bank of New York (F-880) Portal de Xaltipa	78	-	-
Bank of New York (F-881) Tenango del Valle	77	-	-

* * * * *

FECHA: 12/04/2013

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	GEO
RAZÓN SOCIAL	CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.
LUGAR	México, Distrito Federal

ASUNTO

Corporación GEO anuncia el inicio del proceso de su reestructura financiera

EVENTO RELEVANTE

La desarrolladora de comunidades de vivienda más grande de México enfocada en los segmentos de bajos ingresos, anuncia que como consecuencia del entorno actual, y no siendo ajena a la situación por la que atraviesa la industria de vivienda, está tomando una serie de medidas para fortalecer una operación exitosa en el largo plazo.

Para tales efectos, ha contratado a Fians Capital y un grupo de asesores que le asistirán en la elaboración de un análisis financiero y operativo, cuyo principal objetivo es generar eficiencias y revisar alternativas para reestructurar su deuda financiera, a efecto de que la Compañía se adapte a las nuevas circunstancias del mercado en el que opera.

GEO considera que de ser exitoso el resultado de esta decisión, tendrá la capacidad para mantener su liderazgo en el mercado, operando con un modelo de negocio actualizado, que le permitirá, entre otros, mejorar su rentabilidad y liquidez, para continuar ofreciendo los productos que la han caracterizado.

REPORTE TRIMESTRAL 1T2013



www.corporaciongeo.com



EMPRESA
SOCIALMENTE
RESPONSABLE



Corporación GEO Reporta Resultados del 1T13

Ciudad de México – 25 de abril 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 primer trimestre de 2013. Los Ingresos y EBITDA disminuyeron 37.9% y 82.9% respectivamente comparado con el año anterior.

Luis Orvañanos Lascurain, Presidente y Director General de Corporación GEO, comentó: “Los resultados de GEO a lo largo de este primer trimestre como en su momento fue informado, estuvieron por debajo de nuestras expectativas explicándose principalmente por un lento avance en el programa de subsidios. Adicionalmente, resultado de los cambios en la Política Nacional de Vivienda, a la cual hemos ido alineando la estrategia, la Compañía anunció el pasado 12 de abril el inicio de un proceso de análisis sobre la situación financiera lo que nos permitirá fortalecer nuestro liderazgo en la construcción de comunidades de interés social. A partir de este momento, GEO se encuentra revisando su plan de negocios con el apoyo de nuestro grupo de asesores y estamos seguros que hacia adelante continuaremos construyendo una sólida visión enfocados en mantener un equilibrio financiero que apoyará las operaciones.”

Resultados	Primer Trimestre		
	2013	2012	Var.
Ventas (unidades entregadas)	7,086	13,555	-47.72%
Ingresos	\$2,782.1	\$4,480.6	-37.91%
Utilidad Bruta	\$640.7	\$1,368.3	-53.18%
Margen Bruto	23.0%	30.5%	-7.51 pp
Utilidad de Operación	-\$109.1	\$711.2	NA
Margen de Operación	-3.9%	15.9%	-19.8 pp
Utilidad Antes de Impuestos	-\$179.0	\$493.7	NA
Margen antes de Impuestos	-6.4%	11.0%	-17.45 pp
EBITDA	\$168.7	\$986.6	-82.90%
Margen EBITDA	6.1%	22.0%	-15.95 pp
Utilidad Neta	-\$146.3	\$279.8	NA
Margen Neto	-5.3%	6.2%	-11.5 pp
Fujo de Efectivo Libre al Capital	-\$1,730.7	-\$2,064.1	\$333.5

Estructura	Trimestre		
	1T13	4T12	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$371.4	\$2,276.8	-83.69%
Ciclo de Capital de Trabajo	811 días	720 días	91 días
Deuda Total ⁽¹⁾	\$13,807.9	\$14,230.0	-2.97%
Cobertura de Intereses	0.3 x	2.1 x	-1.8 x
Deuda Neta a EBITDA (UDM)	3.9 x	2.8 x	1.1 x

Las cifras de este documento al 31 de marzo de 2012 y diciembre 2012 se presentan bajo 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) Deuda con costo en Instituciones financieras y bursátiles

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2013

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 1T13 y años comparativos bajo estas normas.

La Compañía 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.

Ingresos

Los ingresos para el primer trimestre del 2013 disminuyeron 37.9% contra el mismo trimestre del año pasado, alcanzando \$2,782.1 millones de pesos. El número de viviendas entregadas decreció 47.7% alcanzando 7,086 unidades comparado con 13,555 unidades del primer trimestre 2012. Esta disminución se debe principalmente a: (1) el retraso en el inicio del programa de subsidios del primer trimestre el cual inició a finales de febrero en vez de las primeras semanas de enero como había sucedido en años anteriores, generando adicionalmente desperfilamiento y cancelación de clientes y (2) a la decisión de la Compañía de no haber invertido en la terminación de viviendas en el cuarto trimestre de 2012 lo cual retrasó la terminación, venta y entrega de dichas viviendas durante el primer trimestre 2013.

Asimismo, durante el primer trimestre se generaron ingresos adicionales por la venta de locales comerciales y terrenos alcanzando \$299.7 millones de pesos.

Tabla 1: Ingresos, Unidades y Precio Promedio

	1T13	1T12	Var.	% Var.
Ingresos	2,782.1	4,480.6	-1,698.5	-37.9%
Unidades (entregadas)	7,086	13,555	-6,469	-47.7%
Precio Promedio (Pesos)	350,322	328,299	22,024	6.7%
Ingresos de Vivienda	2,482.4	4,450.1	-1,967.7	-44.2%
Ingresos Terrenos / Áreas Comerciales	299.7	30.5	269.2	881.8%

Tabla 2: Mezcla de Ventas

Mezcla de Ventas	1T13	
	Ingresos	Ventas
	- % del total -	
Segmento Bajo		
Económica (hasta \$251,994)	9.7%	17.0%
Tradicional Bajo (hasta \$311,055)	28.7%	43.7%
Tradicional (hasta \$452,802)	19.1%	21.2%
Total Segmento Bajo	57.5%	81.9%
Segmento Alto		
Tradicional Plus (hasta \$738,264)	18.7%	12.9%
Media (hasta \$1'454,872)	11.0%	4.8%
Residencial (más de \$1'454,872)	2.0%	0.5%
Total Segmento Alto	31.7%	18.1%
TOTAL DE VIVIENDA	89.2%	100%
Locales / Áreas Comerciales	10.8%	
TOTAL	100%	100%

*Siguiendo la metodología implementada por INFONAVIT.

Las casas vendidas a través de hipotecas otorgadas por INFONAVIT y FOVISSSTE representaron el 91% del total de créditos para GEO a marzo 2013 y la distribución de ventas por tipo de hipoteca fue la siguiente:

Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca

	1T13		1T12		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	5,414	76%	11,137	82%	-5.7 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	1,672	24%	2,418	18%	5.7 pp
TOTAL	7,086	100%	13,555	100%	0.00%

Tabla 4: Precio Promedio 1T13

Segmento Bajo	
Económica	223,304
Tradicional Bajo	258,499
Tradicional	354,510
Segmento Alto	
Tradicional Plus	569,043
Medio	901,663
Residencial	1,676,420
Precio Promedio Total	350,322

Tabla 5: Precio Promedio Trimestral

1T12	328,299
2T12	345,771
3T12	348,700
4T12	337,260
1T13	350,322

Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el 1T13 fue de \$-109.1 millones de pesos con un margen operativo del -3.9%, el cual disminuyó 1,980 pb respecto al 2012.

La disminución en la Utilidad Operativa obedece principalmente a: (1) disminución en el margen bruto de 7.5 pb, principalmente por una pérdida en venta de terrenos y locales comerciales durante el 1T13 así como una mayor incidencia de costos financieros y gastos fijos de los proyectos por los retrasos en escrituración y cobranza mencionados anteriormente, y (2) un mayor gasto de administración y ventas resultado principalmente del programa de simplificación de personal.

Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen

	1T13		1T12		% Var.
	millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos	
Ingresos	2,782.1	100.0%	4,480.6	100.0%	-37.9%
Utilidad Bruta	640.7	23.0%	1,368.3	30.5%	-53.2%
Gastos de Admon.	749.8	26.9%	657.1	14.7%	14.1%
Utilidad de Operación	-109.1	-3.9%	711.2	15.9%	NA

EBITDA

En el 1T13, el EBITDA disminuyó 82.9% u \$817.8 millones de pesos comparado con el primer trimestre del año anterior alcanzando \$168.7 millones de pesos con un margen EBITDA de 6.1% lo que representa una disminución de 1,595 pb respecto al 2012.

Tabla 7: EBITDA

	1T13	1T12	Var.	% Var.
Utilidad de Operación	-109.1	711.2	-820.3	NA
Margen Operativo	-3.9%	15.9%	-1980 bps	
Intereses en Costo	179.8	191.0	-11.3	-5.9%
Depreciación y Amortización	98.1	84.3	13.8	16.3%
EBITDA	168.7	986.6	-817.8	-82.9%
Margen EBITDA	6.1%	22.0%	-1595 bps	
EBITDA en millones de US\$	13.6	77.0	-63.4	-82.3%

* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre (\$12.3612 Mar 2013, \$12.8093 Mar 2012)

Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento disminuyó 67.9% en el primer trimestre terminando en \$69.9 millones de pesos.

Tabla 8: Resultado Integral de Financiamiento

	1T13	1T12	Var.	% Var.
Productos Financieros	-10.2	-7.6	-2.6	34.1%
Gastos Financieros	334.9	285.9	49.0	17.1%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	-256.3	-10.1	-246.1	2427.2%
Instrumentos Derivados	1.4	-50.7	52.1	NA
Resultado Integral de Financiamiento	69.9	217.5	-147.6	-67.9%

Utilidad Neta y Margen

La utilidad neta en el primer trimestre de 2013 fue negativa 146.3 millones de pesos, con un margen neto negativo de 5.3% lo que representa una reducción de 1,150 pb.

Tabla 9: Utilidad Neta

	1T13	1T12	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	-179.0	493.7	-672.7	NA
ISR	-53.6	144.2	-197.8	NA
Interés Minoritario	20.9	69.8	-48.9	-70.1%
Utilidad Neta	-146.3	279.8	-426.1	NA
Margen Neto	-5.3%	6.2%	-1150 bps	
Utilidad por Acción	-0.26	0.51	-0.77	NA

ESTRUCTURA FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2013

Efectivo y Cuentas por Cobrar

El saldo de efectivo al 31 de marzo de 2013 fue de \$371.4 millones de pesos, el cual disminuyó \$1,905.5 millones de pesos comparado con el monto de \$2,276.8 millones de pesos registrado al 31 de diciembre 2012.

Esta disminución se debe principalmente a un menor nivel de ingresos y cobranza registrados durante el trimestre utilizándose el efectivo para cubrir gastos de operación así como el pago de obligaciones financieras.

Las cuentas por cobrar al 1T13 fueron de \$1,491.5 millones de pesos aumentando 17.5% ó \$222.3 millones de pesos comparado con el 4T12. Dicho incremento obedece principalmente a un mayor volumen de viviendas entregadas no cobradas en la última parte del trimestre.

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

	1T13	4T12	Var.
Cuentas por Cobrar (días)	31	24	7
*Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	729	648	81
Inventarios de Tierra Totales (días)	152	147	5
- Proveedores (días)	101	99	2
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	811	720	91
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>222%</i>	<i>197%</i>	<i>25%</i>

	1T13	4T12	Var. %
Ingresos (U12M)	17,379.8	19,078.3	-8.9%
Costo de Ventas (U12M)	12,060.6	13,031.4	-7.5%
Cuentas por Cobrar	1,491.5	1,269.2	17.5%
Inventarios Materiales y Obra en Proceso	23,628.6	22,719.4	4.0%
Pagos Anticipados relacionados con Inventarios	444.1	398.1	11.5%
Total Inventarios de Obra en Proceso	24,072.7	23,117.5	4.1%
Inventarios de Tierra	5,034.7	5,262.6	-4.3%
Proveedores	3,342.1	3,549.3	-5.8%

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 1T13 aumentó 2.6% a \$ 29,107.4 millones de pesos, contra el cierre de 4T12, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 11: Inventarios

	1T13	4T12	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP	10,053.5	10,765.3	-711.8	-6.6%
Obra en Proceso y Materiales LP	13,575.1	11,954.1	1,621.0	13.6%
Inventario de Terrenos CP	1,804.6	2,353.1	-548.5	-23.3%
Reserva de Terrenos LP	3,230.0	2,909.5	320.5	11.0%
Pagos Anticipados a Inventarios	444.1	398.1	45.9	11.5%
Inventarios	29,107.4	28,380.1	727.3	2.6%

El saldo de Obra en Proceso y Materiales al 31 de marzo de 2013 aumentó \$ 955.2 millones de pesos netos (incluyendo los pagos anticipados a inventarios), 4.1% con respecto al cuarto trimestre del año. El incremento se debe principalmente a la reactivación de proyectos cuya inversión se pospuso en el cuarto trimestre del 2012.

Los inventarios totales de reserva territorial disminuyeron \$227.9 contra el cierre del 4T12.

Al 31 de marzo de 2013, la reserva territorial de GEO es equivalente a 348,224 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

	1T13	% del Total	4T12	% del Total
Propia	161,535	46.4%	165,431	47.1%
Fondos de Tierra (JV)	144,297	41.4%	147,922	42.1%
Opcionada	30,823	8.9%	26,403	7.5%
Outsourcing de Terrenos	11,569	3.3%	11,752	3.3%
Total Reserva Territorial	348,224	100.0%	351,508	100.0%

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

	1T13	% del Total
Terrenos con Proyectos en Desarrollo e Inversiones en Infraestructura	290,426	91.5%
Terrenos con Uso de Suelo Habitacional e Inversiones en Infraestructura	14,334	4.5%
Terrenos con Uso de Suelo Habitacional sin Inversiones en Infraestructura	6,714	2.1%
Terrenos sin Uso de Suelo Habitacional	5,927	1.9%
Total	317,401	100.0%

Flujo de Efectivo Libre al Capital

Para el primer trimestre del 2013, el Flujo de Efectivo Libre fue negativo por \$1,730.7 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

	1T13
EBITDA	168.7
(-) Impuestos pagados	194.2
(-) CAPEX	51.8
(-) Cambios en Capital de Trabajo	
Cuentas por Cobrar	222.3
Obra en Proceso y Materiales	909.3
Terrenos Corto Plazo	-548.5
Terrenos Largo Plazo	320.5
Propiedades de Inversión Largo Plazo	0.0
Proveedores	207.1
Proveedores de Tierra / Minoritario	137.6
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Créditos Futuros	-8.2
Anticipo de Clientes	287.0
(-) Otros Activos y Pasivos	-388.5
Flujo Operativo	-1,216.0
(-) Gastos Financieros Netos	514.7
Flujo de Efectivo Libre al Capital*	-1,730.7

* Excluye efecto del Valor Razonable de la Deuda

Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al 1T13 se ubicó en \$ 13,807.9 millones la cuál disminuyó \$422.1 millones de pesos contra el trimestre anterior, ó 3.0%.

Por otro lado, el 18.0% de la deuda total corresponde a créditos puente hipotecarios, los cuales financian 104 proyectos para la construcción de aproximadamente 51,566 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.

El total de deuda que mantiene la Compañía en dólares al cuarto trimestre equivale a \$722.1 millones de dólares, de los cuales \$17.9 corresponden a créditos refaccionarios para adquisición de maquinaria y equipo y \$704.2 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%.

Tabla 14: Indicadores de Deuda

	1T13	4T12	Var.	% Var.
Deuda Total	13,807.9	14,230.0	-422.1	-3.0%
Deuda Neta	13,436.5	11,953.2	1,483.4	12.4%
Deuda Total a EBITDA	4.0 x	3.3 x	0.7 x	
Deuda Neta a EBITDA	3.9 x	2.8 x	1.1 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	32.6%	29.4%	3.2%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	67.4%	70.6%	-3.2%	
Liquidez (ACP / PCP)	1.0 x	1.2 x	-0.2 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 8.65%, 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 2013:

Tabla 15: Pasivos con Costo al 31 de Marzo de 2013

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	2,491.3	18.04%	TIIE + 3.5	7.89%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	681.2	4.93%	TIIE + 3.3	7.67%
Crédito Simple	841.0	6.09%	TIIE + 4.2	8.64%
Crédito Refaccionario	90.8	0.66%	TIIE + 3.5	7.88%
Certificados Bursátiles Largo Plazo	400.0	2.90%	TIIE + 3.2	7.55%
Crédito Revolvente	1,283.0	9.29%	TIIE + 5.0	9.35%
Bono Largo Plazo	8,020.6	58.09%	TIIE + 4.5	8.93%
Total	13,807.9	100%	TIIE + 4.3	8.65%

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 341,924 acciones. Como resultado, el número de acciones en circulación al 31 de marzo de 2013 era de 554'309,185.

CONFERENCIA TELEFÓNICA DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2012

Fecha: Viernes, 26 de abril de 2013

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.

Al finalizar la conferencia telefónica no habrá sesión de preguntas y respuestas.

Teléfonos: EE.UU. +1 888.679.8035
Internacional +1 617.213.4848

Clave de Acceso: 41794823

Audio Conferencia: Acceso a la conferencia y su repetición se encontrarán disponibles en www.corporaciongeo.com

Resultados del 1T13: Jueves 25 de abril de 2013 (al cierre del mercado)

Repetición: La conferencia estará disponible para su repetición desde el viernes 26 de abril de 2013 a las 13 hrs (CDT) hasta las 24 hrs el 3 de mayo de 2013 en los siguientes teléfonos:

EE. UU. +1 888.286.8010
Internacional +1 617.801.6888
Clave de acceso 38675541

Pre-registro: Si desea pre-registrarse a la conferencia favor de ingresar a la siguiente liga

<https://www.theconferencingservice.com/prereg/key.process?key=PLBP6UDFD>

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 655,000 casas en las que habitan más de 2'400,000 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	Mar 2013	Dic 2012	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	371,351	2,276,838	-1,905,487	-83.7%
Cuentas por Cobrar - Neto -	1,491,530	1,269,192	222,338	17.5%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	10,053,491	10,765,262	-711,771	-6.6%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	1,804,613	2,353,094	-548,481	-23.3%
Otros Activos Circulantes	1,760,584	1,647,393	113,191	6.9%
Activo Circulante	15,481,569	18,311,779	-2,830,210	-15.5%
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	13,575,142	11,954,104	1,621,038	13.6%
Inventarios Terrenos Largo Plazo	3,230,046	2,909,504	320,542	11.0%
Propiedades de Inversión Largo Plazo	3,223,022	3,223,022	0	0.0%
Inversión en Acciones Asociadas	337,849	337,849	0	0.0%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	3,272,251	3,275,577	-3,326	-0.1%
Otros Activos - Neto	1,430,093	1,431,743	-1,650	-0.1%
Activo Total	40,549,972	41,443,578	-893,606	-2.2%
Instituciones de Crédito	4,505,802	4,183,691	322,111	7.7%
Proveedores	3,342,120	3,549,264	-207,144	-5.8%
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Créditos Futuros	4,659,791	4,651,599	8,192	0.2%
Anticipos de Clientes	889,392	1,176,368	-286,976	-24.4%
Impuestos, gastos acumulados y otros	2,357,558	2,152,685	204,873	9.5%
Pasivo Circulante	15,754,663	15,713,607	41,056	0.3%
Proveedores de Terrenos	58,409	68,956	-10,547	-15.3%
Pasivo Largo Plazo	9,302,095	10,046,332	-744,237	-7.4%
Impuestos Diferidos	2,747,795	2,801,351	-53,556	-1.9%
Otros Pasivos Largo Plazo	1,609,574	1,483,380	126,194	8.5%
Pasivo Total	29,472,536	30,113,626	-641,090	-2.1%
Capital Social	124,502	124,502	0	0.0%
Utilidades Retenidas	7,315,277	6,261,858	1,053,419	16.8%
Utilidad del Ejercicio	-146,308	1,053,419	-1,199,727	NA
Otras partidas de Capital	2,046,135	2,046,135	0	0.0%
Capital Mayoritario	9,339,606	9,485,914	-146,308	-1.5%
Capital Minoritario	1,737,830	1,844,038	-106,208	-5.8%
Capital Contable	11,077,436	11,329,952	-252,516	-2.2%
Total Pasivo y Capital Contable	40,549,972	41,443,578	-893,606	-2.2%

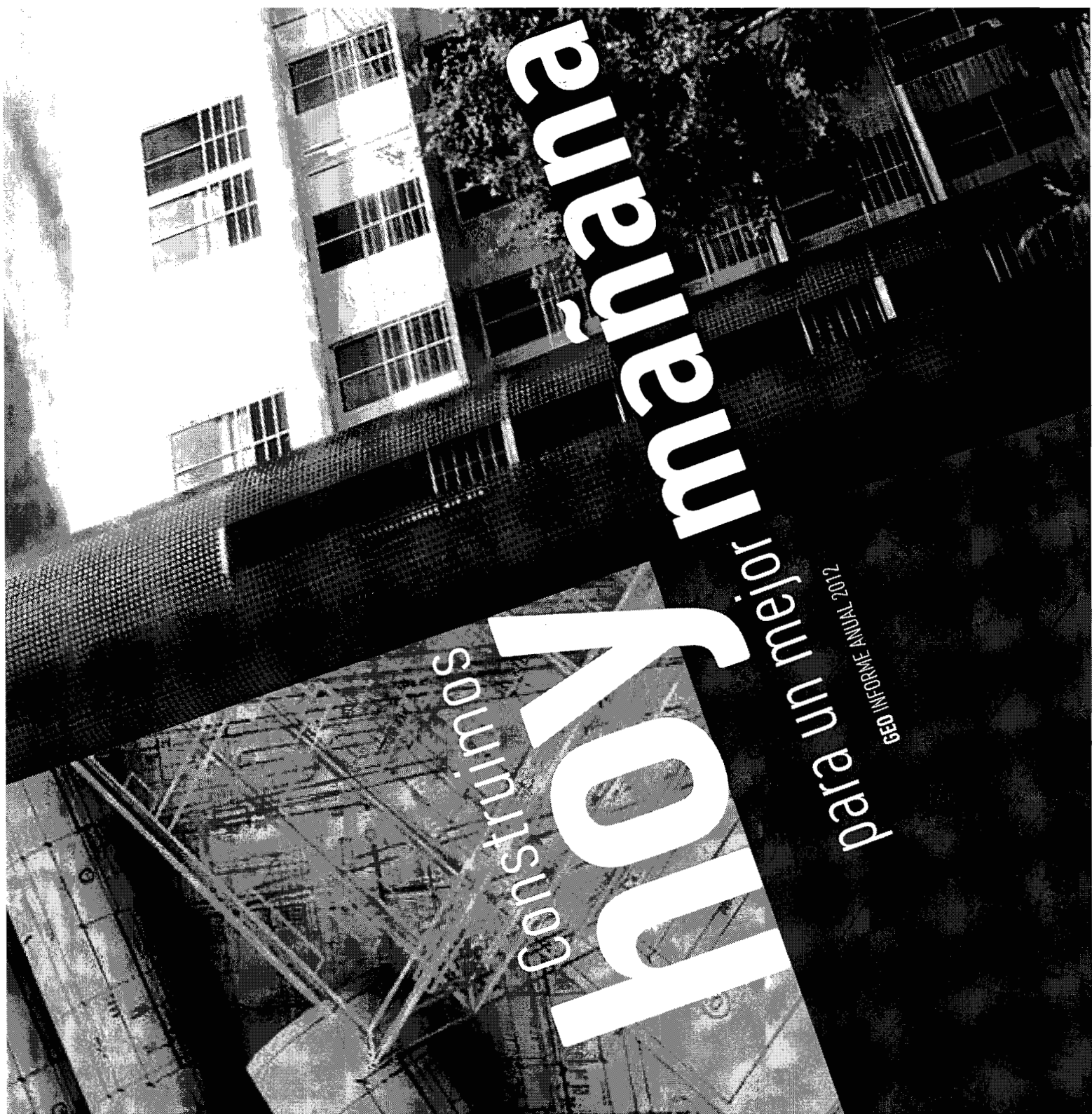
ESTADOS FINANCIEROS

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL

* Cifras en miles de pesos

Concepto	1T 2013	1T 2012	Variación	
			\$	%
Ingresos	2,782,122	4,480,617	-1,698,495	-37.9%
Costos	2,141,456	3,112,302	-970,846	-31.2%
Utilidad Bruta	640,666	1,368,315	-727,649	-53.2%
Margen Bruto	23.0%	30.5%	-7.5%	
Gastos de Administración	749,765	657,080	92,685	14.1%
% Incidencia / Ingresos	26.9%	14.7%	12.3%	
Utilidad Operativa	-109,099	711,235	-820,334	NA
Margen Operativo	-3.9%	15.9%	-19.8%	
EBITDA	168,723	986,555	-817,832	-82.9%
Margen EBITDA	6.1%	22.0%	-16.0%	
Productos Financieros	-10,162	-7,580	-2,582	34.1%
Gastos Financieros	334,938	285,944	48,994	17.1%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-256,285	-10,141	-246,144	2427.2%
Instrumentos Derivados	1,396	-50,726	52,122	NA
Resultado Integral de Financiamiento	69,887	217,497	-147,610	-67.9%
Utilidad antes de Impuestos	-178,986	493,738	-672,724	NA
Margen Antes de Impuestos	-6.4%	11.0%	-17.5%	
Provisiones de Impuestos	-53,556	144,208	-197,764	NA
Tasa Efectiva de Impuestos	29.9%	29.2%	0.7%	
Utilidad antes de Interés Minoritario	-125,430	349,530	-474,960	NA
Margen Antes de Interés Minoritario	-4.5%	7.8%	-12.3%	
Interés Minoritario	20,878	69,776	-48,898	-70.1%
Utilidad Neta	-146,308	279,754	-426,062	NA
Margen Neto	-5.3%	6.2%	-11.5%	



Construimos hoy mañana mejor

GEOD INFORME ANUAL 2012
era el un mejor

NUESTRA FORTALEZA

Para GEO, construir hoy para un mejor mañana es una estrategia que hemos mantenido desde hace varios años, optimizando nuestro compromiso de ofrecer a nuestros clientes calidad de vida en comunidades sustentables que les permitan construir un patrimonio.

Hoy reafirmamos este compromiso ofreciendo desarrollo integrados, enfocados en las necesidades de los clientes, a través de una política de vivienda y con las experiencias de un mercado cada vez más sofisticado que acrecienta nuestra propuesta de valor.



02	Resultados financieros
03	Eventos relevantes
04	Carta a los accionistas
06	Construimos hoy calidad de vida para un mejor mañana
08	Construimos hoy comunidades pensando en las necesidades del mañana
10	Construimos hoy con mayor eficiencia para garantizar nuestra rentabilidad futura
12	Información financiera consolidada
13	Información selecta devaluación
14	Análisis de resultados operativos
17	Análisis de estructura financiera
20	Perfil corporativo
22	Consejo de Administración
24	Gobierno corporativo
25	Galería de productos
30	Glosario
32	Estados financieros consolidados auditados



Brindar calidad de vida ha sido la misión de GEO desde tiempo atrás, lo cual ha llevado a la empresa a mejorar sus procesos y productos, posicionándose en la vanguardia de la industria. Al estandarizar los procesos de la cadena de valor con la consiguiente reducción de costos operativos, es posible ofrecerle al cliente un mejor producto: una casa más amplia, mejor equipada y que forma parte de una comunidad sustentable. Esto se deriva en una mayor satisfacción del cliente que tiene la capacidad para adquirir una vivienda que cubra sus necesidades, con la certeza de haber realizado una inversión que se aprecie a lo largo del tiempo. Esta estrategia, enfocada en nuestra misión, nos permitió adecuarnos con mayor rapi-

dez a las nuevas reglas implementadas por los institutos de vivienda y a mantener el liderazgo en la industria.

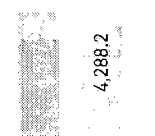
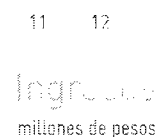
Ante los constantes cambios consecuentes de la transición, GEO optó por mantener un rumbo conservador, de crecimiento moderado, dando prioridad a un equilibrio financiero. Esto le da aún mayor fortaleza entre la competencia para continuar liderando el mercado y capitalizar el impulso a la vivienda por parte de la nueva administración, ante la imperante necesidad de reducir el déficit de vivienda en el país.

Resultados financieros

En millones de pesos, excepto donde se indique.
Cifras de 2011 ajustadas para efectos comparativos.

	2011	2012	Cambio
Casas Vendidas (unidades)	59,093	55,485	-6.1%
Ingresos	20,104.8	19,078.3	-5.1%
Utilidad Bruta	6,386.3	6,046.9	-5.3%
Utilidad Operativa	3,214.3	3,027.0	-5.8%
EBITDA	4,527.2	4,288.2	-5.3%
Utilidad antes de Impuestos	2,183.2	1,981.9	-9.2%
Utilidad Neta	1,260.5	1,053.4	-16.4%
Efectivo e Inversiones Temporales	2,721.2	2,276.8	-16.3%
Cuentas por Cobrar a Ventas	5.2%	6.7%	1.4 pp
Rotación de Inventarios (días)*	782	795	13 días
Rotación de Cuentas por Cobrar (días)	19	24	5 días
Rotación de Proveedores (días)	133	99	-33 días
Ciclo Operativo (días)	668	720	52 días
Apalancamiento (pasivo a capital) (veces)	3.1	2.7	-0.4
Deuda Neta	10,834.6	11,953.2	10.3%
Deuda Neta / EBITDA (veces)	2.4	2.8	0.4
Cobertura de Intereses	2.5	2.1	-0.4
Acciones en Circulación al final del Año (millones)	549.4	554.3	0.9%
Reserva Territorial (unidades)	365,221	351,508	-3.8%

* Incluye Pagos Anticipados





RECAP 2012

En 2012, GEO FIRMA ALIANZA ESTRATÉGICA CON EL IFC PARA EXPANDIR SU TECNOLOGÍA DE PREFABRICADOS ALPHA

GEO firma asociación con el IFC (International Finance Corporation, miembro del Banco Mundial), el cual aportará una inversión de capital por \$25 millones de dólares en la subsidiaria de construcción de prefabricados ALPHA. Estos recursos le servirán a GEO para expandir la construcción de viviendas prefabricadas y desarrollar hasta 45,000 viviendas de interés social por año con esta tecnología, a partir de 2015. Con esta asociación, el IFC tendrá una participación del 16.7% en el capital de ALPHA, subsidiaria de GEO.

Febrero 2012 GEO OBTIENE EL PRIMER LUGAR EN CRÉDITOS CONSOLIDADOS POR PARTE DEL INFONAVIT

Por cuarto año consecutivo, GEO recibe por parte del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el premio como la empresa que más vivienda individualizó con créditos del Instituto durante 2011. Corporación GEO consolidó para el INFONAVIT, en los segmentos de menores ingresos, 45,205 hipotecas, lo que representa un 60% más de créditos en relación con su competidor más cercano. Asimismo, la participación de mercado alcanzó un total del 13.75% ante INFONAVIT, consolidándose como líder indiscutible en el sector de la vivienda en México.

Marzo 2012 GEO RECIBE POR SÉPTIMO AÑO CONSECUTIVO EL DISTINTIVO COMO EMPRESA SOCIALMENTE RESPONSABLE

Por séptimo año consecutivo, Corporación GEO recibió el Distintivo ESR, Empresa Socialmente Responsable, por integrar exitosamente el factor de sostenibilidad en los ámbitos social, económico y ambiental como parte de su estrategia y cultura de negocios, ocupándose de maximizar el impacto positivo de su actividad comercial en todos sus grupos de relación y beneficiando a las comunidades donde opera. Este reconocimiento fue otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI), en el marco del V Encuentro Latinoamericano de Empresas Socialmente Responsables.

GEO COLOCA EXITOSAMENTE UN BONO POR \$400 MILLONES DE DÓLARES EN LOS MERCADOS INTERNACIONALES

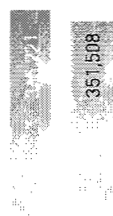
Corporación GEO colocó de manera exitosa un bono por un monto de \$400 millones de dólares con vencimiento en 2022. La emisión de \$400 millones de dólares tendrá un cupón fijo de 8.875%, con una tasa de rendimiento al vencimiento del 8.875% y un plazo de diez años. La emisión recibió una calificación de Ba3 por Moody's Investor Services y BB- por Standard & Poor's y Fitch Ratings. El libro de órdenes superó más de cinco veces el importe de la emisión, lo que confirma el éxito obtenido por GEO en la transacción.

Octubre 2012 DÍA DE LA COMUNIDAD 2012

Corporación GEO, en conjunto con Fundación GEO, llevó a cabo el Día de la Comunidad 2012, con la participación de su equipo de trabajo y habitantes de los desarrollos GEO. El propósito del evento es mejorar el entorno y la calidad de vida en los estados donde tiene presencia la Compañía, fomentando los Satisfactores de Bienestar que se incluyen en cada uno de los proyectos. Se contó con la participación de más de 20 mil voluntarios a nivel nacional, lo que benefició a más de 300 mil personas que habitan en una comunidad GEO.



11 12
Utilidad Neta
millones de pesos



11 12
Reserva Patrimonial
unidades

Carta a los accionistas

Estimados accionistas:

El 2012 fue un año con características particulares para el sector de la vivienda, ya que durante éste se definieron e implementaron las nuevas directrices requeridas por los organismos gubernamentales del ramo. Los cambios estuvieron orientados a regular el desarrollo de vivienda de interés social, con el propósito de ofrecer mejores condiciones de vivienda para las familias mexicanas.

En GEO, la curva de aprendizaje para adecuarnos a los nuevos criterios fue más acelerada debido, principalmente, a que hemos enfocado nuestras miras no sólo en el desempeño económico, sino también en el social y ambiental, tomando la delantera con una sólida posición en el mercado ofreciendo viviendas sostenibles.

Conforme a nuestra visión y misión, en GEO hemos centrado nuestro negocio en ofrecerles a nuestros clientes calidad de vida, innovando el mercado de la vivienda de interés social en México. Esto se ha traducido en desarrollos armoniosos con servicios integrados y sustentables, que motivan a nuestros clientes a adquirir un patrimonio digno de su familia y no a basar su decisión únicamente en el precio. Asimismo, estos resultados han sido posibles gracias a nuestro dedi-



GEO seguirá cosechando logros en la industria de vivienda, apoyados básicamente por dos fortalezas: nuestra solidez operativa y financiera y un equipo de trabajo responsable y comprometido.

cado equipo de trabajo que día a día vive la cultura GEO, enfocado en ofrecer la mejor vivienda a nuestros clientes.

Como resultado de una preparación anticipada, nuestros proyectos cumplieron con las normas en materia de vivienda, lo cual nos permitió certificarlos y contar con el acceso al programa de subsidios.

Empeñados en seguir construyendo hoy para un mejor mañana, y siempre con la determinación de ir un paso adelante, fortalecimos nuestra capacidad de construcción vertical logrando más de 50% de nuestra producción con estas características. Esto convierte a GEO en el líder en la construcción de vivienda vertical de interés social.

Durante el año, continuamos la implementación de diversas acciones para hacer más eficiente nuestra operación. Una de ellas fue la homologación de procesos mediante el uso de nuestra plataforma ERP, que en la actualidad nos permite acceder a información clave en tiempo real para la toma de decisiones estratégicas.

Por otra parte, nos enfocamos en reducir gastos administrativos y de venta, en establecer negociaciones con proveedores y en centralizar ciertas operaciones. Lo anterior nos

ha permitido contar con una mejor estructura organizacional así como un mayor control de las actividades esenciales para alcanzar mejores resultados.

En paralelo, y dado que 2012 fue un año de transición, decidimos tener un enfoque conservador y cambiamos la estrategia de crecimiento que nos había regido desde nuestros inicios por una orientación hacia una mayor rentabilidad y generación de flujo de efectivo, lo cual seguirá siendo prioridad para los años siguientes.

En cuanto a nuestras estrategias comerciales, continuamos fortaleciendo los canales de distribución. En 2012, el programa Socio GEO obtuvo excelentes resultados, al igual que nuestros innovadores canales como las Tiendas GEO. Para el 2013, seguiremos trabajando en desarrollar los canales actuales, además de evaluar nuevas oportunidades para promover y posicionar a Casas GEO como la empresa líder en la industria de la vivienda en México.

Por otra parte, conscientes de nuestra responsabilidad corporativa, continuamos fomentando la integración comunitaria a través de los diez satisfactores de bienestar. En reconocimiento de nuestro compromiso con la sociedad, CEMEFI nos distinguió por séptimo año consecutivo como Empresa Socialmente Responsable. Más aún, durante el 2012 la Compañía mantuvo su adhesión al Índice de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores.

Sabemos que 2013 será también un año de retos pero estamos seguros de que GEO seguirá cosechando logros en la industria de vivienda, apoyados básicamente por dos fortalezas: nuestra solidez operativa y financiera y un equipo de trabajo responsable y comprometido. De esta manera, construimos hoy un mejor mañana para todos nuestros principales grupos de interés: clientes, empleados y ustedes, señores accionistas, a quienes les agradecemos su confianza y su apoyo.

De izquierda a derecha:

Adolfo Ceballos Cárdenas,
Daniel Gelové Gómez, Héctor
Caballero Ramírez, Rodrigo Moño
Dominguez, Javier Sarro Cortina, Luis Pradillo
Movellan, Mario Orvañanos Conde, Alfonso García
Alcocer, Gabriel Gómez Castañares, Jorge Nieves Acosta
Raúl Zorrilla Cosío, Luis Abdeljalek Martínez, Iñigo Orvañanos
Corcuera, Luis Orvañanos Lascuráin, Roberto Orvañanos Conde,
Saúl Escarpulli Gómez.

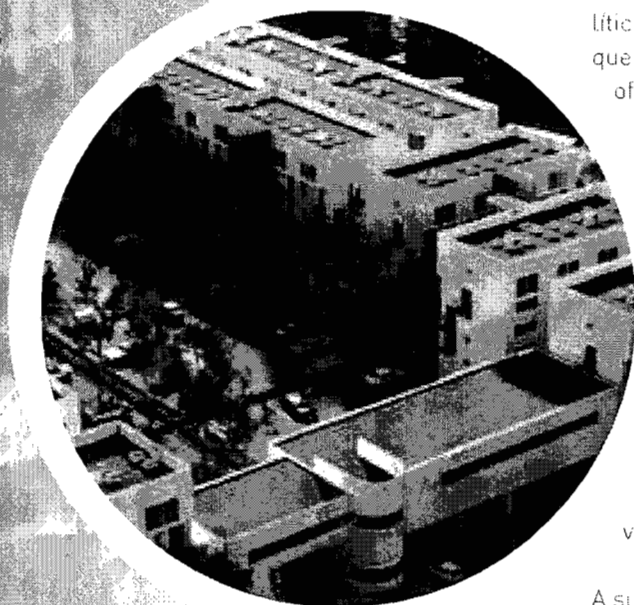
Luis Orvañanos Lascuráin
Presidente del Consejo de Administración
y Director General



Construimos hoy **calidad**
de vida
para un mejor mañana



A través de una oferta única de valor, GEO mejora la calidad de vida de sus clientes ofreciéndoles el mejor lugar para vivir.



La reciente implementación de los cambios en las políticas de vivienda en México hacen eco de los criterios que hemos seguido en GEO desde hace muchos años: ofrecer satisfactores que promuevan una mejor calidad de vida para nuestros clientes.

Un factor fundamental para la creación de comunidades sostenibles ha sido el enfoque en el cliente, brindándole la mejor opción de productos de vivienda. Desde hace varios años, la estrategia medular de la Compañía se ha fortalecido mediante la integración de los diez satisfactores de bienestar que, en combinación con el uso de mejores procesos constructivos, le permiten a GEO ofrecer más equipamiento con mayor espacio de construcción en las viviendas y servicios que fomentan calidad de vida.

A su vez, el público responde a esta mayor oferta de valor con su preferencia. En un mercado cada vez más sofisticado, los clientes buscan y comparan, y no se rigen únicamente por el precio. Por eso nosotros seguimos a la delantera, concluyendo 2012 con 55,485 viviendas entregadas.



3EC se mantiene a la vanguardia de la industria al desarrollar, más que conjuntos habitacionales, comunidades sostenibles en las que el cuidado y aprovechamiento de los recursos es una prioridad.

Anticipándonos a los criterios impuestos por los institutos de vivienda, hemos estado trabajando en la creación de vivienda vertical que aprovecha mejor el espacio y los recursos necesarios para su construcción. Esto significa que, al ahorrar espacio que antes se dedicaba a construcciones horizontales, ahora lo destinamos a parques y áreas verdes más amplios, así como a mejores vialidades para el paso peatonal y ciclistas, entre otros.

Adicionalmente, una de nuestras fortalezas operativas es ALPHA, una tecnología a base de elementos prefabricados única en Latinoamérica que, gracias a su flexibilidad, se ha adaptado por igual a la construcción horizontal así como a vivienda vertical uniforme y de calidad.

Otra fortaleza operativa que sustenta nuestra rentabilidad es la plataforma ORACLE, que nos permite estandarizar todos los procesos de nuestra cadena de valor al contar con información precisa en tiempo real.



construyendo hoy

comunidades

pensando
en las
necesidades
del mañana





Construimos
hoy con mayor

eficiencia

para garantizar nuestra
rentabilidad futura



La estrategia financiera de GEO está basada en la búsqueda de eficiencias que impulsen un crecimiento sostenible, que a su vez se transforme en valor económico para sus distintas audiencias.

Lograr que GEO sea la marca de vivienda de interés social mejor posicionada en el mercado es el resultado de años de implementar estrategias comerciales y financieras sólidas, siempre enfocadas en nuestro mercado objetivo.

Gracias a nuestra diversificación, resultado de años de una cuidadosa planeación, hoy tenemos presencia en 22 estados del país y, al 31 de diciembre de 2012, contamos con una reserva territorial equivalente a 351,508 viviendas, suficientes para 4.5 años de producción.



Por otra parte, hemos simplificado la operación, redefiniendo nuestra estructura regional y agregando una región más a las seis que ya teníamos: la región Pacífico, que comprende los estados de Guerrero y Morelos. Todo lo anterior se reflejará en un mejor control de nuestras operaciones y, por consiguiente, nos permitirá alcanzar mejores resultados.

De igual manera, y para consolidarnos como el desarrollador de vivienda más importante del sector, hemos modificado nuestra estrategia financiera, privilegiando la rentabilidad y la generación de flujo de efectivo. Este enfoque conservador se traducirá en un crecimiento sostenible y moderado, que sin duda sentará bases más sólidas para el futuro de GEO.

En millones de pesos al cierre de cada año, excepto donde se indique

	2011	2012	Var. (%)
Resultados Operativos			
Casas Vendidas (unidades)	59,093	55,435	-6.1%
Ingresos	20,104.8	19,078.3	-5.1%
Utilidad Bruta	6,386.3	6,046.9	-5.3%
Utilidad Operativa	3,214.3	3,027.0	-5.8%
EBITDA	4,527.2	4,288.2	-5.3%
EBITDA en dólares	324.6	330.7	1.9%
Utilidad antes de Impuestos	2,183.2	1,981.9	-9.2%
Utilidad Neta	1,260.5	1,053.4	-16.4%

Balance			
Efectivo e Inversiones Temporales	2,721.2	2,276.8	-16.3%
Cuentas por Cobrar	1,053.3	1,269.2	20.5%
Inventarios	28,465.3	27,982.0	-1.7%
Activo Circulante	19,340.1	18,311.8	-5.3%
Inmuebles, Maquinaria y Equipo - Neto	3,217.9	3,275.6	1.8%
ACTIVO TOTAL	41,136.3	41,443.6	0.7%
Pasivo Financiero de Corto Plazo	4,642.8	4,183.7	-9.9%
Proveedores	4,988.6	3,549.3	-28.9%
Pasivo Circulante	18,467.8	15,713.6	-14.9%
Pasivo Financiero de Largo Plazo	8,912.9	10,046.3	12.7%
Impuestos Diferidos	2,147.8	2,801.4	30.4%
PASIVO TOTAL	31,030.1	30,113.6	-3.0%
CAPITAL CONTABLE TOTAL	10,106.1	11,330.0	12.1%

Otra Información Financiera			
Cuenta por Cobrar a Ingresos	5.2%	6.7%	27.0%
Deuda Neta	10,834.6	11,953.2	10.3%
Deuda Neta / EBITDA (veces)	2.4	2.8	NA
Deuda Neta a Capital	107.2%	105.5%	-1.6%
Apalancamiento (pasivo a capital) (veces)	3.1	2.7	NA
Rotación de Inventarios [días]*	765	795	3.9%
Rotación de Cuenta por Cobrar [días]	19	24	27.0%
Rotación de Proveedores [días]	133	99	-25.1%
Ciclo Operativo [días]	651	720	10.5%
Número de Empleados	25,362	17,552	-30.8%
Precio Promedio [pesos]	334,827	340,238	1.6%

*Incluye Pagos Anticipados



Información selecta de valuación

En millones de pesos al cierre de cada año, excepto donde se indique

	2011	2012	Var. (%)
Ingresos	20,104.8	19,078.3	-5.1%
EBITDA	4,527.2	4,288.2	-5.3%
EBITDA en dólares	324.6	330.7	1.9%
Deuda Neta	10,834.6	11,953.2	10.3%
Acciones Promedio en Circulación	550.6	552.0	NA
Acciones en Circulación al Final del Año	549.4	554.3	NA
Precio de la Acción al Final del Año (pesos)	17.4	15.1	-12.9%
EBITDA por Acción (pesos)	8.2	7.7	-6.1%
Precio / EBITDA (veces)	2.1	2.0	NA
Utilidad por Acción antes de Impuestos (pesos)	4.0	3.6	-10.0%
Utilidad por Acción (pesos)	1.9	1.9	-0.9%
Precio / Utilidad (veces)	7.6	8.0	NA
Valor en Libros por Acción (pesos)	18.4	20.4	11.1%
Precio / VL (veces)	0.9	0.7	NA
Valor de Capitalización de Mercado	9,537.4	8,331.2	-12.1%
Valor de la Empresa	22,206.8	22,134.5	-0.3%
VE / EBITDA (veces)	4.9	5.2	NA



Análisis de resultados operativos

En el 2012, GEO fortaleció su liderazgo en el desarrollo de viviendas de interés social entregando más de 55,485 unidades, manteniendo el liderazgo en participación de mercado con INFONAVIT con un 13.1% en vivienda nueva. Estos resultados fueron posibles gracias al compromiso de brindar calidad de vida y plusvalía a miles de familias mexicanas, posicionándose un paso adelante en la industria de vivienda.

En el 2012, las Ventas registradas fueron por 55,485 unidades entregadas, un decremento de 6.1% respecto a las 59,093 unidades entregadas en el 2011. Los Ingresos disminuyeron 5.1% comparado con 2011, ascendiendo a \$19,078.3 millones de pesos. Por su parte, la Utilidad Bruta reflejó una disminución del 5.3%, finalizando en \$6,046.9 millones de pesos.

En cuanto al Margen Bruto del año 2012, presentó un decremento de 7 puntos base comparado con el resultado del 2011, pasando de 31.8% a 31.7%.

La Utilidad de Operación disminuyó 5.8% para el cierre de año, alcanzando \$3,027.0 millones de pesos con un Margen Operativo de 15.9%, lo que significó un decremento de 12 puntos base contra el año anterior. Para el EBITDA del año, se vio un decremento del 5.3% alcanzando \$4,288.2 millones de pesos y un Margen EBITDA de 22.5%, 4 puntos base menor respecto a 2011.

La Utilidad Antes de Impuestos presentó un decremento de 9.2% respecto al año anterior, cerrando en \$1,981.9 millones de pesos.

Como resultado, la Utilidad Neta para el 2012 fue de \$1,053.4 millones de pesos, lo que representó un decremento de 16.4% comparada con 2011. El margen neto

decreció 75 puntos base respecto al año anterior para terminar en 5.5%. La utilidad por acción (UPA) del año disminuyó 17.2% a \$1.90 pesos desde \$2.29 en el 2011.

A continuación se detallarán los principales resultados operativos:

Ventas

El total de Ventas en el año fue de 55,485 unidades entregadas. Las casas vendidas a través de hipotecas otorgadas por INFONAVIT representaron 75%, FOVISSSTE, Bancos y Sofoles representó 25%.

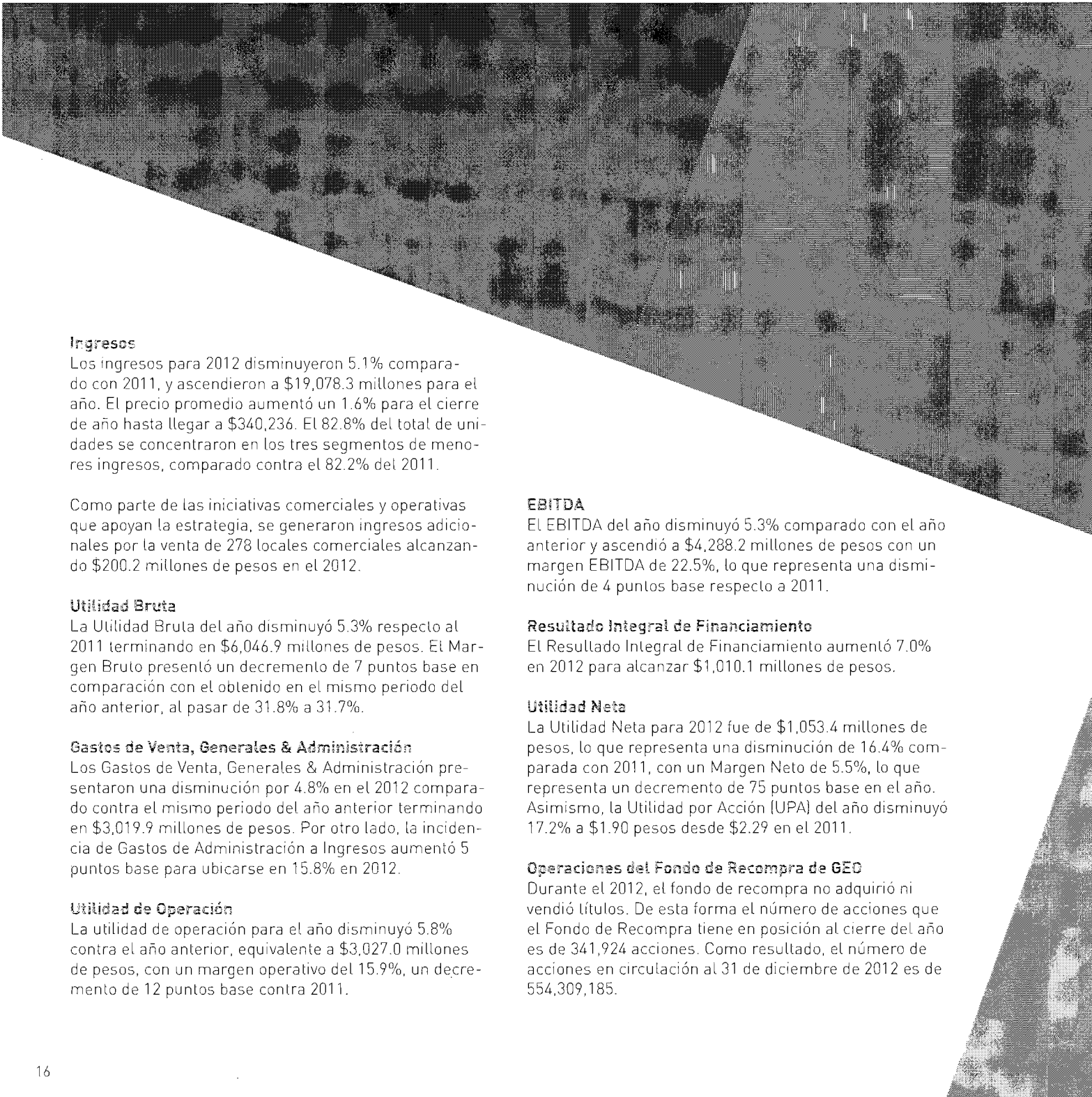
La distribución de ventas por rango de precios durante el 2012 fue: 16.3% en vivienda económica, 41.1% en vivienda tradicional de bajos ingresos, 25.5% en vivienda tradicional, 13.0% en vivienda tradicional plus, 3.9% en vivienda media y 0.2% en vivienda residencial. Como resultado, la Empresa obtuvo el 82.8% de sus ventas de los segmentos de menores ingresos [económico, tradicional bajo y tradicional].

Precio Promedio

El precio promedio para el 2012 aumentó 1.6% hasta llegar a \$340,236 pesos.

El precio promedio para cada segmento en el 2012 fueron los siguientes:

Económica	\$ 220,224 pesos
Tradicional Bajo	\$ 254,676 pesos
Tradicional	\$ 346,896 pesos
Tradicional Plus	\$ 570,032 pesos
Media	\$ 859,777 pesos
Residencial	\$ 1,591,641 pesos



Ingresos

Los ingresos para 2012 disminuyeron 5.1% comparado con 2011, y ascendieron a \$19,078.3 millones para el año. El precio promedio aumentó un 1.6% para el cierre de año hasta llegar a \$340,236. El 82.8% del total de unidades se concentraron en los tres segmentos de menores ingresos, comparado contra el 82.2% del 2011.

Como parte de las iniciativas comerciales y operativas que apoyan la estrategia, se generaron ingresos adicionales por la venta de 278 locales comerciales alcanzando \$200.2 millones de pesos en el 2012.

Utilidad Bruta

La Utilidad Bruta del año disminuyó 5.3% respecto al 2011 terminando en \$6,046.9 millones de pesos. El Margen Bruto presentó un decremento de 7 puntos base en comparación con el obtenido en el mismo periodo del año anterior, al pasar de 31.8% a 31.7%.

Gastos de Venta, Generales & Administración

Los Gastos de Venta, Generales & Administración presentaron una disminución por 4.8% en el 2012 comparado contra el mismo periodo del año anterior terminando en \$3,019.9 millones de pesos. Por otro lado, la incidencia de Gastos de Administración a Ingresos aumentó 5 puntos base para ubicarse en 15.8% en 2012.

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%, un decremento de 12 puntos base contra 2011.

EBITDA

El EBITDA del año disminuyó 5.3% comparado con el año anterior y ascendió a \$4,288.2 millones de pesos con un margen EBITDA de 22.5%, lo que representa una disminución de 4 puntos base respecto a 2011.

Resultado Integral de Financiamiento

El Resultado Integral de Financiamiento aumentó 7.0% en 2012 para alcanzar \$1,010.1 millones de pesos.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta para 2012 fue de \$1,053.4 millones de pesos, lo que representa una disminución de 16.4% comparada con 2011, con un Margen Neto de 5.5%, lo que representa un decremento de 75 puntos base en el año. Asimismo, la Utilidad por Acción (UPA) del año disminuyó 17.2% a \$1.90 pesos desde \$2.29 en el 2011.

Operaciones del Fondo de Recompra de GEO

Durante el 2012, el fondo de recompra no adquirió ni vendió títulos. De esta forma el número de acciones que el Fondo de Recompra tiene en posición al cierre del año es de 341,924 acciones. Como resultado, el número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2012 es de 554,309,185.

Análisis de la estructura financiera



Efectivo e Inversiones Temporales

El saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2012 fue de \$2,276.8 millones, el cual disminuyó 16.3% comparado con los \$2,721.2 millones al 31 de diciembre de 2011.

Cuentas por Cobrar y Cobranza

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2012 se incrementaron en un 20.5% ó \$215.9 millones respecto al cierre de 2011, situándose en \$1,269.2 millones.

Inventarios y Reserva Territorial

El saldo de inventarios al 31 de diciembre de 2012 disminuyó 1.7% a \$27,982.0 millones de pesos, contra el cierre de 2011.

El saldo de Obra en Proceso y Materiales a finales de diciembre de 2012 aumentó \$688.8 millones con respecto al año anterior, un incremento de 3.1%.

Los inventarios totales de Reserva Territorial disminuyeron \$1,172.1 millones, ó un 18.2% contra el cierre de 2011. 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.



Deuda Neta y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al cierre de 2012 se ubicó en \$14,230.0 millones y el indicador de Deuda Neta a EBITDA fue de 2.8 veces. Al cierre de 2012, la deuda se incrementó en \$674.3 millones de pesos contra el año pasado, ó 5.0%.

El perfil de deuda para el 31 de diciembre de 2012 fue de 29.4% de deuda de corto plazo a deuda total, comparado con 34.2% al 31 de diciembre del 2011. Es importante mencionar que el 14.7% de la deuda 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 su estructura está ligada al ci-



clo de cada proyecto, donde el pago se realiza a la cobranza de la vivienda.

GEO cuenta con líneas de crédito disponible 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 y arrendamientos financieros. Este acceso a líneas de crédito permite a GEO contar con mayor flexibilidad para el financiamiento de sus operaciones y el refinanciamiento de sus compromisos de corto plazo.

El total de deuda que mantiene la Compañía en dólares al 31 de diciembre de 2012 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%. El valor de mercado de dichas coberturas al 31 de diciembre del 2012 era de -\$17.6 millones de dólares.

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.

**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%
TOTAL	14,230.0	100%	TIIE + 4.1	8.89%

Perfil Corporativo

Corporación GEO [BMV: GEOB y Latibex: XGEO] es la desarrolladora de comunidades de vivienda más grande de México enfocada en los segmentos de bajos ingresos. 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, principalmente, con una menor exposición en el segmento medio y residencial. 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 mil casas y 2.2 millones 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.

La Empresa fortalece su compromiso con el mercado brindando una mejor calidad de vida y plusvalía, comprometida con el desarrollo de comunidades sostenibles, así como brindar servicios innovadores que generan un valor agregado a cada habitante de una casa GEO. El reconocimiento positivo de la marca Casas GEO y el alto nivel de recordación, son prueba del enfoque de trabajo por otorgar constantes eficiencias en la calidad de productos y servicios.

Desde hace 39 años, GEO se ha enfocado en la vivienda de interés social y sus operaciones cubren 80% de la población mexicana. Durante el 2012, la compañía demostró estar fuertemente posicionada en la base de la pirámide, lo-

grando un 90% de hipotecas provenientes de INFONAVIT y FOVISSSTE. GEO es una de las principales desarrolladoras de vivienda con una participación de mercado ante INFONAVIT del 10.1% en un mercado muy fragmentado, donde el 22% de participación se encuentra entre las seis empresas públicas, y el restante 78% está diluido entre un gran número de constructores. La preferencia del mercado por una casa GEO se demuestra por las más de 600 mil viviendas vendidas desde los inicios de la empresa.

A través de un innovador modelo de negocios y un equipo de trabajo altamente capacitado, el éxito de sus operaciones está cimentado en brindar una mayor calidad y funcionalidad en sus viviendas, enfocados en la generación de plusvalía en el patrimonio de sus clientes.

GEO fue fundada en 1973 en la Ciudad de México, y desde 1994 cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Forma parte del selecto grupo de emisoras dentro del Índice de Precios y Cotizaciones (IPYC) de la Bolsa Mexicana de Valores y, desde el 14 de septiembre de 2005, cotiza en el Mercado de Valores Latinoamericanos en Euros (Latibex). GEO cuenta con una única serie accionaria y derechos *Tag-Along* para accionistas minoritarios. GEO se encuentra dentro de las empresas más bursátiles de la BMV. El porcentaje de acciones cotizando libremente en el mercado (float), asciende a 85%, siendo una de las de mayor distribución, y cuenta con las mejores prácticas de gobierno corporativo en el mercado mexicano.





Como parte de la cultura GEO, se cuenta con una gestión socialmente responsable complementando su estrategia de negocio y reflejada en el entorno laboral, calidad en el servicio hacia sus clientes, así como por su participación en proyectos de apoyo comunitario y cuidado al medio ambiente. El reconocimiento como Empresa Socialmente Responsable (ESR) por séptimo año consecutivo demuestra el compromiso asumido con los clientes y sus colaboradores.

Misión

Ser líderes en Calidad de Vida y Plusvalía, con rentabilidad, para nuestros clientes y colaboradores.

Visión

Ser el grupo líder en la Generación de Riqueza en lo Económico, Social y Ambiental, que revoluciona la vivienda social en Comunidades Sostenibles.

- Que brinda satisfactores de bienestar dando TODO POR EL CLIENTE a lo largo de su vida.
- Que es modelo de prácticas de clase mundial.
- Que forma GEOcolaboradores líderes que viven la CULTURA GEO.

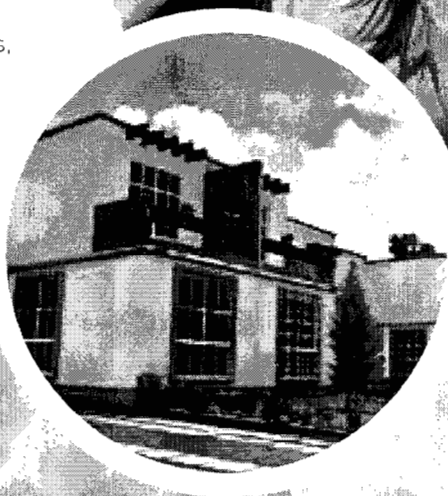
Valores

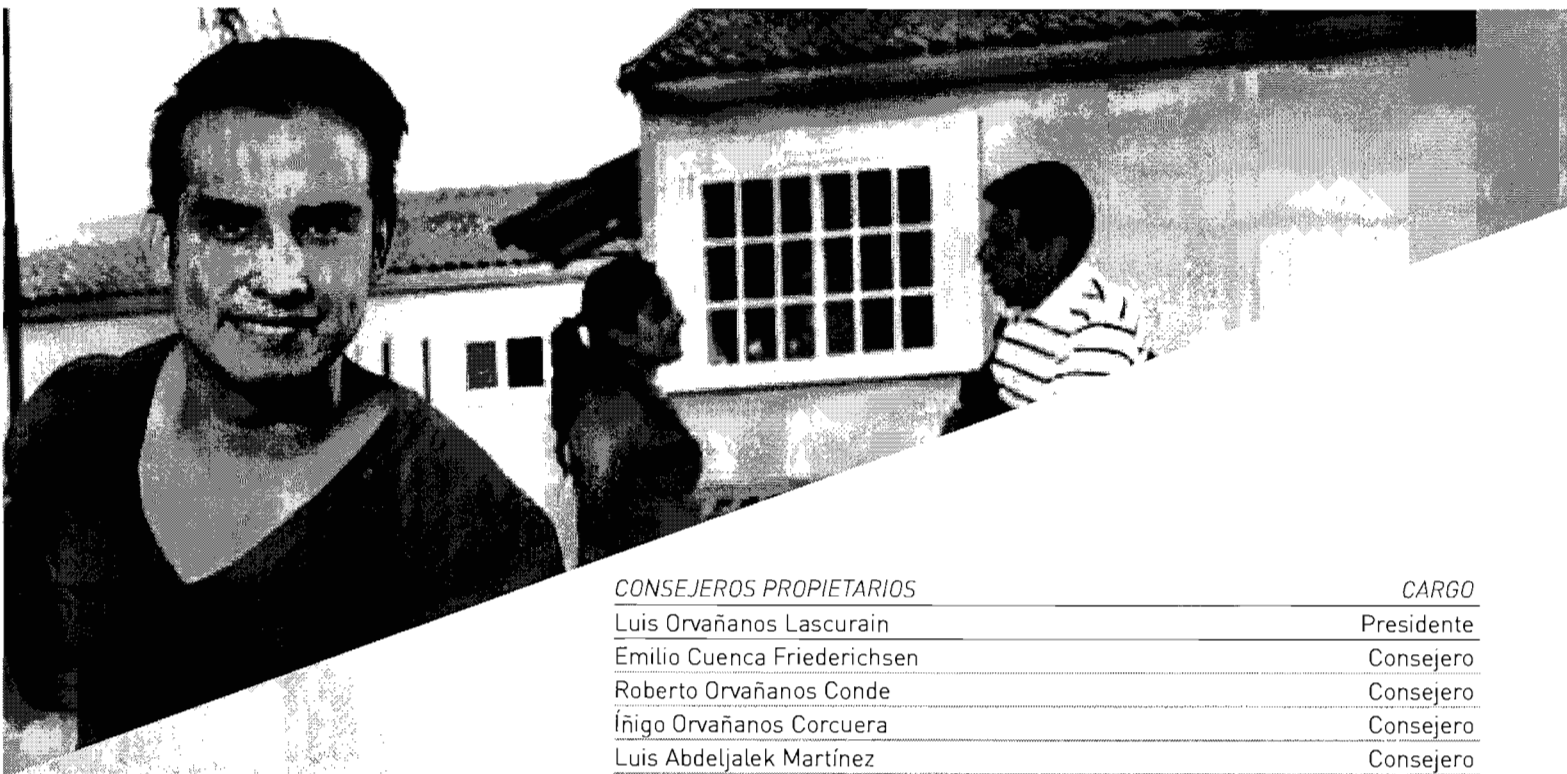
- Colaborador: Ser el número uno en tu especialidad, que trabaja en equipo, institucional, apasionado, íntegro, innovador, orientado al cliente, con responsabilidad social.
- Producto: Ofrecer el mejor lugar a tu alcance.
- Servicio: Asegurar la satisfacción de nuestros clientes en todos los puntos de contacto con la organización.
- Rentabilidad: Maximizar el valor de la empresa en lo económico, social y ambiental.
- Cumplimiento: Dar el resultado comprometido en tiempo, costo, forma y calidad.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración de Corporación GEO está conformado actualmente por siete Consejeros Independientes y ocho Consejeros Relacionados, equivalente a un 47% de Consejeros Independientes, excediendo el mínimo de 25% establecido en la Ley del Mercado de Valores. El Consejo de Administración es electo anualmente por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, siendo el órgano responsable de la alta dirección y de la estrategia global de la Compañía.

La tabla siguiente muestra la relación de los actuales consejeros de Corporación GEO, al término del periodo 2012.





CONSEJEROS PROPIETARIOS

CARGO

Luis Orvañanos Lascurain	Presidente
Emilio Cuenca Friederichsen	Consejero
Roberto Orvañanos Conde	Consejero
Íñigo Orvañanos Corcuera	Consejero
Luis Abdeljalek Martínez	Consejero
Raúl Zorrilla Cosío	Consejero
Andrés Caire Obregón	Consejero
Gabriel Gómez Castañares	Consejero
José Carral Escalante	Consejero Independiente
Francisco Gil Díaz	Consejero Independiente
Roberto Alcántara Rojas	Consejero Independiente
Manuel Weinberg López	Consejero Independiente
Tomás Lozano Molina	Consejero Independiente
Alberto Guillermo Saavedra Olavarrieta	Consejero Independiente
Álvaro Gasca Neri	Consejero Independiente
Juan Pablo Rosas Pérez	Secretario

COMITÉ DE AUDITORÍA

CARGO

Álvaro Gasca Neri	Presidente
José Carral Escalante	Vocal
Manuel Weinberg López	Vocal
Tomás Lozano Molina	Vocal

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

CARGO

Alberto Guillermo Saavedra Olavarrieta	Presidente
Manuel Weinberg López	Vocal
Tomás Lozano Molina	Vocal

Gobierno Corporativo

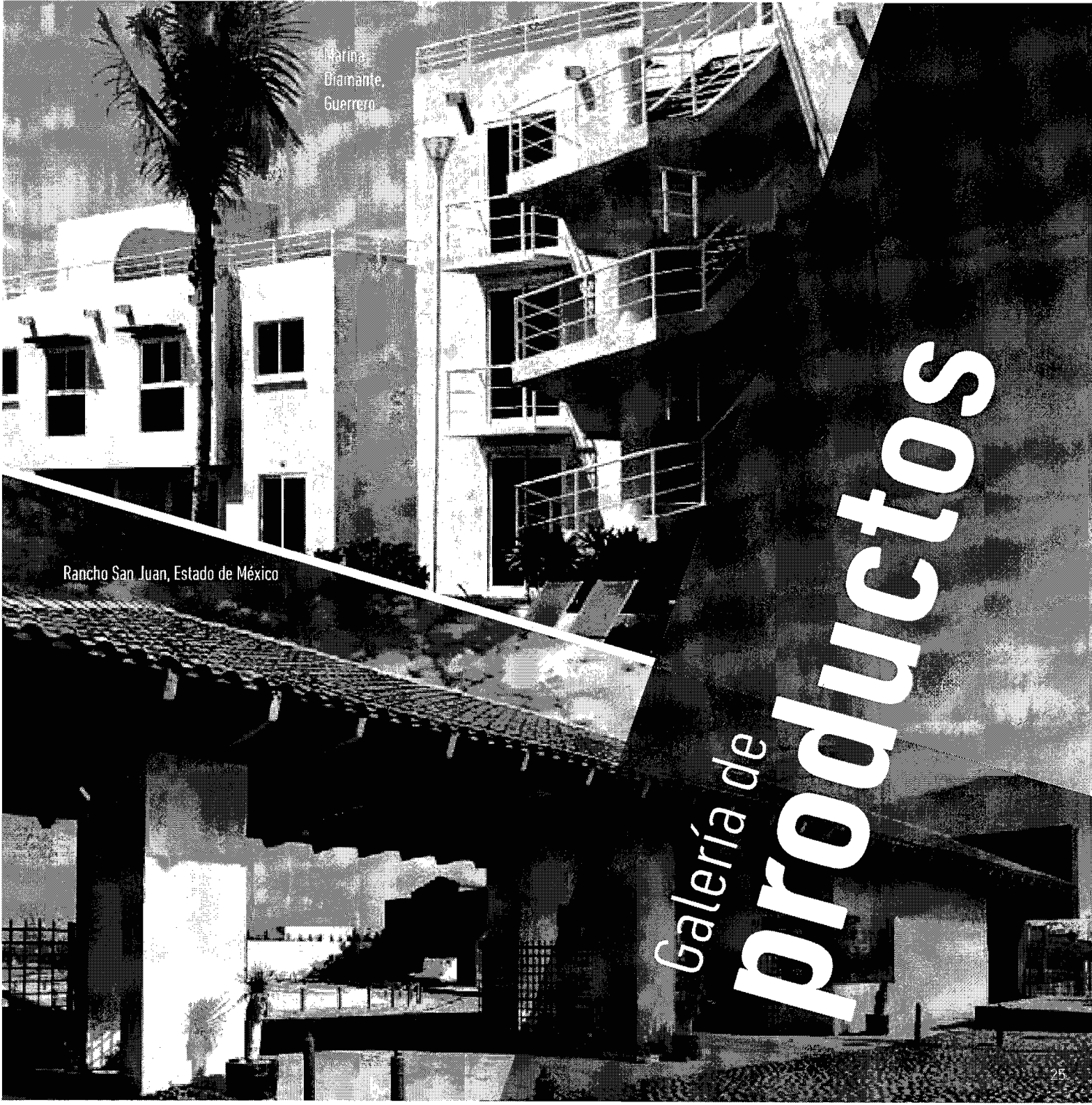
Corporación GEO, S.A.B. de C.V. es una de las emisoras mexicanas líderes en la aplicación de las mejores prácticas de gobierno corporativo. A partir de 1999, Corporación GEO inició la implementación del Código de Mejores Prácticas Corporativas sugerido por la Bolsa Mexicana de Valores y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. En el 2012, se encuentra en total cumplimiento con dichos lineamientos establecidos en las operaciones de la Empresa contribuyendo a una mejor integración y funcionamiento de su Consejo de Administración, quien tiene la responsabilidad de trabajar de manera conjunta con los diferentes Comités para la determinación de la estrategia, vigilar la operación y aprobar la gestión de la Empresa.

Algunos lineamientos que destacan en la aplicación de estas prácticas son:

- Completa implementación del Código de Mejores Prácticas recomendado por la BMV y la CNBV.
- Los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias son integrados únicamente por Consejeros Independientes.

- Política de Comunicación y Revelación de Información que promueve la transparencia de la administración, la emisión y revelación responsable de la información con los accionistas y el mercado en general.
- Empresa Socialmente Responsable.
- Implementación de un Código de Ética y Conducta entre sus colaboradores.
- GEO cuenta con una única serie accionaria – Una Acción, Un Voto.
- Primera empresa en México en implementar el Programa de Derechos de Accionistas (*Tag Along Rights*), con el fin de proteger los derechos de los accionistas minoritarios.
- 47% de los miembros del Consejo de Administración son Consejeros Independientes.
- Los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias se reúnen por lo menos cada tres meses.





Marina
Diamante,
Guerrero

Rancho San Juan, Estado de México

Galería de **productos**

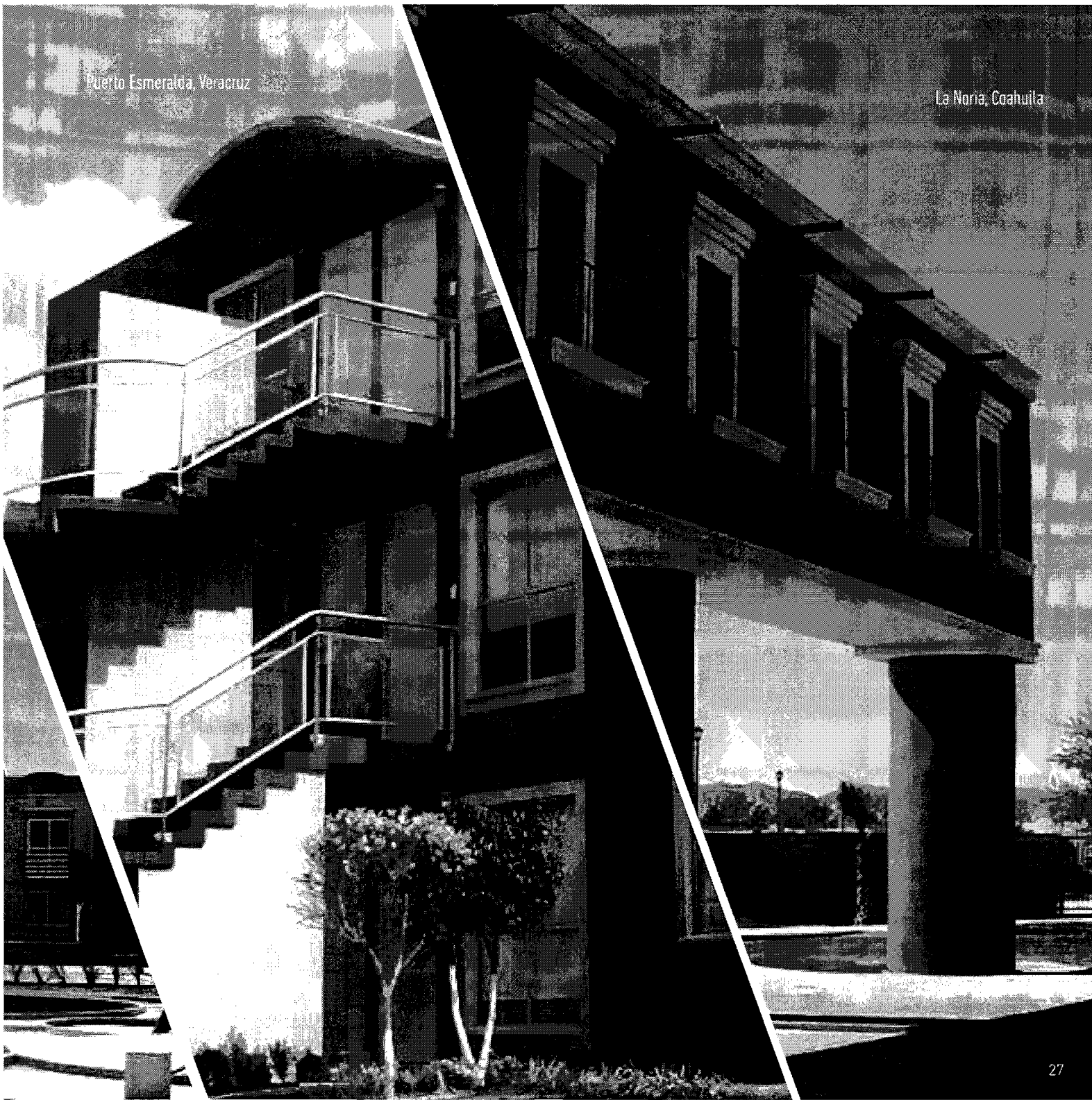


Hacienda del Jardín, Estado de México

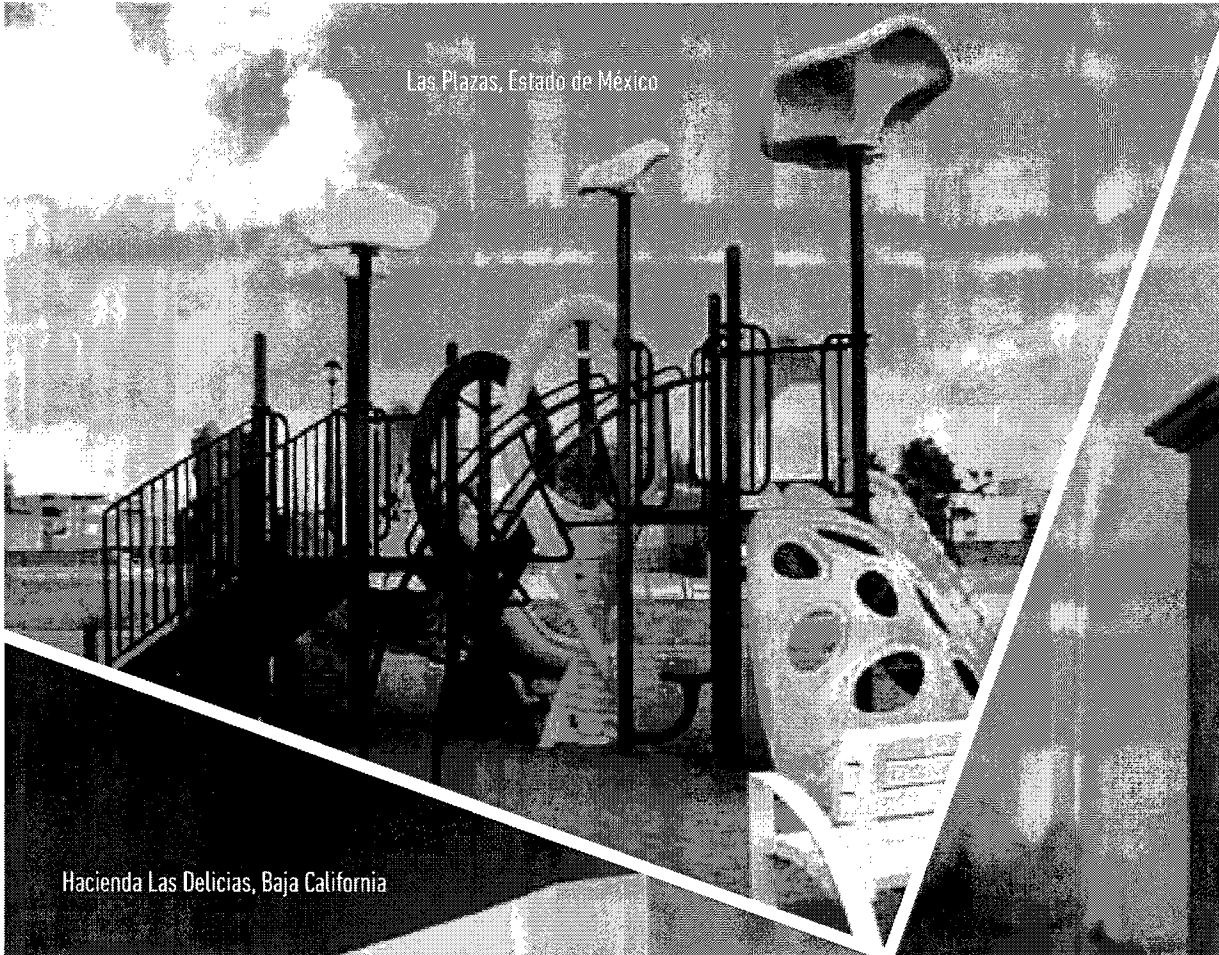
Hacienda del Jardín,
Estado de México

Puerto Esmeralda, Veracruz

La Noria, Coahuila



Las Plazas, Estado de México



Hacienda Las Delicias, Baja California



La Rueda, Querétaro

Pueblos Mágicos, Puebla

Hacienda Las Delicias, Baja California

Villa de Juárez,
Nuevo León

Glosario

BMV Bolsa Mexicana de Valores.

Capital de Trabajo Es la diferencia entre el activo y el pasivo circulante.

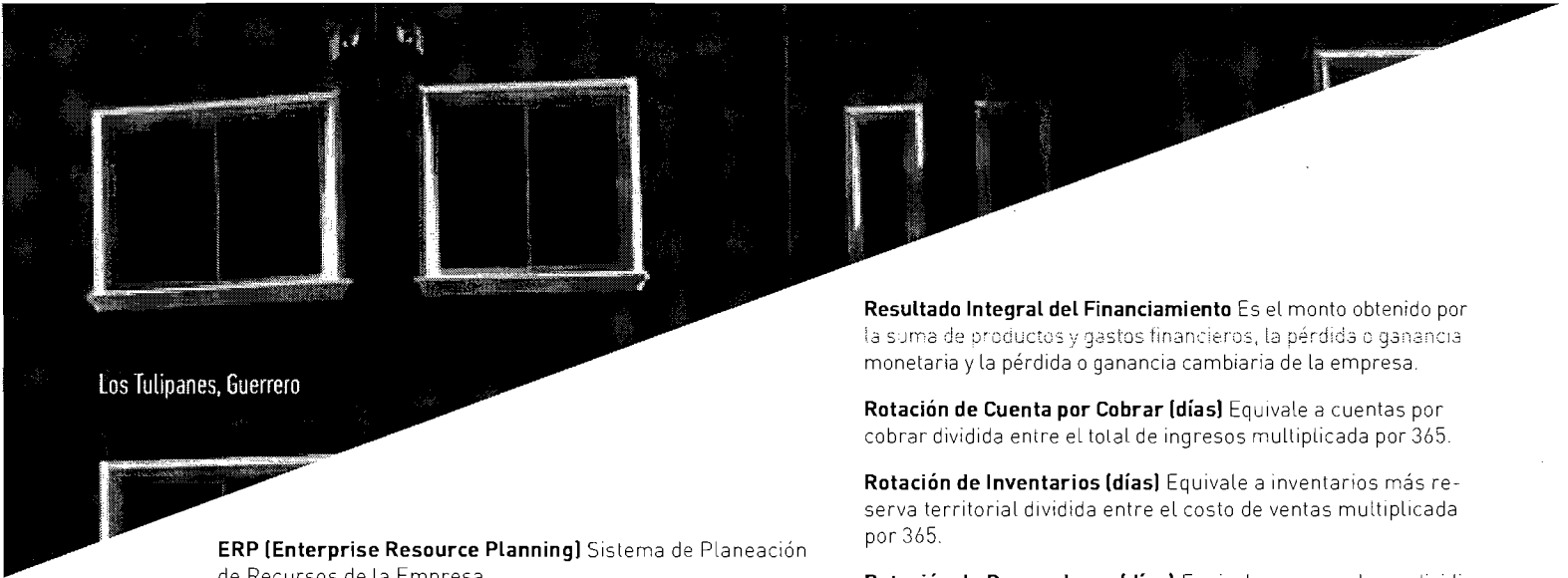
CETES Certificados de la Tesorería de la Federación, emitidos por el Banco de México. Al 31 de diciembre de 2012, la tasa de interés fue de 3.91%.

CNBV Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

CONAVI Comisión Nacional de Vivienda.

Deuda Neta Es igual a los pasivos financieros de corto y de largo plazo menos efectivo e inversiones temporales.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization) es calculado sumando la depreciación y gastos financieros capitalizados del periodo a la Utilidad Operativa.



Los Tulipanes, Guerrero

ERP [Enterprise Resource Planning] Sistema de Planeación de Recursos de la Empresa.

FOVISSSTE Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Gastos Financieros Capitalizados Son los costos financieros relacionados con la producción, que se capitalizan como costos en lugar de aplicarlos al RIF. Medida utilizada de acuerdo a los estándares internacionales de contabilidad y el esquema US GAAP.

IETU Impuesto Empresarial a Tasa Única.

IFRS Por sus siglas en inglés, International Financial Reporting Standards – Normas Internacionales de Información Financiera.

INFLACIÓN 3.57% acumulada para 2012.

INFONAVIT Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores.

ISR Impuesto Sobre la Renta.

LATIBEX Mercado de Valores Latinoamericanos en Euros, operado por la Bolsa de Madrid.

ONG Organización No Gubernamental

Precio Promedio Se refiere al precio promedio de las viviendas en el período.

Prudential Real Estate Investors (PREI) Es líder global en el negocio de administración de inversiones en bienes raíces, subsidiaria de Prudential Financial, Inc.

PTU Participación de los Trabajadores en las Utilidades de la Empresa

Resultado Integral del Financiamiento Es el monto obtenido por la suma de productos y gastos financieros, la pérdida o ganancia monetaria y la pérdida o ganancia cambiaria de la empresa.

Rotación de Cuenta por Cobrar (días) Equivale a cuentas por cobrar dividida entre el total de ingresos multiplicada por 365.

Rotación de Inventarios (días) Equivale a inventarios más reserva territorial dividida entre el costo de ventas multiplicada por 365.

Rotación de Proveedores (días) Equivale a proveedores dividido entre el costo de ventas, multiplicado por 365.

Salario Mínimo De acuerdo con la ley mexicana, es el salario mínimo que recibe un trabajador por día trabajado. Al 31 de diciembre de 2012 ascendía a \$1,870 pesos por mes.

SHF Sociedad Hipotecaria Federal.

SOFOLES Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

TACC Tasa Anual de Crecimiento Compuesto.

TIIE Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio definida por el Banco de México. Al 31 de diciembre de 2012 la TIIE fue de 4.85%

UDIS Unidades de Inversión.

Utilidades por Acción Las Utilidades por Acción se calculan dividiendo la utilidad neta entre el número de acciones promedio en circulación durante un año, de acuerdo con las Normas de Información Financiera.

Vivienda Económica Precio de venta hasta \$242,539 pesos.

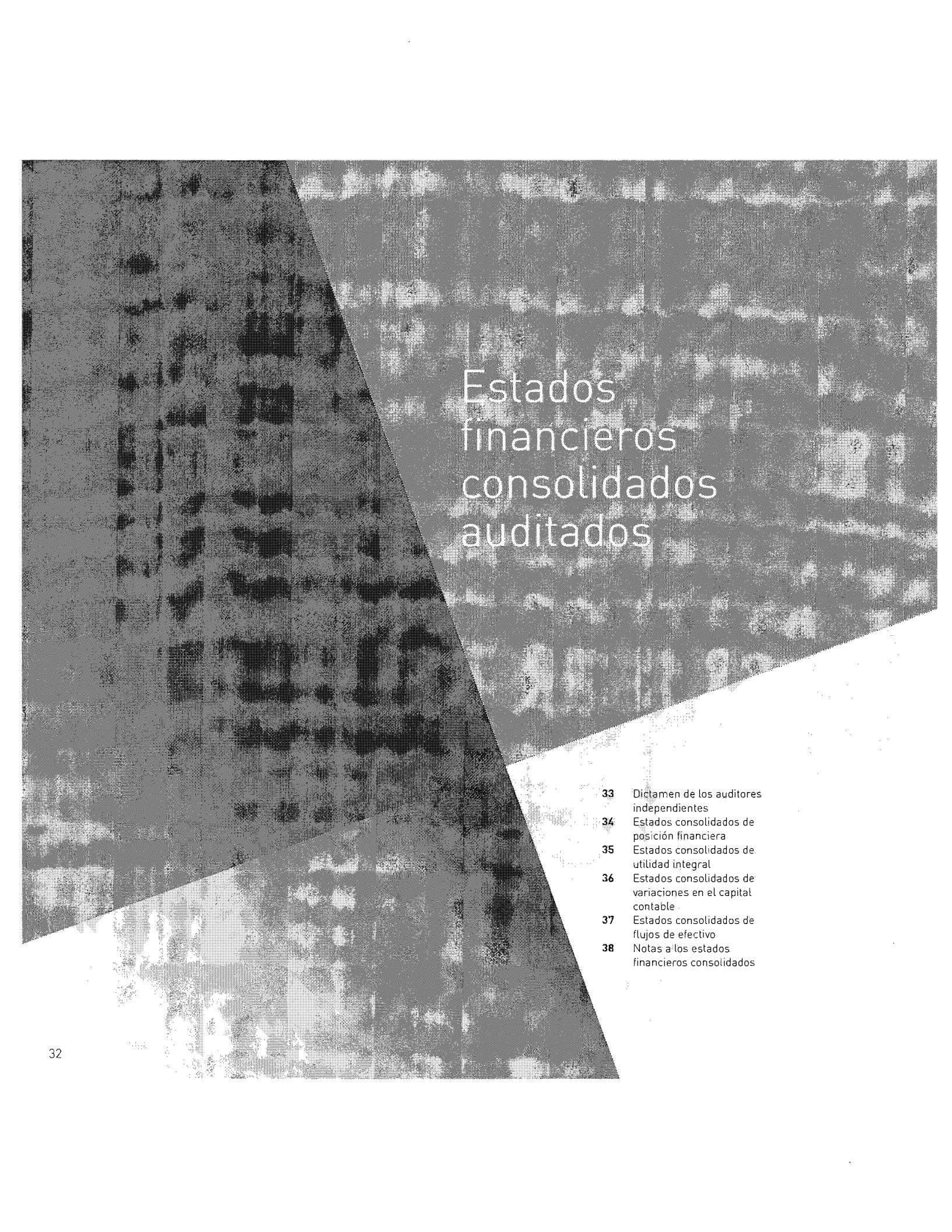
Vivienda Tradicional Bajo Ingreso Precio de venta mayor a \$242,539 pesos y hasta \$299,383 pesos.

Vivienda Tradicional Precio de venta mayor a \$299,383 pesos y hasta \$435,811 pesos.

Vivienda Tradicional Plus Precio de venta mayor a \$435,811 pesos y hasta \$710,562 pesos.

Vivienda Media Precio de venta mayor a \$710,562 pesos y hasta \$1'400,281 pesos.

Vivienda Residencial Precio de venta mayor a \$1'400,281 pesos.



Estados financieros consolidados auditados

- 33 Dictamen de los auditores independientes
- 34 Estados consolidados de posición financiera
- 35 Estados consolidados de utilidad integral
- 36 Estados consolidados de variaciones en el capital contable
- 37 Estados consolidados de flujos de efectivo
- 38 Notas a los estados financieros consolidados

Dictamen de los auditores independientes

Al Consejo de Administración y Accionistas de Corporación Geo, S.A.B. de C.V.

Reporte de los estados financieros consolidados

Hemos efectuado las auditorías de los estados financieros consolidados adjuntos de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición), y los estados consolidados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración de la Entidad sobre los estados financieros consolidados

La administración de la Entidad es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Entidad determina necesario para poder preparar los estados financieros consolidados para que se encuentren libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Hemos realizado las auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos las auditorías de tal manera que permitan obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la Entidad, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de emitir una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración de la Entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis de un asunto

Como se describe en la Nota 2, la administración de la Entidad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera el 1 de enero de 2011. Dicha adopción tuvo efectos en los importes previamente reportados en los estados financieros de la Entidad los cuales fueron presentados y preparados con base en las Normas de Información Financiera Mexicanas. Los efectos de la transición a Normas Internacionales de Información Financiera se presentan en la Nota 35. Este párrafo no modifica nuestra opinión respecto a la razonabilidad de estos estados financieros consolidados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Juan José Mondragón Martínez
18 de febrero de 2013

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición 1 de enero de 2011)
(En miles de pesos)

	Nota	2012	2011	Fecha de transición
Activos:				
Activo circulante				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	7	\$ 2,276,838	\$ 2,721,166	\$ 2,228,429
Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	8	1,269,192	1,053,315	525,299
Inventarios inmobiliarios	9	13,118,356	14,182,833	13,893,782
Pagos anticipados y otros activos	10	1,647,393	1,382,828	1,172,734
Total de activo circulante		18,311,779	19,340,142	17,820,244
Activo a largo plazo				
Inventarios inmobiliarios	9	14,863,608	14,282,502	9,546,181
Propiedades de inversión	11	3,223,022	1,967,772	1,689,087
Inversión en asociadas y fideicomisos	12	337,849	441,694	492,387
Propiedades, planta, maquinaria y equipo	13	3,275,577	3,217,908	2,838,075
Otros activos	14	1,431,743	1,456,457	1,018,856
Instrumentos financieros derivados	21	-	429,778	-
Total de activo a largo plazo		23,131,799	21,796,111	15,584,586
Total de activo		\$ 41,443,578	\$ 41,136,253	\$ 33,404,830
Pasivos y capital contable				
Pasivo circulante				
Préstamos de instituciones financieras	15	\$ 3,526,490	\$ 3,985,688	\$ 2,486,571
Porción circulante de la deuda a largo plazo	18	657,201	657,135	296,647
Porción circulante de arrendamientos financieros	19	162,063	70,535	42,335
Porción circulante de incentivos de maquinaria diferidos	32	71,388	76,720	-
Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	17	4,651,599	3,353,372	2,983,396
Beneficios directos a los empleados		17,256	37,665	67,129
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos		223,707	797,145	894,747
Cuentas por pagar a proveedores		3,325,557	4,191,437	3,155,070
Anticipos de clientes		1,176,368	2,678,725	2,955,128
Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros	16	1,807,292	2,490,741	1,899,976
Impuesto sobre la renta		94,686	128,590	45,165
Total de pasivo circulante		15,713,607	18,467,753	14,826,164
Pasivo a largo plazo				
Deuda	18	10,046,332	8,912,915	6,297,622
Proveedores de terrenos		68,956	194,727	555,303
Arrendamientos financieros	19	418,325	327,028	157,764
Incentivos de maquinaria diferidos	32	472,368	639,335	-
Obligaciones por beneficios al retiro	22	33,483	20,610	50,023
Instrumentos financieros derivados	21	317,080	-	681,760
Impuesto a la utilidad por pagar		242,124	319,952	443,286
Impuestos a la utilidad diferidos	29	2,801,351	2,147,785	1,532,979
Total de pasivo a largo plazo		14,400,019	12,562,352	9,718,737
Total de pasivo		30,113,626	31,030,105	24,544,901
Capital contable				
Capital aportado	24	124,502	124,502	123,475
Prima en suscripción de acciones		1,054,690	933,723	817,486
Reserva para recompra de acciones		991,445	867,918	974,434
Utilidades acumuladas		7,315,277	6,261,858	5,001,368
Capital contable atribuible a la participación controladora		9,485,914	8,188,001	6,916,763
Participación no controladora	25	1,844,038	1,918,147	1,943,166
Total de capital contable		11,329,952	10,106,148	8,859,929
Total Pasivos y capital contable		\$ 41,443,578	\$ 41,136,253	\$ 33,404,830

Arq. Luis Orvañanos Lascurain

Presidente del Consejo de Administración y Director General

C.P. Daniel Alejandro Gelové Gómez

Director General Adjunto de Administración

C.P. Saúl H. Escarpulli Gómez

Director General Adjunto de Finanzas

Lic. Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza

Director Corporativo Legal

Estados consolidados de utilidad integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011.
(En miles de pesos, excepto por la utilidad básica por acción que se expresa en pesos)

	Nota	2012	2011
Ingresos por ventas inmobiliarias		\$ 19,078,310	\$ 20,104,821
Costos por ventas inmobiliarias		(13,031,420)	(13,718,533)
Utilidad bruta		6,046,890	6,386,288
Gastos de venta		(1,583,732)	(1,624,125)
Gastos generales y de administración		(1,554,870)	(1,574,665)
Otros ingresos	28	118,746	26,832
		(3,019,856)	(3,171,958)
Utilidad de operación		3,027,034	3,214,330
Ingresos financieros		49,662	90,569
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$952,626 y \$938,700, respectivamente)	27	(1,198,086)	(924,340)
Ganancia (pérdida) por diferencias en tipos de cambio		195,582	(40,759)
(Pérdida) por valuación de instrumentos financieros derivados	21	(57,301)	(69,531)
		(1,010,143)	(944,061)
Método de participación en los resultados de asociadas		(35,000)	(87,034)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,981,891	2,183,235
Impuestos a la utilidad	29	(653,566)	(599,286)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 1,328,325	\$ 1,583,949
Utilidad neta integral atribuible a:			
Participación controladora		\$ 1,053,419	\$ 1,260,490
Participación no controladora		274,906	323,459
Utilidad neta integral consolidada		\$ 1,328,325	\$ 1,583,949
Resultado por acción			
Utilidad por operaciones continuas por acción		\$ 2.40	\$ 2.88

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Resultados acumulados Reserva para recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2011 (fecha de transición)	\$ 123,475	\$ 817,486	\$ 974,434	\$ 5,001,368	\$ 6,916,763	\$ 1,943,166	\$ 8,859,929
Aportación de la participación no controladora	-	-	-	-	-	700,392	700,392
Retiro de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(1,048,870)	(1,048,870)
Capital por plan de acciones	1,027	-	-	-	1,027	-	1,027
Valor razonable por plan de acciones	-	116,237	-	-	116,237	-	116,237
Recompra de acciones	-	-	(1,027)	-	(1,027)	-	(1,027)
Recompra de acciones propias	-	-	(105,489)	-	(105,489)	-	(105,489)
Utilidad integral del año	-	-	-	1,260,490	1,260,490	323,459	1,583,949
Saldos al 31 de diciembre de 2011	124,502	933,723	867,918	6,261,858	8,188,001	1,918,147	10,106,148
Prima en suscripción de acciones	-	120,967	-	-	120,967	-	120,967
Aportación de la participación no controladora	-	-	-	-	-	632,803	632,803
Retiro de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(981,818)	(981,818)
Recompra de acciones propias	-	-	123,527	-	123,527	-	123,527
Utilidad integral del año	-	-	-	1,053,419	1,053,419	274,906	1,328,325
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 124,502	\$ 1,054,690	\$ 991,445	\$ 7,315,277	\$ 9,485,914	\$ 1,844,038	\$ 11,329,952

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En miles de pesos)

	Nota	2012	2011
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 1,981,891	\$ 2,183,235
Ajustes por:			
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión	28	(65,805)	-
Depreciación y amortización de activos a largo plazo		422,873	397,710
Incentivos de maquinaria diferidos		(72,915)	(93,182)
Ganancia en venta de propiedades, planta y equipos		-	(74,340)
Pérdida por valuación de instrumentos financieros derivados		57,301	69,531
Costos financieros reconocidos en resultados		1,198,086	924,340
(Ganancia) pérdida por valor razonable del plan de acciones		-	116,237
Ganancia en recompra de acciones		-	(1,027)
Utilidad en venta de asociada		(1,225)	-
Participación en asociadas		35,000	87,034
Pérdida por diferencias en tipo de cambio		64,920	24,353
		3,620,126	3,633,891
Cambios en el capital de trabajo			
(Incremento) decremento en:			
Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	6	(374,594)	(526,913)
Inventarios inmobiliarios	6	(1,611,804)	(4,667,277)
Pagos anticipados y otros activos		(78,943)	130,955
(Decremento) incremento:			
Cuentas por pagar a proveedores	6	(645,643)	859,191
Anticipos de clientes		(1,502,357)	(278,261)
Impuestos, gastos acumulados y otros	6	458,607	485,997
Efectivo recibido por incentivos de maquinaria diferidos		-	809,237
Impuestos a la utilidad pagados		(77,828)	(45,445)
Pagos provisionales de impuestos a la utilidad efectuados		(233,052)	(318,087)
Beneficios a los empleados		12,873	(29,413)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación		(432,615)	53,875
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de otros activos		(20,466)	(556,566)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(182,925)	(700,785)
Inversión en asociadas y fideicomisos		(2,799)	(155,179)
Reembolso de asociadas y fideicomisos		1,939	16,643
Adquisición de subsidiaria - Neto de efectivo		-	37,013
(Bajas) ventas de propiedades, planta y equipo y otros activos		(47,407)	765,739
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión		(251,658)	(593,135)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por préstamos obtenidos		15,455,430	16,761,709
Pago de préstamos		(14,156,508)	(13,722,219)
Capital adicional para la compra de acciones		-	1,027
Costos por recompra de acciones propias		123,527	(105,489)
Instrumentos financieros derivados		-	(26,943)
Intereses pagados		(2,070,679)	(1,796,687)
Efectivo recibido por obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros		13,642,673	7,719,664
Pago de obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros		(12,344,446)	(7,349,688)
Pago de arrendamientos financieros		(182,004)	(100,899)
Retiro de la participación no controladora		(981,818)	(1,048,870)
Aportación de la participación no controladora		632,803	700,392
Prima en suscripción de acciones		120,967	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento		239,945	1,031,997
(Disminución) incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		(444,328)	492,737
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período		2,721,166	2,228,429
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período		\$ 2,276,838	\$ 2,721,166

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición)
(En miles de pesos)

1. Actividades

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y en conjunto con sus subsidiarias consolidadas, (la Entidad o GEO) está constituida en México, bajo la forma de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable y tienen como principal actividad la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas, principalmente de interés social (desarrollos inmobiliarios).

Oficinas principales

El domicilio principal de los negocios de la Entidad está ubicado en Margaritas 433, Colonia Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac, 01050 en la Ciudad de México, Distrito Federal. Teléfono: (55) 5480-5000 y número de fax: (55) 5554-6064, sus direcciones de internet www.casasgeo.com y www.corporaciongeo.com.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011, fueron los últimos preparados bajo las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), los cuales pueden encontrarse a solicitud en las oficinas y direcciones descritas anteriormente.

2. Bases de presentación

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

A partir del 1 de enero de 2012 la Entidad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS, IAS ó NIC) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2012; consecuentemente la Entidad aplicó la IFRS 1, Adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera. Estos estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y efectivas a la fecha de los mismos.

- Transición a IFRS

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 fueron los últimos preparados conforme a NIF, dichos informes difieren en algunas áreas respecto a las IFRS. En la preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y por los años que terminaron en esas fechas, la administración de la Entidad ha modificado ciertos métodos de presentación contable y de valuación aplicados en las normas contables de los estados financieros consolidados de NIF para cumplir con IFRS. Las cifras comparativas al 31 de diciembre 2011 y por el año que terminó en esa fecha fueron modificadas para reflejar estas adopciones.

Las conciliaciones y descripciones de los efectos de la transición de NIF a IFRS en los estados consolidados de posición financiera, de resultado integral y de flujos de efectivo se explican en la Nota 35.

3. Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por: a) las propiedades de inversión, b) y ciertos pasivos financieros a largo plazo denominados en moneda extranjera los cuales cuentan con una cobertura de valor razonable, y se valúan a valor razonable. El costo histórico generalmente está basado en el valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante:

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

a. Consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de GEO y los de sus subsidiarias, así como de los fideicomisos sobre los cuales tiene control. Los saldos y operaciones importantes entre las entidades consolidadas han sido eliminados en estos estados financieros consolidados. Se determina que existe control cuando la Entidad tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener utilidades de sus operaciones.

Los resultados de las compañías adquiridas o vendidas durante el año están incluidos en los estados consolidados de utilidad integral desde la fecha de su adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

En caso de haber sido necesario, ciertos ajustes fueron hechos en los estados financieros de las subsidiarias para asegurar que sus políticas contables están alineadas a las de GEO.

Los cambios en las inversiones de subsidiarias GEO que no generaron un incremento o pérdida de control se contabilizaron en las subsidiarias como una transacción de capital. La participación no controladora se ajusta para reflejar su valor como resultado de un cambio en la participación del mismo. El valor razonable de la contraprestación pagada en exceso o déficit del valor de la participación no controladora adquirida en dicha compra se reconoce directamente como parte de la participación controladora en el capital contable.

La inversión en asociadas y en Fideicomisos no consolidados se valúan conforme al método de participación.

Fideicomisos – La Entidad ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar ciertos proyectos inmobiliarios. Estas entidades son consideradas entidades de propósito específico (EPE's) sobre las cuales la Entidad tiene participación variable y ejerce control, por lo que estos fideicomisos son consolidados en los estados financieros de la Entidad. La inversión de interés no controlado en dichas EPE's se presenta en los estados financieros consolidados en el rubro de "participación no controladora". Los fideicomisos más importantes en los estados financieros consolidados, se muestran en la Nota 3B.

Cambios en las participaciones de la Entidad en subsidiarias existentes

Con fecha 30 de abril de 2012, la Entidad celebró una asociación con el International Finance Corporation (IFC) – miembro del Banco Mundial; para la construcción de prefabricados de concreto de las plantas Alpha. Derivado de esta asociación, el IFC realizó una aportación en efectivo por \$342,876, lo que le da derecho de participar en la subsidiaria Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V. en un 16.7%. Esta operación generó una prima en emisión de acciones por \$120,967, netos y un componente de pasivo por \$18,000. Adicionalmente, con fecha 22 de junio de 2012, Administradora Alpha, S.A. de C.V., cambió su régimen legal a Sociedad Anónima de Promotora de Inversión de Capital Variable (S. A. P. I. de C. V.).

Con el objetivo de incrementar las ventas de viviendas en el Distrito Federal, el 30 de noviembre de 2011 la Entidad adquirió un 50% adicional de las acciones comunes con derecho a voto de GEO ICASA, S.A. de C.V. (GEO ICASA), sobre las cuales previamente poseía el 50%.

El costo de adquisición de GEO ICASA fue de \$58,913, habiéndose entregado en intercambio 685 acciones ordinarias de Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V. (Compañía asociada previo a esta transacción), valuadas en \$58,913. El valor de estas acciones fue determinado con base en el valor razonable a la fecha de adquisición de GEO ICASA.

Las demás revelaciones requeridas por la IFRS 3 "Combinación de negocios", no se consideran significativas.

b. Moneda funcional y de reporte – Estos estados financieros consolidados están presentados en miles de pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad.

c. Utilidad antes de impuestos – Se incluye este renglón en los estados consolidados de resultados que se presentan ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Entidad.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración de la Entidad debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los importes de activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan sobre una base periódica. Los ajustes a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional, diferente a las fuentes de incertidumbre que se mencionan más adelante, en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados:

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Para evaluar el valor en libro de los inventarios inmobiliarios, GEO realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos o promociones en los cuales se encuentra desarrollando para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. A la fecha de estos estados financieros consolidados GEO ha realizado estas estimaciones y no ha registrado ningún deterioro fuera del de las condiciones normales del negocio.

Reconocimiento de ingresos

La Entidad reconoce ingresos al transferir a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles y no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios. La administración de la Entidad considera los criterios detallados en la NIC 18 – "Ingresos".

Contabilidad de cobertura y valor razonable de Instrumentos Financieros Derivados

- La Entidad reconoce ciertos instrumentos financieros derivados que se contrataron con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de contabilidad de cobertura, como lo son la documentación de la designación de la cobertura cuando el instrumento es contratado, describiendo el objetivo de la operación de cobertura, las características, el tratamiento contable y la forma en que la eficacia del instrumento será medido.
- La Entidad reconoce todos sus activos y pasivos relacionados con los instrumentos financieros derivados a valor razonable en los estados consolidados de posición financiera, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

Costos estimados por completar

- La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la provisión para solventar los gastos de mantenimiento y desmantelamiento, que afecta los resultados del año.
- La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la obligación adquirida por la construcción de diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, clínicas, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones forman parte de los presupuestos de cada proyecto.

Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de derivar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero, son como sigue:

- La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta a las utilidades diferidas. Asimismo, ha tomado ciertas posiciones fiscales inciertas, por las cuales tiene que evaluar si registra un pasivo derivado de estas.
- Para efectos de determinar el impuesto a la utilidad diferido, la Entidad debe realizar proyecciones fiscales para determinar si la Entidad será causante del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) o Impuesto Sobre la Renta (ISR), y así determinar el impuesto que se espera causar y que sirve de base en la determinación del impuesto a la utilidad diferido.
- La Entidad cuenta con tierra sin desarrollar, la cual fue adquirida con fines especulativos, o en su caso ha decidido reclasificar de inventarios inmobiliarios a propiedades de inversión, dicha tierra no se utilizará para la construcción de vivienda, esta tierra cumple con los criterios para ser clasificada como propiedades de inversión. La Entidad ha elegido valorar estas propiedades de inversión a su valor razonable.

5. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros consolidados adjuntos cumplen con las IFRS emitidas por el IASB. Su preparación requiere que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos significativos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias (Ver Nota 4). Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros de valor razonable cuyos cambios en valor afectan los resultados del período, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta y cuentas por cobrar (FVTPL, por sus siglas en inglés). La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado. Los activos financieros que tiene la Entidad son de la categoría cuentas y documentos por cobrar.

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del período. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en Certificados de la Tesorería de la Federación, fondos de inversión y mesa de dinero. El efectivo restringido representa los fondos depositados en fideicomisos y fondos destinados para cubrir las llamadas de márgenes de los instrumentos financieros derivados.

Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar mayores a un año se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

La Entidad da de baja una cuenta por cobrar únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo por los recursos recibidos.

Método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de la distribución del ingreso o costo financiero a lo largo del período cubierto por dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima cobrar o pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o, cuando sea adecuado, en un período más corto, al importe neto en libros del activo o pasivo financiero a la fecha de reconocimiento inicial.

El ingreso o costo se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos y pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados.

Deterioro de activos financieros.

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera que es evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

La Entidad tiene la política de registrar una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un análisis sobre la antigüedad de las cuentas por cobrar. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 90 y 120 días, se reconoce una estimación con base en importes irre recuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera actual mediante flujos prospectivos de efectivo. El importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, La Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de la implicación continuada, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

a. Inventarios inmobiliarios – El inventario inmobiliario se valúa al menor de su costo o valor neto de realización. Las parcelas de tierra sin desarrollar son sujetas a pruebas de deterioro si existen indicios de que su valor no se recuperará. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción, como sueldos, reparaciones y depreciación y otros incurridos durante la etapa de desarrollo.

La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios. El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y prorrateado con base a costos totales de las promociones o proyectos, el cual es llevado a resultados una vez que se entrega la vivienda.

Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo del tipo de vivienda, ya sea de interés social o medio residencial.

b. Inversión en asociadas y fideicomisos – Una asociada o fideicomiso son entidades sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa, y que no constituyen una subsidiaria ni una participación en un negocio conjunto. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las entidades asociadas, fideicomisos y otras son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en los activos netos de la entidad asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones en lo individual. Las pérdidas de una entidad asociada en exceso a la participación de la Entidad en la misma (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Entidad en la entidad asociada) se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Cualquier exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la entidad asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso en la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

Al disponer de una asociada, fideicomiso y otras que resultan en que la Entidad pierda influencia importante sobre la misma, cualquier inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con IAS 39. La diferencia entre el valor en libros anterior de la asociada atribuible a la participación retenida y su valor en libros se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación con dicha asociada con la misma base que se requeriría si dicha asociada hubiese dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando pierde la influencia importante sobre dichas asociada, fideicomiso y otras.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su asociada, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada se reconoce en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada que no se relacione con la Entidad.

c. Otras inversiones permanentes – Aquellas inversiones permanentes efectuadas por la Entidad en entidades en las que no tiene el control, control conjunto, ni influencia significativa inicialmente se registran y mantienen valuadas al costo de adquisición y los dividendos recibidos se reconocen en los resultados del período.

d. Propiedades, planta, maquinaria y equipo – Se registran a su costo de adquisición y la depreciación se reconoce para llevar a resultados dicho costo de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

"Plantas Alpha" – La depreciación de las plantas Alpha, será calculada bajo el método de unidades producidas (cuantificadas en metros cuadrados), identificando los componentes de conformidad con su vida útil estimada. El promedio de la vida útil para los componentes fluctúa de 35 a 40 años.

"Gastos de instalación" – Corresponden principalmente a todos los costos atribuibles a la ubicación de los activos en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar e incluyen los costos de preparación y el emplazamiento físico.

Las construcciones en proceso son propiedades que se utilizarán para la producción, el desarrollo, administración o por aquellos activos que también se ha determinado su uso, y se registran a su costo y son sujetos a deterioro. Los costos incluyen aquellos atribuibles a la adquisición o construcción, como materiales, mano de obra, honorarios de profesionales y otros; y en caso de activos calificables el interés es capitalizado. La depreciación de esos activos comienza cuando están disponibles para su uso.

Los activos bajo arrendamientos financieros se deprecian al menor entre: 1) la vida útil estimada del bien o, 2) conforme al plazo del contrato.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o desincorporación de un activo de propiedades, planta, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el importe en libros del activo, y es reconocida en resultados.

e. Arrendamientos – La Entidad clasifica los contratos de arrendamiento que celebra en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos evaluando el grado en que los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad del activo, le afectan como sigue:

– **La Entidad como arrendador**

Los arrendamientos financieros son los que transfieren sustancialmente a la Entidad los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del bien arrendado. Al inicio del arrendamiento se reconoce en el estado consolidado de posición financiera, igual al valor razonable o al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, si este fuera menor. Los cargos financieros se reflejan en el estado de resultados y cualquier costo directo inicial del arrendamiento se capitaliza al importe reconocido como activo, conforme la política de la Entidad para los costos por préstamos. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de posición financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen directamente en resultados durante el plazo del arrendamiento, con base en el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurrir.

f. Propiedades de inversión – Las propiedades de inversión se valúan inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a valor razonable, a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Los valores razonables están basados en valores de mercado, siendo estos los importes estimados por los cuales una propiedad puede ser intercambiada a la fecha de valuación. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de utilidad integral en el período en el que ocurren. Los valores razonables son evaluados anualmente por un valuador externo independiente reconocido.

Los criterios de la Entidad para la clasificación de los terrenos como propiedades de inversión, son los siguientes: i) son terrenos que han decidido no utilizar para el desarrollo de inventarios inmobiliarios; ii) son terrenos que su uso no está definido; y iii) son terrenos para apreciación de capital.

Por lo tanto las propiedades de inversión de la Entidad, generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la Entidad.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se discontinúa del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficios económicos futuros. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe neto en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el período en el que el activo fue dado de baja.

Se realizan transferencias a, o desde las propiedades de inversión, solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo o inventarios inmobiliarios, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso.

Si un componente de propiedad, planta y equipo o inventarios inmobiliarios se transfiere a una propiedad de inversión, la Entidad contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso y de acuerdo al valor razonable que se haya determinado y cualquier pérdida o ganancia se reconoce en la utilidad integral del período.

- g. Deterioro de activos de larga duración en uso** – A la fecha de cada reporte financiero, la Entidad revisa el valor en libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido alguna pérdida por deterioro. En caso de que alguno de estos indicios se hicieran presentes, el importe recuperable de los activos se calcula con el fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (si esta existiera). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Entidad estima que el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Cuando una base razonable y consistente de la asignación puede ser identificado, los activos de las empresas también se asignan a las distintas unidades generadoras de efectivo, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los que se puede con arreglo a criterios razonables y uniformes identificados.

Para los activos intangibles con vida útil indefinida y los activos intangibles que aún no están disponibles para su uso se realiza la prueba de deterioro al menos anualmente, y siempre que haya un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales de mercado respecto del valor temporal del dinero y el riesgo específico del activo para el que las estimaciones de flujos de efectivo futuros no se han ajustado.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) se estima en menor que su valor en libros, el importe en libros de los activos (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Una pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente en los resultados del período, a menos que el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe tratar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros de los activos (o unidad generadora de efectivo) se incrementa del valor estimado revisado de su importe recuperable, pero de manera que el importe no excede el importe que se habría determinado de no tener pérdida por deterioro reconocida para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en la utilidad o pérdida integral del período, a menos que el activo relevante se registra a un importe revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro es tratada como un incremento en la revaluación.

h. Pasivos financieros e instrumentos de capital

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

- Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

- Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad.

- Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa a valor razonable con cambios a través de resultados:

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero que no sea un pasivo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que la Entidad tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable con cambios a través de resultados.

- Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas' en el estado de resultado integral. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 20d.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), son valuados subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Pasivos por contrato de garantía financiera

Un contrato de garantía financiera es un contrato que exige que el emisor efectúe pagos específicos para rembolsar al tenedor por la pérdida en la que incurre porque un deudor específico incumple su obligación de pagos a su vencimiento, de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera se valúan inicialmente a su valor razonable y, si no es designado como FVTPL, posteriormente, se valúan por el mayor de:

- el importe determinado de acuerdo con la IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes; y
- el importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

- i. **Política de administración de riesgos financieros** - Las actividades que realiza la Entidad la exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el de las tasas de interés, el de negocios y el de precios) el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en los estados de posición financiera (activos y pasivos reconocidos), así como fuera de éste (compromisos en firme y transacciones pronosticadas altamente probables de ocurrir). La administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración y se lleva cabo a través del Comité de operaciones. La Entidad identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros y las exposiciones de sus subsidiarias operativas de manera centralizada. El Consejo de Administración ha aprobado políticas generales escritas con respecto a la administración de riesgos financieros, así como las políticas y límites asociados a otros riesgos específicos, los lineamientos en materia de pérdidas permisibles, cuando el uso de ciertos instrumentos financieros derivados es aprobado, cuando pueden ser designados o no califican con fines de cobertura para efectos contables, sino con fines de negociación, como es en el caso de los swaps de tasa que han sido contratados y que se describen en la Nota 21e. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración de la Entidad y los límites de exposición son revisados por el Comité ejecutivo de forma continua. Tesorería Corporativa presenta informes trimestrales al Comité de Auditoría, que es parte de la Junta Directiva, responsable de la vigilancia de los riesgos y las políticas aplicadas para mitigar la exposición al riesgo.

- j. **Instrumentos financieros derivados** - La Entidad obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones: cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés y de tipo de cambio, contrata instrumentos financieros derivados, para convertir la partida de tasa variable a fija y de tipo de cambio a moneda funcional. La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia. La política de la Entidad es no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se remiden a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados, derivados implícitos y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera. La cobertura del riesgo de moneda extranjera de un compromiso en firme se contabiliza como cobertura de flujos de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

La Nota 21 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

- Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen de forma inmediata en los resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el rubro del [estado de resultado integral/resultados] relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

- Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otras ganancias y pérdidas".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

• Estrategia y objetivo de la entidad respecto a la administración del riesgo

El objetivo de las distintas relaciones de cobertura es reducir la variabilidad del valor razonable de una obligación denominada en una divisa distinta a la moneda funcional de la Entidad. Tasa de interés y tipo de cambio. El riesgo proviene de los cambios en la tasa de interés London InterBank Offered Rate (LIBOR), así como del tipo de cambio de moneda nacional a dólares estadounidenses. Como estrategia se tienen contratados instrumentos financieros derivados que además permiten cambiar la frecuencia de pago.

• Posiciones primarias sujeta a la cobertura

(En miles de dólares estadounidenses, excepto donde se mencione)

- 1) "Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares estadounidenses 887.5 puntos base con vencimiento en el año 2014 emitido por GEO el 18 de septiembre de 2009.
- 2) "Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares estadounidenses 925 puntos base con vencimiento en el año 2020 emitido por GEO el 30 de junio de 2010.
- 3) Tres préstamos por 18,546 dólares estadounidenses amortizables y contratados para la compra de maquinaria.
- 4) Bono a largo plazo denominado en Unidades de Fomento Chileno (UF) por 342,000 UF 650 puntos base con vencimiento en el año 2022, emitido por GEO el 15 de agosto de 2012.

• Instrumentos derivados que son utilizados con fines de cobertura

Dos Cross Currency Swaps (CCS) en los que GEO recibe la misma tasa fija de la posición primaria pagada a 28 días a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE) y rango de 6.40%. Swaps no amortizables con intercambio de principal al inicio y al final.

Tres CCS en los que GEO recibe la misma tasa fija de la posición primaria pagada a 28 días a una tasa TIE y rango de 3.88% por los primeros cinco años y 5.3% por los últimos cinco años. Swaps no amortizables con intercambio de principal al inicio y al final.

Tres CCS en los que GEO recibe la misma tasa variable de la posición primaria pagadera a 28 días a una tasa TIE y rango de 2.20%. Swaps con el mismo esquema de amortización que la posición primaria.

Un Cross Currency Rate Swap (CCRS); recibe la misma tasa que la posición primaria a una tasa TIE más 508 puntos base por 10 años.

k. Otros activos - La Entidad capitaliza todos los costos internos y externos de programas de cómputo y sistemas ERP, incurridos para poner dichos sistemas y licencias en condiciones de uso. Los costos incurridos durante la etapa preliminar del proyecto y la etapa post-implementación son enviados a resultados en el ejercicio en que se incurren. Los costos capitalizados se amortizan en un plazo de cinco años. Los desembolsos que no reúnen ciertos requisitos, como costos de investigación se registran como pérdidas o utilidades en el período en el que se incurren.

La Entidad tiene una concesión para operar y explotar parte de una laguna en Acapulco, Guerrero, conforme a esta concesión, la Entidad tiene la obligación de mantener en buen estado las instalaciones contempladas en la concesión. Al vencimiento de la concesión, dichas instalaciones serán entregadas a los gobiernos estatales y municipales. La inversión será amortizada a partir de la fecha de conclusión de las instalaciones y se amortizará en un período de entre 10 a 20 años aproximadamente.

l. Anticipos de clientes - Representan depósitos por contratos de ventas futuras de viviendas, terrenos y locales comerciales, los cuales se llevarán a resultados una vez que se perfeccione la venta.

- m. Provisiones** – Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido razonablemente.

- i. **Garantías** – Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías por la venta de viviendas se reconocen a la fecha de la venta, la cual tiene una duración de dos años y puede aplicar a daños derivados de sus operaciones o de defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería de gas, instalaciones hidrosanitarias, etc.), u otras circunstancias fuera de su control.

La Entidad está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción, el cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento y vicios ocultos, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, la Entidad retiene como fondo de garantía a sus contratistas ciertos montos que podrán ser destinados a cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le rembolsa al contratista una vez que el período de garantía llegue a su fin.

- ii. **Provisión por obligaciones de entrega de infraestructura y obras donadas** – Estas obligaciones nacen cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de viviendas, derivado de esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura. La Entidad reconoce la provisión cuando tiene la obligación presente (ya sea legal o asumida), las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

- iii. **Provisiones por desmantelamiento y retiro del servicio** – La provisión reconocida por costos de desmantelamiento y retiro del servicio surgió en relación con la construcción de las plantas Alpha, para la producción de paneles para la fabricación de vivienda. Los costos de desmantelamiento y retiro del servicio se provisionan al valor presente de los costos esperados para cancelar la obligación, utilizando flujos de efectivo estimados, y se reconocen como parte integrante del costo de ese activo en particular. Los flujos de efectivo se descuentan a una tasa actual de mercado antes de impuestos, que refleje los riesgos específicos del pasivo. El devengamiento del descuento se contabiliza como gasto a medida que se incurre y se reconoce en el estado de resultados como un costo financiero. Los costos estimados futuros de desmantelamiento y retiro del servicio se revisan anualmente y se los ajusta según corresponda. Los cambios en estos costos estimados futuros o en la tasa de descuento aplicada se suman o restan del costo del activo relacionado.

- n. Pagos basados en acciones** – Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 25.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán. Al final de cada periodo sobre el cual se reporta, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado.

- o. Beneficios directos a los empleados** – Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente Participación de los Trabajadores en las utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos

- p. Costos de beneficios a los empleados al retiro** – Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas actuariales que superan el 10% del monto mayor entre el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos de la Entidad y el valor razonable de los activos del plan al final del año anterior, se amortizan sobre la vida laboral promedio estimada restante de los empleados que participan en el plan. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que se adquieren los beneficios; de lo contrario, se amortizan utilizando el método de línea recta sobre el periodo promedio hasta los beneficios se convierten en adquiridos.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de posición financiera, representan el valor presente de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos de los servicios pasados no reconocidos, menos el valor razonable de los activos del plan. Cualquier activo que surja de este cálculo se limita a las pérdidas actuariales no reconocidas y al costo de los servicios pasados, más el valor presente de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

- q. Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)** – La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de otros ingresos y gastos en el estado de utilidad integral adjunto.

r. Impuestos a la utilidad – La Entidad está sujeta a las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y a la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

- Impuestos a la utilidad causados

El impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan.

- Impuestos a la utilidad diferidos

Para reconocer el impuesto a la utilidad diferido, la Entidad determina si, con base en proyecciones financieras causará ISR o IETU y reconoce el impuesto a la utilidad diferido correspondiente a las bases y tasas fiscales aplicables de acuerdo al impuesto que acorde a sus proyecciones estima causar en los siguientes años.

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad fiscal. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales gravables. Se reconoce un activo por impuestos a la utilidad diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles y las pérdidas fiscales por amortizar, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

Se reconoce un pasivo por impuestos a la utilidad diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos a la utilidad diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos a la utilidad diferidos se somete a revisión al final de cada período sobre el que se informa y se reduce en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos a la utilidad diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recupera o liquida el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los impuestos a la utilidad causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en el estado de utilidad integral, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados; ya sea en la otra utilidad integral o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de la combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

s. Transacciones en moneda extranjera – Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Al final de cada período que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de utilidad integral.

t. Costos por préstamos – Los costos por préstamos generales o atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos para su uso o venta, (activos calificables), los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurren.

u. Reconocimiento de ingresos y costos – Los ingresos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: 1) la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, 2) estos se pueden valorar confiablemente, 3) existe la probabilidad de que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la operación, 4) no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios, y 5) los costos incurridos y por incurrir pueden medirse confiablemente; lo cual, generalmente ocurre al momento de la entrega legal de la vivienda.

Ingresos por construcción y prestación de servicios – En los contratos de construcción y prestación de servicios de construcción, la Entidad reconoce los ingresos a través del método de por ciento de obra ejecutada, por referencia a la etapa de terminación de conformidad con el NIC 11 "Contratos de construcción", identificando los ingresos en proporción a los costos incurridos, mediante la aprobación del avance de obra por parte de los clientes.

v. Ingresos por intereses – Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento estimada de los flujos de efectivo futuros por la perspectiva de vida de los activos financieros por ese importe inicial de reconocimiento neto del activo.

w. Incentivos de maquinaria diferidos – Corresponden a incentivos en efectivo recibidos por el contrato de servicios de maquinaria para la construcción a través del Fideicomiso irrevocable F/00762, que suscribieron la subsidiaria Maquinaria Especializada MXD, S.A. de C.V. y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, por un plazo de diez años, el cual se devengará conforme los servicios de maquinaria sean prestados a la Entidad durante la vida del contrato como una disminución del costo de los servicios recibidos.

x. Utilidad por acción – La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta integral atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

6. Transacciones no monetarias

Durante el ejercicio, La Entidad celebró las siguientes actividades financieras y de inversión no monetarias que no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo:

	2012	2011	Fecha de transición
Compra de terrenos con proveedores	\$ 9,410	\$ 3,728	\$ 11,734
Adquisición de maquinaria y equipo a través de arrendamientos financieros	103,247	240,110	87,316
Convenios de dación en pago ⁽¹⁾	229,647	195,578	35,558

⁽¹⁾ Son principalmente intercambios de obra terminada por servicios proporcionados por subcontratos.

7. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

En los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo se incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos del mercado monetario, netos de sobregiros bancarios pendientes. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sobre el que se informa como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2012	2011	Fecha de transición
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,225,327	\$ 2,711,166	\$ 2,089,141
Efectivo restringido ⁽¹⁾ y ⁽²⁾	51,511	10,000	139,288
	\$ 2,276,838	\$ 2,721,166	\$ 2,228,429

⁽¹⁾ El efectivo restringido al 31 de diciembre de 2012 y 2011, por \$51,511 y \$10,000, respectivamente, es requerido por la suscripción de un Fideicomiso denominado Geo con Nacional Financiera, S. N. C. Institución de Banca de Desarrollo (Nafinsa), el cual otorga una línea de crédito revolvente hasta por \$1,000,000. El fideicomiso tiene como actividad financiar una porción de las cuentas por pagar a los proveedores de Geo.

⁽²⁾ Al 1 de enero de 2011, debido a la revaluación del tipo de cambio del peso contra el dólar estadounidense, las coberturas mencionadas en la Nota 21 requirieron llamadas de margen, mismas que se encuentran depositadas en una cuenta de inversiones de la Entidad y se presentan en el rubro de efectivo restringido por \$139,288 a la fecha de transición. Este efectivo restringido representa una garantía que serviría para cubrir la cobertura si se liquidara en esa fecha. Este efectivo restringido fue reincorporado al efectivo no restringido, debido a la revaluación del tipo de cambio del dólar estadounidense contra el peso durante el ejercicio 2011.

8. Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar

	2012	2011	Fecha de transición
Institutos de vivienda y Sofoles (Sociedades financieras de objeto limitado)	\$ 770,063	\$ 521,720	\$ 286,241
Documentos por cobrar ⁽¹⁾	453,000	430,055	339,555
Estimaciones por cobrar	153,285	226,533	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(107,156)	(124,993)	(100,497)
	\$ 1,269,192	\$ 1,053,315	\$ 525,299

Las cuentas por cobrar a clientes que se revelan arriba se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. La Entidad no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Entidad a sus clientes.

1) Los documentos por cobrar tienen un vencimiento original menor a 12 meses, por lo que son clasificados a corto plazo.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

	2012	2011
De 30-60 días	\$ 196,047	\$ 83,300
Más de 90-360 días	290,628	287,491
Total	\$ 486,675	\$ 370,791
Antigüedad promedio (días)	173	180

Concentración de riesgos crediticios - La Entidad desarrolla y vende vivienda principalmente del segmento económico bajo. Por lo tanto, su cartera de clientes está concentrada en hipotecas otorgadas por el Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), con un 93.74%, 90.53% y 66.8% de la cartera para diciembre de 2012 y diciembre 2011 y 1 de enero de 2011, respectivamente.

9. Inventarios inmobiliarios

	2012	2011	Fecha de transición
Terrenos por desarrollar	\$ 5,262,598	\$ 6,434,729	\$ 5,897,310
Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios	21,573,894	20,680,056	16,618,775
Materiales para construcción	1,145,472	1,350,550	923,878
	27,981,964	28,465,335	23,439,963
Menos: Inventarios inmobiliarios a largo plazo			
Terrenos	2,909,504	5,059,533	4,076,439
Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios	11,954,104	9,222,969	5,469,742
	14,863,608	14,282,502	9,546,181
	\$ 13,118,356	\$ 14,182,833	\$ 13,893,782

A partir de finales de 2010 y debido a la tendencia gubernamental de autorizar y otorgar subsidios a través de los organismos de vivienda a proyectos habitacionales verticales y a la decisión de la Entidad de convertir ciertos proyectos de vivienda horizontal a vivienda vertical, el proceso constructivo de ciertas subsidiarias se encuentra en proceso de revisión. Como resultado de este cambio en los procesos de construcción existen inversiones importantes en infraestructura y tierra que serán desplazadas en un mediano y largo plazo.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de los préstamos de instituciones financieras y de la deuda a largo plazo que se mencionan en las Notas 15 y 18, con valor en libros de aproximadamente \$6,963,901 (31 de diciembre de 2011 de \$7,307,513 aproximadamente).

Los inventarios reconocidos en el costo de ventas por consumo de inventarios durante el periodo con respecto a las operaciones continuas fue de \$12,931,855 millones (2011: \$12,689,953 millones).

10. Pagos anticipados y otros activos

	2012	2011	Fecha de transición
Rentas pagadas por anticipados, publicidad por devengar, seguros y fianzas	\$ 464,802	\$ 516,618	\$ 306,929
Anticipo a proveedores de terrenos	156,386	181,042	120,043
Anticipos a contratistas y proveedores	241,733	103,854	198,001
Total pagos anticipados	862,921	801,514	624,973
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta ⁽¹⁾	347,989	305,938	223,425
Deudores diversos	332,095	179,372	128,710
Comisiones y otros	104,388	96,004	195,626
Total otros	784,472	581,314	547,761
Total	\$ 1,647,393	\$ 1,382,828	\$ 1,172,734

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2012, incluye \$66,910 de impuesto al valor agregado por recuperar que tiene una antigüedad mayor a tres meses.

11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen una serie de terrenos con infraestructura mantenidos con la finalidad de obtener apreciación de capital, el destino de estos bienes puede ser para desarrollar complejos turísticos, industriales u otros usos. Las propiedades han sido transferidas de inventarios inmobiliarios una vez que han sido designadas formalmente por la Dirección General Adjunta de Reserva Territorial.

	2012	2011	Fecha de transición
Valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 3,223,022	\$ 1,967,772	\$ 1,689,087
		2012	2011
A valor razonable			
Saldo al inicio del año		\$ 1,967,772	\$ 1,689,087
Transferencias		1,189,445	278,685
Ajuste al valor razonable		65,805	-
Saldo al final del año		\$ 3,223,022	\$ 1,967,772

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al 31 de diciembre de 2012. Los valores razonables son evaluados anualmente a través de avalúos realizados a esa fecha por valuadores independientes no relacionados con la Entidad. Los peritos valuadores son registrados y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. Los avalúos se realizaron de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación, se determinó con base en la evidencia de mercado de precios de transacciones para propiedades similares.

La Entidad no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene obligaciones asumidas, obligaciones contractuales respecto de comprar, construir o desarrollar propiedades de inversión, o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento y ampliaciones.

12. Inversión en asociadas y fideicomisos

El porcentaje de participación en las acciones de asociadas y fideicomisos es como sigue:

	Porcentaje de participación		
	2012	2011	Fecha de transición
Asociadas:			
Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V.	-	-	50.00
Telecapital, S.A. de C.V.	-	-	50.00
Servicios de Autoalmacenaje, S.A. de C.V.	-	45.60	45.60
Otras:			
Grupo su Casita, S.A. de C.V.	3.60	3.60	7.11
Otros	3.50	3.50	3.50
Fideicomisos:			
Fideicomiso maestro Mexicano número 371	4.96	4.96	4.96
Fideicomiso número 647	17.00	17.00	-
Fideicomiso maestro Mexicano 412	1.27	1.85	1.85

La inversión en compañías asociadas y fideicomisos, es como sigue:

	2012	2011	Fecha de transición
Asociadas :			
Servicios de Autoalmacenaje, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ -	\$ 69,705	\$ 67,330
Grupo Punta Condesa, S.A. de C.V.	-	-	60,982
GEO ICASA, S.A. de C.V.	-	-	17,462
Otras inversiones permanentes:			
Fideicomiso maestro número 850	111,528	109,530	70,620
Fideicomisos Sólida Temixco	83,759	83,759	90,906
Fideicomiso número 647	77,535	77,535	-
Grupo su Casita, S.A. de C.V. (5)	33,000	68,000	162,508
Fideicomiso Maestro Mexicano número 371	3,709	3,709	4,391
Fideicomiso Maestro México número 412	1,208	3,141	7,531
Fideicomiso número 755	6,000	6,000	-
Fideicomiso Multiva	1,119	1,126	1,126
Fideicomiso número 674	5,808	5,009	-
Otros	14,183	14,180	9,531
	\$ 337,849	\$ 441,694	\$ 492,387

(1) Servicios de Autoalmacenaje: Con fecha 12 de diciembre de 2012 se vendió la totalidad de la participación en \$70,930, obteniendo una utilidad de \$1,225.

(2) Fideicomiso Sólida Temixco: Su principal actividad es celebrar contratos de compraventa para la adquisición de inmuebles, el fiduciario administra la propiedad de los bienes que integran o llegaran a integrar el Patrimonio del Fideicomiso de Administración.

(3) Fideicomiso 850: Su principal actividad es celebrar fideicomisos de proyecto a través del mismo o celebrar otro contrato o acuerdo que considere el prestador de servicio, sea adquirir, desarrollar, urbanizar, administrar, mejorar, vender, renovar, arrendar, conservar para su apreciación y comercializar, en el caso que el Fideicomitente lo instruya enajenar las propiedades.

(4) Fideicomiso 647: Su principal actividad es celebrar y suscribir contratos para la transmisión en su favor de inmuebles y la aportación de los mismos al patrimonio del Fideicomiso.

(5) Grupo su Casita, S.A. de C.V.: Está valuado a su posible valor de liquidación, durante el ejercicio 2012 y 2011, se castigó el valor en \$35,000 y 94,508, respectivamente.

13. Propiedades, planta, maquinaria y equipo (incluye propiedades, planta, maquinaria y equipo en arrendamiento)

	2012	2011	Fecha de transición
Terreno	\$ 428,289	\$ 394,751	\$ 226,156
Edificios	342,346	337,772	234,295
Maquinaria y vehículos	1,439,697	1,417,614	1,672,679
Mobiliario, herramientas y equipo	475,199	392,221	385,322
	2,257,242	2,147,607	2,292,296
Depreciación acumulada			
Edificios	(57,225)	(50,458)	(40,136)
Maquinaria y vehículos	(854,445)	(813,674)	(1,036,776)
Mobiliario, herramientas y equipo	(307,341)	(234,696)	(213,916)
Depreciación acumulada	(1,219,011)	(1,098,828)	(1,290,828)
	1,038,231	1,048,779	1,001,468
Plantas Alpha:			
Terminada	1,319,610	1,262,676	1,310,544
	1,319,610	1,262,676	1,310,544
Depreciación acumulada	(58,526)	(31,564)	-
	1,261,084	1,231,112	1,310,544
	2,727,604	2,674,642	2,538,168
Mejoras a locales arrendados y gastos de instalación ⁽¹⁾	1,021,901	957,843	676,271
Amortización acumulada	(473,928)	(414,577)	(376,364)
	547,973	543,266	299,907
	\$ 3,275,577	\$ 3,217,908	\$ 2,838,075

⁽¹⁾ Corresponde principalmente a la mejoras a locales arrendados y a la instalación de las Plantas Alpha.

La conciliación entre los valores en libros al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, es como sigue:

	Saldo al 1 de enero de 2011 fecha de transición	Adiciones adquisiciones de por negocios	Desinversiones	Transferencias de inventario inmobiliario a propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 31 de diciembre de 2011
Propiedades, planta, maquinaria y equipo					
Inversión:					
Terreno	\$ 290,520	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 290,520
Edificios	159,622	2,900	(26,144)	-	136,378
Maquinaria y vehículos	1,326,820	42,505	(20,422)	-	1,348,903
Mobiliario, herramientas y equipo	284,318	60,062	(19,155)	-	325,225
	1,770,760	105,467	(65,721)	-	1,810,506
Depreciación acumulada:					
Edificios	(47,778)	(18,042)	15,075	-	(50,745)
Maquinaria y vehículos	(802,019)	(109,534)	73,590	-	(837,963)
Mobiliario, herramientas y equipo	(182,987)	(71,740)	37,347	-	(217,380)
Depreciación acumulada	(1,032,784)	(199,316)	126,012	-	(1,106,088)
	737,976	(93,849)	60,291	-	704,418
Plantas Alpha:					
Terminada	1,262,676	-	-	56,934	1,319,610
	1,262,676	-	-	56,934	1,319,610
Depreciación acumulada de plantas Alpha	(31,564)	(24,201)	-	(2,761)	(58,526)
	1,231,112	(24,201)	-	54,173	1,261,084
	2,259,608	(118,050)	60,291	54,173	2,256,022
Gastos de instalación y mejoras a locales arrendados	957,843	77,458	(13,400)	-	1,021,901
Amortización acumulada	(414,577)	(59,867)	516	-	(473,928)
	543,266	17,591	(12,884)	-	547,973
Total	\$ 2,802,874	\$ (100,459)	\$ 47,407	\$ 54,173	\$ 2,803,995
Arrendamiento financiero					
Inversión:					
Terreno	\$ 104,231	\$ 33,538	\$ -	\$ -	\$ 137,769
Edificios	178,150	27,818	-	-	205,968
Maquinaria y vehículos	90,794	-	-	-	90,794
Mobiliario, herramientas y equipo	107,903	42,071	-	-	149,974
	376,847	69,889	-	-	446,736
Depreciación acumulada:					
Edificios	(2,680)	(3,800)	-	-	(6,480)
Maquinaria y vehículos	(11,655)	(4,827)	-	-	(16,482)
Mobiliario, herramientas y equipo	(51,709)	(38,252)	-	-	(89,961)
Depreciación acumulada	(66,044)	(46,879)	-	-	(112,923)
	310,803	23,010	-	-	333,813
Total en propiedades, planta, maquinaria y equipo y arrendamiento financiero	415,034	56,548	-	-	471,582
Inversión - Neta total	\$ 3,217,908	\$ (43,911)	\$ 47,407	\$ 54,173	\$ 3,275,577

Propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 1 de enero de 2011 fecha de transición	Adiciones	Adiciones adquisiciones de por negocios	Desinversiones	Trasposos al activo	Transferencias de inventario inmobiliario a propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 31 de diciembre de 2011
Inversión:							
Terreno	\$ 152,898	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 137,622	\$ 290,520
Edificios	187,784	693	-	(28,855)	-	-	159,622
Maquinaria y vehículos	1,622,001	742,274	9,675	(1,047,130)	-	-	1,326,820
Mobiliario, herramientas y equipo	314,802	1,102	1,017	(32,603)	-	-	284,318
	2,124,587	744,069	10,692	(1,108,588)	-	-	1,770,760
Depreciación acumulada:							
Edificios	(39,642)	(11,076)	-	2,940	-	-	(47,778)
Maquinaria y vehículos	(1,029,562)	(156,066)	(7,354)	390,963	-	-	(802,019)
Mobiliario, herramientas y equipo	(191,442)	(8,152)	(827)	17,434	-	-	(182,987)
Depreciación acumulada	(1,260,646)	(175,294)	(8,181)	411,337	-	-	(1,032,784)
	863,941	568,775	2,511	(697,251)	-	-	737,976
Plantas Alpha:							
Terminada	1,310,544	-	-	-	(97,491)	49,623	1,262,676
	1,310,544	-	-	-	(97,491)	49,623	1,262,676
Depreciación acumulada de plantas Alpha	-	(31,564)	-	-	-	-	(31,564)
	1,310,544	(31,564)	-	-	(97,491)	49,623	1,231,112
	2,327,383	537,211	2,511	(697,251)	(97,491)	187,245	2,259,608
Gastos de instalación y mejoras a locales arrendados	676,271	281,572	-	-	-	-	957,843
Amortización acumulada	(376,364)	(38,213)	-	-	-	-	(414,577)
	299,907	243,359	-	-	-	-	543,266
Total	\$ 2,627,290	\$ 780,570	\$ 2,511	\$ (697,251)	\$ (97,491)	\$ 187,245	\$ 2,802,874
Arrendamiento financiero							
Inversión:							
Terreno	\$ 73,258	\$ 30,973	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 104,231
Edificios	46,511	131,639	-	-	-	-	178,150
Maquinaria y vehículos	50,678	40,116	-	-	-	-	90,794
Mobiliario, herramientas y equipo	70,520	37,383	-	-	-	-	107,903
	167,709	209,138	-	-	-	-	376,847
Depreciación acumulada:							
Edificios	(494)	(2,186)	-	-	-	-	(2,680)
Maquinaria y vehículos	(7,214)	(4,441)	-	-	-	-	(11,655)
Mobiliario, herramientas y equipo	(22,474)	(29,235)	-	-	-	-	(51,709)
Depreciación acumulada	(30,182)	(35,862)	-	-	-	-	(66,044)
	137,527	173,276	-	-	-	-	310,803
Total en propiedades, planta, maquinaria y equipo y arrendamiento financiero	210,785	204,249	-	-	-	-	415,034
Inversión - Neta total	\$ 2,838,075	\$ 984,819	\$ 2,511	\$ (697,251)	\$ (97,491)	\$ 187,245	\$ 3,217,908

Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Las siguientes vidas útiles se utilizan en el cálculo de la depreciación:

Edificios y Plantas Alpha	35-40
Maquinaria y equipo	3-7
Vehículos	3-4
Equipo de cómputo	3
Mobiliario y equipo	5-10
Gastos de instalación y mejoras en locales arrendados y casas muestra	5-15
Herramientas y equipo menor	3-5

a. Activos otorgados en garantía

Adicionalmente, las obligaciones de la Entidad con respecto a arrendamientos financieros (ver Nota 19) están garantizadas por los títulos de propiedad del arrendador sobre los activos arrendados, los cuales ascienden a \$580,388 (31 de diciembre 2011: \$397,564).

14. Otros activos

	2012	2011	Fecha de transición
Inversión en predios concesionados	\$ 193,537	\$ 162,479	\$ 101,292
Programas de cómputo y sistemas ERP	586,693	597,285	435,474
	780,230	759,764	536,766
Amortización acumulada	(312,701)	(220,091)	(127,698)
	467,529	539,673	409,068
Anticipos de terrenos	660,598	628,608	314,297
Depósitos de seriedad	283,364	288,176	295,491
Otros	20,252	-	-
	\$ 1,431,743	\$ 1,456,457	\$ 1,018,856

La conciliación de los valores en libros al inicio y al final de cada periodo se presente a continuación:

	Balance al 31 diciembre 2011	Adiciones 2012	Disposiciones 2012	Balance al 31 diciembre 2012
Inversión en predios concesionados	\$ 162,479	\$ 31,058	\$ -	\$ 193,537
Programas de cómputo y sistemas ERP	597,285	-	(10,592)	586,693
	759,764	31,058	(10,592)	780,230
Amortizaciones	(220,091)	(92,610)		(312,701)
	539,673	(61,552)	(10,592)	467,529
Anticipo de terrenos	628,608	31,990	-	660,598
Depósitos de seriedad	288,176	39,681	(44,493)	283,364
Otros	-	20,252	-	20,252
	\$ 1,456,457	\$ 30,371	\$ (55,085)	\$ 1,431,743

	Fecha de transición	Adiciones 2011	Disposiciones 2011	Balance al 31 diciembre 2011
Inversión en predios concesionados	\$ 101,292	\$ 61,187	\$ -	\$ 162,479
Programas de cómputo y sistemas ERP	435,474	161,811	-	597,285
	536,766	222,998	-	759,764
Amortizaciones	(127,698)	(92,393)	-	(220,091)
	409,068	130,605		539,673
Anticipos de terrenos	314,297	314,311	-	628,608
Depósitos de seriedad	295,491	-	(7,315)	288,176
	\$ 1,018,856	\$ 444,916	\$ (7,315)	\$ 1,456,457

15. Préstamos de instituciones financieras

	2012	2011	Fecha de transición
Moneda nacional con garantía hipotecaria			
Créditos puente hipotecarios con garantía de los inventarios inmobiliarios, con tasas de interés variable de TIIE más 363 puntos promedio base al 31 de diciembre de 2012 y 343 puntos promedio base al 31 de diciembre y 1 de enero de 2011.	\$ 2,146,639	\$ 2,782,383	\$ 2,336,825
Créditos de terreno con garantía hipotecaria revolvente con tasa de interés variable TIIE más 330 puntos base con vencimientos escalonados a 180 días.	363,162	-	-
Créditos simples con garantía hipotecaria de terreno con base en la tasa TIIE más 196 puntos base con vencimiento al 31 de diciembre de 2010.	-	-	19,463
Moneda nacional sin garantía hipotecaria			
Créditos quirografarios con tasa de interés variable TIIE más un rango de 300 a 500 puntos base con vencimientos escalonados en 2013.	897,008	-	-
Créditos quirografarios con tasa de interés fija de entre 789 a 889 puntos base con vencimientos entre enero y mayo de 2013	96,390	-	-
Crédito simple con tasa de interés fija de 983 puntos base con vencimiento en marzo de 2013.	23,135	12,398	-
Crédito simple con tasa de interés fija de 1200 puntos base con vencimiento en julio de 2013.	156	-	-
Créditos quirografarios con tasa de interés promedio de 1197 puntos base y vencimientos durante 2011.	-	1,188,798	26,231
Créditos simples con tasa de interés fija de 858 puntos base con vencimiento en agosto de 2012.	-	2,109	-
Préstamo quirografario con tasa de interés variable TIIE más 500 puntos base con vencimiento en abril de 2011.	-	-	43,626
Crédito simple con tasa de interés variable con base en la TIIE más 500 puntos con vencimiento en octubre de 2011.	-	-	35,000
Préstamo quirografario con tasa de interés variable con base en la TIIE más 450 puntos con vencimiento en septiembre de 2011.	-	-	25,000
Crédito simple a tasa de interés fija de 140 puntos base con vencimiento en abril de 2011	-	-	426
	\$ 3,526,490	\$ 3,985,688	\$ 2,486,571

TIIE.- Tasa de interés interbancaria de equilibrio que es definida por el Banco de México al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, la TIIE fue de 4.84%, 4.80% y 4.87%, respectivamente.

Todas las tasas de interés que se mencionan son anualizadas.

Puntos base - cada 100 puntos equivalen a un punto porcentual.

16. Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros

	2012	2011	Fecha de transición
Impuestos, excepto impuesto sobre la renta	\$ 619,468	\$ 390,268	\$ 208,713
Provisiones	161,758	475,318	452,371
Acreeedores por servicios	1,026,066	1,625,155	1,238,892
	\$ 1,807,292	\$ 2,490,741	\$ 1,899,976

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, las principales provisiones se integran como sigue:

	Saldos al inicio de 2012	Aplicaciones	Incremento	Saldos al 31 de diciembre de 2012
Provisión para:				
Desmantelamiento de plantas Alpha y otras	\$ 189,233	\$ (189,233)	\$ -	\$ -
Infraestructura y equipamiento donado	286,085	(286,085)	161,758	161,758
	\$ 475,318	\$ (475,318)	\$ 161,758	\$ 161,758

	Fecha de transición 2012	Aplicaciones	Incremento	31 de diciembre de 2011
Provisión para:				
Desmantelamiento de plantas Alpha y otras	\$ 101,373	\$ -	\$ 87,860	\$ 189,233
Infraestructura y equipamiento donado	350,998	(284,365)	219,452	286,085
	\$ 452,371	\$ (284,365)	\$ 307,312	\$ 475,318

17. Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros

	2012	2011	Fecha de transición
Programa:			
Bursatilización	\$ 964,871	\$ 877,665	\$ 1,273,686
Factoraje	3,686,728	2,475,707	1,709,710
	\$ 4,651,599	\$ 3,353,372	\$ 2,983,396

Certificados Bursátiles Fiduciarios - Las subsidiarias de GEO establecieron un programa revolviente para la bursatilización de derechos de crédito futuros (Derechos) que se derivan de sus contratos de compraventa de viviendas, los cuales se afectan a un fideicomiso constituido para tal efecto en Nacional Financiera, S. N. C. el programa vigente es de hasta \$1,000,000 o su equivalente en unidades de inversión. A través de ofertas públicas de Certificados Bursátiles (CB's), que comprende la emisión de CB's preferentes y CB's subordinados, que son adquiridos por el público inversionista y GEO; respectivamente, el fideicomiso obtiene los recursos necesarios para invertirlos en la adquisición de los Derechos. Una vez que en el fideicomiso se cobran los Derechos, se pueden efectuar nuevas adquisiciones tomando en consideración el vencimiento de la emisión de los CB's, o amortizar anticipadamente la emisión. Al 31 de diciembre de 2012, la Entidad mantiene vigente tres emisiones por a) \$337,616, con vencimiento el 25 de octubre de 2013 a una tasa inicial de 734 puntos base; b) \$540,050, con vencimiento el 7 de mayo de 2014, a la tasa inicial 749 puntos base y

c) \$313,820 con vencimiento el 14 de agosto de 2014, a la tasa inicial de 794 puntos base.

GEO tiene la obligación de terminar de construir las viviendas relativas a los Derechos y la responsabilidad de efectuar la cobranza de los Derechos así como de depositarla diariamente en el fideicomiso la cobranza recibida. Los CB's preferentes se liquidan a su valor nominal.

La amortización anticipada de los CB's preferentes, de conformidad con lo establecido en el fideicomiso y previa instrucción del Comité Técnico al fiduciario, se efectuará a su valor nominal entre otras razones, cuando:

- 1) Cuando por causas imputables a las subsidiarias Fideicomitentes, se nieguen o no puedan ceder al Fiduciario, derechos de cobro para llevar a cabo inversiones permitidas y dicha eventualidad se traduzca en la acumulación del 50% del valor del principal de los Certificados Bursátiles Preferentes permaneciendo dicha situación durante 120 días naturales;
- 2) Cuando por causas no imputables a las subsidiarias Fideicomitentes, derivadas de cambios significativos en las políticas, procesos y/o requisitos de los institutos de vivienda, que tengan como consecuencia la imposibilidad de cumplir con los criterios de elegibilidad, no puedan ceder al fiduciario, derechos de cobro adicionales para llevar a cabo inversiones permitidas;
- 3) Cuando en cualquier tiempo el cobro de los derechos de cobro afectados sea menor en un 40% al flujo esperado para la emisión, en el entendido que el flujo acumulado se ajustará por los cobros anticipados y/o por la readquisición de derechos de cobro. Por parte de las Fideicomitentes por conducto de GEO.

Programas de factoraje - Las subsidiarias de GEO han establecido programas de factoraje con diversas instituciones de crédito, basados en los contratos que firman sus clientes por la compra de vivienda y los pagarés que se originan por estas ventas. La tasa de interés promedio es TIE más 3.32%. El plazo máximo para operaciones con Infonavit y Fovissste son 60 y 180 días, respectivamente. Estos programas son con recurso.

18. Deuda

	2012	2011	Fecha de transición
Moneda nacional garantizados:			
Crédito hasta por \$1,200,000 revolvente con garantía fiduciaria con vencimiento el 17 de noviembre de 2014, con tasa de interés variable TIIE a 91 días más 500 puntos base.	\$ 1,200,000	\$ 994,500	\$ 217,500
Crédito hipotecario con garantía de terrenos, con tasa de interés variable TIIE más 338 puntos base promedio, con vencimientos escalonados en 2013 y 2014.	334,124	857,454	294,975
Moneda nacional sin garantía			
Certificado bursátil con vencimiento el 18 de julio de 2014, con tasa variable TIIE más 320 puntos base.	400,000	400,000	-
Bono Huaso a 10 años por 342,000 UF (Unidades de Fomento Chileno), con vencimiento el 19 de julio de 2022, con tasa cupón de 650 puntos base.	211,982	-	-
Crédito simple con vencimiento el 1 de septiembre de 2014, con tasa de interés fija de 1200 puntos base.	63,374	-	-
Créditos simples con vencimiento en marzo de 2013 y 2014, con tasa de interés fija de 816 puntos base.	54,549	35,000	-
Créditos simples con vencimiento en enero y mayo de 2014, con una tasa de interés fija de 1053 puntos base.	42,104	70,284	-
Crédito simple con vencimiento el 1 de octubre de 2013, con una tasa de interés fija de 1010 puntos base.	6,900	14,211	20,824
Crédito simples con vencimiento el 1 de enero de 2013, con tasa de interés de 1400 puntos base.	1,194	14,498	17,316
Crédito simple con vencimiento el 28 de diciembre de 2012, con tasa variable TIIE más 350 puntos base.	-	200,764	60,000
Crédito para la adquisición de maquinaria y equipo con una tasa de interés variable TIIE más 231 puntos con diversos vencimientos.	-	224,134	196,377
Crédito simple con vencimiento el 1 de noviembre de 2012, con tasa de interés variable TIIE más 400 puntos base.	-	4,965	9,507
Crédito simple con vencimientos el 1 de enero de 2013, con tasa de interés variable TIIE de 1400 puntos base.	-	-	8,757
Crédito simple con vencimiento el 1 de noviembre de 2012, con tasa de interés promedio de 400 puntos base.	-	-	7,162
En miles de dólares estadounidenses con garantía, excepto en donde se mencione			
"Senior Guaranteed Note" por 400,000 dólares con vencimiento el 27 de marzo de 2022 con un cupón fijo de 887.5 puntos base, garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. ^{(1) y (2)}	5,186,320	-	-
"Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares con vencimiento el 30 de junio de 2020, con tasa de interés de 925 puntos base, garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. ^{(1) y (2)}	3,158,068	3,158,068	3,158,068
"Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares con vencimiento el 25 de septiembre de 2014, con una tasa de interés de 887.5 puntos base garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. ^{(1) y (2)}	721,393	3,330,095	3,330,095
Crédito refaccionario por 13,754 dólares con vencimiento el 22 de mayo de 2017, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base. ⁽¹⁾	112,340	138,872	160,638
Crédito refaccionario por 3,593 dólares con vencimiento el 29 de abril de 2016, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base. ⁽¹⁾	26,823	34,626	41,345
Crédito refaccionario por 1,198 dólares con vencimiento el 30 de septiembre de 2016, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base.	10,274	12,837	15,049
	11,529,445	9,490,308	7,537,613
Menos:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo.	(657,201)	(657,135)	(296,647)
	10,872,244	8,833,173	7,240,966
Comisiones y gastos por emisión de deuda.	(665,027)	(378,734)	(227,624)
Amortización acumulada.	198,498	128,302	108,232
	(466,529)	(250,432)	(119,392)
	10,405,715	8,582,741	7,121,574
Cambio en el valor razonable de la deuda. (Nota 21)	(359,383)	330,174	(823,952)
	\$ 10,046,332	\$ 8,912,915	\$ 6,297,622

⁽¹⁾ Debido a que por estas obligaciones se contrataron instrumentos financieros derivados (IFD) de cobertura de tipo de cambio, el saldo de cada obligación se valúa al tipo de cambio de la fecha de contratación de cada IFD.

⁽²⁾ Con fecha 27 de marzo de 2017, GEO colocó un bono de deuda "Senior Guaranteed Notes" por 400 millones de dólares estadounidenses en los mercados bursátiles en el extranjero, con una tasa de rendimiento fija del 8.875% y un plazo de 10 años con vencimiento en marzo de 2022. Parte de los recursos se utilizaron para recomprar aproximadamente el 78% de la deuda denominada "Senior Guaranteed Notes" por 250 millones de dólares con fecha de vencimiento en 2014, por un monto aproximado de 195 millones de dólares estadounidenses.

Los vencimientos del pasivo a largo plazo, son:

2014	\$	1,506,938
2015		766,034
2016		31,560
2017		11,342
2018 en adelante		8,556,370
	\$	10,872,244

LIBOR - London Inter Bank Offer Rate; al 31 de diciembre de 2012, al 31 de diciembre de 2011, y a fecha de transición fue 0.50825%, 0.80850% y 0.45594%, respectivamente a 180 días.

19. Arrendamientos financieros

	2012	2011	Fecha de transición
Moneda Nacional:			
Contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo, con vencimiento en 2015 y tasa promedio de interés TIE más 332 puntos base.	\$ 153,207	\$ -	\$ -
Arrendamientos de equipos industriales, con vencimiento en septiembre de 2016, con opción de compra a valor de mercado y con tasa promedio de interés de 146.6 puntos base.	186,088	179,869	-
Arrendamientos de inmuebles en el estado de Guerrero con vencimientos en agosto de 2015 y 2017, con opción de compra a valor de mercado y tasa promedio de interés de 127.5 puntos base.	133,395	93,594	113,545
Arrendamientos de equipos con vencimiento en 2016, con opciones de compra a valores de mercado y tasa promedio de intereses de 170 puntos base.	64,274	59,174	51,307
Arrendamientos de maquinaria y equipo con vencimiento en 2014 y 2016, con opciones de compra a valores de mercado y tasa promedio de interés de 170 puntos base.	43,424	61,091	31,310
Arrendamientos de oficinas administrativas con vencimiento el 30 de noviembre de 2012, sin opción a compra, con tasa promedio de interés de 70 puntos base.	-	3,835	3,937
	580,388	397,563	200,099
Menos:			
Porción circulante del largo plazo	(162,063)	(70,535)	(42,335)
	\$ 418,325	\$ 327,028	\$ 157,764

Las obligaciones por arrendamientos, son como sigue:

	31 de diciembre de 2012	
	Pagos mínimos futuros de arrendamiento	Valor presente de pagos mínimos futuros de arrendamiento
Arrendamiento financiero		
Entre uno y cinco años	\$ 384,718	\$ 418,325
Hasta un año	104,117	162,063
	\$ 488,835	\$ 580,388

20. Instrumento financiero

a. Administración del riesgo de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que sus subsidiarias tendrán la capacidad de continuar como negocio en marcha con el fin de maximizar el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización en el uso de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido alterada al 31 de diciembre de 2012 en comparación con la del 31 de diciembre de 2011.

La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2012, la estructura de capital se mantiene un nivel de endeudamiento de \$14,230,023, netos de valor razonable de la deuda y de gastos de emisión de deuda por \$ (359,383) y \$ (466,529), respectivamente. Esta deuda se encuentra compuesta por \$2,146,639 millones (14%) de financiamiento a través de créditos puente cuyos contratos poseen una fecha de vencimiento menor a 12 meses, \$ 1,379,851 (9%) de financiamiento a través de líneas corporativas de corto plazo y \$11,529,445 (77%) en líneas corporativas de largo plazo y el capital de la Entidad (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en las Notas 15, 18 y 24 respectivamente).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El comité operaciones de la Entidad revisa la estructura de capital de la Entidad sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Entidad tiene un índice de endeudamiento especificado del 20% al 25% determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2011 de 7.20% (ver abajo) estuvo en la parte final más baja del rango meta y ha vuelto a un nivel más común de 5.50% desde el final del periodo sobre el que se informa.

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Deuda ^(a)	\$ 14,230,023	\$ 13,555,738
Efectivo y bancos	(2,276,838)	(2,721,166)
Deuda neta	\$ 11,953,185	\$ 10,834,572
Capital contable ^(b)	\$ 11,329,952	\$ 10,106,148
Índice de deuda neta a capital contable	105.50%	107.21%

^(a) La deuda se define como préstamos tanto a largo y corto plazo y a instituciones financieras.

^(b) El capital contable incluye todas las utilidades retenidas, primas en suscripción de acciones, reservas para compra de acciones y el capital social de la Entidad.

b. Categorías de los instrumentos financieros

	2012			2011	
	Valor en libros	Valor razonable	Nivel de valuación	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:					
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,276,838	\$ 2,276,838		\$ 2,721,166	\$ 2,721,166
Instrumentos financieros derivados			(2)	429,778	429,778
Cuentas por cobrar	1,269,192	1,269,192		1,053,315	1,053,315
Total	\$ 3,546,030	\$ 3,546,030		\$ 4,204,259	\$ 4,204,259
Pasivos financieros:					
Instituciones financieras	\$ (14,230,023)	\$ (14,589,406)	(2)	\$ (13,555,738)	\$ (13,225,564)
Proveedores de terrenos	(292,663)	(292,663)	(3)	(991,872)	(797,145)
Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de créditos futuros	(4,651,599)	(4,651,599)		(3,353,372)	(3,353,372)
Instrumentos financieros derivados	(317,080)	(317,080)	(2)	-	-
Proveedores	(3,325,557)	(3,325,557)		(4,191,437)	(4,191,437)
Anticipos de clientes	(1,176,368)	(1,176,368)		(2,678,725)	(2,678,725)
Total	\$ (23,993,290)	\$ (24,352,673)		\$ (24,771,144)	\$ (24,246,243)

Al final del periodo sobre el que se informa, no existen concentraciones de riesgo de crédito significativas para los préstamos y cuentas por cobrar designados como a valor razonable con cambios a través de resultados; excepto por lo mencionado en la Nota 21. El valor en libros que se refleja anteriormente representa la máxima exposición al riesgo de crédito de la Entidad para dichos préstamos y cuentas por cobrar.

c. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan arriba han sido determinados por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del estado consolidado de situación financiera. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable, agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable son:

- Nivel 1 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios
- Nivel 3 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Excepto por lo que se detalló en la tabla del inciso b), la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

d. Objetivos de la administración del riesgo financiero

La función de Tesorería Corporativa de la Entidad ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por la política de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

e. Riesgo de tasa de interés – La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que su deuda está principalmente sostenida en tasas variables. Una variación de 100 puntos base en la tasa TIIE, tasa de referencia en los préstamos se incrementa o disminuye y todas las otras variables permanecen constantes, la utilidad neta consolidada, capital contable consolidado y flujos de efectivo consolidado se incrementarían o disminuirían por un monto de \$156,363 y \$137,008, al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, respectivamente.

La sensibilidad a las tasas de interés de la Entidad ha disminuido durante el año en curso debido principalmente a la reducción en la variable de instrumentos de deuda y el aumento de los swaps de tasas de interés para intercambiar deuda a tasa variable a fija. Ver tabla abajo.

	Saldos al 31 de diciembre de 2012	Porcentaje %	Tasa de interés	Tasa Promedio	Importe costo financiera del período	Incremento hipotético asumido sobre el incremento en la tasa de interés (%)	Costo financiero Hipotético	Variación
Deuda a corto plazo:								
Créditos puente hipotecarios	\$ 2,146,639	14	TIIE + 3.63	8.47	\$ 181,820	9.47	\$ 203,287	\$ 21,466
Créditos hipotecarios para compra de tierra	363,162	2	TIIE + 3.30	8.14	29,561	9.14	33,193	3,632
Créditos simples	23,291	-	10.92%	10.92	2,543	11.29	2,776	233
Créditos quirografarios	993,398	6	TIIE + 3.71	8.55	84,936	9.55	94,870	9,934
Deuda a largo plazo:								
"Senior Guaranteed Note" ⁽¹⁾	9,065,781	58	TIIE + 5.03	9.87	894,460	10.87	985,118	90,658
Bono Huaso	211,982	1	TIIE + 5.08	9.92	21,029	10.92	23,148	2,120
Créditos hipotecarios para compra de tierra	334,124	2	TIIE + 3.38	8.22	27,465	9.22	30,806	3,341
Líneas de crédito revolventes con garantía fiduciaria	1,200,000	8	TIIE + 5.00	9.84	118,080	10.84	130,080	12,000
Certificados bursátiles	400,000	3	TIIE + 3.20	8.04	32,160	9.04	36,160	4,000
Créditos simples	168,121	1	10.15%	10.15	17,064	11.15	18,745	1,681
Créditos refaccionarios	149,437	1	TIIE + 2.19	7.03	10,505	8.03	12,000	1,494
	\$ 15,055,935	96		8.35	\$ 1,419,623	9.35	\$ 1,570,183	\$ 150,559
Arrendamientos	560,388	4	TIIE + 3.39	8.23	47,766	9.23	53,570	5,804
	\$ 15,636,323	100		8.29	\$ 1,467,389	9.29	\$ 1,623,753	\$ 156,363

	Saldos al 31 de diciembre de 2011	Porcentaje %	Tasa de interés	Tasa Promedio	Importe costo financiera del período	Incremento hipotético asumido sobre el incremento en la tasa de interés (%)	Costo financiero Hipotético	Variación
Deuda a corto plazo:								
Créditos puente hipotecarios	\$ 2,782,383	20	TIIE + 3.20	8.32	\$ 231,494	9.32	\$ 259,318	\$ 27,824
Créditos simples	1,203,305	9	TIIE + 4.00	9.42	113,351	10.42	125,384	12,033
Deuda a largo plazo:								
"Senior Guaranteed Note" ⁽¹⁾	6,488,163	47	TIIE + 6.39	11.89	571,443	12.89	836,324	64,882
Créditos hipotecarios para compra de tierra	857,454	6	TIIE + 3.50	8.12	69,625	9.12	78,200	8,575
Líneas de crédito revolventes con garantía fiduciaria	994,500	9	TIIE + 4.25	8.54	84,930	9.54	94,875	9,945
Certificados bursátiles	400,000	3	TIIE + 3.70	7.91	31,640	8.91	35,640	4,000
Créditos simples	563,856	2	10.16%	10.16	34,516	11.16	37,913	3,397
Créditos refaccionarios	186,335	1	TIIE + 2.30	7.15	13,323	8.15	15,186	1,863
	\$ 13,475,996	97		8.46	\$ 1,150,322	9.94	\$ 1,482,840	\$ 132,519
Arrendamientos	397,563	3	TIIE + 2.80	7.63	34,251	8.63	38,740	4,489
	\$ 13,873,559	100		8.46	\$ 1,184,573	9.46	\$ 1,521,580	\$ 137,008

⁽¹⁾ Sin considerar efecto de IFD y gastos de emisión.

f. Administración del riesgo de crédito – La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por los valores en libros en el estado de posición financiera consolidada.

El riesgo principal de la Entidad es generado por sus clientes.

Este riesgo surge principalmente por la insolvencia de clientes, que les impida el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por los institutos de vivienda, sin embargo se mantiene una cartera de clientes, con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos y además se realizan estudios individuales de su capacidad de endeudamiento. La cartera que se posee no se concentra en un sólo cliente en particular.

Prácticamente todo el financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, como la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y el FOVISSSTE. GEO depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar la mayoría de sus ventas. La exposición de la Entidad por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

g. Administración de riesgo cambiario de moneda extranjera – La Entidad cuenta con deuda en moneda extranjera la cual es mitigada por medio de instrumentos financieros derivados.

h. Administración de riesgos de precio – En el caso de los insumos, alzas en el costo de materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y por ende, la Entidad con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores.

i. Administración del riesgo de liquidez – La administración de la Entidad es la que tiene la responsabilidad final por la administración de la liquidez. El consejo de administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Facilidades de financiamiento:

Líneas de crédito disponibles	2012	2011	Fecha de transición
Créditos puente hipotecarios	\$ 3,590,535	\$ 3,416,419	\$ 4,501,365
Créditos quirografarios	218,748	297,978	972,300
Créditos simples	5,420	42,500	157,500

Las fuentes de financiamiento consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos así como créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios o bien por el aval de la Entidad. Los principales requerimientos de efectivo de la Entidad son para el financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas y para la compra de terrenos, y para satisfacerlos, la Entidad ha recurrido al financiamiento a través de préstamos bancarios, los provenientes de la operación, y, a un futuro, al financiamiento de deuda bursátil.

Por lo que respecta a la tesorería, la Entidad contempla el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta ocho semanas en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por la Entidad, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Más de 4 años
Deuda a corto plazo:				
Créditos puente hipotecarios	\$ 2,146,639	\$ -	\$ -	\$ -
Créditos hipotecarios para compra de tierra	363,162	-	-	-
Créditos quirografarios	993,398	-	-	-
Créditos simples	23,291	-	-	-
Deuda a largo plazo:				
"Senior Guaranteed Note"	-	721,393	-	8,344,388
Bono Huaso	-	-	-	211,982
Créditos hipotecarios para compra de tierra	263,425	60,176	10,523	-
Líneas de crédito revolventes	240,000	240,000	720,000	-
Certificados bursátiles	-	400,000	-	-
Créditos simples	118,265	49,856	-	-
Créditos refaccionarios	35,511	35,512	35,512	42,902
Deuda total	4,183,691	1,506,937	766,035	8,599,272
Proveedores de terrenos	223,707	-	-	68,956
Total obligaciones contractuales	\$ 4,407,399	\$ 1,506,937	\$ 766,035	\$ 8,668,228

- j. **Administración del riesgo del mercado y del negocio de vivienda** – En el negocio inmobiliario, los planes de los reguladores gubernamentales afectan el desempeño del sector incidiendo directamente en la construcción habitacional y comercial. Una de las variables claves a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se van a llevar a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de las agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, los ajustes a los programas y presupuestos de fomento a la vivienda por los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con las ventas de vivienda, podrían afectar la operación de la Entidad o a los compradores finales de éstas.

21. Instrumentos financieros derivados (IFD)

(En miles de dólares estadounidenses, excepto en dónde se mencione)

De conformidad con las políticas de riesgo de la Entidad, se han contratado los siguientes IFD's, como sigue:

- a) **Primera relación de cobertura** – La Entidad emitió un "Senior Guaranteed Note" garantizado a cinco años con vencimiento el 25 de septiembre de 2014 por 250,000 dólares estadounidenses (USD), con un cupón fijo de 887.5 puntos base y una tasa de rendimiento al vencimiento de 900 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 23 de septiembre del 2009 la Entidad contrató con dos diferentes agentes financieros, instrumentos derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento, atribuibles a la emisión del bono de deuda garantizado. El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 25 de septiembre de 2009 y el flujo por el vencimiento del principal el 22 de septiembre de 2014.

En abril de 2012, la Entidad realizó una cancelación parcial del monto nominal por 195,843 dólares estadounidenses (USD), quedando un monto de 54,156 dólares estadounidenses (USD). La cancelación está asociada con la liquidación parcial del Senior Guaranteed Note.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nominal USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
27,078	sep-09	sep-14	TIE más 639 puntos base	8.875%	(464)	\$ (6,013)
27,078	sep-09	sep-14	TIE más 642.5 puntos base	8.875%	(480)	(6,221)
						\$ (12,234)

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nominal USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
125,000	sep-09	sep-14	TIE más 639 puntos base	8.875%	7,915	\$ 110,294
125,000	sep-09	sep-14	TIE más 642.5 puntos base	8.875%	7,807	108,781
						\$ 219,075

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura, es como sigue:

Monto nominal USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
125,000	sep-09	sep-14	TIE más 639 puntos base	8.875%	(3,731)	\$ (48,750)
125,000	sep-09	sep-14	TIE más 634.5 puntos base	8.875%	(3,666)	(48,164)
						\$ (96,914)

b) **Segunda relación de cobertura** – La Entidad emitió un "Senior Guaranteed Note" garantizado a diez años con vencimiento el 30 de junio de 2020 por 250,000 dólares estadounidenses (USD), con un cupón fijo de 925 puntos base y una tasa de rendimiento al vencimiento de 950 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 9 de julio de 2010, la Entidad contrató con cuatro diferentes agentes financieros, instrumentos derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento, atribuibles a la emisión del bono de deuda garantizado. El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 13 de julio y 30 de junio de 2010 para el primer instrumento y los dos restantes, respectivamente, y el flujo por el vencimiento del principal al 30 de junio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
100,000	jul-10	jun-15	TIE más 413.9 puntos base	9.25%	1,040	\$ 13,481
			900 puntos base hasta diciembre de 2012, 411.5 puntos base de enero 2013 a junio de 2015 y 525 puntos base a partir de julio de 2015 al 2020	9.25%	(4,811)	(62,373)
⁽¹⁾ 100,000	may-2011	jun-20	38 puntos base hasta 2015 y posteriormente TIE más 565.4 puntos base	9.25%	(8,443)	(109,465)
50,000	jun-10	jun-20	TIE más 386.5 hasta 2015 y posteriormente TIE más 500 puntos base	9.25%	(1,578)	(20,462)
						\$ (178,819)

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
100,000	jul-10	jun-15	TIE más 413.9 puntos base	9.25%	2,372	\$ 33,046
			905 puntos base hasta junio 2012 y TIE más 411.5 puntos base para 2015 y 525 puntos base para 2020	9.25%	8,118	113,119
⁽¹⁾ 100,000	may-2011	jun-20	38 puntos base hasta 2015 y TIE más 565.4 puntos base	9.25%	2,979	41,508
50,000	jun-10	jun-20	TIE más 386.5 hasta 2015 y posteriormente TIE más 500 puntos base	9.25%	4,923	68,600
						\$ 256,273

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
100,000	jul-10	jun-20	TIE más 388.9 hasta diciembre de 2010 y a partir de enero de 2011 TIE más 413.9 puntos base	9.25%	(14,889)	\$ (183,875)
100,000	jun-10	jun-20	TIE más 388.5 y 502 puntos base	9.25%	(14,856)	(183,476)
50,000	jun-10	jun-20	TIE más 386.5 hasta 2015 y posteriormente 500 puntos base	9.25%	(7,384)	(91,190)
						\$ (458,541)

⁽¹⁾ En mayo de 2011, la Entidad celebró un convenio con Deutsche Bank mediante este convenio asume y liquida el segundo período del IFD originalmente contratado con Santander que abarca del 30 de junio de 2015 al 30 de junio de 2020.

- c) **Tercera relación de cobertura** – El 14 de septiembre de 2010, la Entidad contrató con un agente financiero instrumentos financieros designados de cobertura de fluctuación de divisa, por montos de 13,754, 3,593 y 1,199 dólares estadounidenses (USD) con inicios de vigencia el 15 de septiembre de 2010, para los dos primeros y 30 de septiembre de 2010 para el tercero con vencimiento el 22 de mayo de 2017, 29 de abril y 30 de septiembre de 2016, respectivamente. El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento atribuibles a los créditos refaccionarios. El período de cobertura comprende los flujos semestrales para los cupones y la amortización del principal.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
8,842	sep-10	may-17	TIE más 218 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(117)	\$ (1,511)
2,095	sep-10	abr-16	TIE más 217 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(18)	(229)
799	Sep-10	sep-16	TIE más 224 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(10)	(124)
						<u>\$ (1,864)</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
10,807	sep-10	may-17	TIE más 218 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	658	\$ 9,162
2,695	sep-10	abr-16	TIE más 217 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	120	1,668
999	sep-10	sep-16	TIE más 224 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	31	438
						<u>\$ 11,268</u>

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura es:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
12,772	sep-10	may-17	TIE más 218 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(662)	\$ (8,178)
3,293	sep-10	abr-16	TIE más 217 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(154)	(1,904)
1,198	sep-10	sep-16	TIE más 224 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(59)	(731)
						<u>\$ (10,813)</u>

- d) **Cuarta relación de cobertura** – La Entidad emitió 684 bonos a largo plazo de la serie A en el Banco de Chile denominada en unidades de Fomento (UF) a 10 años, con vencimiento el 19 de julio de 2022 por un monto de 342,000 UF, con cupones fijos de 650 puntos base. Con la finalidad de disminuir la fluctuación en tasas de interés, el 27 de agosto de 2012 la Entidad contrató un instrumento derivado designado de cobertura de fluctuaciones de tasas, (Cross-Currency Rate Swap o CCRS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las fluctuaciones en tasas de los pagos de cupones y el principal a su vencimiento. El período de cobertura comprende las tasas aplicables a los flujos semestrales considerados a partir del 19 de septiembre de 2012, y el flujo por el vencimiento del principal el 19 de julio de 2022.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional MXN	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que recibe	Valor razonable
\$ 211,982	ago-12	jul-22	TIE más 508 puntos base	6.5%	\$ (10,024)

e) Otros instrumentos financieros derivados (IFD)

- a) La Entidad emitió un "Senior Guaranteed Note" garantizado a diez años con vencimiento el 27 de marzo de 2022 por 400,000 dólares estadounidenses (USD), con cupones fijos de 887.5 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 31 de julio y 3 de agosto de 2012, la Entidad contrató con siete diferentes agentes financieros, instrumentos financieros derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones atribuibles a la emisión del "Senior Guaranteed Note". El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 24, 25 y 26 de octubre, respectivamente, de 2012. El 27 de marzo de 2017, la Entidad podrá canjear los cupones en su totalidad o en parte mediante el pago del monto del notional del "Senior Guaranteed Note" más una prima y el interés devengados hasta la fecha de liberación.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto notional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
100,000	jul-12	mar-17	TIE más 455 puntos base	8.875%	(2,255)	\$ (29,242)
100,000	jul-12	mar-17	TIE más 472 puntos base	8.875%	(2,988)	(38,741)
50,000	jul-12	mar-17	TIE más 467 puntos base	8.875%	(1,385)	(17,963)
50,000	ago-12	mar-17	TIE más 455 puntos base	8.875%	(946)	(12,265)
50,000	ago-12	mar-17	TIE más 455 puntos base	8.875%	(949)	(12,305)
25,000	ago-12	mar-17	TIE más 458 puntos base	8.875%	(501)	(6,498)
25,000	ago-12	mar-17	TIE más 448 puntos base	8.875%	(432)	(5,598)
						\$ (122,612)

- b) Cobertura de opciones europeas por 122,882 dólares estadounidenses para cubrir la exposición al riesgo de los pagos futuros por los servicios de maquinaria. La fecha de inicio y vencimiento son noviembre de 2011 y 2014, respectivamente. La Entidad pagará una prima de 1,950 dólares estadounidenses. El valor razonable al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es de \$1,067 y \$3,539 respectivamente.
- c) Collar por 250,000 dólares estadounidenses asociado al bono cuyo vencimiento es el año 2014 el valor razonable al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es de \$7,405 y \$(60,250), respectivamente. En abril de 2012, la Entidad realizó una cancelación parcial del monto notional por 195,843 dólares estadounidenses, quedando monto de 54,157 dólares estadounidenses. En diciembre de 2012 la Entidad realizó una cancelación del notional por 27,078 dólares estadounidenses obteniendo una ganancia de \$4.2 millones de pesos, quedando un notional remanente por 27,078 dólares estadounidenses.
- d) Cobertura por \$700 a una tasa fija de 7.17% con fecha de vencimiento 6 de enero de 2012, la Entidad pagó al inicio de la operación una prima de \$6,860. El valor razonable al 31 de diciembre de 2011 es de \$(127).

Resumen de los efectos por los IFD, registrados en el RIF al 31 de diciembre de 2012:

	Primera relación	Segunda relación	Tercera relación	Cuarta relación	IFD sin designación	Total
Cambio del valor razonable del derivado ⁽¹⁾ utilidad (pérdida)	\$ (231,309)	\$ (435,092)	\$ (13,132)	\$ (10,024)	\$ (57,301)	\$ (746,858)
Cambio del valor razonable de la deuda utilidad (pérdida)	231,309	435,092	13,132	10,024	-	689,557
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (57,301)	\$ (57,301)

⁽¹⁾ El cambio del valor razonable del derivado incluye intereses devengados no pagados por \$156,571.

Resumen de los efectos por los IFD, registrados en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2011:

	Primera relación	Segunda relación	Tercera relación	IFD sin designación	Total
Cambio del valor razonable del derivado utilidad (pérdida)	\$ 423,759	\$ 714,815	\$ 22,082	\$ (76,059)	\$ 1,084,597
Cambio del valor razonable de la deuda utilidad (pérdida)	(897,937)	(259,089)	2,898	-	(1,154,128)
	\$ (474,178)	\$ 455,726	\$ 24,980	\$ (76,059)	\$ (69,531)

La conciliación del valor razonable de la deuda, es como sigue:

	2012	2011	Fecha de transición
Saldo inicial por cambio en el valor razonable de la deuda	\$ 330,174	\$ (823,952)	\$ 135,511
Cambio en el valor razonable efecto neto en el estado de resultados	(689,557)	1,154,126	(959,463)
Saldo final por cambio en el valor razonable de la deuda	\$ (359,383)	\$ 330,174	\$ (823,952)

22. Obligaciones de beneficios al retiro

El costo, las obligaciones y otros elementos de los planes de pensiones, primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de la restructuración se determinaron con base en los cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de posición financiera, representan el valor presente de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos de los servicios pasados no reconocidos, menos el valor razonable de los activos del plan. Cualquier activo que surja de este cálculo se limita a las pérdidas actuariales no reconocidas y al costo de los servicios pasados, más el valor presente de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

El costo neto del período por las obligaciones derivadas de la primas de antigüedad, ascendió a \$9,545 y \$5,659 en 2012 y 2011, respectivamente.

Las indemnizaciones por retiro se registran en resultados (gastos) al momento de pagar a los empleados, como consecuencia de la decisión de la Entidad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación por no existir una obligación legal asociada.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2012 por un actuario independiente, Miembro del Instituto de Actuarios del País A. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	Valuación al	
	2012	2011
	%	%
Tasa (s) de descuento	5.9	7.3
Tasa (s) esperada de incremento salarial	5.1	6.5
Inflación	3.6	3.6

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo:

	2012	2011
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ 20,610	\$ 20,423
Costo laboral del servicio actual	4,683	3,743
Costo por intereses	1,636	1,268
(Ganancias)/pérdidas actuariales	9,475	17
Pérdidas/(ganancias) sobre reducciones	2,251	-
Pasivos totalmente pagados sobre el finiquito	(4,172)	(4,878)
Pasivos asumidos en una combinación de negocios	-	37
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	\$ 33,483	\$ 20,610

23. Transacciones con partes relacionadas

a. Los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial clave y/o directivos relevantes de la Entidad, fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Sueldos y prestaciones	\$ 320,714	\$ 303,622
Aguinaldos	26,726	25,788
Bonos	81,643	147,870
Total	\$ 429,083	\$ 477,280

b. Transacciones comerciales

Durante el año, las entidades de la Entidad realizaron las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Entidad:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Compra de terrenos	\$ 141,302	\$ -

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

c. Préstamos a partes relacionadas

	2012	2011	Fecha de transición
Préstamos al personal clave de la administración	\$ 14,658	\$ 4,726	\$ 4,699

La Entidad ha otorgado algunos préstamos a corto plazo a su personal gerencial clave a tasas comparables con las tasas de interés promedio comerciales.

Los préstamos al personal clave de la administración no están garantizados

24. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, el capital social autorizado es como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Saldos al inicio de 2011		549,442,784	624,700
Movimientos		(55,175)	4,638,800
Saldos al 31 de diciembre de 2011		549,387,609	5,263,500
Movimientos		4,921,576	(4,921,576)
Saldos al 31 de diciembre de 2012		554,309,185	341,924

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Capital social autorizado	555,396,540	555,396,540	555,396,540
Acciones en circulación	554,309,185	549,387,609	549,442,784
Acciones en tesorería	341,924	5,263,500	624,700

- a. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de su distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta que se pague sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- b. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, es como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Cuenta de capital de aportación consolidada (CUCA)	\$ 4,052,287	\$ 3,912,985	\$ 3,769,372
Cuenta de utilidad fiscal neta consolidada (CUFIN)	659,016	829,662	752,287
	\$ 4,711,303	\$ 4,742,647	\$ 4,521,659

- c. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, su importe a valor nominal asciende a \$25,712, respectivamente.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 28 de marzo de 2012, se aprobó destinar, hasta \$1,000,000, como monto máximo para el fondo de reserva para la compra de acciones propias, emitidas por la Entidad.

25. Participación no controladora en fideicomisos y otros

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Patrimonio de fideicomisos consolidados y otros	\$ 4,389,264	\$ 3,756,461	\$ 3,056,069
Utilidades retenidas	1,033,904	758,998	435,539
Pagos a la participación no controladora	(3,579,130)	(2,597,312)	(1,548,442)
	\$ 1,844,038	\$ 1,918,147	\$ 1,943,166

26. Pagos basados en acciones

- a. En las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas y sesiones del Consejo de Administración celebradas en abril, mayo y agosto de 2001, se aprobó un plan de incentivos a empleados y funcionarios en acciones, que está sujeto a las siguientes condiciones:

1. Que el funcionario de la Entidad permanezca durante el tiempo y términos señalados en el plan, y en caso contrario aceptan y reconocen que el valor de sus acciones será \$0.224 pesos.
2. Los derechos de adquisición relacionadas con las acciones liberadas de conformidad al plan antes citado, no tendrán efectos proporcionales por fracciones de ejercicio y serán liberadas cuando se cumplan todos requisitos establecidos.

Las acciones del plan de incentivos a funcionarios y empleados, fueron liberadas en las siguientes fechas y valores de mercado, como sigue:

Con fecha 31 de julio de 2012, la Entidad efectuó un traspaso del fondo de recompra de acciones a un fideicomiso para el plan de incentivos a empleados y funcionarios de la siguiente manera, la fecha de liberación corresponde al aviso a la Bolsa Mexicana de Valores, el valor asignado es el que se erogó a la fecha de recompra:

2012						
Fecha de liberación Día/mes/año	Acciones liberadas	Valor de mercado por acción	Valor de mercado	Valor de emisión por acción	Valor de adquisición	Efecto en resultados
31 /julio/ 2012	4,500,000	13.98	\$ 62,910	0.224	25.02	112,801
27/abril/2012	421,576	16.77	7,070	0.224	25.02	10,726
Total	4,921,576		\$ 69,980			\$ 123,527

2011						
Fecha de liberación Día/mes/año	Acciones liberadas	Valor de mercado por acción	Valor de mercado	Valor de emisión por acción	Valor de adquisición	Efecto en resultados
15/jun/2011	1,369,956	25.85	\$ 35,413	0.224	\$ 307	\$ 35,106
14/ene/2011	1,959,929	41.81	81,569	0.224	437	81,131
Total	3,329,885		\$ 116,982		\$ 744	\$ 116,237

La diferencia entre el valor de la emisión original y el valor de mercado a la fecha de liberación generaron un cargo a resultados en 2012, 2011 y fecha de transición, por \$123,527, \$116,237 y \$142,983; respectivamente generando un crédito en la prima por emisión de acciones por los mismos importes.

Con fecha 27 de mayo de 2011 se emitieron 4,583,625 de obligaciones convertibles en acciones las cuales fueron adquiridas por un fideicomiso y convertidas en acciones el 30 de mayo de 2011 con un valor nominal de \$0.224, lo que representa un incremento en el capital social por \$1,027.

Con fecha 5 de julio de 2010 se emitieron 5,005,234 de obligaciones convertibles en acciones las cuales fueron adquiridas por un fideicomiso y convertidas en acciones el 6 de julio de 2010 con un valor nominal de \$0.224, lo que representa un incremento en el capital social por \$1,121.

27. Costo de préstamos

	2012	2011
Activo calificables		
Inventarios inmobiliarios	\$ 16,011,333	\$ 15,916,339
Total activos calificables	16,011,333	15,916,339
Conciliación de costo de préstamos del año:		
Costo por préstamos	\$ 2,150,712	\$ 1,863,040
Capitalizados atribuibles inventarios inmobiliarios	(952,626)	(938,700)
Gastos financieros reconocidos en resultados	\$ 1,198,086	\$ 924,340

Durante los ejercicios 2012 y 2011, el monto invertido (antes de traspaso a costo de ventas) en el desarrollo de inventarios inmobiliarios asciende a \$16,011,333 y \$15,916,339; respectivamente.

La tasa de capitalización anualizada durante 2012 y 2011, asciende a 7.51% y 5.81%; respectivamente.

28. Otros ingresos

	2012	2011
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 65,805	\$ -
Recuperación de impuestos	52,291	-
Ganancia por venta de hipotecables	6,351	-
Ganancia en venta de asociadas	1,225	-
(Pérdida) ganancia en venta de activo fijo	(849)	74,340
Pérdida en intercambio de acciones	-	(27,591)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(10,033)	(26,126)
Pérdida en venta de materiales	(494)	-
Penalizaciones y otros	4,450	6,209
	\$ 118,746	\$ 26,832

29. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y al IETU.

ISR – La tasa es 30% para el año 2013 y en adelante La Entidad causa el ISR en forma consolidada con sus subsidiarias a partir del año 1990

El 7 de diciembre de 2009 se publicaron modificaciones a la Ley del ISR aplicables a partir de 2010, en las que se establece que: a) el pago del ISR, relacionado con los beneficios de la consolidación fiscal obtenidos en los años 1999 a 2004, debe realizarse en parcialidades a partir de 2010 y hasta el 2014 y b) el impuesto relacionado con los beneficios fiscales obtenidos en la consolidación fiscal de 2005 y años siguientes se pagará durante los años sexto al décimo posteriores a aquél en que se obtuvo el beneficio. El pago del impuesto relacionado con los beneficios de consolidación fiscal obtenidos en los años de 1982 (fecha de inicio de la consolidación fiscal) a 1998 podría ser requerido en algunos casos que señalan las disposiciones fiscales.

IETU – Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales. Adicionalmente, a diferencia del ISR, el IETU se causa en forma individual por la controladora y sus subsidiarias.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, la Entidad identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

a. Los impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

	2012	2011
Diferido del ejercicio	\$ 653,566	\$ 614,806
Ajuste al efecto de consolidación y exceso de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	-	(15,520)
Total impuestos en resultados	\$ 653,566	\$ 599,286

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	2012	2011
	%	%
Tasa legal	30.00	30.00
Más efecto de diferencias permanentes, principalmente gastos no deducibles	2.69	1.11
Otros	0.77	1.36
Efectos inflacionarios – Neto	(0.49)	(5.03)
Tasa efectiva	32.97	27.44

b. Impuestos diferidos en el estado consolidado de posición financiera

El siguiente es el análisis de los impuestos diferidos activos / (pasivos) presenta en el estado consolidado de posición financiera:

	2012	2011
Impuesto diferido activo	\$ (671,189)	\$ (304,476)
Impuesto diferido pasivo	3,472,540	2,452,261
	\$ 2,801,351	\$ 2,147,785

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar por los que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido y un crédito fiscal, respectivamente, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2012, son:

Año de Vencimiento	Pérdidas Amortizables	IMPAC recuperable
2016	\$ -	\$ 23,340
2018	330,666	-
2022	173,348	-
	\$ 504,014	\$ 23,340

En la determinación del ISR diferido según incisos anteriores, se incluyeron los efectos de pérdidas fiscales por amortizar e IMPAC pagado por recuperar, por \$504,014 y \$23,340, respectivamente.

c. Saldos de impuestos diferidos

2011	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales			
Cuentas por cobrar	\$ 865,585	\$ (2,273,314)	\$ (1,407,729)
Propiedades, planta y equipo	(398,376)	1,065,447	667,071
Inventarios inmobiliarios	793,346	1,480,663	2,274,009
Propiedades de inversión	221,144	445,468	666,612
Provisiones	(63,928)	(211,120)	(275,048)
Pagos anticipados	309,998	(57,700)	252,298
Anticipos de clientes	(63,687)	(41,278)	(104,965)
	1,664,082	408,166	2,072,248
Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados			
Pérdidas fiscales	(109,843)	(18,383)	(128,226)
Valuación en la estimación del ISR diferido activo		225,023	225,023
IMPAC por recuperar	(21,260)	-	(21,260)
	\$ 1,532,979	\$ 614,806	\$ 2,147,785

2012	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales			
Cuentas por cobrar	\$ (1,407,729)	\$ 1,500,843	\$ 93,114
Propiedades, planta y equipo	667,071	(307,084)	359,987
Inventarios inmobiliarios	2,274,009	(492,254)	1,781,755
Propiedades de inversión	666,612	300,295	966,907
Provisiones	(275,048)	(124,285)	(399,333)
Pagos anticipados	252,298	18,479	270,777
Anticipos de clientes	(104,965)	8,852	(96,113)
	2,072,248	904,846	2,977,094
Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados			
Pérdidas fiscales	(128,226)	(24,177)	(152,403)
Valuación en la estimación del ISR diferido activo	225,023	(225,023)	-
IMPAC por recuperar	(21,260)	(2,080)	(23,340)
	75,537	(251,280)	(175,743)
	\$ 2,147,785	\$ 653,566	\$ 2,801,351

d. Consolidación fiscal

En el evento que la Entidad disminuya su participación accionaria en una controlada, desincorpore de la consolidación fiscal alguna sociedad controlada o realice fusiones de sus compañías subsidiarias, por las diferencias de los registros de las cuentas de utilidad fiscal neta y utilidad fiscal neta reinvertida en el ente consolidado, será acreedor del ISRD por consolidación hasta por un monto de \$649,790, que pagará de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables al momento de su determinación.

El saldo al 31 de diciembre de 2012, es como sigue:

Año de pago	Monto al 31 de diciembre de 2012
2013	\$ 94,686
2014	77,954
2015	69,517
2016	53,906
2017	17,481
2018	11,191
2019	10,750
2020	1,324
2021	1
	336,810
Corto plazo	94,686
	\$ 242,124

30. Contingencias

- a. La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, con excepción a lo que se señala en los siguientes párrafos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.
- La autoridad federal tributaria tiene el derecho de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por compañías mexicanas por un período de 5 años; por lo tanto los años fiscales desde 2007, están sujetos a una posible revisión.
- b. La Entidad ha tomado ciertas posiciones fiscales en sus declaraciones anuales de impuestos, clasificadas como posiciones fiscales inciertas para propósitos de los informes financieros. Específicamente, las derivadas de la Ley del ISR, respecto a la posición de que se debe adicionar a la utilidad fiscal consolidada o deducir de la pérdida fiscal consolidada en los términos de la fracción II del Artículo 68 de la Ley ISR, el efecto de esta deducción es de aproximadamente \$271,545 a valores nominales (\$602,646 al 31 de diciembre de 2012, que incluye actualizaciones y recargos). Con fecha 3 de enero de 2010, el SAT inició sus facultades de comprobación, por lo que podría determinar multas, recargos y actualización.
- c. El Servicio de Administración Tributaria (SAT) notificó un crédito fiscal a la Entidad en la que según su criterio existió una compensación indebida de IMPAC contra ISR del ejercicio 2007, por un importe histórico de \$195,595 (el importe actualizado con multas y recargos asciende a \$385,896). En opinión de la administración de la Entidad y de sus asesores legales, se cuenta con suficientes bases para sostener la compensación realizada por la Entidad.
- d. La Entidad por las actividades que desarrolla, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta de revisiones y auditorías de tipo ambiental, en opinión de la administración no existen pasivos conocidos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros consolidados.
- e. El 15 de febrero de 2010, la Entidad interpuso demanda de nulidad ante las autoridades fiscales en contra de las reformas al régimen de consolidación fiscal contempladas en la Ley del ISR aplicables a partir de 2010, específicamente sobre los siguientes aspectos que generan una afectación a la Entidad:
- 1) Por el régimen transitorio (ejercicios 2004 y anteriores): Las obligaciones futuras derivadas de las pérdidas de impuestos de algunos años, obligaciones de la comparación de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN), correspondiente de cada subsidiaria cuando se compara con la cuenta de CUFIN consolidada, las obligaciones de los dividendos y otros conceptos especiales de consolidación dan como resultado obligaciones adicionales para la Entidad.
 - 2) Por el régimen a partir de los ejercicios de 2005 a 2009: Las obligaciones futuras por pérdidas fiscales de esos años, obligaciones de la comparación de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) y obligaciones adicionales por dividendos contables.
- f. Mediante sesiones de fecha 8 y 9 de octubre de 2012, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió que de una interpretación conjunta de los artículos involucrados, las empresas controladoras deben revertir a nivel consolidado las pérdidas fiscales pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2004, al haber optado por aplicar el procedimiento contenido en la fracción IV del Artículo Tercero del Decreto por el que se reforman, adicionan, derogan y establecen diversas disposiciones de la Ley del ISR. Asimismo, los Ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvieron que el Artículo Tercero del Decreto en referencia, en relación con los artículos 61 y 68, fracción II de la Ley del ISR vigente en 2005, aparentemente no resultan violatorios de los principios de legalidad, proporcionalidad y equidad tributarias, ni tampoco del principio de la irretroactividad de leyes, en términos del artículo 14 y 31, fracción IV de la Constitución Federal.
- En relación con lo anterior, los asesores legales de la Entidad no pueden determinar y evaluar las razones por lo cual se consideró que no existía una violación a la garantía de irretroactividad. Es decir, no es posible advertir si la Suprema Corte de Justicia de la Nación se pronunció o no en específico sobre las pérdidas fiscales anteriores al ejercicio de 1999. En virtud de lo anterior, la Entidad y sus asesores legales consideran que a la fecha de este informe y en tanto no cuenten y conozcan el sentido de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia no es posible determinar el impacto de dicha sentencia en los estados financieros consolidados y por lo tanto, han considerado que a la fecha de este informe no es necesario proveer una estimación por dicha situación.
- Por otra parte, el 17 de diciembre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se expide la Ley de Ingresos para la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2013", mismo que entró en vigor el 1 de enero de este año.
- A través de dicho Decreto, se incorpora una disposición transitoria que otorga a las autoridades fiscales la facultad de condonar el 80% de ciertos créditos fiscales causados con anterioridad al ejercicio de 2007 y el 100% de los accesorios de dichos créditos; así como el 100% de los accesorios de los créditos causados en el ejercicio de 2007 y posteriores.
- En el caso en particular, el crédito fiscal determinado a la empresa, emitido el 20 de diciembre de 2010 por la Administración Central de Fiscalización a Empresas que Consolidan Fiscalmente, califica precisamente como de aquellos créditos fiscales causados antes del 1 de enero de 2007 y, por tanto, es susceptible de ser condonado parcialmente conforme lo dispone dicho Decreto, sujeto a su debido cumplimiento, por lo que el monto máximo de esa contingencia al 31 de diciembre de 2012, ascendería a \$ 73,554. Sin embargo a la fecha de emisión de este informe no han sido publicadas las reglas correspondientes.
- g. Los préstamos y deudas que se detallan en las Notas 15 y 18, contienen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, en algunos préstamos no se cumplen derivado de que la adopción a las IFRS. Sin embargo, dichos préstamos se presentan como pasivo circulante a la fecha de estos estados financieros.

31. Compromisos

El 19 de agosto de 2003 se firmó un convenio entre Prudential Investment Management, Inc. ("Prudential") y GEO, denominado "Residential Investment Program".

En términos generales, el objetivo del convenio es el de establecer un programa de inversión para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que incluye, entre otros proyectos, la adquisición de terrenos, la construcción de casas habitación que pueden ser de interés social, de interés medio y residencial, y centros comerciales. La estructura definida para el programa comprende la constitución de un fideicomiso bajo las leyes de Nueva York ("NY Trust") en donde participan principalmente Prudential e inversionistas institucionales, y GEO con una participación minoritaria. La fase I del programa contempla aportaciones al NY Trust por un total de 175 millones de dólares y la fase II por 280 millones de dólares. A su vez, el NY Trust constituye el Fideicomiso Maestro, domiciliado en México, que a su vez celebra fideicomisos que realizan los proyectos inmobiliarios. La participación de GEO en los órganos de gobierno del Fideicomiso Maestro le podría permitir tener influencia significativa en los proyectos, pero no el control de los mismos.

De acuerdo con el programa, para desarrollar cada terreno por parte de la Entidad, se requiere un contrato de fideicomiso específico, y GEO o sus subsidiarias deben efectuar un depósito ("Depósito de Seriedad") al Fideicomiso Maestro, como mínimo del 10% del costo de adquisición del terreno que vaya a ser aportado al fideicomiso específico. El depósito garantiza al Fideicomiso Maestro, la recuperación de su inversión a más tardar el último día de programa de terminación esperado, para construir las casas o urbanizar los terrenos.

Por todo lo anterior, GEO no tiene responsabilidad sobre los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso Maestro para financiar estas operaciones, por lo que los riesgos y beneficios para GEO en cuanto a los fideicomisos, se limita al monto de su aportación, las construcciones que realice y los resultados que le correspondan, y los depósitos de seriedad que tenga que efectuar.

A la fecha de transición existieron 4 proyectos en la Fase I bajo este programa, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$136,953. Los depósitos de seriedad efectuados, ascienden a \$20,510. La Fase I del programa fue liquidada en su totalidad durante 2011.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición se tienen 10, 15 y 19 proyectos; respectivamente, en la Fase II bajo este programa, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$290,728, \$278,733 y \$247,781, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente. Los depósitos de seriedad efectuados, ascienden a \$172,084, \$164,632 y \$190,406, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente.

Fase IV: nueva fase de inversión firmada en junio 2009 con Prudential por \$545 millones de dólares, con un plazo de 7 años de inversión con revoluciones, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$575,665, \$1,997,598 y \$973,813, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición; respectivamente, y que corresponden a 6, 11 y 4 proyectos, con un depósitos de seriedad de \$48,116, \$288,176, \$84,718 al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente.

En junio 2010 se firmó un nuevo programa estratégico con Prudential creando el fondo de Macroproyectos o Ciudades integralmente planeadas y sustentables, con inversión en capital por hasta \$1,000 millones de dólares estadounidenses en los próximos diez años. El capital del fondo servirá para la adquisición de grandes extensiones de tierra y el desarrollo de infraestructura, urbanización y equipamiento para generar "Macrolotes" con servicios de usos suelo habitacionales, comerciales, industriales y de equipamiento.

En junio 2010 se firmó la primera etapa donde el Fondo inicia con la inversión de la primera fase de Valle de las Palmas, terreno ubicado en Tijuana, B.C., con una superficie de 347 hectáreas, por el equivalente a \$108.3 millones de dólares estadounidenses. El proyecto contempla tierra para desarrollar más de 18,000 viviendas, lotes industriales y comerciales. Las principales características de este programa son:

Pago del contrato de obra: GEO recibe 15% de anticipo de los siguientes 12 meses al arranque del proyecto, 85% contra avance de obra y 5% de retención contra entrega de "Macrolotes".

Supervisión de obra y presupuesto: con costo a la estructura por parte de un tercero.

Honorarios: GEO: 3% del presupuesto total de inversión conforme a cada pago parcial y 2% de las ventas, excluyendo áreas habitacionales GEO.

Sobre-Costos: Cualquier costo adicional a lo aprobado en el Plan Maestro deberá ser pagado por GEO.

Áreas GEO: GEO mantiene opciones de compra sobre al menos el 50% del terreno vendible.

32. Compromisos por servicios de maquinaria y rentas operativas

a) Servicios de maquinaria:

- 1) Con fecha 20 de abril de 2011, la Entidad celebró un contrato de servicios de maquinaria con el Fideicomiso F/00762 y The Bank of New York Mellon, S. A. Institución de Banca Múltiple (actuando como fiduciario del fideicomiso) por un periodo de 10 años, el Fideicomiso entregó a la Entidad la cantidad de 55,059 dólares estadounidenses como un incentivo para adherirse al contrato. Al 31 de diciembre de 2012 la Entidad ha devengado 12,847 dólares estadounidenses, quedando por devengar 5,505 dólares estadounidenses y 36,706 dólares estadounidenses (\$71,376 y \$475,923 a corto y a largo plazo, respectivamente), mismo que se devengará conforme los servicios de maquinaria sean prestados durante la vida de contrato. Los pagos esperados por dicho contrato asumiendo que los servicios equivalentes a aproximadamente 720,000 horas trimestrales fueran efectivamente otorgados, son como sigue:

	Dólares estadounidenses
2013	44,043
2014	47,787
2015	51,849
2016	56,256
2017	61,037
2018 en adelante	246,241
	<u>507,213</u>

- 2) Con fecha 20 de abril de 2011, la subsidiaria Geo Importex, S.A. de C.V. celebró un contrato de servicios de operación y mantenimiento de maquinaria con el Fideicomiso F/00762 y The Bank of New York Mellon, S. A. Institución de Banca Múltiple (actuando como fiduciario del fideicomiso) por un periodo de 10 años. Los cobros esperados por dicho contrato asumiendo que los servicios equivalentes a la contraprestación fueron efectivamente otorgados, son como sigue:

	Dólares estadounidenses
2013	17,798
2014	18,421
2015	19,065
2016	19,733
2017	20,423
2018 en adelante	100,552
	<u>195,992</u>

b) La entidad como arrendatario:

Arrendamiento	Plazo forzoso	Gastos de arrendamiento	
		2012	2011
Aeronave ⁽¹⁾	10 años	\$ 8,367	\$ 7,715
Edificios	15 años	37,773	38,131
Maquinaria y equipo	1 año	7,441	7,444

⁽¹⁾ Renta denominada en dólares estadounidenses, la cual asciende a 637 por un factor de ajuste estimado, que depende de la variación de la Tasa LIBOR al inicio de cada periodo trimestral más el 1.11%.

c) Otros compromisos

1. La Entidad tiene como compromiso construir diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, clínicas, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones se encuentran contemplados en los presupuestos de cada proyecto.

33. Información por segmentos operativos

La información por segmentos operativos se presenta en base al enfoque gerencial y adicionalmente se presenta información condensada por área geográfica. Estos segmentos operativos se presentan por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011. La Entidad está organizada en siete regiones; Centro, (abarca los estados de México, Hidalgo y el Distrito Federal); Sureste, (incluye a Veracruz, Puebla, Tamaulipas, Oaxaca, Chiapas y Tabasco); Pacífico, (abarca los estados de Guerrero y Morelos); Occidente, (incluye los estados de Jalisco, Nayarit, Sinaloa y Sonora); Noreste, (abarca los estados de Nuevo León, Tamaulipas, Coahuila y Durango); Noroeste, (incluye Baja California Norte); Bajío, (abarca los estados de Querétaro, Guanajuato y Aguascalientes); Controladora y otras.

a. Información analítica por segmento operativo en los estados consolidados de utilidad integral.

Estado de resultados	Centro	Sureste	Pacífico
Unidades vendidas	19,230	15,081	5,877
Precios promedio	\$ 349	\$ 271	\$ 469
Ingreso por ventas inmobiliarias	7,206,401	4,293,756	2,478,376
Costos por ventas inmobiliarias	(4,839,442)	(3,096,462)	(1,489,330)
Utilidad bruta	2,366,959	1,197,294	989,046
Gastos por venta, generales, de administración y otros ingresos (gastos)	(787,996)	(522,200)	(376,675)
	1,578,963	675,094	612,371
Costo de financiamiento	(158,585)	(92,885)	(94,682)
Participación en la utilidad (pérdida) neta de compañías asociadas y fideicomisos	20,684	(40,991)	12,494
Impuestos a la utilidad	(315,912)	(183,041)	(162,969)
Utilidad neta consolidada	\$ 1,125,150	\$ 358,177	\$ 367,214
Unidades vendidas	18,733	11,257	8,849
Precios promedio	\$ 342	\$ 286	\$ 460
Ingreso por ventas inmobiliarias	6,896,539	3,555,778	4,157,680
Costos por ventas inmobiliarias	(4,443,420)	(2,192,055)	(2,727,815)
Utilidad bruta	2,453,119	1,363,723	1,429,865
Gastos por venta, generales, de administración y otros ingresos (gastos)	(1,149,595)	(795,896)	(559,722)
	1,303,524	567,827	870,143
Costo de financiamiento	(225,222)	(88,300)	(37,197)
Participación en la utilidad (pérdida) neta de compañías asociadas y fideicomisos	15,323	(22,654)	4,728
Impuestos a la utilidad	(129,881)	(138,925)	(241,153)
Utilidad neta consolidada	\$ 963,744	\$ 317,948	\$ 596,521
Inventarios inmobiliarios	\$ 10,299,972	\$ 4,109,725	\$ 4,577,489
Propiedades de inversión	1,679,452	4,804	1,013,877
Inversiones en asociadas	1,100,372	164,923	398,991
Otros activos	2,953,101	1,100,203	3,252,916
Total activo	\$ 16,032,897	\$ 5,379,655	\$ 9,243,273
Pasivos por segmento ⁽¹⁾	8,424,835	4,056,727	6,697,459
Inversiones de capital ⁽²⁾	(20,572)	(13,483)	(33,168)
Depreciación y amortización	38,518	4,050	252,734
Inventarios inmobiliarios	\$ 10,197,892	\$ 4,465,934	\$ 4,570,407
Propiedades de inversión	1,671,777	4,804	175,991
Inversiones en asociadas	362,486	229,982	387,215
Otros activos	13,700,551	5,298,557	8,062,808
Total activo	\$ 25,932,706	\$ 9,999,277	\$ 13,196,421
Pasivos por segmento ⁽¹⁾	7,858,379	3,831,339	5,941,190
Inversiones de capital ⁽²⁾	(61,289)	(43,344)	(67,228)
Depreciación y amortización	36,961	706	89,936

⁽¹⁾ Los pasivos por segmento incluyen los pasivos operativos atribuibles a cada segmento.

⁽²⁾ Las inversiones de capital incluyen adquisiciones en el año de inmuebles, maquinaria y equipo, inversión en concesiones y otros activos.

At 31 de diciembre de 2012

	Occidente		Noreste		Noroeste		Bajo		Controladora y otras		Eliminaciones		Total
	5,308		5,040		4,422		4,097						59,055
\$	286	\$	261	\$	249	\$	277	\$	-	\$	-	\$	315
	1,766,025		1,212,388		1,228,283		1,263,219		2,267,528		(2,637,666)		19,078,310
	(1,347,666)		(970,962)		(832,299)		(947,191)		(1,475,867)		1,967,799		(13,031,420)
	418,359		241,426		395,984		316,028		791,661		(669,867)		6,046,890
	(253,390)		(266,103)		(284,463)		(160,593)		(869,837)		501,401		(3,019,856)
	164,969		(24,677)		111,521		155,435		(78,176)		(168,466)		3,027,034
	687		(57,714)		(52,355)		(4,583)		(524,575)		(25,451)		(1,010,143)
	9,672								1,257,519		(1,294,378)		(35,000)
	(33,364)		16,779		(17,738)		(28,792)		83,573		(12,102)		(653,566)
\$	141,964	\$	(65,612)	\$	41,428	\$	122,060	\$	738,341	\$	(1,500,397)	\$	1,328,325
	4,271		5,673		5,871		3,369						58,023
\$	302	\$	274	\$	258	\$	315	\$	-	\$	-	\$	329
	1,448,714		1,105,466		2,196,431		1,108,502		1,797,095		(2,161,384)		20,104,821
	(963,056)		(746,923)		(1,491,299)		(779,870)		(591,339)		217,244		(13,718,533)
	485,658		358,543		705,132		328,632		1,205,756		(1,944,140)		6,386,288
	(329,717)		(322,214)		(437,248)		(213,174)		(470,099)		1,105,707		(3,171,958)
	155,941		36,329		267,884		115,458		735,657		(838,433)		3,214,330
	(24,859)		(10,053)		(61,789)		(14,845)		(634,071)		152,275		(944,061)
	10,482								1,419,459		(1,514,372)		(87,034)
	(22,616)		(4,074)		(20,344)		(18,025)		(9,010)		(15,258)		(599,286)
\$	118,948	\$	22,202	\$	185,751	\$	82,588	\$	1,512,035	\$	(2,215,788)	\$	1,583,949
	1,965,847		1,960,332		3,921,113		750,312		397,174		27,981,964		
	244,730				157,245		110,914		12,000				3,223,022
	246,602								13,129,909		(14,702,948)		337,849
	1,605,889		720,867		913,765		619,807		17,893,381		(19,159,186)		9,900,743
\$	4,063,068	\$	2,681,199	\$	4,992,123	\$	1,481,033	\$	31,432,464	\$	(33,862,134)	\$	41,443,578
	2,815,755		2,428,982		3,772,085		903,041		19,856,177		(18,841,435)		30,113,626
	(24,603)		(4,831)		(3,113)		(2,268)		(149,620)				(251,658)
	3,350		21,094		2,636				100,491				422,873
\$	2,181,830	\$	1,887,836	\$	3,999,544	\$	946,156	\$	215,736			\$	28,465,335
					6,461		108,739						1,967,772
	237,518		3,515						10,334,657		(11,113,679)		441,694
	3,517,311		2,539,211		5,150,354		1,383,363		24,989,141		(54,379,844)		10,261,452
\$	5,936,659	\$	4,430,562	\$	9,156,359	\$	2,438,258	\$	35,539,534	\$	(65,493,523)	\$	41,136,253
	2,226,488		2,085,703		3,773,555		755,462		15,663,628		(11,105,639)		31,030,105
	(70,501)		(11,760)		(40,561)		(4,801)		(293,651)				(593,135)
	3,638		18,866		2,587		1,249		243,767				397,710

34. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa.

El 11 de febrero de 2013, se anunció la política nacional de vivienda la cual se basa en cuatro estrategias: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) procurar una vivienda digna para todos los mexicanos.

Las cuatro estrategias serán coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Coretti) y el fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhago).

La Política antes señalada indica que se establecerá un periodo de transición de hasta 24 meses para que todos los actores puedan realizar los cambios necesarios.

En consecuencia, a la fecha de este informe la administración de la Entidad espera conocer las acciones y efectos de dicha política, por lo que sus impactos no pueden ser cuantificados.

35. Explicación de la transición a IFRS

a. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011, fueron los últimos preparados conforme a las NIF, la fecha de transición de la Entidad a las IFRS es el 1 de enero de 2011. En la preparación de estos primeros estados financieros consolidados de la Entidad bajo IFRS, se han aplicado las reglas de transición a las cifras reportadas previamente de conformidad con las NIF. La IFRS 1 generalmente requiere la aplicación retrospectiva de las normas e interpretaciones aplicables a la fecha del primer reporte. Sin embargo, IFRS 1 permite ciertas excepciones en la aplicación de algunas normas a los periodos anteriores, con el objeto de asistir a las entidades en el proceso de transición.

La Entidad ha aplicado las siguientes excepciones obligatorias a la aplicación retrospectiva de IFRS, conforme lo requiere IFRS 1, como sigue:

1. **Cálculo de estimaciones** - Las estimaciones efectuadas bajo NIF en 2011, son consistentes con las estimaciones bajo IFRS efectuadas por los mismos periodos y por lo tanto, no fueron modificadas retrospectivamente.
2. **Contabilidad de coberturas** - La contabilidad de coberturas se aplicó solamente si la relación de cobertura cumplió con los criterios establecidos en la IAS 39 a la fecha de transición.
3. **Participaciones no controladoras** - Se aplicaron en forma prospectiva ciertos requerimientos de reconocimiento y presentación relacionados a participaciones no controladoras, a partir de la fecha de transición, conforme lo provee la IAS 27 (2008) "Estados financieros separados".

La Entidad ha elegido las siguientes exenciones opcionales a la aplicación retrospectiva de IFRS, conforme a lo permitido por IFRS 1, como sigue:

Clasificación y medición de activos financieros - Dado que la entrada en vigor de esta excepción obligatoria es para periodos que inicien en o con posterioridad al 1 de enero de 2013, no será aplicable para la Entidad

Costo asumido - La Entidad aplicó la exención de costo asumido respecto a propiedades, planta, maquinaria y equipo. Por lo tanto, ha elegido utilizar el monto de la revaluación (costo depreciado ajustado con ciertos índices) bajo NIF a la fecha de transición como su costo asumido para las propiedades, planta maquinaria y equipo.

Arrendamientos - Se aplicó la exención de arrendamientos. Por lo tanto, se determinó si un contrato existente a la fecha de transición contiene un arrendamiento con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha.

Beneficios a empleados - Se aplicó la exención de beneficios a empleados. Por lo tanto, se reconocieron todas las ganancias y pérdidas actuariales acumuladas a la fecha de transición.

Combinaciones de negocios - La Entidad aplicó la exención de combinaciones de negocios de la IFRS 1. Por lo tanto, no se ha reformulado combinaciones de negocios que ocurrieron antes de la fecha de transición.

Costos por préstamos - La Entidad aplicó la exención que requiere la IAS 23 Costos por Préstamos, a partir de su fecha de transición.

b. Estado consolidado de utilidad integral

La Entidad optó por presentar un solo estado consolidado de utilidad integral; que muestre un renglón por la utilidad neta integral por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Entidad no generó alguna utilidad (pérdida) integral diferente de la utilidad neta consolidada de los periodos. Los estados financieros consolidados presentan en una línea por separado la utilidad de operación; los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función debido a las distintas actividades económicas y de negocios de la Entidad.

Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el capital contable al 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, y en la utilidad integral por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011.

Las explicaciones de los ajustes determinados entre las NIF e IFRS son como sigue:

- a) De acuerdo con la política contable establecida conforme a NIF, la Entidad reconocía ingresos por venta de inventarios inmobiliarios al momento de la escritura. De conformidad con la NIC 18, ingresos, deben ser reconocidos al transferir al comprador, en adición a los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, el control sobre los mismos, lo cual ocurre al momento de la entrega de los bienes previamente escriturados. Debido a lo anterior, la Entidad modificó su política contable para reconocer el ingreso a la entrega de los inventarios inmobiliarios, ya que en ese momento es cuando la Entidad considera que ya no tiene involucramiento continuo sobre los inventarios inmobiliarios. Adicionalmente, este cambio afectó los saldos de inventarios inmobiliarios y su clasificación entre cortos y largos plazos.

Derivado del cambio en la política de ingresos que se menciona arriba, se reclasificaron inventarios inmobiliarios de corto a largo plazo por \$3,817,267 y \$3,185,393, al 31 de diciembre de 2011 y en la fecha de transición, respectivamente.

- b) De acuerdo con NIF, la Entidad valuaba al costo los terrenos que compra con el objeto de beneficiarse de su apreciación a través del tiempo y no para el desarrollo de vivienda. De acuerdo con IFRS, estos terrenos cumplen con la definición de una propiedad de inversión, la Entidad ha optado por valorar sus propiedades de inversión a valor razonable conforme lo establece la NIC 40, *Propiedades de Inversión*.
- c) De acuerdo con NIF, los programas de venta de cartera mediante factoraje financiero y bursatilización de los cuales no se tiene recurso contra la Entidad eran registrados como una venta de cartera y por lo tanto las cuentas por cobrar sujetas a estos programas se daban de baja del estado de situación financiera a la fecha de transferencia. De acuerdo a IFRS, la Entidad debe evaluar no solamente si existe recurso hacia ella por estas transferencias sino además, la consolidación de los vehículos del programa y que tanto los riesgos y beneficios y el control de las cuentas por cobrar han sido transferidos a su contraparte. En base en un análisis, la Entidad concluyó que las cuentas por cobrar sujetas a estos programas de venta de cartera no calificaban para ser dados de baja del estado de situación financiera conforme a la NIC 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, y por lo tanto, registro las cuentas por cobrar y las obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros.
- d) De acuerdo con NIF, la Entidad amortizaba los costos de emisión de deuda utilizando el método de línea recta. IFRS requiere que estos costos se amorticen usando el método de interés efectivo. Adicionalmente requiere que su presentación sea neta de la deuda relacionada en oposición con otros activos.
- e) De acuerdo con NIF, la inclusión del riesgo de crédito no era requerido en las valuaciones a valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Conforme a IFRS, el riesgo de crédito debe ser incluido como uno de los componentes en las valuaciones a valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- f) La Entidad reviso e identifico la existencia de componentes de acuerdo con lo que requieren las IFRS, a los nuevos componentes se les asignaron vidas útiles y se ajustó su depreciación. De acuerdo con la política contable conforme a NIF, esta separación de componentes y ajustes a su depreciación no eran requeridas.
- g) De acuerdo con NIF, la Entidad valuaba sus compromisos para compra de tierra que no incluían una tasa de interés explícita a su valor nominal. De acuerdo con IFRS, la Entidad valúa sus compromisos para compra de tierra a largo plazo a valor presente.
- h) La Entidad registró de conformidad con NIC 19, *Beneficios a los empleados*, las obligaciones laborales al 31 de diciembre de 2010. Por lo tanto, el pasivo por indemnizaciones registrado conforme a NIF fue eliminado al no cumplir con la definición de un pasivo por terminación conforme a la NIC 19. Adicionalmente todas las ganancias o pérdidas actuariales a la fecha de transición fueron reconocidas.
- i) La Entidad reconoció ciertos arrendamientos financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren substancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, conforme a la NIC 17, *Arrendamientos*.
- j) La Entidad reconoció obligaciones contraídas con gobiernos estatales y municipales en el otorgamiento de permisos y licencias de construcción de conformidad con la NIC 37, *Provisiones, Activos y Pasivos Contingentes*.
- k) La Entidad recalculó los impuestos diferidos, de acuerdo con la NIC 12, *Impuestos a la utilidad*, con los valores ajustados de los activos y pasivos bajo las IFRS.

Conciliación entre IFRS y NIF - Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el capital contable a la fecha de transición del 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, es como sigue:

1) Efectos de adopción en el capital contable

Ajuste	Descripción	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011 fecha de transición
	Total de capital contable bajo NIF	\$ 10,737,512	\$ 9,324,453
a.	Reconocimiento de ingresos a la entrega y escrituración de vivienda	(1,730,919)	(1,441,516)
b.	Valuación de propiedades inversión	738,147	824,871
d.	Reconocimiento de la amortización de comisiones y gastos por financiamiento bajo el método de interés efectivo	(104,855)	(104,855)
h.	Obligaciones laborales	90,807	53,819
k.	Efecto de impuestos diferidos	349,002	277,439
f, g y j.	Reconocimiento de la depreciación por componentes, compromisos de tierra y obligaciones asumidas	26,454	(74,282)
		(631,364)	(464,524)
	Total de capital contable bajo IFRS	\$ 10,106,148	\$ 8,859,929

2) Efectos de adopción en el estado de utilidad integral

Ajuste	Descripción	Periodo que terminó el 31 de diciembre de 2011
	Utilidad neta bajo NIF	\$ 1,750,789
a.	Reconocimiento de ingresos a la entrega y escrituración de vivienda	(289,403)
k.	Efecto de impuestos diferidos	71,563
h.	Obligaciones laborales	36,988
f, g y j.	Reconocimiento de la depreciación por componentes, compromisos de tierra y obligaciones asumidas	14,012
	Subtotal	(166,840)
	Utilidad integral neta bajo IFRS	\$ 1,583,949

3) Efectos de la adopción con el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011

Ajuste	NIF	Efecto de transición a IFRS	IFRS
Activo circulante:			
Activo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,721,166	\$ -	\$ 2,721,166
a y c. Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	2,682,782	(1,629,467)	1,053,315
a, b, g y j. Inventarios inmobiliarios	15,440,576	(1,257,743)	14,182,833
l. Pagos anticipados y otros activos	2,002,453	(619,625)	1,382,828
Activo circulante	22,846,977	(3,506,835)	19,340,142
a, b, g y j. Inventarios inmobiliarios	10,465,235	3,817,267	14,282,502
b. Propiedades de inversión	-	1,967,772	1,967,772
Inversión en asociadas y fideicomisos	441,694	-	441,694
f. Propiedades, planta, maquinaria y equipo	2,938,674	279,234	3,217,908
d. Pagos anticipados y otros activos	1,183,136	273,321	1,456,457
Instrumentos financieros derivados	429,778	-	429,778
Total activo	\$ 38,305,494	\$ 2,830,759	\$ 41,136,253
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos de instituciones financieras	\$ 3,985,688	\$ -	\$ 3,985,688
Porción circulante de la deuda a largo plazo	657,135	-	657,135
i. Porción circulante de arrendamiento financiero	-	70,535	70,535
c. Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	1,633,016	1,720,356	3,353,372
Beneficios directos a los empleados	37,665	-	37,665
g. Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	1,016,314	(219,169)	797,145
Cuentas por pagar a proveedores	4,191,437	-	4,191,437
a. Anticipo de clientes	579,246	2,099,479	2,678,725
j. Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros	2,204,656	286,085	2,490,741
Porción circulante de incentivos de maquinaria diferidos	76,720	-	76,720
g. Impuesto sobre la renta	128,590	-	128,590
Pasivo circulante	14,510,467	3,957,286	18,467,753
d. Deuda a largo plazo	9,163,347	(250,432)	8,912,915
g. Proveedores de terrenos	326,677	(131,950)	194,727
i. Arrendamiento financiero	-	327,028	327,028
Incentivos de maquinaria diferidos	639,335	-	639,335
h. Obligaciones por beneficios al retiro	111,417	(90,807)	20,610
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Impuesto a la utilidad por pagar	319,952	-	319,952
k. Impuestos a la utilidad diferidos	2,496,787	(349,002)	2,147,785
Pasivo total	27,567,982	3,462,123	31,030,105
Capital contable:			
Capital aportado	124,502	-	124,502
Prima en suscripción de acciones	933,723	-	933,723
Reserva para recompra de acciones	867,918	-	867,918
Utilidades acumuladas	7,011,197	(749,339)	6,261,858
Capital contable atribuible a la Participación controladora	8,937,340	(749,339)	8,188,001
Participación no controladora	1,800,172	117,975	1,918,147
Capital contable	10,737,512	(631,364)	10,106,148
Total	\$ 38,305,494	\$ 2,830,759	\$ 41,136,253

4) Efectos de la adopción en la situación financiera a la fecha de transición.

Ajuste	NIF	Efecto de transición a IFRS	IFRS
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,228,429	\$ -	\$ 2,228,429
a y c. Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	1,079,241	(553,942)	525,299
a, b, g, y i. Inventarios inmobiliarios	14,768,422	(874,640)	13,893,782
i. Pagos anticipados y otros	1,485,275	(312,541)	1,172,734
Activo circulante	19,561,367	(1,741,123)	17,820,244
a, b, g, y i. Inventarios inmobiliarios	6,360,788	3,185,393	9,546,181
b. Propiedades de inversión	-	1,689,087	1,689,087
Inversión en asociadas y fideicomisos	492,387	-	492,387
f. Propiedad, planta, maquinaria y equipo -	2,763,090	74,985	2,838,075
d. Pago anticipados y otros activos	928,806	90,050	1,018,856
Total	\$ 30,106,438	\$ 3,298,392	\$ 33,404,830
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos de instituciones financieras	\$ 2,486,571	\$ -	\$ 2,486,571
Porción circulante de la deuda a largo plazo	296,647	-	296,647
i. Porción circulante de arrendamiento financiero	-	42,335	42,335
c. Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	1,316,832	1,666,564	2,983,396
Beneficios directos a los empleados	67,129	-	67,129
g. Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	1,007,510	(112,763)	894,747
Cuentas por pagar a proveedores	3,155,070	-	3,155,070
a. Anticipo de clientes	784,480	2,170,648	2,955,128
j. Impuestos, gastos acumulados y otros	1,548,978	350,998	1,899,976
Impuesto sobre la renta	45,165	-	45,165
	10,708,382	4,117,782	14,826,164
d. Deuda a largo plazo	6,417,014	(119,392)	6,297,622
g. Proveedores de terrenos	617,283	(61,980)	555,303
i. Arrendamiento financiero	-	157,764	157,764
h. Obligaciones por beneficios al retiro	103,842	(53,819)	50,023
Instrumentos financieros derivados	681,760	-	681,760
Impuesto a la utilidad por pagar	443,286	-	443,286
k. Impuestos a la utilidad diferidos	1,810,418	(277,439)	1,532,979
Pasivo total	20,781,985	3,762,916	24,544,901
Capital contable:			
Capital aportado	123,475	-	123,475
Prima en suscripción de acciones	817,486	-	817,486
Reserva para recompra de acciones	974,434	-	974,434
Utilidades acumuladas	5,574,154	(572,786)	5,001,368
Capital contable atribuible a la participación controladora	7,489,549	(572,786)	6,916,763
Participación no controladora	1,834,904	108,262	1,943,166
Capital contable	9,324,453	(464,524)	8,859,929
Total	\$ 30,106,438	\$ 3,298,392	\$ 33,404,830

5) Efectos de la adopción en el estado consolidado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2011.

Ajuste		NIF	Efecto de transición a IFRS	IFRS
	Flujos de efectivo de actividades de operación:			
a, i y h	Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,421,638	\$ [238,403]	\$ 2,183,235
i y b	Actividades que no requieren flujo de efectivo	2,444,392	[993,736]	1,450,656
	Cambios en activos y pasivos	(5,085,097)	1,505,081	(3,580,016)
a, d, f, h, i, j y k	Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	(219,067)	272,942	53,875
i y d	Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(600,101)	6,966	(593,135)
i y d	Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	1,311,905	(279,908)	1,031,997
	Incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	492,737		492,737
	Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	2,228,429		2,228,429
	Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 2,721,166	\$ -	\$ 2,721,166

36. Nuevos pronunciamientos contables

La Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido analizadas, pero aún no se han implementado:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*

IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*

IFRS 11, *Acuerdos Conjuntos*

IFRS 12, *Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades*

IFRS 13, *Medición del Valor Razonable*

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Fecha Efectiva de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, *Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones sobre Participaciones en Otras Entidades: Guías de Transición*

La IAS 19 (revisada en 2011), *Beneficios a los Empleados*

La IAS 27 (revisada en 2011), *Estados Financieros Separados*

La IAS 28 (revisada en 2011), *Inversiones en Asociadas y Acuerdos Conjuntos*

Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Modificaciones a las IFRS, *Mejoras Anuales a IFRS ciclo 2009-2011, Excepto por las Modificaciones a IAS 1*

IFRIC 20, *Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto*

IFRS 9, Instrumentos Financieros – La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su eliminación.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en el resultado del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de utilidad o pérdida, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio del pasivo financiero no se clasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

En mayo de 2011 se emitió un paquete de cinco normas sobre consolidación, coinversiones, asociadas y revelaciones, incluyendo la IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (según revisión de 2011) e IAS 28 (según revisión de 2011).

Los principales requerimientos de estas cinco normas se describen a continuación:

IFRS 10, Estados Financieros Consolidados – La IFRS 10 reemplaza las partes de IAS 27, *Estados Financieros Consolidados y Separados* que tratan sobre los estados financieros consolidados. La SIC-12 *Consolidación – Entidades con Propósitos Especiales* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 10. Conforme a la IFRS 10, sólo existe una base para consolidación que es el control. Adicionalmente, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) el poder ejercido sobre la empresa receptora de la inversión, (b) exposición o derechos a retornos variables por su involucramiento con la empresa receptora de la inversión y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre dicha empresa para afectar el monto de los retornos del inversionista. Se han agregado una gran cantidad de lineamientos en la IFRS 10 para tratar los escenarios complejos.

IFRS 11, Negocios Conjuntos – La IFRS 11 reemplaza a la IAS 31 *Participaciones en Coinversiones*. La IFRS 11 trata sobre la manera en que un acuerdo conjunto en el que dos o más partes tienen control conjunto debe clasificarse. La SIC-13 *Entidades bajo Control Conjunto – Aportaciones no Monetarias de los Inversionistas* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 11. Conforme a la IFRS 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o coinversiones, dependiendo de los derechos y obligaciones de las partes. En contraste, bajo IAS 31, existen tres tipos de acuerdos conjuntos: entidades bajo control conjunto, activos bajo control conjunto y operaciones bajo control conjunto.

Adicionalmente, las coinversiones conforme a la IFRS 11 se deben contabilizar utilizando el método de participación, mientras que las entidades bajo control conjunto conforme al IAS 31 se pueden contabilizar utilizando el método de participación o contabilidad proporcional.

IFRS 12, Revelación de Participaciones en Otras Entidades – La IFRS 12 es una norma de revelación y aplica a entidades que tienen participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requerimientos de revelación de la IFRS 12 son más exhaustivos que los de las normas actuales.

IFRS 13, Medición del Valor Razonable – La IFRS 13 establece una única fuente de lineamientos para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras IFRS requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la IFRS 13 son más exhaustivos que los que se requieren en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en la jerarquía de valor razonable de tres niveles requerida actualmente para instrumentos financieros únicamente bajo la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones* se extenderán por la IFRS 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.

La IFRS 13 aplica para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013, aunque se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros* – Las modificaciones a IAS 32 clarifican la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones clarifican el significado de "lenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos" y "lenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros* – Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

La aplicación de estas modificaciones a la IFRS 7, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013 y periodos intermedios dentro de esos periodos anuales. Las revelaciones deben ser mostradas retrospectivamente para todos los periodos comparativos. Sin embargo, las modificaciones a IAS 32 son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014, y permiten su aplicación anticipada.

La IAS 19 (revisada en 2011), *Beneficios a los empleados* – Las modificaciones a IAS 19 cambian el tratamiento contable de los planes de beneficios definidos y beneficios por terminación de la relación laboral. El cambio más importante se refiere al tratamiento contable de cambios en obligaciones de beneficios definidos y activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de cambios en las obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurren y, por tanto, eliminan el "enfoque de corredor" permitido bajo la versión anterior de IAS 19 y aceleran el reconocimiento de costos de servicio anterior. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconozcan inmediatamente a través de otros resultados integrales para que el activo o pasivo por pensiones neto reconocido en el estado de situación financiera consolidado refleje el valor total del déficit o superávit del plan. Adicionalmente, el costo por interés y el retorno esperado de los activos del plan utilizados en la versión anterior de IAS 19 son remplazados con el importe del interés neto, el cual es calculado aplicando la tasa de descuento la misma tasa de descuento al pasivo o activo por beneficios definidos neto.

Las modificaciones a IAS 19 aplican para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013 y se requiere la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones. Los directores esperan que las modificaciones a IAS 19 sean adoptadas en los estados financieros consolidados del Grupo para el ejercicio que inicia el 1 de enero de 2013 y que la aplicación de las modificaciones a IAS 19 pueda tener un impacto en los montos reportados con respecto al plan de beneficios definidos del Grupo. Sin embargo, los directores aún no han realizado un análisis detallado del impacto de la aplicación de las modificaciones y, por tanto, aún no han cuantificado el alcance del impacto.

Modificaciones a las IFRS, *Mejoras anuales a IFRS ciclo 2009-2011 excepto por las modificaciones a IAS 1*– Las modificaciones anuales a IFRS ciclo 2009-2011 incluyen modificaciones a varias IFRS. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Las modificaciones a IFRS incluyen:

- Modificaciones a IAS 16, *Propiedad, Planta y Equipo*; y
- Modificaciones a IAS 32, *Instrumentos Financieros: Presentación*.

Las modificaciones a IAS 16 clarifican que las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente deben ser clasificados como Propiedad, Planta y Equipo, cuando cumplan la definición de Propiedad, Planta y Equipo de IAS 16 y como inventarios en caso contrario.

Las modificaciones a IAS 32 clarifican que el impuesto a la utilidad relacionado con distribuciones a los tenedores de un instrumento de capital y los costos de las transacciones de un una transacción de capital, debe ser contabilizada de acuerdo con IAS 12, *Impuestos a la utilidad*.

37. Autorización de emisión de estados financieros

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 18 de febrero de 2013, por el Arquitecto Luis Orvañanos Lascurain, Presidente del Consejo de Administración y Director General, el Contador Público Daniel Alejandro Gelové Gómez, Director General Adjunto de Administración, el Contador Público Saúl H. Escarpullí Gómez, Director General Adjunto de Finanzas, y el Licenciado Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza, Director General Adjunto Legal; y están sujetos a la aprobación del consejo de administración y de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

38. Relación de subsidiarias y fideicomisos

Al 31 diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011, y fecha de transición, la Entidad consolidada, las siguientes inversiones en subsidiarias y fideicomisos y se muestra su participación accionaria en su capital social, como sigue:

Subsidiarias	2012	Porcentaje de participación	
		2011	Fecha de transición
Consolidado de Nuevos Negocios, S.A. de C.V.	100	100	100
Construcciones BIPE, S.A. de C.V.	100	100	100
Crelam, S.A. de C.V.	100	100	100
Evitam, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Baja California, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Edificaciones, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Urbanizadora Valle de las Palmas, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Guerrero, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Hogares Ideales, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Importex, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Jalisco, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Noreste, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Monterrey, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Morelos, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Oaxaca, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Puebla, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Casas del Bajío, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Tamaulipas, S.A. de C.V.	100	100	100
Tiendas Geo, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Veracruz, S.A. de C.V.	100	100	100
Inmobiliaria Anso, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Producción Industrial, S.A. de C.V.	100	100	100
Maquinaria Especializada MXD, S.A. P.I. de C.V.	100	100	100
Lotes y Fraccionamientos, S.A. de C.V.	100	100	100
Administradora Profesional de Inmuebles Bienestar, S.A. de C.V.	100	100	100
Promotora Turística Playa Vela, S.A. de C.V.	100	100	100
Sinergeo, S.A. P.I. de C.V.	100	100	100
Geo D. F., S.A. de C.V.	100	100	100
Geopolis, S.A. de C.V.	99	99	99
La Tienda de Don Eco, S.A. de C.V.	100	100	100
Opciones a tu Medida TG, S.A. de C.V. (antes Geopolis Zumpango, S.A. P.I. de C.V.) ⁽¹⁾	100	100	100
K-be Diseño y Funcionalidad, S.A. de C.V.	100	100	100
Geo Alpha Baja California, S.A. de C.V. ⁽²⁾	-	100	100
Administradora Alpha, S.A. P.I. de C.V. ⁽²⁾	83.33	100	100
Geo del Noroeste, S.A. de C.V.	100	100	100
GED ICASA, S.A. de C.V.	100	100	-
Sociedad Financiera Equípate, S.A. de C.V., SOFOM, E. N. R.	75	75	75

⁽¹⁾ Con fecha 30 de mayo de 2012, la subsidiaria Geopolis Zumpango, S.A. P.I. de C.V., cambió su razón social a Opciones a tu Medida T.G., de S.A. de C.V., con la finalidad de ampliar su objeto social.

⁽²⁾ La Entidad se fusionó con Administradora Alpha, S.A. P.I. de C.V., antes Administradora Alpha, S.A. de C.V., el 30 de abril de 2012.

Fideicomisos - Los fideicomisos más importantes en los estados financieros consolidados, son:

Subsidiarias	Porcentaje de participación		
	2012	2011	Fecha de transición
Banamex (F-168082) Macro Crédito	100	100	-
HSBC (F-257966) Pocitos	91	94	90
Bank of New York (F-00669) Calimaya II	88	94	89
JP Morgan (F-00370) Chalco	90	93	100
JP Morgan (F-00470) La Florida	92	92	91
HSBC (F-262170) Acolman	88	91	90
HSBC (F-262200) Pachuca	91	91	85
JP Morgan (F-00471) Mata de Pita	91	91	91
JP Morgan (F-00596) San Gabriel	90	90	90
HSBC (F-262552) Arco Antiguo	89	89	88
HSBC (F-257508) Loma Alta	94	88	94
JP Morgan (F-00426) Joyas Ixtapa	88	88	87
HSBC (F-254185) El Porvenir	88	88	86
HSBC (F-256048) Senderos del Lago	88	88	88
Bank of New York (F-00622) Las Delicias III	87	88	88
HSBC (F-254614) Salinas Victoria	87	87	87
HSBC (F-255955) Ozumbilla	87	87	88
HSBC (F-305490) Hacienda del Bosque	85	87	-
Bank of New York (F-00658) San Juan del Río	86	86	86
HSBC (F-262080) Tequisquipa	86	86	86
HSBC (F-304409) Arvento II	89	85	-
HSBC (F-262145) Cayaco	85	85	89
HSBC (F-304395) Nuevo Vallarta	85	85	-
HSBC (F-262153) Lobato	84	84	88
HSBC (F-300217) Salinas Victoria II	85	84	88
HSBC (F-254622) San Miguel	80	82	88
JP Morgan (F-00389) Los Quemados	82	82	79
JP Morgan (F-00416) Valle de San Miguel	80	80	80
JP Morgan (F-00533) Vallarta	83	78	81
HSBC (F-232092) Los Cenizos	77	77	76
HSBC (F-231118) San Juan de las Vegas	77	77	76
HSBC (F-262218) Morrocoy II	74	75	90
HSBC (F-302694) Iztacalco	73	73	89
HSBC (F-254630) San Rafael	72	72	87
HSBC (F-302686) Talisman	71	71	-
Bank of New York (F-00648) San Francisco Ocotlán	-	50	50
Bank of New York (F-880) Portal de Xaltipa	78	-	-
Bank of New York (F-881) Tenango del Valle	77	-	-

Contacto

Oficinas Corporativas

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.
Margaritas #433
Ex-Hacienda Guadalupe Chimalistac
Tel. +(52) 55 5480 5000
Fax +(52) 55 5554 6064
C.P. 01050, México, D.F.

Relación con Inversionistas

Francisco Martínez García
Tel. +(52) 55 5480 5071
Fax +(52) 55 5554 6064
fmartinezg@casasgeo.com

Marco Rivera Melo Forte
Tel. +(52) 55 5480 5115
Fax +(52) 55 5554 6064
mriveram@casasgeo.com

Barbara Cano
The Breakstone Group
Senior Vice-President
Tel. +(1) 646 452 2334
bcano@breakstone-group.com
www.breakstone-group.com

Listados en Bolsas de Valores

Bolsa Mexicana de Valores: GEO.B
Over the Counter, USA: ADR Level I
PORTAL, USA: ADR 144^a
Latibex: XGEO

Símbolos de Cotización

Bolsa Mexicana de Valores: GEOB
ADR [1:4]: CVGFY; CUSIP: 21986V204
Latibex: XGEO
Bloomberg: GEOB MM
Reuters: GEOb.MX
Infotel: GEO

Banco Depositario

The Bank of New York Mellon
620 Avenue of the Americas, 6th Floor
New York, NY 10011
Natalia Castillo
natalia.castillo@bnymellon.com
Tel. +(1) 212 815 4372
www.adrbny.com

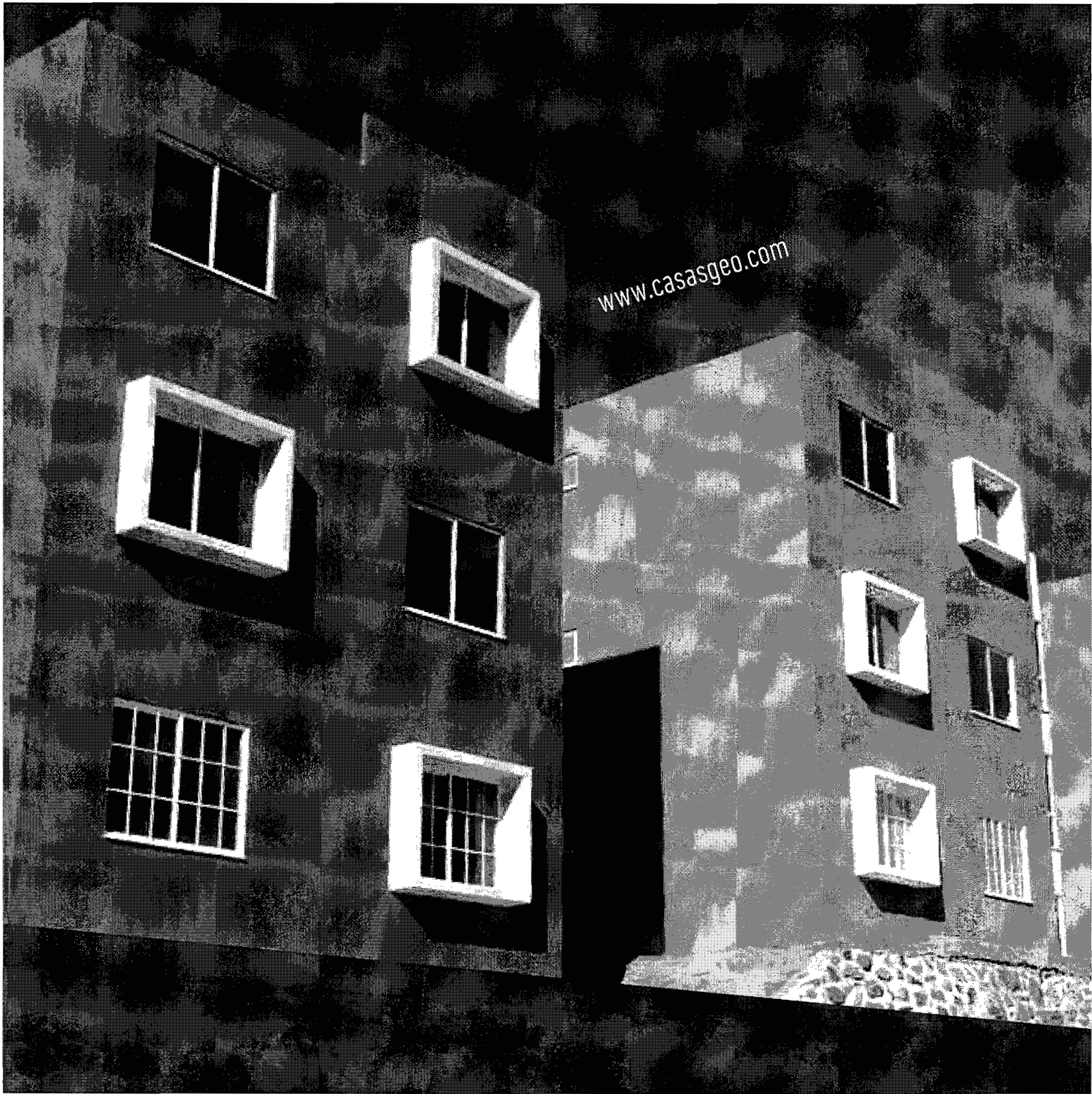
Auditores Independientes

Deloitte & Touche Tohmatsu México



EMPRESA
SOCIALMENTE
RESPONSABLE

La información presentada en este documento contiene proyecciones e información relacionada con Corporación GEO S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (colectivamente "GEO"), basada en la visión de negocios de la Administración de la empresa, así como en supuestos elaborados con base en información disponible de GEO. Estas proyecciones reflejan las expectativas actuales de GEO respecto de eventos futuros y están sujetos a ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos. Factores de riesgo como el desempeño general de la economía, la política, los cambios en el gobierno del país, y factores que inciden directamente en los negocios tales como variaciones en la tasa de interés, tasas de inflación, tipo de cambio, disponibilidad de hipotecas, demanda de vivienda y el monto de los créditos, cambios en los costos de las materias primas y el suministro de energía y algunos otros factores relacionados, pueden incidir directamente en la obtención de los resultados proyectados. En el supuesto caso de que alguno de los factores de riesgo antes mencionados se materializara o que los supuestos empleados para proyectar fueran incorrectos, los resultados podrían variar materialmente de las proyecciones anticipadas, estimadas o esperadas que se desarrollan a lo largo del presente documento. El Informe Anual 2012 de GEO contiene proyecciones de la compañía y sus subsidiarias, por lo que deberá considerarse que han sido presentadas de buena fe. GEO no asume ninguna responsabilidad ni obligación de actualizar dichas proyecciones. Adicionalmente, deberá considerarse que la información presentada fue extraída de publicaciones provenientes de diversas fuentes oficiales. Dicha información incluye datos estadísticos relacionados con la industria de vivienda, algunos reportes de inflación, tipos de cambio e información económica relacionada proveniente de los países en los cuales la compañía opera. GEO no participó en el proceso de recolección y procesamiento de dicha información, por lo que no acepta responsabilidad alguna en relación con la misma.



FECHA: 26/04/2013

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	GEO
RAZÓN SOCIAL	CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.
LUGAR	México, D.F.

ASUNTO

CORPORACION GEO ANUNCIA QUE NO PAGARÁ INTERESES BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES "GEO11"

EVENTO RELEVANTE

Corporación GEO S.A.B de C.V, la desarrolladora de comunidades de vivienda más grande de México enfocada en los segmentos de bajos ingresos, anuncia que como consecuencia de su comprometido nivel de liquidez, no estará haciendo el pago de intereses con vencimiento en esta fecha, al amparo de los certificados bursátiles con clave de pizarra "GEO11." A pesar de que la situación financiera actual de GEO es vulnerable, la compañía considera que la evaluación del negocio que la situación actual del mercado nos ha obligado a realizar será benéfica, ya que le permitirá desarrollar un modelo de negocio que refleje el cambio en el funcionamiento de la industria de construcción de viviendas en México, colocándola en posición para lograr un crecimiento sostenible.



CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.

Margaritas, 433, Colonia Ex. Hacienda Guadalupe Chimalistac, C. P. 01050, México, D. F.

Las Acciones Serie "B" de Corporación GEO se Encuentran Inscritas en el Registro Nacional de Valores, Cuentan con Derecho a Voto y Cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores desde 1994.

GEOB

El Programa de ADR's Nivel 1 de Corporación GEO se Encuentra Aprobado por la Securities and Exchange Commission

GEO cotiza en el Mercado de Valores Latinoamericano en Euros, LATIBEX, bajo la clave de cotización XGEO

Los Valores de la Empresa Están Inscritos en el Registro Nacional de Valores y son Objeto de Cotizar en la Bolsa

La Inscripción en el Registro Nacional de Valores no Implica Certificación Sobre la Bondad del Valor o la Solvencia del Emisor.

"Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el año terminado al 31 de diciembre de 2012"

La referida inscripción no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Tabla de Contenido

I. INFORMACION GENERAL.....	3
a) Glosario de Términos y Definiciones.....	3
b) Resumen Ejecutivo.....	5
c) Factores de Riesgo.....	7
i) General.....	7
ii) Factores Relacionados con la Industria de Vivienda de Interés Social en México.....	8
iii) Factores Relacionados con GEO.....	11
iv) Otros Factores.....	13
v) Declaración de Expertos.....	13
d) Otros Valores Inscritos en el RNV.....	14
e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el RNV.....	15
f) Destino de los Fondos.....	15
g) Documentos de Carácter Público.....	15
II. LA COMPAÑIA.....	15
a) Historia y Desarrollo del Emisor.....	15
i) Denominación Social.....	15
ii) Fecha de Constitución y Duración de la Compañía.....	15
iii) Oficinas Principales.....	16
iv) Evolución.....	16
v) Estrategia de Negocios.....	16
vi) Inversiones en acciones.....	18
b) Descripción del Negocio.....	18
i) Actividad Principal.....	18
i) Canales de Distribución.....	23
ii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos.....	24
iii) Principales Clientes.....	30
iv) Legislación Aplicable y Situación Tributaria.....	30
v) Desempeño Ambiental.....	32
vi) Información del Mercado y Ventajas Competitivas: La Industria de Vivienda de Interés Social en México.....	32
ix) Estructura Corporativa.....	37
x) Descripción de los Principales Activos.....	39
xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	40
xii) Acciones Representativas del Capital.....	41
xiii) Dividendos.....	42
III. INFORMACION FINANCIERA.....	42
a) Información Financiera Seleccionada.....	42
b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación.....	44
c) Informe de Créditos Relevantes.....	45
d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía.....	46
i) Resultados de Operación.....	46
ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	49
iii) Control Interno.....	51
iv) Estimaciones Contables Críticas: Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres.....	52
IV. ADMINISTRACIÓN.....	55
a) Auditores Externos.....	55
b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	56
c) Administradores y Accionistas.....	56
d) Estatutos Sociales y Otros Convenios.....	69
V. MERCADO ACCIONARIO.....	91
a) Estructura Accionaria.....	91
i) Operaciones del Fondo de Recompra.....	91
b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores.....	92
VI. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACION CONTENIDA EN EL INFORME.....	94
VII. ANEXOS.....	96
a) Estados Financieros Dictaminados.....	96
b) Informe Anual del Comité de Auditoría.....	176

a) Glosario de Términos y Definiciones

Para los efectos del presente Reporte, los términos utilizados con mayúscula inicial, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, mismos que serán aplicables tanto al singular como al plural de los términos definidos.

ADR's	Significa Recibo Depositario Americano (por sus siglas en inglés American Depositary Receipt), forma similar a un certificado de valores registrado a nombre de su poseedor y que representa cierto número de acciones en una corporación extranjera.
ALPHA	Tecnología de fabricación de elementos prefabricados
BMV	Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Calificadora	Significa, la sociedad o empresa calificadora que cuente con autorización de la CNBV, designada por GEO.
Certificados	Significan, los Certificados Bursátiles.
CNBV	Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Compañía	Significa, Corporación GEO, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias consolidadas.
Conavi	Significa, Comisión Nacional de Vivienda
Corporación GEO	Significa, Corporación GEO, S.A.B. de C.V.
CPO's	Significa, Certificados de Participación Ordinarios.
Deloitte	Significa, Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.
DGA	Significa, Director General Adjunto.
Emisor	Significa, Corporación GEO S.A.B. de C.V.
Estados Financieros	Significa, los estados financieros dictaminados consolidados de Corporación GEO por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.
EUA	Significa, los Estados Unidos de América.
Eurobono	Significa un bono en dólares a largo plazo emitido en el extranjero.
EBITDA	Significa, utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciaciones, y amortizaciones incluyendo intereses capitalizados en el costo de ventas. No debe ser considerado como un indicador de desempeño financiero u operativo de la Empresa, como alternativa de utilidad neta o flujo de efectivo, como medida de liquidez o como comparable a otras medidas similares de otras Empresas; tampoco representa recursos disponibles para dividendos, reinversión u otros usos discrecionales.
ERP	Significa Sistema de Planeación Empresarial.
FOVISSSTE	Significa Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

Fitch	Significa, Fitch México, S.A. de C.V.
Gastos de Emisión	Significa, de manera enunciativa, más no limitativa: (i) los derechos de inscripción de los Certificados en el RNV de la CNBV; (ii) las cuotas de inscripción de los Certificados en la BMV; (iii) las cuotas de administración y custodia de los títulos de los Certificados por su depósito en Indeval; (iv) los honorarios del Intermediario Colocador; (v) los gastos de publicaciones; y (vi) cualquier otro costo y gasto que se requiera para llevar a cabo la emisión de los Certificados.
Gobierno	Significa, el Gobierno Federal de México.
GEO	Significa, Corporación GEO, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias consolidadas.
IFRS	Significa, Normas Internacionales de Información Financiera
INDEVAL	Significa, la S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
INFONAVIT	Significa, el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.
ISR	Significa, impuesto sobre la renta.
Latibex	Significa, Mercado de Valores Latinoamericano en Euros
México	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
NAFIN	Significa, Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
NIFS	Significa, Normas de Información Financiera Mexicanas
Outsourcing o Outsourcing de Terrenos	Significa, en ambos casos, alianzas con propietarios de terrenos o inversionistas quienes ofrecen sus terrenos para el desarrollo de proyectos de Corporación GEO.
PAN	Significa, Partido Acción Nacional
PRI	Significa, Partido Revolucionario Institucional
PRD	Significa, Partido de la Revolución Democrática
Programa	Significa, el Programa de Certificados Bursátiles a que se refiere el presente documento.
Reporte	Significa, el presente Reporte.
PTU	Significa, participación de los trabajadores en las utilidades.
PREI	Prudential Real Estate Investors
Prudential	Prudential Real Estate Investors
Representante Común	Significa, la institución que actuará como Representante Común de los Tenedores.
RNV	Significa, el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
SEC	Significa, Comisión de Valores de Estados Unidos o Securities and Exchange Commission en inglés.

SHF	Significa, la Sociedad Hipotecaria Federal.
SHCP	Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Sofol	Significa, Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
Standard & Poor's	Significa, Standard & Poor's, S.A. de C.V.
Tenedor	Significa, cualquier y toda persona que en cualquier momento sea propietaria o titular de uno o más Certificados.
Udi	Significa, Unidad de Inversión.

Presentación de la Información Financiera y Económica

En este informe, las referencias hechas a "\$", se refieren a la moneda nacional (pesos) y las referencias hechas a "US\$", se refieren a dólares de los Estados Unidos de América. A menos que el contexto requiera lo contrario, la información financiera y económica contenida en el presente prospecto, ha sido expresada en pesos mexicanos nominales. Algunas cifras y los porcentajes contenidos en este prospecto, se han redondeado para facilitar la presentación.

Los Estados Financieros se presentan en miles de pesos y han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS, IAS o NIC) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Los Estados Financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y efectivas a la fecha de los mismos.

b) Resumen Ejecutivo

El resumen siguiente se encuentra elaborado conforme, y está sujeto, a la información detallada y a los Estados Financieros contenidos en este Reporte. A menos que el contexto requiera lo contrario, cuando se utilice en este Reporte el término "Corporación GEO" se referirá a Corporación GEO, S.A.B. de C.V. y los términos "GEO" o "Compañía" se referirán indistintamente a Corporación GEO, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias consolidadas.

Corporación GEO, S.A.B. de C.V. ("GEO" y en conjunto con sus subsidiarias consolidadas, "La Compañía") está constituida bajo la forma de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable. Con anterioridad al 13 de junio de 2006, GEO estaba constituida bajo la forma de Sociedad Anónima de Capital Variable, o "S.A. de C.V." El cambio de forma de Corporación GEO, S.A. de C.V. se produjo como resultado de una reforma a sus estatutos sociales con el objeto de adecuarlos a lo dispuesto por la nueva Ley del Mercado de Valores.

La Compañía

GEO es una empresa desarrolladora de conjuntos habitacionales totalmente integrada y que participa en todos los aspectos de promoción, diseño, construcción y comercialización de proyectos. Sus operaciones están ubicadas exclusivamente en México y se encuentran enfocadas en la construcción de vivienda económica y de interés social y con una baja exposición en vivienda media y residencial. GEO inició sus operaciones en 1973 y a la fecha ha construido más de 655,000 viviendas. Los proyectos de GEO varían en cuanto al número de viviendas desde 500 hasta 15,000 unidades, las cuales generalmente constan de uno hasta cuatro pisos, en forma de casa o departamento, dentro de un plan maestro para conjuntos habitacionales que generalmente incluyen instalaciones educativas, de esparcimiento y comerciales. GEO también se enfoca en la construcción de vivienda vertical que consta de no más de cuatro pisos siendo una iniciativa promovida por el gobierno teniendo ventajas en el aprovechamiento del suelo e inversiones realizadas en la construcción de los proyectos de vivienda.

GEO utiliza técnicas de diseño y construcción innovadoras, las cuales le han permitido reducir el tiempo de construcción y ofrecer viviendas de alta calidad a bajos precios. El precio de venta promedio de las viviendas entregadas por GEO al 31 de diciembre de 2012 fue de \$340,236.

Desde el inicio de sus operaciones, GEO se ha posicionado como el principal desarrollador de viviendas de interés social, realizando operaciones con el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores ("INFONAVIT"). Durante el período comprendido entre 1973 y 1992, año en el cual el INFONAVIT reformó su ley orgánica, GEO promovía proyectos para el desarrollo de viviendas y obtenía contratos de diseño y construcción, principalmente. Por consiguiente, la mayor parte de las operaciones de GEO en ese período se abocaban a estas actividades como contratista del INFONAVIT y al desempeño de servicios adicionales, como la ubicación de terrenos adecuados y la construcción de infraestructura para proyectos de vivienda. En 1992, como parte de un plan integral para reformar la industria mexicana de vivienda, el INFONAVIT fue reestructurado para funcionar únicamente como proveedor de financiamiento hipotecario a trabajadores calificados, dejando los desarrollos y las demás actividades relacionadas al sector privado. Como resultado de esas reformas, GEO se consolidó como promotor de conjuntos habitacionales integrales. Debido a su experiencia previa en la promoción, diseño, construcción y comercialización, GEO ha podido aprovechar plenamente la reforma del INFONAVIT y se ha convertido en uno de los promotores de vivienda que utiliza el más alto volumen de créditos hipotecarios financiados por dicho Instituto.

Al 31 de diciembre del 2012, el 74% de las viviendas vendidas en México por GEO fueron adquiridas por compradores con créditos hipotecarios del INFONAVIT, mientras que el restante 26% provino de financiamientos otorgados por FOVISSSTE, SHF, Sofoles y Bancos.

Sus ingresos anuales totales pasaron de \$18,158.4 millones en 2010, a \$19,078.3 millones en 2012, dando como resultado un crecimiento anual compuesto del 2.5% en términos reales. Dicho crecimiento se debe principalmente al desarrollo de tecnologías de diseño y construcción para grandes volúmenes de viviendas, instrumentados por GEO. Adicionalmente, GEO aprovechó la reforma del INFONAVIT, los aspectos demográficos del país, las políticas favorables de vivienda por parte del gobierno.

El mercado de vivienda de interés social en México se ha caracterizado por una significativa y limitada disponibilidad de financiamiento hipotecario para los trabajadores de bajos ingresos. El escaso financiamiento hipotecario, aunado a un crecimiento histórico poblacional muy rápido, ha traído como consecuencia un marcado déficit de vivienda de interés social, el cual se intensifica por el alto índice de crecimiento poblacional en las zonas urbanas, por el alto porcentaje de personas que se incorporan a la fuerza de trabajo y a la formación de nuevas familias.

La administración de GEO considera que ésta se ha convertido en una de las empresas desarrolladoras de vivienda líderes de México, debido principalmente a:

- (i) su estrategia enfocada en los segmentos de bajos ingresos de la población;
- (ii) su reserva territorial, alineada con su estrategia;
- (iii) su constante innovación en técnicas de diseño, construcción, y comercialización;
- (iv) su compromiso a la investigación y desarrollo;
- (v) su énfasis en la eficiencia de costos y calidad en la construcción;
- (vi) su diversificación geográfica;
- (vii) su equipo de directivos con amplia experiencia y especialización; y
- (viii) su cultura corporativa, centrada en el desarrollo de sus trabajadores.

Liderazgo en cada segmento del Mercado de Vivienda.

Desde 1973, la Compañía se había enfocado fuertemente en construir vivienda de interés social de la más alta calidad. GEO continuará su dedicación en dicho segmento. El déficit actual de vivienda puede representar oportunidades significativas de crecimiento. El fortalecimiento de la Compañía ha sido posible a su estrategia alineada a los segmentos de bajos ingresos donde se cuenta con el apoyo del gobierno y los institutos de vivienda.

GEO cuenta con una Administración Dedicada y con Experiencia

La Compañía mantiene programas de capacitación permanentes para todo su personal, orientados a la enseñanza y actualización en técnicas de construcción, de ventas y de administración, principalmente. A través de la Universidad GEO, a nivel nacional se impartieron 164,116 horas hombre de capacitación que

en promedio anual equivalen a 22 horas de capacitación por el total del personal administrativo de la Compañía. Entre nuestro personal de obra, se impartieron 17,233 horas hombre de capacitación.

Compromiso con la Investigación, Desarrollo y Tecnología.

La Compañía se encuentra convencida de que el compromiso con la investigación, desarrollo y tecnología es una de sus más importantes diferenciadores. Este compromiso le permite a la Compañía incrementar su volumen de producción, reducir sus costos de construcción y mantener niveles adecuados de rentabilidad, a la vez de entregar a los clientes una casa con la más alta calidad, un alto atractivo estético y servicios adicionales para mantener la plusvalía de sus hogares.

Dentro de las innovaciones tecnológicas en desarrollo está la ampliación en los sistemas de planeación de recursos mediante un sistema ERP, implementado por ORACLE Business Suite, que consiste en una plataforma integral que permite estandarizar los procesos de la organización obteniendo una reducción en costos y mayor flexibilidad en el manejo de información para la toma de decisiones.

Por otra parte, GEO ha invertido recursos en la investigación y desarrollo que le permite contar con grandes avances en la industrialización de sus procesos de construcción de viviendas. A través del Proyecto ALPHA, se cuenta con procesos automatizados para la fabricación de elementos de concreto permitiendo mejorar los procesos de construcción. Los principales beneficios que generará son ahorros importantes en costos, mejora en los tiempos de producción, disminución de desperdicios y optimización del capital de trabajo.

Asimismo, la creación de economías de escala ha contribuido al crecimiento y diversificación geográfica, así como su integración vertical, GEO es el número uno en la producción de bloques de construcción y el quinto productor más importante de concreto en el país. Con esto, la empresa asegura un control de calidad y estandarización en sus productos.

Información Financiera

Los Ingresos al 31 de diciembre de 2012 ascendieron a \$19,078.3 millones, lo que representó un decremento de 5.1% contra los \$20,104.8 millones registrados al 31 de diciembre de 2011.

La Utilidad Bruta disminuyó 5.3% para finalizar en \$6,046.9 millones al 31 de diciembre de 2012, por otra parte el margen bruto alcanzó 31.7% comparado contra el 31.8% de 2011.

Los Gastos de Administración al 31 de diciembre del 2012 mostraron un decremento de 4.8% en comparación con el mismo período del año anterior.

El Costo Integral de Financiamiento aumentó al pasar de \$944.1 millones en 2011 a \$1,010.1 en el 2012, lo que representa un incremento de 7.0%.

La Utilidad Neta generada por la empresa al 31 de diciembre del 2012 presentó un decremento de 16.4% en comparación al mismo período en el 2011, pasando de \$1,260.5 millones de pesos a \$1,053.4 millones.

Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

Ver inciso b) del Capítulo V "Mercado Accionario"

c) Factores de Riesgo

Los inversionistas potenciales deben considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Reporte y, en particular, lo siguiente:

i) General.

GEO es una sociedad mexicana y sus ingresos se derivan de operaciones en México. Históricamente, el Gobierno ha ejercido y sigue ejerciendo una influencia importante sobre la economía mexicana, por lo tanto, las acciones gubernamentales relativas a la economía podrían tener un impacto importante sobre GEO, así como en las condiciones del mercado.

ii) Factores Relacionados con la Industria de Vivienda de Interés Social en México

Dependencia en el desempeño de INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF. El mercado de vivienda de interés social en México ha estado, y sigue estando, caracterizado por un déficit importante de financiamiento hipotecario. La limitada disponibilidad de financiamiento ha restringido la construcción de vivienda y ha contribuido al actual déficit de vivienda de interés social. Las viviendas mexicanas de interés social generalmente se caracterizan por ser viviendas adquiridas por compradores con ingresos mensuales que oscilan entre 2 y 11 salarios mínimos mensuales, con precios de venta al cierre del 2012 que oscilan entre \$242,000 y \$710,000.

La mayoría del financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, como la SHF y el FOVISSSTE (Los Fondos de Vivienda). Corporación GEO depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas, por lo que las operaciones de Corporación GEO se ven influenciadas por cambios en las políticas para el otorgamiento de crédito y procedimientos administrativos del INFONAVIT, la SHF, el FOVISSSTE, el sector bancario y las políticas de vivienda del Gobierno. Aunque INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF han desempeñado un papel importante en la formulación e instrumentación de la política gubernamental para la vivienda, no puede asegurarse que el Gobierno no limitará la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan tales organismos ni instituirá cambios, como modificaciones a los métodos para otorgar los créditos hipotecarios, lo que originaría un efecto importante en las operaciones de GEO.

Normalmente, los Fondos de Vivienda liquidan el importe del crédito hipotecario a las Empresas desarrolladoras de vivienda una vez que éstas han escriturado la vivienda en favor de sus clientes; liquidado la porción del crédito puente correspondiente; liberado el gravamen que hubiere existido sobre la propiedad; e hipotecado la vivienda a favor del Fondo de Vivienda que haya otorgado el crédito hipotecario. El pago del crédito hipotecario que otorga el Fondo de Vivienda se programa con base en su disponibilidad de recursos. Así por ejemplo, el INFONAVIT otorga a sus derechohabientes una "carta promesa de autorización de crédito" mediante la cual se establece el periodo en el que el INFONAVIT deberá confirmar los datos financieros del crédito a otorgar; y definir la fecha en que el derechohabiente podrá ejercer su crédito de acuerdo a la disponibilidad de recursos del propio INFONAVIT, conforme a su programa financiero. Con base en estas cartas, la Empresa programa su recepción de flujo de efectivo y fecha de titulación de las viviendas. En el pasado y debido a la falta de disponibilidad de recursos de algunos Fondos de Vivienda, se han registrado retrasos en las programaciones de titulación y en los pagos de las viviendas. No existe garantía que en futuro los Fondos de Vivienda cuenten siempre con recursos financieros suficientes para cumplir en tiempo y en forma su programa de pago. En este caso, la rotación de la cartera de cuentas por cobrar de la Empresa pudiere disminuir sensiblemente, reduciendo su liquidez, incrementando su nivel de deuda; y afectando adversamente a su estructura financiera y resultados.

Reglamentación. La industria de la construcción de vivienda de interés social en México está sujeta a extensas reglamentaciones por parte de diversas autoridades federales, estatales y municipales que afectan la adquisición de terrenos y las actividades de desarrollo y construcción. GEO requiere autorizaciones de varias autoridades para efectuar sus actividades de construcción. Los cambios de gobierno, o en las leyes y/o reglamentos aplicables, pueden retrasar las operaciones de la Compañía. Las operaciones de GEO también están sujetas a las regulaciones y leyes ambientales federales, estatales y municipales, mismas que se han vuelto más estrictas y mismas que han sido cumplidas al cien por ciento en las operaciones de la Compañía.

El 11 de febrero de 2013, se anunció la política nacional de vivienda la cual se basa en cuatro estrategias: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) procurar una vivienda digna para todos los mexicanos.

Las cuatro estrategias serán coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett) y el fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo).

La Política antes señalada indica que se establecerá un periodo de transición de hasta 24 meses para que todos los actores puedan realizar los cambios necesarios.

En consecuencia, a la fecha de este informe la administración de la Compañía espera conocer las acciones y efectos de dicha política, por lo que sus impactos no pueden ser cuantificados

Factores Ecológicos. Las infracciones a las Leyes Ambientales Federales y Locales están sujetas a diversas sanciones que, dependiendo de la gravedad de la infracción, pueden consistir en (i) multas; (ii) arresto administrativo; (iii) clausura temporal o definitiva, total o parcial; (iv) suspensión o revocación de concesiones, licencias, permisos o autorizaciones.

Adicionalmente, en los casos previstos en el Código Penal Federal y los Códigos Penales Estatales, puede incurrirse en la comisión de delitos ambientales y en la aplicación de las sanciones respectivas.

Aún cuando Corporación GEO selecciona cuidadosamente las reservas territoriales en las que desarrollará sus proyectos; no hay certeza absoluta de que un terreno adquirido por la Compañía no será declarado en un futuro por las autoridades respectivas, reserva ecológica o restringirá su utilización por las modificaciones que posteriormente pudieren hacerse a la legislación mencionada en el párrafo anterior.

Factores Sanitarios. A mediados del 2009, la actividad económica del país se vio afectada por el brote del virus de la influenza A-H1N1 paralizando las operaciones de la mayoría de las industrias lo que resultó en una menor generación de recursos. En el caso específico de la Compañía, no se vieron afectadas considerablemente las operaciones como en otros sectores pero dada la alta posibilidad de brotes de enfermedades desencadenando cuarentenas y la paralización parcial o total de las operaciones, consideramos que es un riesgo probable de acontecer en el futuro.

Competencia. El sector de la vivienda en México está sumamente fragmentado y en la actualidad existe un gran número de empresas que prestan servicios de construcción de conjuntos habitacionales. Debido a la escasez de financiamiento hipotecario y préstamos para la construcción de vivienda, muy pocas compañías han podido alcanzar un tamaño considerable y desarrollar economías de escala significativas.

Según la CONAVI, durante 2012 se individualizaron más de 550 mil viviendas nuevas entre un estimado de 1,300 constructores registrados ante INFONAVIT, siendo el instituto más importante en el otorgamiento de hipotecas.

La actividad del desarrollo inmobiliario implica por lo general un alto uso de capital de trabajo, por lo que las empresas que no están capitalizadas y/o no tienen fácil acceso al crédito son muy vulnerables a los cambios económicos que pueda sufrir el país. Adicionalmente la mayoría de los desarrolladores o constructores operan solo a nivel local, es decir que difícilmente tienen operaciones en más de dos localidades.

Hay muy pocas constructoras o promotoras extranjeras operando en México y ninguna de ellas tiene una participación importante en el mercado de vivienda de interés social. De conformidad con la Ley de Inversiones Extranjeras, las Compañías constructoras internacionales pueden establecer subsidiarias dedicadas a la construcción de vivienda en México sin necesidades de aprobación previa, aunque se podría requerir autorización de la Comisión Federal de Competencia en los términos de la Ley Federal de Competencia Económica y su reglamento.

Factores Electorales y de Cambios Políticos. Durante las elecciones del 2012 para Presidente de la República, el candidato Enrique Peña Nieto del Partido Revolucionario Institucional (PRI) fue declarado ganador y presidente electo para tomar posesión de su nuevo cargo federal a partir del primero de diciembre de 2012. El cambio de gobierno así como cambios en las políticas públicas tienen un potencial efecto en las operaciones de los desarrolladores de vivienda, toda vez que estos dependen sustancialmente de las reglas de operación de los diferentes institutos de vivienda encargados de otorgar hipotecas para los segmentos de bajos ingresos.

Restricción de Créditos por Factores Macroeconómicos Adversos. En los últimos años la situación económica de México ha estado ligada cada vez más a la de los Estados Unidos debido principalmente al TLCAN y ha habido un crecimiento en la actividad económica entre los dos países (incluyendo el incremento en las remesas de dólares de los Estados Unidos enviadas por trabajadores mexicanos en los Estados Unidos a sus familias en México). Por tanto, la existencia de condiciones adversas en los Estados Unidos, la terminación del TLCAN u otros acontecimientos relacionados podrían tener un efecto material adverso sobre la economía nacional que, a su vez, podría afectar adversamente la situación financiera y los resultados de la operación de la Empresa.

Adicionalmente, actos de terrorismo en los Estados Unidos y otras partes del mundo podrían desacelerar la actividad económica de ese país o el mundo. Estos acontecimientos podrían tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y las operaciones y utilidades de la Empresa, lo que afectaría el valor de mercado de la misma.

Si la economía mexicana experimentase una recesión o si la inflación y las tasas de interés se incrementan en forma significativa, el negocio de la Empresa, su condición financiera y los resultados de su operación podrían verse afectados en forma negativa.

En el pasado, el país ha reportado altos índices de inflación y altas tasas de interés. En el supuesto de que la economía nacional caiga en una recesión, o de que ocurran aumentos de inflación y las tasas de interés, el poder adquisitivo de los consumidores podría disminuir y en consecuencia, la demanda de productos y servicios podría experimentar una contracción. Además, la recesión podría afectar las actividades de la Compañía.

Los sucesos antes descritos podrían afectar en forma adversa las actividades, los resultados de operación, la situación financiera o los proyectos de la Compañía.

Asimismo, la repetición de condiciones macroeconómicas semejantes a las arriba descritas constituye una contingencia económica que afectaría adversamente tanto al otorgamiento de créditos, como al sector de la construcción y al mercado de la vivienda en general.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la operación y el negocio de la Empresa ("Subprime").

En el pasado, las crisis económicas en Asia, Rusia, Brasil, Argentina y otros países emergentes afectaron adversamente a la economía mexicana. En el 2008, el mercado hipotecario estadounidense sufrió una fuerte crisis financiera a causa de las hipotecas de baja calidad conocidas como "*subprime*". Esta crisis afectó a otros mercados incluyendo a México además del aumento en el costo de fondeo de las hipotecarias no bancarias (Sofoles y Sofomes) principalmente.

Devaluaciones

La depreciación o fluctuación del Peso en relación con el Dólar y otras monedas podría afectar en forma adversa los resultados de operaciones y la posición financiera de la Empresa debido al incremento de las tasas de interés, tanto nominales como reales, que normalmente ocurre después de una devaluación para evitar fugas de capital. Este aumento afectaría el costo de financiamiento de la Empresa relacionado con la contratación de créditos puente principalmente, y el costo del crédito hipotecario para los clientes de la Empresa, especialmente para los segmentos medio y residencial. Adicionalmente, el costo de adquisición de nuevas tierras se vería afectado dado que los tenedores de tierra tienden a valorar sus propiedades en Dólares. Finalmente, los insumos que se cotizan a precios internacionales, como el cemento y el acero, incrementarían sus precios de manera proporcional. El efecto combinado de estos factores generaría un aumento en los costos de producción y financiamiento, y reduciría el mercado potencial de compradores.

De igual forma en caso de existir una crisis de tipo macroeconómico, se podría esperar algún tipo de repercusión en el comportamiento de las tasas de interés, mismo que afectaría al mercado hipotecario, en mayor medida al segmento de vivienda residencial y en menor medida al segmento de vivienda de interés social.

Durante el 2008, los acontecimientos económicos fueron desfavorables para distintas industrias en el mundo. Los efectos de una recesión, han afectado a todos los sectores en donde se ha dado un fuerte apoyo de los gobiernos buscando controlar los niveles de inflación así como una reducción en las tasas

de interés para incentivar el consumo y mitigar un poder adquisitivo más bajo de los consumidores. A lo largo de los últimos años, hemos observado un mejor entorno en donde es claro que todavía no se realiza un ajuste en la economía que genere mayor confianza y estabilidad financiera en el mundo.

Durante 2012, las condiciones de tipo de cambio del peso contra el dólar se mantuvo en niveles similares a 2011 para terminar el año en \$12.97 pesos por dólar comparado con \$12.35 al cierre de diciembre 2011. El total de deuda que mantiene la Compañía en dólares 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 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 de 2012 el valor de mercado de los derivados de la Compañía era de -\$17.6 millones de dólares.

iii) Factores Relacionados con GEO

Disponibilidad de Fondos. Como resultado de su crecimiento, Grupo GEO ha experimentado y estima continuar experimentando incrementos substanciales en sus requerimientos de liquidez, dedicados principalmente a financiar los trabajos de desarrollo y construcción mientras se recibe el pago de los clientes al momento de entregar su vivienda. A la fecha, el financiamiento para estos trabajos de desarrollo y construcción se ha obtenido de los mercados nacionales e internacionales.

Aunque Grupo GEO no comienza la construcción de desarrollos hasta que se ha confirmado la disponibilidad del financiamiento hipotecario, sí realiza la compra de terrenos y las actividades necesarias para obtener los permisos y licencias, así como ciertas actividades de desarrollo de infraestructura anteriores a recibir la confirmación de la disponibilidad de financiamiento hipotecario. Grupo GEO no recibe los recursos provenientes de las ventas de vivienda sino hasta que dichas viviendas se terminan y entregan a los Clientes. Como resultado de lo anterior, Grupo GEO requiere financiar sus actividades de desarrollo y construcción a través de fuentes externas y capital de trabajo. Sin embargo, no se puede predecir en qué medida seguirán manteniéndose estas condiciones en el futuro.

Estacionalidad. Las operaciones de la Compañía generalmente presentan cierta estacionalidad durante el año. Esta estacionalidad fue inicialmente el resultado de los ciclos operativos y de préstamo de varias instituciones que proporcionan financiamiento hipotecario al sector, aunque en los últimos años dicha estacionalidad ha sido menos marcada.

La mayoría de los desarrollos y construcciones comienzan hacia la primera mitad del año. Típicamente, el período de construcción de desarrollos inmobiliarios construidos por la Compañía se termina durante el último trimestre del año. La comercialización y las ventas se intensifican significativamente después del primer trimestre del año. En consecuencia, la Compañía ha experimentado y se estima continuará experimentando variaciones significativas en los resultados de sus operaciones de un trimestre a otro.

Contingencias Fiscales y Laborales. La Compañía al igual que sus activos no están sujetos, con excepción a lo que se señala en los siguientes párrafos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad. La autoridad federal tributaria tiene el derecho de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por compañías mexicanas por un periodo de 5 años; por lo tanto los años fiscales desde 2007, están sujetos a una posible revisión.

La Compañía ha tomado ciertas posiciones fiscales en sus declaraciones anuales de impuestos, clasificadas como posiciones fiscales inciertas para propósitos de los reportes financieros. Específicamente, las derivadas de la Ley del Impuesto sobre la Renta, respecto a la posición de que se debe adicionar a la utilidad fiscal consolidada o deducir de la pérdida fiscal consolidada en los términos de la fracción II del Artículo 68 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el efecto de esta deducción es de aproximadamente \$271,545 a valores nominales (\$602,646 al 31 de diciembre de 2012, que incluye actualizaciones y recargos). Con fecha 3 de enero de 2010 el SAT inició sus facultades de comprobación, por lo que podría determinar multas, recargos y actualizaciones.

Contingencias Ambientales. Por las actividades que desarrolla la Compañía, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta de revisiones y auditorías de tipo ambiental, en opinión de la administración no existen pasivos conocidos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros consolidados.

Por su parte, en años anteriores, las subsidiarias no han experimentado retrasos significativos en los proyectos construidos debido a contingencias o problemas laborales. Sin embargo, no se puede predecir en qué medida seguirán manteniéndose estas condiciones en el futuro.

Materiales y Proveedores. Para mantener un costo competitivo en sus viviendas, las Subsidiarias ejercen un control estricto sobre los costos de los materiales de construcción y la mano de obra. Las Subsidiarias celebran contratos de abastecimiento por proyecto y mantienen acuerdos al mayoreo con grandes proveedores de materiales. Las Subsidiarias procuran contratar a proveedores cercanos a las obras o distribuidores locales para abastecerse de los materiales básicos que utilizan en la construcción de unidades habitacionales, incluidos cemento, grava, piedra, arena, concreto hidráulico premezclado, acero de refuerzo, bloques, ventanas, puertas e instalaciones, accesorios de plomería y electricidad. Variaciones en los precios de los materiales empleados por las Subsidiarias en la construcción de nuevos desarrollos de vivienda pueden afectar sensiblemente sus resultados de operación. Así mismo, existen políticas de abastecimiento corporativas y negociación colectiva, la cual ha traído beneficios a GEO, al tener acceso a mejores precios que los del mercado abierto, consecuencia principalmente de las economías de escala.

La política de abastecimiento de las subsidiarias y el corporativo consiste en requerir cotizaciones de diferentes proveedores antes de celebrar un contrato de suministro con alguno de ellos. En ocasiones, se han llevado a cabo subastas electrónicas entre diversos proveedores para surtir pedidos de mayor tamaño. Prácticamente todos los materiales que utilizan se fabrican en México. El corporativo y las subsidiarias tienen negociaciones anuales por grandes volúmenes de materiales que les permite ganar economías de escala al contratar productos y servicios. El corporativo y las subsidiarias consideran que su relación con los proveedores es buena y su inventario de materiales se limita a lo necesario para llevar a cabo la edificación de sus viviendas. Por lo general, las subsidiarias utilizan mano de obra de la región donde edifica sus conjuntos habitacionales, además de contar con personal experimentado y debidamente capacitado que desempeña funciones de administración y supervisión. Para controlar el impacto de la mano de obra en sus costos totales, las subsidiarias prefieren contratar mano de obra conforme al trabajo realizado y no por hora-hombre.

En años anteriores, las subsidiarias no han experimentado retrasos significativos en los proyectos construidos debido a escasez de materiales o problemas laborales. Sin embargo, no se puede predecir en qué medida seguirán manteniéndose estas condiciones en el futuro.

Desastres Naturales. Las subsidiarias emplean tecnología de construcción avanzada y apropiada para las zonas geográficas en las cuales opera. GEO ha tenido problemas con desastres naturales (inundaciones) en el pasado y el inversionista deberá considerar a los desastres naturales como un factor de riesgo sobre el ciclo operativo de las subsidiarias, así como de sus resultados financieros.

Dependencia de Ejecutivos Clave. El desempeño operativo de las subsidiarias depende en gran medida de los esfuerzos, habilidades y experiencia de sus funcionarios y consejeros. La pérdida de los servicios de estas personas podría tener un efecto adverso sobre las actividades y resultados de las subsidiarias debido a su conocimiento y presencia en la industria.

Estructura de Controladora. Corporación GEO es una controladora pura que no tiene activos importantes distintos de las acciones de sus subsidiarias, de las cuales tiene propiedad mayoritaria. La capacidad de GEO para cumplir con sus obligaciones financieras y para dar servicio a su deuda depende principalmente de que reciba fondos suficientes de sus subsidiarias. Además, de conformidad con la legislación mexicana, las subsidiarias sólo pueden pagar dividendos a Corporación GEO sobre las utilidades que estén incluidas en estados financieros aprobados por los accionistas después de compensar cualquier pérdida previamente existente, destinar fondos correspondientes a la reserva legal y una vez que los accionistas han aprobado el pago de dividendos.

Disponibilidad de Fondos. Como resultado de su crecimiento, GEO ha experimentado y estima continuar experimentando incrementos substanciales en sus requerimientos de liquidez, dedicados principalmente a financiar los trabajos de desarrollo y construcción mientras se recibe el pago de los clientes al momento de entregar su vivienda. A la fecha, el financiamiento para estos trabajos de desarrollo y construcción se ha obtenido de los mercados nacionales e internacionales.

Aunque GEO no comienza la construcción de desarrollos hasta que se ha confirmado la disponibilidad del financiamiento hipotecario, sí realiza las actividades necesarias para obtener los permisos y licencias, así como ciertas actividades de desarrollo de infraestructura anteriores a recibir la confirmación de la disponibilidad de financiamiento hipotecario. Grupo GEO no recibe los recursos provenientes de las ventas de vivienda sino hasta que dichas viviendas se terminan y entregan a los clientes. Como resultado de lo anterior, GEO requiere financiar sus actividades de desarrollo y construcción a través de fuentes externas y capital de trabajo.

Pasivos en Dólares. El total de deuda que mantiene la Compañía en dólares al cierre del 2012 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. El valor de mercado de estas posiciones al 31 de diciembre 2012 era de -\$17.6 millones de dólares.

iv) Otros Factores

Información sobre Estimaciones. El presente informe pudiera contener información sobre ciertas estimaciones. Toda información distinta a la información histórica que se incluye en el mismo, refleja las perspectivas de la Compañía en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. La Compañía advierte al inversionista potencial que los resultados reales pueden ser substancialmente distintos a los esperados y que no deberán basarse de forma indebida en información sobre estimaciones. Las expresiones "cree", "espera", "considera", "estima", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones en el presente Reporte.

v) Declaración de Expertos

Los Estados Financieros incluidos en este Reporte, han sido auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (Deloitte).

El resto de la información contenida en este reporte ha sido proporcionada y verificada por distintos funcionarios de la Compañía, quienes la han recopilado de fuentes internas consideradas fidedignas, o es información que es de su conocimiento por la experiencia de trabajo en el sector de la vivienda de interés social en México y en el extranjero.

d) Otros Valores Inscritos en el RNV

Las acciones serie "B" de Corporación GEO se encuentran inscritas en el RNV y cotizan en la BMV desde 1994, bajo la clave de cotización "GEO", y cuenta con un programa de ADR's nivel I Over the Counter en los Estados Unidos. Corporación GEO ha entregado en forma continua y periódica los reportes trimestrales y anuales correspondientes a la CNBV, a la BMV y la SEC, así como los reportes sobre hechos relevantes (Durante los tres últimos años).

A partir del 14 de Septiembre del 2005, GEO también se incorporó al Mercado de Valores Latinoamericanos (LATIBEX), en la ciudad de Madrid, España, bajo la clave de cotización XGEO.

Al 31 de diciembre de 2012 Corporación GEO mantiene inscritos en el RNV los valores que se mencionan en la tabla siguiente:

Emisora	Destino de los Fondos	Tipo de Valor	Calificación / Agencia					Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Monto Utilizado *
			S&P	Fitch	Moody's	HR	HUMPHREYS			
CORPORACIÓN GEO / NACIONAL FINANCIER	Construcción	Certificado Bursátil Largo Plazo	N/A	N/A	N/A	AA-	N/A	15-abr-11	25-oct-13	\$ 250
CORPORACIÓN GEO / NACIONAL FINANCIER	Construcción	Certificado Bursátil Largo Plazo	N/A	N/A	N/A	AA-	N/A	26-ago-11	07-mar-14	\$ 400
CORPORACIÓN GEO / NACIONAL FINANCIER	Construcción	Certificado Bursátil Largo Plazo	N/A	N/A	N/A	AA-	N/A	02-feb-12	08-ago-14	\$ 330
CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	Refinanciamiento de la Deuda	Certificado Bursátil Largo Plazo	N/A	A- (mex)	A3.mx	N/A	N/A	22-jul-11	18-jul-14	\$ 400
CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	Refinanciamiento de la Deuda	Pagaré de Largo Plazo	BB-	BB-	Ba3	N/A	N/A	25-sep-09	25-sep-14	\$ 54 (1)
CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	Refinanciamiento de la Deuda	Pagaré de Largo Plazo	BB-	BB-	Ba3	N/A	N/A	30-jun-10	30-jun-20	\$ 250 (1)
CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	Refinanciamiento de la Deuda	Pagaré de Largo Plazo	BB-	BB-	Ba3	N/A	N/A	27-mar-12	27-sep-22	\$ 400 (1)
CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	Refinanciamiento de la Deuda	Pagaré de Largo Plazo	N/A	**BBB	N/A	N/A	**BBB	23-ago-12	19-jul-22	\$ 212

* Cifras en Millones de Pesos excepto donde lo indique

**Escala Chilena

(1) Cifras en Millones de Dólares Americanos

El 31 de marzo del 2004, Corporación GEO a través de Nacional Financiera, S.N.C., en su carácter de titular de derechos de crédito fideicomitidos a cargo de subsidiarias de GEO, efectuó una emisión de Certificados Bursátiles ("CB's") amortizables, con importe de \$172 millones con una vigencia de 6 años con objeto de financiar parte del proceso constructivo de la Empresa. Dichos Certificados Bursátiles ya fueron liquidados.

Con base en el mismo programa el 10 de marzo del 2005, Corporación GEO colocó una segunda disposición por \$281 millones a un plazo de 6 años que vencieron en marzo del 2011. Esta emisión contó con una calificación "AA-(mex)" por parte de Fitch y de mxAAA por parte de Standard and Poor's. A la fecha de este reporte, dicha emisión ya fue liquidada.

El 15 de abril del 2011, Corporación GEO a través de Nacional Financiera, S.N.C., en su carácter de titular de derechos de crédito fideicomitidos a cargo de subsidiarias de GEO, efectuó una emisión de Certificados Bursátiles ("CB's") amortizables, por \$250 millones con una vigencia de 2.5 años con objeto de financiar parte del proceso constructivo de la Empresa. Dichos Certificados Bursátiles son emitidos al amparo de un programa de hasta por un monto de \$1000 millones.

Con base en el mismo programa el 26 de agosto del 2011, Corporación GEO colocó una segunda disposición por \$400 millones a un plazo de 2.5 años que vencen en marzo del 2014. Esta emisión cuenta con una calificación "AA-" por parte de HR Ratings.

Al amparo del mismo programa el 2 de febrero del 2012, Corporación GEO colocó una tercera disposición por \$330 millones a un plazo de 2.5 años que vencen en agosto del 2014. Esta emisión cuenta con una calificación "AA-" por parte de HR Ratings.

Con relación al programa de ADR's nivel I "Over the Counter" en los Estados Unidos, Corporación GEO mantiene disponible la información sobre sus resultados trimestrales y anuales en su página de internet www.corporacióngeo.com dando cumplimiento a los lineamientos establecidos por la SEC.

Con respecto a las emisiones de Pagarés, Certificados Bursátiles y CPO's; Corporación GEO envía de manera trimestral a la CNBV y a la BMV los reportes correspondientes a dichos valores en los formatos establecidos por la BMV (SIFIC), mismos que contienen la información de cada período de manera trimestral comparando la información del trimestre actual contra el mismo trimestre del año anterior.

En este sentido, también se informa que se ha entregado de forma completa y oportuna en los últimos 4 ejercicios los reportes que la legislación mexicana requiere sobre eventos relevantes e información periódica y que de igual forma, y debido al tiempo de existencia del programa de ADR's nivel I Over the Counter en los Estados Unidos, se entregue en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios los reportes que la legislación extranjera requiere sobre eventos relevantes e información periódica. De igual manera, GEO envía la misma información que la legislación mexicana requiere, al Mercado de Valores Latinoamericano en Euros, en Madrid, España.

e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el RNV

No aplica, pues no se han modificado los derechos de ninguna clase de valor que la Compañía tiene inscrita en el RNV.

f) Destino de los Fondos

El destino de los fondos de las emisiones de Pagarés y Certificados Bursátiles que Corporación GEO tiene al 31 de diciembre del 2012 son los siguientes:

Emisora	Tipo de Valor	Destino de los Fondos	Fecha de Colocación	Fecha de Vendimiento	Saldo al 31 Dic-12 *
CORPORACIÓN GEO / NACIONAL FINANCIERA	Certificado Bursátil Largo Plazo	Construcción	15-abr-11	25-oct-13	\$ 250
CORPORACIÓN GEO / NACIONAL FINANCIERA	Certificado Bursátil Largo Plazo	Construcción	26-ago-11	07-mar-14	\$ 400
CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	Certificado Bursátil Largo Plazo	Construcción	02-feb-12	08-ago-14	\$ 330
CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	Certificado Bursátil Largo Plazo	Refinanciamiento de la Deuda	22-jul-11	18-jul-14	\$ 400
CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	Pagaré de Largo Plazo	Refinanciamiento de la Deuda	25-sep-09	25-sep-14	\$ 54 ⁽¹⁾
CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	Pagaré de Largo Plazo	Refinanciamiento de la Deuda	30-jun-10	30-jun-20	\$ 250 ⁽¹⁾
CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	Pagaré de Largo Plazo	Refinanciamiento de la Deuda	27-mar-12	27-sep-22	\$ 400 ⁽¹⁾
CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	Pagaré de Largo Plazo	Refinanciamiento de la Deuda	23-ago-12	19-jul-22	\$ 212

* Cifras en Millones de Pesos excepto donde lo indique

**Escala Chilena

(1) Cifras en Millones de Dólares Americanos

g) Documentos de Carácter Público

Los documentos presentados por Corporación GEO como parte de la solicitud a la CNBV y a la BMV con motivo del Reporte Anual, podrán ser consultados en el centro de información de la BMV, así como en la página de internet de GEO en el apartado de Relación con Inversionistas. De igual manera existen documentos de carácter público tales como comunicados de prensa, informes trimestrales, conferencias telefónicas, informes anuales, presentaciones de la Compañía, información bursátil, financiera entre otra información, que se pueden consultar en la página de internet de GEO en la sección de Relación con Inversionistas: www.corporaciongeo.com

II. LA COMPAÑÍA

a) Historia y Desarrollo del Emisor

i) Denominación Social

La Compañía se denomina Corporación GEO, S.A.B. de C.V. y su nombre comercial es "GEO" ó "Casas GEO".

ii) Fecha de Constitución y Duración de la Compañía

La Compañía fue constituida mediante escritura pública número 295,279 del 13 de junio de 2006, ante la fe del notario público número 207 asociado al notario público número 10 de la Ciudad de México, Distrito Federal, Lic. Georgina Schila Olivera y Lic. Tomás Lozano Molina, e inscrita en el Registro Público de Comercio, en el Folio Mercantil número 317505, de fecha 21 de junio de 2006.

La duración de la Compañía será indefinida.

iii) Oficinas Principales

El domicilio social de la Compañía es la ciudad de México, Distrito Federal y sus oficinas principales se encuentran ubicadas en Margaritas 433, Colonia Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac, 01050 México, D.F. Su teléfono es: (55) 5480-5000 y el número de fax es: (55) 5554-6064. Así mismo, su dirección de internet www.casasgeo.com y www.corporaciongeo.com

iv) Evolución

GEO inició sus operaciones en 1973 con el desarrollo, construcción y promoción de oficinas, así como de edificaciones industriales y residenciales, enfocándose posteriormente al diseño y construcción de vivienda popular como contratista para el INFONAVIT, desempeñando también servicios adicionales para este Instituto tales como, la localización de terrenos urbanizables, obtención de permisos y licencias necesarias, el diseño y la construcción de obras de infraestructura para sus proyectos de vivienda. Igualmente se realizaron obras de vivienda residencial, media e interés social para la SHF (antes Fovi).

En 1981 se constituyó Grupo Argos, S.A. de C.V., como empresa controladora. En 1987 cambió su denominación social a Corporación Orvi, S.A. de C.V. y, finalmente el 9 de enero de 1990, se cambió su denominación social al nombre actual de Corporación GEO.

En 1992 como parte de un plan integral para reformar la industria mexicana de vivienda, el INFONAVIT fue reestructurado para funcionar únicamente como proveedor de financiamiento hipotecario a trabajadores calificados, dejando los desarrollos y las demás actividades relacionadas al sector empresarial. Como resultado de esas reformas, GEO se consolidó como promotor de conjuntos habitacionales integrales. Debido a su experiencia previa en la promoción, diseño, construcción y comercialización, GEO ha podido aprovechar plenamente la reforma del INFONAVIT y se ha convertido en uno de los promotores de vivienda que utiliza más alto volumen de créditos hipotecarios financiados por dicho Instituto.

En 1994, GEO realizó una oferta pública inicial de acciones en la BMV con lo cual se convirtió en la primera empresa del sector de vivienda de interés social en realizar una emisión de este tipo. Durante 1995 y 1997 se realizaron dos ofertas privadas primarias y globales de acciones (ver Capítulo I, inciso d) *"Información General - Otros Valores Inscritos en el RNV"*).

El 19 de agosto de 2003 se firmó un convenio entre Prudential Real Estate Investors ("Prudential") y GEO, denominado "Residential Investment Program".

En términos generales, el objetivo del convenio es el de establecer un programa de inversión para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que incluye, entre otros proyectos, la adquisición de terrenos, la construcción de casas habitación de interés social. La estructura definida para el programa comprende la constitución de uno o varios fideicomisos bajo las leyes de Nueva York ("NY Trust") en donde participan principalmente Prudential, inversionistas institucionales y GEO.

Adicionalmente GEO firmó una asociación similar con Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., con la finalidad de desarrollar proyectos inmobiliarios. La asociación inició operaciones en mayo 2006, mediante un esquema de aprobaciones de proyecto por proyecto.

v) Estrategia de Negocios

El objetivo de la Compañía consiste en proveer viviendas de tipo económico y de interés social principalmente con una baja exposición en vivienda media y residencial. Como un elemento importante de la estrategia de GEO, está el mantener la más alta calidad al menor precio posible, lo que ha permitido a lo largo del tiempo aumentar su participación de mercado nacional así como, maximizar la rentabilidad de su capital invertido encaminado a la generación de flujo libre de efectivo. De acuerdo con lo anterior y para lograr sus objetivos, la Compañía ha desarrollado la siguiente estrategia de negocios en donde hoy se encuentra como líder en los segmentos de interés social:

- **Enfoque a los diversos tipos de Mercado de Vivienda.** La Compañía había atendido exclusivamente al mercado de la vivienda de interés social en México desde 1973. A partir del año 2000, la Compañía empezó a diversificar sus productos tanto en el segmento de la vivienda media y

residencial como en el segmento de vivienda económica. En el 2000, la estrategia de diversificación de producto estaba integrada de la siguiente manera: 3% de su producción estaba concentrada en el segmento de vivienda económica, 95% en el segmento de vivienda típica de interés social y 2% en el segmento de vivienda media y residencial. A partir del 2006, la empresa cambió su estrategia de negocios enfocándose más en la vivienda económica y de interés social que en media y residencial. Para el 2010, la mezcla generada fue la siguiente: 78.5% en el segmento de vivienda económica y de interés social, 16.5% en tradicional plus y 5.0% en media y residencial. Corporación GEO continuará enfocándose en la vivienda de interés social y económica, con una menor participación en vivienda media y residencial mediante la inversión continua en tecnología y desarrollo de sistemas informáticos y capacitación que le permitirá mantener su liderazgo en el segmento de interés social en México. GEO estima que existe una demanda potencial muy importante para cada uno de los segmentos y que la disponibilidad de financiamiento hipotecario para atender cada segmento aumentará de manera importante.

- **Uso Eficiente del Capital de Trabajo.** Debido a que el negocio de promoción y construcción de vivienda tiene altos requerimientos de capital de trabajo, GEO considera que la administración eficiente del mismo es crucial para su operación eficiente. La administración procura reducir sus necesidades de capital de trabajo estableciendo niveles de producción acordes a la demanda de vivienda, minimizando el tiempo transcurrido entre la terminación de viviendas y la recuperación de los fondos provenientes de las instituciones de financiamiento hipotecario y mediante la planeación, construcción y venta de los conjuntos habitacionales por etapas, con el objeto de reinvertir los flujos generados por la cobranza de las viviendas correspondientes a las primeras etapas, en la construcción de etapas posteriores. Así mismo la asociación con PREI y Sólida de Banorte ayudan a GEO a eficientar el uso del Capital de Trabajo de la Compañía debido a la liberación de capital requerido para la adquisición de tierra y acelerando la generación de flujo libre de efectivo.
- **Administrar Eficientemente las Reservas Territoriales.** La estrategia de reservas territoriales de GEO está diseñada para contar con la máxima flexibilidad, al usar en forma eficiente su capital de trabajo y lograr economías de escala mediante la producción continua de vivienda. Su política consiste en adquirir reservas territoriales, mediante la asociación con Prudential y Sólida de Banorte, compra directa u outsourcing, dependiendo de la evaluación que realice de las condiciones y oportunidades del mercado en un momento determinado. La Compañía estima que la propiedad directa de las reservas territoriales le ofrece flexibilidad operativa y control de costos, en tanto que el uso de outsourcing minimiza la cantidad de capital de trabajo invertido en terrenos. También procura adquirir terrenos ubicados en puntos estratégicos, a precios competitivos, y mantener reservas territoriales suficientes como para cubrir sus necesidades anticipadas de terrenos para los próximos 4.5 años.
- **Crecimiento en la Participación de Mercado.** La Compañía considera que gracias a su amplia experiencia en la construcción de viviendas, su acceso a diversas fuentes de financiamiento y su fuerza de mercadotecnia, le permiten estar bien posicionada para aprovechar el crecimiento continuo en el sector de la promoción de vivienda en México. Se estima que tales factores deben permitirle, además, mantener su participación de mercado en términos del número de viviendas construidas y en la cantidad de compromisos de financiamiento hipotecario proporcionados por INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF y otras instituciones del sector de vivienda de interés social. A diciembre de 2012 GEO contaba con una participación de mercado en vivienda nueva del 13.1%.
- **Desarrollo de Proyectos con Financiamiento Hipotecario.** Históricamente, GEO ha mantenido buenas relaciones con diversas instituciones de financiamiento hipotecario, incluyendo Fondos Gubernamentales, Instituciones de Crédito y Sofoles. Debido a los altos costos de créditos puente hipotecario y la limitada disponibilidad de financiamiento hipotecario para compradores de bajos ingresos, la estrategia de GEO es iniciar la construcción de sus desarrollos sólo después de que la Compañía reciba una carta compromiso de los proveedores de créditos hipotecarios, para hacer disponible el crédito a los compradores calificados.
- **Diversificación de las Fuentes de Financiamiento.** La estrategia de la Compañía en este sentido consiste en seguir diversificando sus fuentes de financiamiento con el fin de maximizar su base de clientes y asegurar un desarrollo financiero sano.

vi) Inversiones en acciones

Con fecha 30 de abril de 2012, la Compañía celebró una asociación con el International Finance Corporation (IFC) – miembro del Banco Mundial, para la construcción de prefabricados de concreto de las plantas Alpha. Derivado de esta asociación, el IFC realizó una aportación en efectivo por \$342,876, lo que le da derecho de participar en la subsidiaria Administradora Alpha, S.A.P.I. de C.V. en un 16.7%. Esta operación generó una prima en emisión de acciones por \$120,967, netos y un componente de pasivo por \$18,000. Adicionalmente, con fecha 22 de junio de 2012, Administradora Alpha, S.A. de C.V., cambió su régimen legal a Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (S.A.P.I. de C.V.)

Con fecha 30 de abril de 2012, la subsidiaria GEO Alpha Baja California, S.A. de C.V. se fusionó con Administradora Alpha, S.A.P.I. de C.V., antes Administradora Alpha, S.A. de C.V.

Con fecha 30 de mayo de 2012, la subsidiaria Geopolis Zumpango, S.A.P.I. de C.V., cambió su razón social a Opciones a tu Medida T.G., de S.A. de C.V., con la finalidad de ampliar su objetivo social.

Con fecha 12 de diciembre de 2012, se vendió la totalidad de la participación del 45.6% en Servicios de Autoalmacenaje, S.A. de C.V. en \$70,930, obteniendo una utilidad de \$1,225.

Al 31 de Diciembre del 2012 la Compañía mantenía una participación del 3.60% sobre Grupo su Casita S.A. de C.V. valuada a su posible valor de liquidación (\$33,000). Durante el ejercicio 2012 y 2011, se castigó el valor en \$35,000 y \$94,508, respectivamente.

Durante el ejercicio 2011, con el objetivo de incrementar las ventas de viviendas en el Distrito Federal, la Compañía adquirió un 50% adicional de las acciones comunes con derecho a voto de GEO ICASA, S.A. de C.V. (GEO ICASA), sobre las cuales previamente poseía el 50%.

En el 2012, la Compañía mantiene contratos de fideicomiso en los que tiene el control, con la finalidad de desarrollar proyectos inmobiliarios. La inversión de los minoritarios en dichos contratos se presenta en estados financieros consolidados, en el rubro interés minoritario en fideicomisos y subsidiarias consolidadas.

b) Descripción del Negocio

i) Actividad Principal

GEO es una empresa desarrolladora de conjuntos habitacionales totalmente integrada y que participa en todos los aspectos de promoción, diseño, construcción y comercialización de proyectos. Sus operaciones están ubicadas exclusivamente en México y se encuentran enfocadas en la construcción de vivienda económica y de interés social y con una baja exposición en vivienda media y residencial. GEO inició sus operaciones en 1973 y a la fecha ha construido más de 655,000 viviendas. Los proyectos de GEO varían en cuanto al número de viviendas desde 500 hasta 15,000 unidades, las cuales generalmente constan de uno o dos pisos, en forma de casa o departamento (cuyas unidades verticales no son mayores a los cuatro pisos) de dos recámaras, dentro de un plan maestro para conjuntos habitacionales que generalmente incluyen instalaciones educativas, de esparcimiento y comerciales.

GEO utiliza técnicas de diseño y construcción innovadoras, las cuales le han permitido reducir el tiempo de construcción y ofrecer viviendas de alta calidad a bajos precios. El precio de venta promedio de las viviendas entregadas por GEO al 31 de diciembre de 2012 fue de \$340,236.

Desde el inicio de sus operaciones, la Compañía se ha posicionado como promotor de viviendas de interés social, realizando operaciones con el INFONAVIT. Durante el período comprendido entre 1973 y 1992, año en el cual el INFONAVIT reformó su ley orgánica, GEO promovía proyectos para el desarrollo de viviendas y obtenía contratos de diseño y construcción, principalmente. Por consiguiente, la mayor parte de las operaciones de GEO en ese período se abocaban a estas actividades como contratista del INFONAVIT y al desempeño de servicios adicionales, como la ubicación de terrenos adecuados y la construcción de infraestructura para proyectos de vivienda. En 1992, como parte de un plan integral para reformar la industria mexicana de vivienda, el INFONAVIT fue reestructurado para funcionar únicamente como proveedor de financiamiento hipotecario a trabajadores calificados, dejando los desarrollos y las

demás actividades relacionadas al sector privado. Como resultado de esas reformas, la Compañía se consolidó como promotor de conjuntos habitacionales integrales. Debido a su experiencia previa en la promoción, diseño, construcción y comercialización, GEO ha podido aprovechar plenamente la reforma del INFONAVIT y se ha convertido en uno de los promotores de vivienda que utiliza el más alto volumen de créditos hipotecarios financiados por dicho Instituto.

Durante 2012, INFONAVIT, y FOVISSSTE proporcionaron el 74% y 8% respectivamente, del total de créditos hipotecarios para viviendas de interés social en México. Al 31 de diciembre del 2012, aproximadamente el 74% de las viviendas entregadas por GEO fueron adquiridas por compradores con créditos hipotecarios del INFONAVIT, mientras que el restante 26% provino de financiamientos otorgados por FOVISSSTE, SHF, Sofoles y Bancos.

Operaciones

Adquisición de Terrenos. La Compañía tiene como objetivo el mantener una suficiente disponibilidad de terrenos para satisfacer los requerimientos estimados de proyectos para los próximos 4.5 años.

La Compañía ha desarrollado procedimientos específicos para adquirir terrenos y constantemente lleva a cabo análisis de mercados para determinar la demanda regional de vivienda de interés social. Para proceder a la compra de terrenos, la Compañía realiza una exhaustiva evaluación que incluye la situación legal del terreno, en donde se analiza: (i) la factibilidad de agua, drenaje y luz; (ii) vialidades; (iii) impacto urbano y ambiental; (iv) certificado y constancia de no afectación agraria; (v) suministro de agua; (vi) uso de suelo; (vii) densidades; y (viii) libertad de gravámenes. Adicionalmente, el proceso para la adquisición de la reserva territorial incluye: (i) el estudio de mercado que revele las preferencias del producto; (ii) la elaboración del anteproyecto para marcar las directrices de densidad, prototipos a edificar, infraestructura y urbanización del proyecto; (iii) la corrida financiera respectiva para determinar la rentabilidad en la inversión del terreno; (iv) las condiciones de compraventa del terreno; y (v) la autorización del Comité Ejecutivo de Corporación GEO.

Adicionalmente a la adquisición de terrenos con recursos propios, GEO cuenta con la opción de comprar la tierra mediante la asociación estratégica con PREI y Sólida de Banorte, en donde se presenta cada proyecto de adquisición de tierra a sus respectivos Comités de Inversión, en donde se incluye, una carpeta con los análisis antes mencionados, un plan de trabajo y desarrollo de cada proyecto que incluye un porcentaje fijo de ingresos que se compartirá con el fondo al momento de cobrar cada vivienda; dicho Comité evalúa la viabilidad del proyecto y analiza los retornos esperados, en caso de cumplir con los requisitos que se solicitan, la Asociación creará y fondeará un fideicomiso individual que será manejado por GEO. En este momento se procede a la escrituración del mismo y al pago de impuestos, dando seguimiento a los trámites relativos al traslado de dominio y a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. En caso de que el proyecto de adquisición de tierra presentado al Comité de Inversión, no cumpla con los requisitos y retornos esperados, GEO podrá adquirir dicho terreno utilizando recursos propios.

Generalmente, GEO hipoteca los terrenos donde desarrollará sus proyectos para obtener los créditos puente para la construcción y desarrollo de cada proyecto. Los créditos se liquidan en el momento en que se escrituran las viviendas y, por tanto, se cancela la hipoteca o se substituye al acreedor.

Ejecución del Proyecto Ejecutivo. La Compañía realiza una evaluación general del proyecto y define el plan maestro de obra que incluye: (i) la validación en costos de los prototipos a edificar; (ii) la siembra del conjunto en el terreno; (iii) el equipamiento general; y (iv) la revisión detallada del costeo del proyecto. Adicionalmente se inicia la elaboración del proyecto ejecutivo, el cual contempla: (i) el diseño de prototipos a edificar bajo la normatividad estatal y federal correspondiente; (ii) el despiece de muros y componentes del prototipo para su costeo y optimización de los prototipos a edificar; (iii) los planos secuenciales que indican la secuencia de obra; (iv) la siembra del conjunto en el terreno; (v) los proyectos de ingeniería urbana para urbanización interna e infraestructura; y (vi) el equipamiento general (escuelas, locales comerciales, unidad médica y espacios exteriores).

Gestión de la Promoción. Incluye la gestión de la compra de terrenos, conforme a lo mencionado anteriormente, así como la obtención de las licencias y trámites necesarios para el inicio, proceso y

terminación de obras; la obtención de compromisos de créditos hipotecarios; la obtención de los créditos puente para capital de trabajo y el análisis de corridas financieras y flujo de efectivo.

Diseño. La Compañía utiliza técnicas de diseño y construcción propias, las cuales le han permitido reducir el tiempo de construcción y ofrecer viviendas de alta calidad a precios competitivos, constituyendo una de sus ventajas competitivas más significativas frente a sus competidores. La Compañía cuenta con cuatro familias de prototipos de viviendas, adaptados a las necesidades y requerimientos de cada localidad. El equipo de planta de arquitectos e ingenieros de la Compañía complementa su capacitación y experiencia en diseño y funcionalidad urbana con extensos estudios sobre cuestiones sociales, económicas y ecológicas e investigación de mercado, incluyendo la demanda regional y preferencias del cliente.

Actualmente, la Compañía basa el diseño de sus proyectos habitacionales en un sistema sobre el cual tiene reconocimiento nacional e internacional. El sistema de construcción integral basado en principios de diseño y construcción modular, permite a GEO maximizar básicamente, el número de casas en condominio. Las casas en condominio de dos habitaciones, baño, sala, comedor y cocina se construyen en claustros de 80 a 100 unidades, cada claustro tiene un área verde y estacionamiento de uso común, además de tener control de vigilancia y una administración organizada de los condóminos. GEO ha determinado que este tipo de diseño promueve el mantenimiento y cuidado de las áreas de uso común. Además, las viviendas tienen la flexibilidad de adaptación interna para adecuarse a las necesidades de cualquier familia y de poder ser ampliada por el propietario.

La administración de la Compañía considera que sus sistemas globales de diseño y planeación, los cuales reducen de manera importante los costos, constituyen unas de las principales ventajas competitivas de GEO. La Compañía continuamente invierte en investigación y desarrollo de sistemas de diseño y planeación. Adicionalmente, la Compañía invierte recursos en programas de investigación y desarrollo, así como en sistemas de diseño, construcción y tecnología para reducir los costos de construcción, lo que estima le ha permitido tener acceso a un segmento más amplio del mercado de la vivienda de interés social y al segmento de vivienda media.

Ejecución de Obra y Construcción. La ejecución de obra incluye la revisión del proyecto ejecutivo, el desarrollo del plan estático (p.ej. talleres, rutas de tiempo y movimiento de maquinaria, el plan de obra general y ruta crítica) y del plan dinámico (p.ej. mano de obra, maquinaria, suministros de proveedores y suministros internos), el trazo general de la obra, la edificación, equipamientos e infraestructura y urbanización. Asimismo, las oficinas corporativas de la Compañía dirigen los avances de trabajo entre el área comercial, área de producción y el área de titulación para coordinar el ritmo del negocio.

Las viviendas desarrolladas por GEO son construidas de mampostería reforzada con bloques de concreto y lozas formadas por paneles con aislamiento termo acústico integral y una capa de compresión de concreto colado en dicho lugar. La Compañía fabrica bloques de concreto en el sitio de la construcción resultando más económico, utilizando su propio equipo portátil y eliminando así muchos problemas de abastecimiento y transporte. Adicionalmente, GEO prefabrica otros componentes tales como escaleras, registros, lavaderos, adoquines y sistemas de plomería, que son transportadas al lugar de la construcción. La administración de la Compañía considera que la tecnología de prefabricación reduce significativamente los costos y tiempos de construcción, permitiendo a GEO consolidar su posición en el mercado. Asimismo, se utiliza la tecnología de moldes, donde se cuela concreto y la velocidad de construcción aumenta considerablemente.

A partir de 1998, GEO instituyó en sus procesos de construcción el concepto de "Fábrica de Casas", el cual consiste en realizar una producción continua de grupos de vivienda, semejando a una fábrica. La administración de la Compañía considera que mediante este proceso le permite: (i) disminuir los tiempos de titulación de las viviendas y su cobranza; (ii) disminuir el apalancamiento y tiempos de uso de créditos puente; (iii) disminuir considerablemente la ciclicidad en ventas; incrementar la rapidez en la producción de vivienda; y (iv) optimizar los recursos financieros, humanos y materiales.

La empresa realizó la implementación en los últimos cuatro años de una nueva tecnología de fabricación de casas que le permitirá industrializar sus procesos. Mediante la fabricación de elementos de concreto, la empresa contará con beneficios que generarán ahorros importantes en costos, mejora en los tiempos de producción, disminución de desperdicios y optimización del capital de trabajo. En un inicio, se

utilizaron talleres de prueba siendo la principal herramienta para capacitar al personal así como perfeccionar la fabricación de muros de concreto de la más alta calidad. Asimismo, con estos talleres se mantenía una capacidad de producción mediante procedimientos manuales a diferencia de la fábrica que se encuentra automatizada en cada uno de los procesos. La Compañía espera incrementar su mezcla de productos entregados bajo esta tecnología de construcción en los siguientes años.

Seguimiento y Control de Obra. El departamento de obra de cada una de las subsidiarias de Corporación GEO se encarga de dar cumplimiento y seguimiento a los programas establecidos en tiempo y costo, conforme al plan maestro de obra. Asimismo, las áreas administrativas dan seguimiento a los programas de flujo, el departamento de control de calidad verifica el cumplimiento de los estándares establecidos y el área de diseño vigila el cumplimiento al proyecto y soluciona imprevistos.

Seguros Sobre la Construcción. Al contratar un crédito puente hipotecario para la construcción, la Compañía se ve obligada a contratar un seguro de obra civil en construcción por los daños que pudieran sufrir los inmuebles hipotecados, que ampare fenómenos naturales, huelgas y alborotos populares, naves aéreas y vehículos, y daños causados directamente por la Compañía en el curso de la ejecución de las operaciones llevadas a cabo con el propósito de dar cumplimiento a sus obligaciones, entre otros, por una suma igual al valor que se estime por la parte destructible de los inmuebles hipotecados o del valor de las construcciones y elementos accesorios. Este seguro estará vigente durante el tiempo en que permanezca insoluto el adeudo, sea en todo o en parte. En los contratos derivados por la contratación de un crédito hipotecario queda entendido que en las pólizas de seguro respectivas se designará como primer beneficiario a la institución que proporciona el financiamiento. La vigencia del seguro es la misma vigencia del crédito puente hipotecario.

Fianzas a Estados y Municipios. La Compañía paga dos tipos de fianza para la realización de sus actividades: (i) fianza por cada proyecto a favor del gobierno de cada estado para garantizar el cumplimiento de terminación de los trabajos de urbanización y equipamiento, la cual puede ser desde el 30% hasta el 100% del costo de obra de la urbanización y equipamiento dependiendo de las regulaciones de cada estado; y (ii) fianza por cada proyecto a favor de cada municipio para garantizar el correcto funcionamiento de las obras de urbanización y equipamiento, la cual puede ser desde el 10% hasta el 30% del costo de obra de la urbanización y equipamiento dependiendo de las regulaciones de cada estado y su vigencia puede llegar hasta 2 años después de la terminación de las obras descritas.

Materiales y Proveedores; Mano de Obra. Parte de la estrategia de GEO para mantener el costo bajo de sus viviendas, consiste en ejercer un control estricto de los costos de los materiales de construcción y mano de obra.

GEO contrata a los principales proveedores de materiales básicos utilizados en la construcción de unidades habitacionales, incluyendo cemento, bloques, ventanas, puertas y tejas de techo, así como diversos proveedores menores para los materiales de construcción adicionales requeridos. La Compañía tiene convenios a largo plazo con proveedores de cemento, acero, teja y poliestireno, así como con proveedores de ventanas, puertas y tejas, y ha celebrado contratos a corto plazo para el suministro de materiales adicionales, según sean requeridos en base a criterios de las necesidades para determinados proyectos habitacionales. Además de los materiales básicos de cemento, acero y los materiales de sus componentes prefabricados, GEO adquiere materiales complementarios de proveedores locales ubicados cerca de los sitios de construcción de sus proyectos habitacionales.

La Compañía contrata mano de obra local de cada región en la medida en que se requiera en los proyectos de vivienda específicos, adicional al personal con experiencia de GEO que ocupa puestos de supervisión y mano de obra debidamente entrenada en el sistema. En años anteriores, la Compañía no ha experimentado retrasos significativos en los proyectos construidos debido a escasez de materiales o problemas laborales.

Servicio al Cliente y Garantías: El departamento de post-venta de Corporación GEO, que en realidad recibe el nombre de Calidad de Vida Comunitaria, participa en el proceso de control de calidad de todas las viviendas, así como en la atención de las necesidades de los clientes con posterioridad a la entrega de la casa, teniendo esto una finalidad mucho más ambiciosa que la simple atención de garantías: la adecuada organización de la comunidad, para encaminarla hacia la generación de Calidad de Vida y Plusvalía. La participación del personal de Calidad de Vida Comunitaria durante el proceso final de

construcción de las viviendas, reduce los desperfectos y por lo tanto los costos y tiempo de reparación en la post-venta, incrementando notablemente la satisfacción del cliente con la calidad del producto y con la atención ofrecida.

La Compañía proporciona garantías de veinte años que cubren aspectos estructurales, cinco años para impermeabilización, tres años para instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, cuatro años para calentadores de gas, diez años para calentadores solares, y dieciocho meses para todos los demás elementos que componen la vivienda. Estas garantías superan ampliamente las que ofrecen todas las demás empresas del sector de la construcción.

Mercadotecnia y Ventas. La Compañía vende sus viviendas por medio de un equipo comercial integrado por asesores, jefes de ventas y gerentes comerciales a nivel nacional integrado por 2,300 personas aproximadamente, empleadas por las subsidiarias, quienes trabajan sobre una base de sueldo más comisiones. GEO cuenta con un equipo de mercadotecnia integrado por más de 100 personas igualmente empleadas por las subsidiarias y un corporativo.

GEO normalmente diseña, construye, amuebla y decora una casa muestra por cada prototipo y mantiene una oficina de ventas en cada proyecto, al igual que una oficina de ventas central en cada área regional de operación. La Compañía también comercializa sus unidades habitacionales por medio de la presentación de venta en grupo a los trabajadores de empresas en general, a través de cámaras y confederaciones de la iniciativa privada, así como organizaciones laborales.

Financiamiento al Cliente. La Compañía no proporciona crédito hipotecario a sus clientes pero gestiona y tramita por ellos la obtención del mismo.

Durante 2012 GEO continuó con la implementación de "GEO Fácil", un programa que ofrece planes de ahorro dirigido al mercado de asalariados y principalmente los no asalariados que desean adquirir una casa y no cuentan con el enganche, no pueden comprobar ingresos o requieren de tiempo para reunir los requisitos para ser sujetos de un crédito. Este programa le permite a los clientes ahorrar dependiendo de su capacidad de pago, y después de un tiempo promedio de seis a doce meses (esto depende de la capacidad de ahorro), se les otorga un certificado avalado por la SHF, para poder recibir y emitir constancias a los ahorradores. De esta manera se convierten en sujetos a crédito y tienen la posibilidad de comprar una vivienda. Adicionalmente, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) lanzó el programa para no afiliados "Crediferente" el cual permite ampliar el acceso a las personas que no cuentan con las vías para demostrar un ingreso. Este programa se fortalecerá con la participación de las instituciones financieras.

En el caso de las viviendas para las cuales la Compañía ha recibido un compromiso del INFONAVIT y FOVISSSTE, GEO localiza clientes potenciales elegibles y tramita, por cuenta de éstos, los créditos hipotecarios en cuestión. La Compañía presenta la solicitud y documentación necesaria al proveedor de créditos hipotecarios y, en caso de ser aprobada, celebra un contrato de compraventa con el cliente. Las viviendas para las cuales la Compañía haya recibido compromisos para proporcionar financiamiento hipotecario del INFONAVIT o FOVISSSTE a compradores calificados, se deberán vender a los participantes del INFONAVIT o FOVISSSTE, aunque en ciertas circunstancias GEO puede reubicar dichas viviendas.

En el caso de los conjuntos habitacionales para los cuales GEO ya recibió un compromiso de la SHF, la Compañía localiza un comprador calificado y tramita, por cuenta de éste, el crédito hipotecario. GEO recibe una carta de intención de compra, por parte del comprador, y entrega la solicitud de financiamiento y documentación necesaria a la Sofol o a la institución de crédito que otorga el crédito hipotecario, que a su vez es responsable de la aprobación del crédito del comprador. En caso de ser aprobada la solicitud, la Compañía celebra un contrato de compraventa con el cliente.

El enganche que el cliente tiene que pagar es la cantidad igual a la diferencia entre el precio de venta de la vivienda y la cantidad del crédito hipotecario que se le aprueba. Generalmente, al momento de la venta, se establece un calendario de pagos entre la Compañía y el cliente de tal manera que el enganche sea totalmente cubierto al momento de la entrega.

i) Canales de Distribución

Con el objeto de promover la captación de un mayor número de clientes, en 1996 se introdujo el concepto de "Macrocentros de Venta", mismos que realizan las actividades de información, promoción y titulación. En el año 2005 cambia el nombre por "Centro de Atención y Ventas" y se implementa un servicio personalizado que garantiza que "la experiencia de compra GEO", con énfasis en el deleite a nuestros clientes. A partir del 2007, se empezó con el proceso de desarrollo de nuevos canales de captación y venta. Actualmente, GEO opera alrededor de 150 Centros de Atención y Ventas localizados en 22 estados de la República Mexicana. A partir del 2007, se crea el concepto de Tiendas GEO, los cuales son un Centro de Atención y Ventas, que puede comercializar viviendas de cualquier desarrollo sin importar su ubicación geográfica. Al cierre del 31 de diciembre del 2012 la empresa contaba con 19 Tiendas GEO.

Socio GEO. Es el programa del área comercial que tiene como objetivo establecer una nueva forma de comercializar vivienda en México a través de la recomendación por parte de clientes actuales. Ser miembro de la comunidad Socio GEO, además de permitir al cliente recomendar a la empresa, tiene como ventaja adicional la premiación a la lealtad de los clientes. La membresía proporciona múltiples beneficios que se convierten en ingresos adicionales a través del programa Recomienda y Gana de Casas GEO, ahorros en consumos, descuentos en una variedad de productos y servicios. En el año 2012, el 20% de las Viviendas Escrituradas fueron originadas por medio del Programa Socio GEO.

El programa Socio GEO está enfocado en las siguientes personas que pueden recomendar una venta:

- a. Asalariados en la iniciativa privada o gubernamental,
- b. Profesionistas que trabajen por su cuenta y reciban un ingreso
- c. Los que reciben un salario mínimo en nómina y, además, reciben propinas y comisiones,
- d. Perciben un ingreso pero no pueden comprobarlo
- e. Perciben un ingreso, pero han tenido problemas con el buró Nacional de Crédito.

Centro de Atención Telefónica. En el año 1997 surge el Centro de Atención Telefónica, el cual trabajó únicamente para campañas de servicio internas del Edo. De México contando con una estructura de 15 operadores, 2 supervisores y 1 gerente.

En 2004 el Centro de Atención Telefónica abre sus servicios a toda la República Mexicana estableciendo el 01 800 CASAGEO. En septiembre de 2007 se modificó el esquema de trabajo del CAT (Centro de Atención Telefónica) migrándolo de un servicio de Atención a Clientes a un esquema de generación de nuevos contactos y ventas; con este cambio se creó el área de campañas de salida en el CAT, acercándoles la posibilidad de compra a clientes que no se habían comunicado con Casas GEO anteriormente.

En el 2012, se realizaron alrededor de 4,000 escrituraciones a través del Centro de Atención Telefónica, lo que representa alrededor del 8% de las escrituraciones de GEO.

Tiendas GEO. Así mismo, durante 2007 se creó el concepto de "Tiendas GEO" las cuales están estratégicamente ubicadas en zonas de alto tráfico peatonal en el Ciudad de México y en las ciudades más importantes de la Republica Mexicana, logrando el objetivo de llevar a GEO más cerca de los clientes. Este concepto ha ido evolucionando hasta convertirse en unos de los brazos comerciales más importantes de la Compañía, su característica principal es que en ellas se comercializan productos de todo el país, dándole oportunidad al cliente de conocer el amplio abanico de posibilidades para obtener el mejor lugar para vivir.

Para ello cuentan con más de 200 asesores de venta capacitados y certificados que brindan atención profesional y accesibilidad a todos nuestros clientes. En el 2012 se registraron alrededor de 5,000 escrituras a través de este canal de distribución, representando más del 10% de las Viviendas Escrituradas.

Comunicación Digital (Medios Web). En 2012 éste medio apoyó las diversas campañas corporativas entre las que se encontraron "Gran Venta Única GEO", "La Gran Noticia", "Estrenón GEO", con mini-sitios y promociones dentro de la página web, registrándose 3,814,108 visitas al sitio durante el año. El sistema "Llamada Rápida", con el cual los usuarios que navegan la página son contactados vía telefónica en

menos de 10 minutos por parte de Línea GEO, registró 35,119 registros (8.8 % más que el año anterior). De este mismo medio se realizaron 51,558 simulaciones de crédito para compra de vivienda. casasgeo.com, representa el 5.11% de escrituración corporativa tomando en cuenta la variable de "Medio por el cual se enteró".

Este año se sumaron diversas secciones en la página web de casasgeo.com, como son "Promociones", "Convenios", "Seguro de Calidad". En funcionalidades se agregaron mapas de desarrollos y CAVS, información en PDF automatizada. También se realizaron otras páginas Lomasdelpedregal.com, sinmuros.casasgeo.com y ves.ac. Casas GEO continua avanzando y creciendo en redes sociales participando activamente en Facebook y Twitter, logrando 33,800 "likes" y 2,599 "followers" respectivamente. El crecimiento en éstos rubros fue exponencial. Se realizó una página de contenidos para éstos canales llamado tips.casasgeo.com.

Casas GEO continua adaptándose al entorno global, acercando información útil y relevante a los clientes, proveedores, inversionistas y público en general.

El número de herramientas para cubrir las necesidades de nuestros clientes continúa en aumento conforme avanza la tecnología, la adaptabilidad y presencia en dónde está la gente, colocando a Casas GEO en un punto estratégico con gran visión hacia el futuro.

ii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

La Compañía utiliza marcas comerciales como: "Casas GEO", "CrediGeo", "GeoSeguro", "Geo Fácil", "Socio Geo", "Líneas GEO", "Tiendas GEO", entre otras que se encuentran registradas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.

A continuación se presenta una lista de las principales marcas registradas por GEO:

No. de Registro	Denominación	Clase	Título	Fecha de presentación	Fecha de Renovación	Fecha de Declaración de Uso	Marca/Aviso comercial	Ampara
398495	GEO	19	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	13/12/89*13/12/99	13-dic-09	13-dic-92	Marca	Materiales de construcción no metálicos; tubos rígidos, no metálicos, para la construcción; asfalto, pez y betún; construcciones transportables no metálicas; monumentos no metálicos, con exclusión expresa de materiales de construcción hechos a base de material plástico y resinas de polivinilo, etc.
377706	GEO	37	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	13-dic-89	13-dic-15	13-dic-08	Marca	Construcción de bienes inmuebles; reparación; servicios de instalación.
852425	GEO SEGURO	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	08-sep-04	08-sep-14	08-sep-07	Marca	Construcción de bienes inmuebles; reparación; servicios de instalación.
867122	G HOMES y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	10-sep-04	10-sep-14	10-sep-07	Marca	Construcción de bienes inmuebles; reparación; servicios de instalación.
881076	G y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	05-nov-04	05-nov-14	05-nov-07	Marca	Seguros; Asuntos Financieros; Asuntos Monetarios, Inmobiliarios.
881075	G y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	05-nov-04	05-nov-14	05-nov-07	Marca	Construcción de bienes inmuebles; reparación; servicios de instalación.
888338	CASA HOY	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-nov-04	18-nov-14	18-nov-07	Marca	Publicidad; dirección de negocios; administración de negocios; trabajos de oficina.
875284	VILLAS CAMPANARIO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	07-feb-05	07-feb-15	07-feb-07	Marca	Publicidad; dirección de negocios; administración de negocios; trabajos de oficina.
881502	VILLAS CAMPANARIO	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	07-feb-05	07-feb-15	07-feb-07	Marca	Construcción de bienes inmuebles; reparación; servicios de instalación.
875295	CREDIGEO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	07-feb-05	07-feb-15	07-feb-07	Marca	Publicidad; dirección de negocios; administración de negocios; trabajos de oficina.
877830	CREDIGEO	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	07-feb-05	07-feb-15	07-feb-07	Marca	Construcción de bienes inmuebles; reparación; servicios de instalación.
385068	GEOBLOCK	19	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	14/12/89*17/03/95	17-mar-15	17-mar-08	Marca	Materiales de construcción no metálicos; tubos rígidos, no metálicos, para la construcción; asfalto, pez y betún; construcciones transportables no metálicas; monumentos no metálicos.
377707	GEOMORADA	19	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	13/12/89*12/04/95	12-abr-15	12-abr-08	Marca	A todos los productos a que se refiera la clase 19.
376595	GEOMORADA	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	13/12/89*17/03/95	17-mar-15	17-mar-08	Marca	A todos los servicios a que se refiera la clase 37.
377705	CONCEPTO	19	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	13/12/89*17/03/95	17-mar-15	17-mar-08	Marca	A todos los productos a que se refiera la clase 19.
34015	TE CAMBIA LA VIDA	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	10-may-05	10-may-15		Aviso Comercial	
34027	TE CAMBIA LA VIDA	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	10-may-05	10-may-15		Aviso Comercial	
34016	TE CAMBIA LA VIDA	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	10-may-05	10-may-15		Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles; reparación; servicios de instalación.
895452	CREDIGEO y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-may-05	18-may-15		Marca	Construcción de bienes inmuebles; reparación; servicios de instalación.
896163	CREDIGEO y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-may-05	18-may-15		Marca	Seguros; Asuntos Financieros; Asuntos Monetarios, Inmobiliarios.
900242	G-FINANCIAL y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	04-jul-05	04-jul-15	22-sep-05	Marca	Publicidad; dirección de negocios; administración de negocios; trabajos de oficina.
925152	G-FINANCIAL y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	04-jul-05	04-jul-15	23-mar-06	Marca	Seguros; Asuntos Financieros; Asuntos Monetarios, Inmobiliarios.
925153	G-FINANCIAL y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	04-jul-05	04-jul-15	23-mar-06	Marca	Construcción de bienes inmuebles; reparación; servicios de instalación.
37495	CREDITO PARA TODOS	37	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	20-jul-05	20-jul-15	30-mar-06	Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles; reparación; servicios de instalación.
924127	CLICK A TU CASA y Diseño	19	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	10-feb-06	10-feb-16	13-mar-06	Marca	Materiales de construcción (no metálicos); tubos rígidos no metálicos para la construcción; asfalto, brea, y betún; construcciones transportables no metálicas; monumentos no metálicos.
934656	CLICK A TU CASA y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	13-feb-06	13-feb-16		Marca	Publicidad; dirección de negocios; administración de negocios; trabajos de oficina.
926354	CLICK A TU CASA y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	17-feb-06	17-feb-16	28-mar-06	Marca	Seguros; Asuntos Financieros; Asuntos Monetarios, Inmobiliarios.
925888	CLICK A TU CASA y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	10-feb-06	10-feb-16	27-mar-06	Marca	Construcción de bienes inmuebles
37149	CLICK A TU CASA	19	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	07-feb-06	07-feb-16	28-feb-06	Aviso Comercial	Materiales de construcción (no metálicos); tubos rígidos no metálicos para la construcción; asfalto, brea, y betún; construcciones transportables no metálicas; monumentos no metálicos.
37187	CLICK A TU CASA	35	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	13-feb-06	13-feb-16	28-feb-06	Aviso Comercial	Publicidad.
37238	CLICK A TU CASA	36	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	17-feb-06	17-feb-16	20-mar-06	Aviso Comercial	Seguros; Asuntos Financieros; Asuntos Monetarios, Inmobiliarios.
37084	CLICK A TU CASA	37	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	07-feb-06	07-feb-16	27-feb-08	Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles
996581	GEOPOLIS	36	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	04-jul-07	04-jul-17		Marca	Seguros; Asuntos Financieros; Asuntos Monetarios, Inmobiliarios.
48796	PLUSVALIA Y CALIDAD DE VIDA	37	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	09-nov-07	09-nov-17	09-nov-10	Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles.
48797	CALIDAD DE VIDA Y PLUSVALIA	37	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	09-nov-07	09-nov-17	09-nov-10	Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles.
48684	LA MEJOR CASA EN EL MEJOR LUGAR	35	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	04-mar-08	04-mar-18	04-mar-11	Aviso Comercial	Publicidad.
46683	LA MEJOR CASA EN EL MEJOR LUGAR	37	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	04-mar-08	04-mar-18	04-mar-11	Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles.
49071	EL MEJOR LUGAR A TU ALCANCE	35	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	03-abr-08	03-abr-18	03-abr-11	Aviso Comercial	Publicidad.

No. de Registro	Denominación	Clase	Titular	Fecha de presentación	Fecha de Renovación	Fecha de Declaración de Uso	Marca/Aviso comercial	Ampara
50880	EL MEJOR LUGAR A TU ALCANCE	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	03-abr-08	03-abr-18	12-dic-08	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
47319	LA MEJOR CASA A TU ALCANCE	37	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles.
47210	LO MEJOR POR TU DINERO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Publicidad.
47211	LO MEJOR POR TU DINERO	36	CORPORACIÓN GEO, S.A. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
47320	LO MEJOR POR TU DINERO	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles.
47218	EL MEJOR LUGAR AL ALCANCE DE TODOS	35	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Publicidad.
47215	EL MEJOR LUGAR AL ALCANCE DE TODOS	36	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
47216	EL MEJOR LUGAR DE ACUERDO A TUS POSIBILIDADES	35	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Publicidad.
47326	EL MEJOR LUGAR DE ACUERDO A TUS POSIBILIDADES	38	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
47214	EL MEJOR LUGAR DE ACUERDO A TUS POSIBILIDADES	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles.
47219	EL MEJOR LUGAR PARA SIEMPRE	35	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Publicidad.
47322	EL MEJOR LUGAR PARA SIEMPRE	38	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
47217	EL MEJOR LUGAR PARA SIEMPRE	37	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles.
47224	LA MEJOR CASA AL MEJOR PRECIO	35	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Publicidad.
47221	LA MEJOR UBICACIÓN AL MEJOR PRECIO	36	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
47220	EL MEJOR LUGAR EL MEJOR PRECIO	37	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Construcción de Bienes Inmuebles.
47225	LA MEJOR CASA PARA TU FAMILIA	35	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Publicidad.
47228	LA MEJOR CASA PARA TU FAMILIA	37	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Publicidad.
47226	LA MEJOR CASA A TU ALCANCE	35	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Publicidad.
47227	EL MEJOR LUGAR AL ALCANCE DE TODOS	37	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles.
47321	EL MEJOR LUGAR POR TU DINERO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Publicidad.
47323	LA MEJOR UBICACIÓN AL MEJOR PRECIO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Publicidad.
47324	EL MEJOR LUGAR AL MEJOR PRECIO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Publicidad.
47325	EL MEJOR LUGAR AL MEJOR PRECIO	38	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-abr-08	15-abr-18	15-abr-11	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
1071588	GEO MARATON	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	09-jun-08	09-jun-18	12-nov-08	Marca	Publicidad.
1071589	GEO MARATON	38	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	09-jun-08	09-jun-18	12-nov-08	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
1124225	DÍA DE LA TIERRA FUNDACIÓN GEO y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	20-jun-08	20-jun-18		Marca	Publicidad
1064230	DÍA DE LA TIERRA FUNDACIÓN GEO y Diseño	38	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	20-jun-08	20-jun-18	20-jun-11	Marca	Asuntos Inmobiliarios.
1071244	DÍA DE LA TIERRA FUNDACIÓN GEO y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	11-jun-08	11-jun-18	11-nov-08	Marca	Construcción de Bienes Inmuebles.
1064262	MI VERANO GEO EN EL MEJOR LUGAR y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	08-jul-08	08-jul-18	08-jul-11	Marca	Publicidad.
1197222	MI VERANO GEO EN EL MEJOR LUGAR y Diseño	38	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	08-jul-08	08-jul-18	08-jul-11	Marca	Asuntos Inmobiliarios.
1112597	MI VERANO GEO EN EL MEJOR LUGAR y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	08-jul-08	08-jul-18	08-jul-11	Marca	Construcción de Bienes Inmuebles
1064273	GEOMAN y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	11-jul-08	11-jul-18	11-jul-11	Marca	Asuntos Inmobiliarios.
1064272	XMOG y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	11-jul-08	11-jul-18	11-jul-11	Marca	Publicidad.
1064270	XMOG y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	11-jul-08	11-jul-18	11-jul-11	Marca	Asuntos Inmobiliarios.
1064271	XMOG y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	11-jul-08	11-jul-18	11-jul-11	Marca	Construcción de bienes inmuebles.
48791	CIUDAD CON FUTURO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	22-jul-08	22-jul-18	22-jul-11	Aviso Comercial	Publicidad.
48924	CIUDAD CON FUTURO	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	22-jul-08	22-jul-18	22-jul-11	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
49522	EL MEJOR LUGAR ESTA DE FIESTA	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	03-sep-08	03-sep-18	03-sep-11	Aviso Comercial	Publicidad.
49586	EL MEJOR LUGAR ESTA DE FIESTA	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	03-sep-08	03-sep-18	03-sep-11	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
49585	EL MEJOR LUGAR ESTA DE FIESTA	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	03-sep-08	03-sep-18	03-sep-11	Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles.
1108805	EL MEJOR LUGAR ESTA DE FIESTA	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	03-sep-08	03-sep-18		Marca	Asuntos Inmobiliarios.
1067708	GEOMAN y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	11-jul-08	11-jul-18	11-jul-11	Marca	Publicidad.
1067710	GEOMAN y Diseño	38	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	11-jul-08	11-jul-18	11-jul-11	Marca	Asuntos Inmobiliarios.
1067709	GEOMAN y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	11-jul-08	11-jul-18	11-jul-11	Marca	Construcción de bienes inmuebles.

No. de Registro	Denominación	Clase	Titular	Fecha de presentación	Fecha de Renovación	Fecha de Declaración de Uso	Marca/Aviso comercial	Ampara
49837	ZUMPANGO, UNA CIUDAD CON FUTURO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	17-jul-08	17-jul-18	17-jul-11	Aviso Comercial	Publicidad.
49823	ZUMPANGO, UNA CIUDAD CON FUTURO	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	17-jul-08	17-jul-18	17-jul-11	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
1108805	ZUMPANGO, UNA CIUDAD CON FUTURO	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	17-jul-09	17-jul-19		Aviso Comercial	Construcción de Bienes Inmuebles
49836	UNA CIUDAD CON FUTURO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	17-jul-08	17-jul-18	17-jul-11	Aviso Comercial	Publicidad.
49835	UNA CIUDAD CON FUTURO	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	17-jul-08	17-jul-18	17-jul-11	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
64036	CENTRO ZUMPANGO, LA CIUDAD CON FUTURO	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-mar-11	15-mar-21	11-jul-11	Aviso Comercial	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación
1247721	ZUMPANGO, LA CIUDAD QUE PIENSA	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	24-may-11	24-may-21	01-nov-11	Marca	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación
1065185	GEOMAN y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	11-jul-08	11-jul-18	11-jul-11	Marca	Publicidad.
1065186	GEOMAN y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	11-jul-08	11-jul-18	11-jul-11	Marca	Construcción de bienes inmuebles.
1068806	MARATÓN GEO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	22-may-08	22-may-18	22-may-11	Marca	Publicidad.
1098141	MARATÓN GEO	38	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	22-may-09	22-Mayo-18		Marca	Asuntos Inmobiliarios.
1335609	BIENESTAR PLUSVALÍA A TU PATRIMONIO Y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	24-ago-12	24-ago-22	29-ene-09	Marca	Publicidad, dirección de negocios, producción publicitaria, agencias de información comercial, contabilidad, estudios de mercado.
1335608	BIENESTAR PLUSVALÍA A TU PATRIMONIO Y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	24-ago-12	24-ago-22	29-ene-09	Marca	Asuntos Inmobiliarios.
1081821	BIENESTAR PLUSVALÍA A TU PATRIMONIO Y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	01-dic-08	01-dic-18	29-ene-09	Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
1090476	BIENESTAR PLUSVALÍA A TU PATRIMONIO Y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	01-dic-08	01-dic-18	19-mar-09	Marca	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
1081822	BIENESTAR PLUSVALÍA A TU PATRIMONIO Y Diseño	41	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	01-dic-08	01-dic-18	29-ene-09	Marca	Actividades culturales, capacitación, entretenimiento, academias (educación), espectáculos (producción de).
1081823	BIENESTAR PLUSVALÍA A TU PATRIMONIO Y Diseño	42	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	01-dic-08	01-dic-18	29-ene-09	Marca	Servicios científicos y tecnológicos, así como servicios de investigación y diseño relacionados con éstos; servicios de análisis e investigación industrial.
977286	BIENESTAR PLUSVALÍA A TU PATRIMONIO Y Diseño	45	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	01-dic-08	01-dic-18		Marca	Servicios legales, servicios de seguridad para la protección de bienes e individuos, consulta en materia de seguridad, investigación jurídica, servicios personales y sociales prestados por terceros destinados a satisfacer las necesidades de los individuos, consultoría en materia de propiedad intelectual y mediación.
797916	CASAS GEO y Diseño	19	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	25-abr-03	23-jun-13		Marca	Materiales de Construcción No Metálicos; Tubos rígidos no metálicos para la construcción, asfalto, brasa y betón; construcciones transportables no metálicas; monumentos no metálicos.
564372	CASAS GEO y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	07-oct-07	07-oct-17	25-nov-97	Marca	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
1074650	CASAS GEO y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	24-jul-08	24-jul-18	25-abr-03	Marca	Construcción; reparación; servicios de instalación.
1133169	CASAS GEO TE CAMBIA LA VIDA y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	09-jul-08	09-jul-18		Marca	Publicidad.
1133168	CASAS GEO TE CAMBIA LA VIDA y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	09-jul-08	09-jul-18		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles
67230	CASAS GEO TE CAMBIA LA VIDA 5 GENERACIÓN	36	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	28-feb-11	28-feb-21	30-ene-12	Aviso Comercial	Seguros; Asuntos Financieros; Asuntos Monetarios, Inmobiliarios.
66849	CASAS GEO TE CAMBIA LA VIDA 5 GENERACIÓN	35	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	20-feb-11	28-feb-21	17-feb-12	Aviso Comercial	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
648363	GEOFACIL y Diseño	19	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-ene-09	15-ene-19		Marca	Materiales de construcción no metálicos;
648364	GEOFACIL y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-ene-09	15-ene-19		Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
747295	GEOFACIL y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-ene-09	15-ene-19		Marca	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
671738	GEOFACIL y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	15-ene-09	15-ene-19		Marca	Construcción; reparación; servicios de instalación.
52012	VIVIR COMO QUIERES Y AHORRA COMO NUNCA	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	17-feb-09	17-feb-19	03-abr-09	Aviso Comercial	Publicidad.
52013	VIVIR COMO QUIERES Y AHORRA COMO NUNCA	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	17-feb-09	17-feb-19	03-abr-09	Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
52011	VIVIR COMO QUIERES Y AHORRA COMO NUNCA	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	17-feb-09	17-feb-19	03-abr-09	Aviso Comercial	Construcción de bienes inmuebles.
1102888	LOMAS DEL PEDREGAL y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	02-abr-09	02-abr-19		Marca	Publicidad.
64013	LOMAS DEL PEDREGAL y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	02-abr-09	02-abr-19		Marca	Asuntos Inmobiliarios.
1099195	LOMAS DEL PEDREGAL y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-may-09	02-may-10		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles.
1098614	SOCIO GEO y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Marca	Publicidad
1100436	SOCIO GEO y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Marca	Asuntos Inmobiliarios.
1098613	SOCIO GEO y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles
52647	AHORRA Y GANA CON SOCIO GEO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Aviso Comercial	Publicidad

No. de Registro	Denominación	Clase	Titular	Fecha de presentación	Fecha de Renovación	Fecha de Declaración de Uso	Marca/Aviso comercial	Ampara
52270	AHORRA Y GANA CON SOCIO GEO	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
52471	RECOMIENDA Y GANA CON SOCIO GEO y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Aviso Comercial	Publicidad
52275	RECOMIENDA Y GANA CON SOCIO GEO y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
55266	RECOMIENDA Y GANA CON SOCIO GEO y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Aviso Comercial	Construcción de Bienes Inmuebles.
52271	AHORRA Y GANA CON SOCIO GEO	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-09		Aviso Comercial	Construcción de Bienes Inmuebles
52741	EL MEJOR LUGAR APOYA TU ECONOMÍA FAMILIAR y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	20-mar-09	20-mar-19		Marca	Publicidad
52749	EL MEJOR LUGAR APOYA TU ECONOMÍA FAMILIAR y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	20-mar-09	20-mar-19		Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
52767	EL MEJOR LUGAR APOYA TU ECONOMÍA FAMILIAR y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	20-mar-09	20-mar-19		Aviso Comercial	Construcción de Bienes Inmuebles
1093577	"EDICIÓN ESPECIAL 35 AÑOS, CASAS GEO, TE CAMBIA LA VIDA y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	03-sep-08	03-sep-18		Marca	Publicidad
1197924	EDICIÓN ESPECIAL, 35 AÑOS CASAS GEO TE CAMBIA LA VIDA	37 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	03-sep-08	03-sep-08		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles
52646	COMUNIDAD GEO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Marca	Publicidad
52267	COMUNIDAD GEO	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Marca	Asuntos Inmobiliarios.
52269	COMUNIDAD GEO	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles.
1096816	LÍNEA GEO y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Marca	Publicidad
1100437	LÍNEA GEO y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Marca	Asuntos Inmobiliarios.
1096615	LÍNEA GEO y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles.
1096617	LÍNEA GEO y Diseño	38	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Marca	Telecomunicaciones
52274	EL MEJOR LUGAR AL ALCANCE DE TU MANO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Aviso Comercial	Publicidad
52273	EL MEJOR LUGAR AL ALCANCE DE TU MANO	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Aviso Comercial	Asuntos Inmobiliarios.
52272	EL MEJOR LUGAR AL ALCANCE DE TU MANO	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Aviso Comercial	Construcción de Bienes Inmuebles
52268	EL MEJOR LUGAR AL ALCANCE DE TU MANO	38	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	12-mar-09	12-mar-19		Aviso Comercial	Telecomunicaciones
1099198	TIENDAS GEO y Diseño	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	02-abr-09	02-abr-19		Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
1111915	TIENDAS GEO y Diseño	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	02-abr-09	02-abr-19		Marca	Seguros; Asuntos Financieros; Asuntos Monetarios, Inmobiliarios.
1102889	TIENDAS GEO y Diseño	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	02-abr-19	02-abr-19		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles, Reparación, Servicios de Instalación.
1125773	GEO MAQUINARIA	4	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	29-sep-09	29-sep-19		Marca	Aceites y grasas para uso industrial; lubricantes, productos para absorber, rociar y asentar polvo; combustible (incluida la gasolina para motores) y materiales de alumbrado; velas y mechas de iluminación.
1125774	GEO MAQUINARIA	7	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	29-sep-09	20-sep-19		Marca	Máquinas y máquinas herramientas, motores (excepto motores para vehículos terrestres); acoplamiento y elementos de transmisión (excepto para vehículos terrestres); instrumentos agrícolas que no sean accionados manualmente.
1125771	GEO MAQUINARIA	12	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	29-sep-09	29-sep-19		Marca	Vehículos; aparatos de locomoción terrestre, aérea o acuática.
1184141	GEO MAQUINARIA	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-sep-09	18-sep-19		Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
1124445	GEO MAQUINARIA	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	29-sep-09	29-sep-19		Marca	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
1125772	GEO MAQUINARIA	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	20-sep-09	29-sep-19		Marca	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación.
1144476	NUEVA COMUNIDAD	16	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	29/02/2010	29/02/2010		Marca	Papel, Cartón y Artículos de estas materias no comprendidos en otras clases; productos de imprenta; material de encuadernación; artículos de papelería; material de instrucción o material didáctico; (excepto aparatos); álbumes; calendarios; carteles; catálogos; folletos; impresos gráficos; libros; librerías; periódicos; publicaciones; publicaciones impresas; publicaciones periódicas; rótulos de papel o cartón y tarjetas.
1197923	EL MEJOR LUGAR ESTA DE FIESTA	37 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	13-sep-08	13-sep-18		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles
1194335	CREANDO COMUNIDADES SOSTENIBLES	35 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	30-jun-10	30-jun-20		Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
1201683	GUERREROS GEO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	19-jun-10	19-jun-20		Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
1190246	GUERREROS GEO	36 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	19-jun-10	19-jun-20		Marca	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
1105244	GUERREROS GEO	37 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	19-jun-10	19-jun-20		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles

No. de Registro	Denominación	Clase	Titular	Fecha de presentación	Fecha de Renovación	Fecha de Declaración de Uso	Marca/Aviso comercial	Amplia
1110366	MEXICO CELEBRA EN EL MEJOR LUGAR, CASAS GEO TE CAMBIA LA VIDA	35 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	06-ago-10	06-ago-20		Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
65547	MEXICO CELEBRA EN EL MEJOR LUGAR, CASAS GEO TE CAMBIA LA VIDA, GRAN SORTEO BICENTENARIO	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	09-ago-10	09-ago-20	02-ago-10	Marca	Negocios inmobiliarios, operaciones monetarias y operaciones financieras
1110370	MEXICO CELEBRA EN EL MEJOR LUGAR, CASAS GEO TE CAMBIA LA VIDA	37 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	06-ago-10	06-ago-20		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles
62384	MEXICO CELEBRA EN EL MEJOR LUGAR, CASAS GEO TE CAMBIA LA VIDA, GRAN SORTEO BICENTENARIO	41	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	09-ago-10	09-ago-20	02-ago-10	Aviso Comercial	Servicios de Entretenimiento, Organización de Concursos, (Actividades Recreativas) y organización de loterías
1131113	ELIJO GEO MAS Y DISEÑO	36 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	29-oct-10	29-oct-20		Marca	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
1201752	ELIJO GEO MAS Y DISEÑO	37 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	29-oct-10	29-oct-20		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles
1201753	GEOSTRATEGIA	36 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	29-oct-10	29-oct-20		Marca	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
1131117	GEOSTRATEGIA	37 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	29-oct-10	29-oct-20		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles
1232111	GEO PARQUES	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	28-feb-11	28-feb-21	10-ago-11	Marca	Seguros; Asuntos Financieros; Asuntos Monetarios, Inmobiliarios.
1226371	GEO PARQUES	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	28-feb-11	28-feb-21	07-jul-11	Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
1226372	GEO PARQUES	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	28-feb-11	28-feb-21	07-jul-11	Marca	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación
1201536	GEO DIA 2010-2015	36 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	29-oct-10	29-oct-20		Marca	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
1201537	GEO DIA 2010-2015	37 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	29-oct-10	29-oct-20		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles
1194770	SINERCEO	20 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	21-sep-10	21-sep-20		Marca	Muebles, espejos, marcos, productos de madera, corcho, caña, junco, mimbre, cuerno, hueso, marfil, ballena, concha, ambar, nacar, espuma de mar, sucedáneos de todos estos materiales o de materias plásticas, no comprendidas en otras clases, incluyendo arcos no metálicos, bambú, cajones, camlitos de servicio, casilleros, comodas, divanes, ganchales, pajareras, paragueros, sillones, toneles no metálicos.
1192772	SINERCEO	35 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	21-sep-10	21-sep-20		Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
1192773	SINERCEO	36 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	21-sep-10	21-sep-20		Marca	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
1192774	SINERCEO	37 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	21-sep-10	21-sep-20		Marca	Construcción de Bienes Inmuebles
1120898	SINERCEO	38 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	21-sep-10	21-sep-20		Marca	Telecomunicaciones
1235631	HOY ELIJO VIVIR EN EL MEJOR LUGAR	35 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	26-oct-09	26-oct-19		Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
62361	HOY ELIJO VIVIR EN EL MEJOR LUGAR	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	30-ago-10	30-ago-20	26-oct-09	Marca	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación
1235641	HOY ELIJO EL MEJOR LUGAR PARA VIVIR	35 MIXTA	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	14-jul-10	14-jul-10		Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
67802	EL MEJOR LUGAR PARA VIVIR	36	CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.	03-feb-11	03-feb-21	20-feb-12	Aviso Comercial	Seguros; Asuntos Financieros; Asuntos Monetarios, Inmobiliarios.
62179	POR EL HONOR DE NUESTROS VALORES, POR EL ORGULLO DE NUESTRAS RAICES	38	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	14-jul-10	14-jul-20		Marca	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
1205222	DON ECO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	22-oct-10	22-oct-20		Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
63701	CÓDIGO GEO MÁS	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	28-feb-11	28-feb-21	14-jun-11	Aviso Comercial	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
66787	CÓDIGO GEO MÁS	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	28-feb-11	28-feb-21	12-dic-11	Aviso Comercial	Seguros; Asuntos Financieros; Asuntos Monetarios, Inmobiliarios.
63513	CÓDIGO GEO MÁS	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	28-feb-11	28-feb-11	02-jun-11	Aviso Comercial	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación
62683	TODO POR EL CLIENTE, ELIJO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	28-feb-11	28-feb-21		Aviso Comercial	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
62684	TODO POR EL CLIENTE, ELIJO	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	28-feb-11	28-feb-21		Aviso Comercial	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
63512	TODO POR EL CLIENTE, ELIJO	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	28-feb-11	28-feb-21	02-jun-11	Aviso Comercial	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación
1237828	CON GEO FÁCIL, ¡TODOS PUEDEN!	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	09-abr-10	09-abr-20	12-sep-11	Marca	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
1237829	CON GEO FÁCIL, ¡TODOS PUEDEN!	37	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	09-abr-10	09-abr-20	12-sep-11	Marca	Servicios de construcción, servicios de reparación; servicios de instalación
1262123	CON GEO FÁCIL, ¡TODOS PUEDEN!	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	09-abr-10	09-abr-20	12-sep-11	Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.

No. de Registro	Denominación	Clase	Titular	Fecha de presentación	Fecha de Renovación	Fecha de Declaración de Uso	Marca/Aviso comercial	Ampara
1081138	ARCO ZUMPANGO	41	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-dic-08	18-dic-18		Marca	Servicios de Entretenimiento, Organización de Concursos, (Actividades Recreativas) y organización de loterías
1082772	ARCO ZUMPANGO	45	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-dic-08	18-dic-18		Marca	Servicios legales, servicios de seguridad para la protección de bienes e individuos, consulta en materia de seguridad, investigación jurídica, servicios personales y sociales prestados por terceros destinados a satisfacer las necesidades de los individuos, consultoría en materia de propiedad intelectual y mediación.
1085129	ARCO ZUMPANGO	42	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-dic-08	18-dic-18		Marca	Servicios científicos y tecnológicos, así como servicios de investigación y diseño relacionados con éstos; servicios de análisis e investigación industrial.
1085130	ARCO ZUMPANGO	43	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-dic-08	18-dic-18		Marca	Servicios de Restauración (alimentación) hospedaje
1085517	ARCO ZUMPANGO	44	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-dic-08	18-dic-18		Marca	Servicios médicos, servicios veterinarios; tratamientos de higiene y de belleza para personas o animales; servicios de agricultura, horticultura y silvicultura
1087232	ARCO ZUMPANGO	19	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-dic-08	18-dic-18		Marca	Materiales de construcción no metálicos; tubos rígidos no metálicos para la construcción; asfalto, pez y betón; construcciones transportables no metálicas; monumentos no metálicos.
1087376	ARCO ZUMPANGO	35	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-dic-08	18-dic-18		Marca	Publicidad, gestión de negocios comerciales; administración comercial, trabajos de oficina.
1087378	ARCO ZUMPANGO	38	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-dic-08	18-dic-18		Marca	Telecomunicaciones
1088354	ARCO ZUMPANGO	20	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-dic-08	18-dic-18		Marca	Muebles, espejos, marcos; productos de madera, corcho, caña, junco, mimbre, cuerno, hueso, marfil, ballena, concha, ámbar, nácar, espuma de mar, sucedáneos de todos estos materiales o de materias plásticas, no comprendidos en otras clases.
1088355	ARCO ZUMPANGO	36	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-dic-08	18-dic-18		Marca	Negocios inmobiliarios, (excluyendo seguros y finanzas).
1088356	ARCO ZUMPANGO	40	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-dic-08	18-dic-18		Marca	Tratamiento de Materiales
1100709	ARCO ZUMPANGO	39	CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.	18-dic-08	18-dic-18		Marca	Transporte; embalaje y almacenamiento de mercancías; organización de viajes.

Corporación GEO S.A.B. de C.V y sus subsidiarias no cuentan con actividades de investigación y desarrollo por no ser de la naturaleza del negocio. Así como no cuentan con contratos relevantes que sean de otro giro que el de la naturaleza del negocio de la Emisora.

iii) Principales Clientes

Los clientes son todas aquellas personas físicas o morales que tengan el perfil apropiado para comprar una vivienda económica, de interés social, media o residencial; ya sea a través de pago en efectivo o mediante financiamiento hipotecario. Las viviendas se ofrecen al gran público en general, quien las adquiere de manera individual. Por la naturaleza de los productos que ofrece, las operaciones comerciales de la Compañía se centran en la atención al público en general, representado por personas que desean adquirir una vivienda. Dichos clientes, en su mayoría, requieren de la obtención de un financiamiento hipotecario, a través de la banca, Sofoles, o de los organismos que tradicionalmente otorgan créditos hipotecarios (INFONAVIT, SHF, FOVISSSTE). Es por ello que no existe una concentración o dependencia importante hacia un cliente determinado.

iv) Legislación Aplicable y Situación Tributaria

Generalidades. Muchos aspectos de las operaciones de la Compañía están sujetos a regulaciones federales, estatales y municipales. En general, las actividades de la Compañía en México están sujetas a: (i) la Ley General de Asentamientos Humanos, que rige el desarrollo urbano, la planeación y la zonificación. Los gobiernos estatales por mandato constitucional tienen, a su vez, la facultad de promulgar leyes de desarrollo urbano en sus áreas de competencia; (ii) la Ley Federal de Vivienda, que norma la coordinación entre las entidades federativas y los municipios, por un lado, y el sector privado por el otro, a fin de operar el sistema nacional de vivienda con el objeto de establecer y regular la vivienda de interés social; (iii) las Leyes de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de los Estados; (iv) los Reglamentos de Construcción y de Zonificación del Distrito Federal y de los diferentes Estados, que rigen la construcción de viviendas y las bases para la zonificación, incluyendo los permisos y las licencias correspondientes; (v) los planes de desarrollo urbano estatales o municipales que determinan la zonificación local y los requerimientos del uso de suelo; y (vi) la Ley del INFONAVIT, que establece que el financiamiento para la construcción sólo se otorgue a constructoras registradas ante el INFONAVIT que participen en un proceso de licitación pública y La Ley del Fondo para la Vivienda y Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.

Durante el desarrollo de todo proyecto de vivienda, la Compañía realiza gestiones ante diversas dependencias públicas con el objeto de mantenerse dentro de los ordenamientos legales aplicables, evitando así la imposición de multas y sanciones que pudieran afectar el correcto desarrollo de las operaciones de la Compañía.

Situación Tributaria.

Las Compañías están sujetas al ISR y al IETU. El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes, se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos pasivos y activos monetarios a través del ajuste anual por inflación, el cual es similar en concepto al resultado por posición monetaria. La tasa ISR es 30% para el año 2013 y en adelante la Compañía causa ISR en forma consolidada con sus subsidiarias a partir del año 1990.

Para efectos del ISR, a partir de 2005 se deduce el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de inventarios y en dicho año se permitió optar por acumular el saldo del inventario.

Adicionalmente el 7 de diciembre de 2009 se publicaron modificaciones a la Ley del ISR aplicables a partir de 2010, en las que se establece que: a) el pago del ISR, relacionado con los beneficios de la consolidación fiscal obtenidos en los años 1999 a 2004, debe realizarse en parcialidades a partir de 2010 y hasta el 2014 y b) el impuesto relacionado con los beneficios fiscales obtenidos en la consolidación fiscal de 2005 y años siguientes se pagará durante los años sexto al décimo posteriores a aquél en que se obtuvo el beneficio. El pago del impuesto relacionado con los beneficios de consolidación fiscal obtenidos en los años de 1982 (fecha de inicio de la consolidación fiscal) a 1998 podría ser requerido en algunos casos que señalan las disposiciones fiscales.

Para el caso del IETU, tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales. Adicionalmente, a diferencia del ISR, el IETU se causa en forma individual por la controladora y sus subsidiarias.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en las proyecciones financieras, la Compañía identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

Recursos Humanos

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía empleaba a 9,719 empleados de planta. El número de trabajadores eventuales contratados por la Compañía al 31 de Diciembre del 2012 fue de aproximadamente 7,833, mismos que eran sindicalizados. La Compañía mantiene buenas relaciones con sus empleados y nunca ha tenido conflictos o huelgas.

Las relaciones laborales con los trabajadores de la construcción se rigen por contratos colectivos de trabajo que se limitan a la duración del proyecto para el cual se les contrata. Estos contratos permiten modificar el número de trabajadores conforme se van terminando determinadas tareas y están sujetos a revisiones periódicas durante el transcurso del proyecto.

La Compañía proporciona las prestaciones de ley que incluyen seguro social, aportación al fondo de ahorro para el retiro, aportación al INFONAVIT, PTU y vacaciones pagadas. También brinda a sus funcionarios ciertas prestaciones adicionales, como seguro de vida y seguros de gastos médicos mayores.

v) *Desempeño Ambiental.*

Las operaciones de la Compañía, por su naturaleza, no son consideradas como contaminantes, sin embargo están sujetas tanto a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y a sus reglamentos, así como a la Ley de Aguas Nacionales y su reglamento (las "Leyes Ambientales"), con respecto a asuntos de competencia federal, como son el impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, la protección de especies en peligro de extinción, los residuos peligrosos, la emisión de humos y polvos, la contaminación del suelo, el suministro de agua nacional y descargas a cuerpos de agua nacional. La aplicación de las Leyes Ambientales es responsabilidad de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca a través del Instituto Nacional de Ecología, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Comisión Nacional del Agua. Las leyes y reglamentos ambientales estatales y municipales (las "Leyes Ambientales Locales") regulan los asuntos locales como el suministro de la red local de agua, las descargas a los sistemas de drenaje estatales o municipales. En general, el impacto ambiental de los conjuntos habitacionales debe ser aprobado por las autoridades ambientales locales a fin de obtener los permisos de uso de suelo y construcción. Las infracciones a las Leyes Ambientales Federales y Locales están sujetas a diversas sanciones que, dependiendo de la gravedad de la infracción, pueden consistir en (i) multas; (ii) arresto administrativo; (iii) clausura temporal o definitiva, total o parcial; (iv) suspensión o revocación de concesiones, licencias, permisos o autorizaciones.

Adicionalmente, en los casos previstos en el Código Penal Federal y los Códigos Penales Estatales, puede incurrirse en la comisión de delitos ambientales y en la aplicación de las sanciones respectivas.

GEO ha demostrado su compromiso en el desarrollo de comunidades sostenibles que permitan a sus clientes mejorar su calidad de vida. Para mayor información sobre este tema, favor referirse a la siguiente página de internet: <http://sostenible.casasgeo.com/>

vi) *Información del Mercado y Ventajas Competitivas: La Industria de Vivienda de Interés Social en México*

Panorama General. La Compañía considera que la relativa juventud y los bajos ingresos de la población mexicana en general, además de la tasa de crecimiento de la población, contribuirán a una mayor demanda de vivienda de interés social. Aunque el mercado de vivienda de interés social en México ha crecido y tiene probabilidades de continuar con su expansión como resultado de dicha tendencia demográfica, existe una importante escasez de vivienda en el país.

Por otra parte, el mercado de vivienda de interés social en México se ha caracterizado por una significativa y limitada disponibilidad de financiamiento hipotecario para los trabajadores de bajos ingresos. El escaso financiamiento hipotecario, aunado a un crecimiento histórico poblacional muy rápido, ha traído como consecuencia un marcado déficit de vivienda de interés social. De acuerdo a la CONAVI, 9 millones de familias se encuentran en rezago habitacional, considerando los hogares que viven en hacinamiento, las viviendas que requieren sustituirse por el deterioro que presentan y aquellas construidas con materiales de baja calidad y duración (por ejemplo: de lámina, cartón, madera, etc., o las que requieren reparación o reposición). El déficit de vivienda de interés social se intensifica por el alto índice de crecimiento poblacional en las zonas urbanas, por el alto porcentaje de personas que se incorporan a la fuerza de trabajo y a la formación de nuevas familias. La Compañía considera que la demanda de vivienda de interés social junto con las políticas gubernamentales diseñadas para incrementar la disponibilidad de financiamiento hipotecario incrementará la producción de vivienda de interés social en el futuro cercano.

Las viviendas de interés social construidas por promotoras de conjuntos habitacionales generalmente se venden con financiamiento hipotecario. Estas viviendas están construidas con permisos oficiales, cuentan con todos los servicios urbanos y su terreno está registrado y escriturado al comprador. A fin de construir estas viviendas, las promotoras deben tener los terrenos adecuadamente delimitados, la infraestructura instalada, el financiamiento comprometido y el título de propiedad arreglado.

El mercado de viviendas construidas por promotoras depende de la disponibilidad de financiamiento hipotecario para el consumidor. Este mercado está altamente fragmentado y la mayoría de las promotoras operan localmente. La Compañía considera que sólo cerca de 10 promotoras, incluyendo a GEO, tienen una presencia importante abarcando aproximadamente el 43% del mercado de viviendas

nuevas de interés social en su conjunto. El restante son pequeños constructores que anualmente construyen de 1 a 100 viviendas.

Fuentes de Financiamiento para la Vivienda de Interés Social. Una parte fundamental en el mercado de la vivienda de interés social es la existencia de recursos para el otorgamiento de créditos hipotecarios destinados a la compra de ese tipo de vivienda. Actualmente los principales proveedores de créditos hipotecarios de interés social en México son el INFONAVIT, Bancos, Sofoles y SHF así como el FOVISSSTE.

INFONAVIT. El INFONAVIT fue creado en 1972 por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación y es administrado por el Gobierno Federal, los sindicatos y el sector empresarial, como un fondo de vivienda en beneficio de los trabajadores. Como parte de la política del Gobierno para incrementar la oferta de vivienda de interés social y crear una economía abierta de mercado, INFONAVIT reformó su ley orgánica en 1992 para convertirse en una verdadera entidad de ahorro-préstamo, actuando solamente como un proveedor de créditos hipotecarios. Al otorgar créditos hipotecarios únicamente a empleados calificados, la salida del INFONAVIT del sector de desarrollo estimuló la actividad del sector privado. Al 31 de diciembre del 2012, el INFONAVIT contaba con más de 17.2 millones de derechohabientes, y a lo largo de su historia se estima ha proporcionado un total de 7.0 millones de créditos hipotecarios.

Bajo la Línea II, INFONAVIT otorga créditos hipotecarios a derechohabientes calificados que compran vivienda terminada. INFONAVIT además solicita propuestas para proyectos de vivienda para ser desarrollados bajo el programa Línea II y tras la aprobación de un proyecto, establece un acuerdo con el desarrollador mediante el cual éste se compromete a desarrollar y construir el proyecto y vender las viviendas a derechohabientes del INFONAVIT. Asimismo, el Instituto confirma al promotor, que ofrecerá créditos hipotecarios a derechohabientes calificados localizados por este último. Bajo las líneas de crédito adicionales del INFONAVIT, un derechohabiente calificado recibe un crédito hipotecario para construir en terrenos del propio derechohabiente (Línea III); reparación, ampliación o mejoras de habitaciones de una vivienda existente (Línea IV); o pago de deuda incurrida por la construcción, adquisición o remodelación de una vivienda (Línea V).

Un derechohabiente califica para un crédito de INFONAVIT de acuerdo con un sistema de puntuación. Los puntos se asignan por ingresos, edad, número de aportaciones bimestrales a favor del trabajador y saldo que mantenga el trabajador en su cuenta del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), entre otros. INFONAVIT publica los puntos requeridos para obtener un crédito en cada región del país.

Los fondos del INFONAVIT provienen de tres fuentes: (i) de las aportaciones patronales del 5% sobre el salario integrado de los trabajadores del sector empresarial; y (ii) de la recuperación de la cartera de los créditos otorgados, que en el presente año se ha agilizado en forma importante (iii) a través de la bursatilización de cartera que empezó a realizar a partir del año 2004. Un crédito de INFONAVIT se denomina en pesos, se determina en veces salario mínimo y puede ser hasta por el 100% del valor de la vivienda (más los gastos administrativos asociados con el préstamo). El plazo del préstamo es de hasta 30 años. El INFONAVIT otorga un año de gracia para hacer pagos y posteriormente el acreditado tendrá que hacer pagos directos al INFONAVIT en los mismos montos que antes se deducían de su sueldo. El desarrollador no tiene responsabilidad alguna respecto de los créditos hipotecarios otorgados por el INFONAVIT.

Durante 2002, el Consejo de Administración del INFONAVIT anunció cambios en su política de otorgamiento de créditos, incluyendo la aportación obligatoria de entre un 5% y un 10% de enganche a partir de junio del 2003. Estos enganches son de hasta el 5% para la clasificación de Vivienda Económica o de Interés Social Bajo, con precios por debajo de \$223,590, y en el caso de la Vivienda Tradicional con valor por encima de los \$223,591, se incrementan de forma gradual desde 5% en junio del 2003, a 7.5% en enero del 2004 y hasta el 10% del valor de la vivienda a partir de enero del 2005. El Instituto anunció también cambios en el mecanismo de solicitud de créditos, eliminando las convocatorias periódicas para dar lugar a la solicitud permanente de créditos, programa que había arrancado en el Estado de Nuevo León a inicios del 2003, exitosamente como prueba piloto y que se extendió después a otros Estados. Es decir, a partir de enero del 2003, los contribuyentes de INFONAVIT pueden solicitar el otorgamiento de un crédito de manera continua en cualquier época del año.

El día 01 de Junio del 2005 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las Reformas a la Ley del INFONAVIT. De acuerdo con el documento del INFONAVIT, los puntos más importantes a resaltar son: la creación de comités y comisiones, como los de Auditoría y de Transparencia y Acceso a la información; se estipulan nuevas atribuciones para el Consejo de Administración, la Asamblea General, el Director General y las Comisiones de Vigilancia e Inconformidades, este instituto deberá ser regulado por la CNBV.

Expone que la Asamblea General se encargará de aprobar el plan financiero a cinco años y sus actualizaciones; las reglas de operación de los órganos; las políticas de crédito; el código de ética y la normatividad en materia de transparencia y acceso a la información, además de designar a los miembros de este comité.

En diciembre del 2011, el H. Congreso de la Unión aprobó la reforma a la Ley del INFONAVIT cuyo principal cambio es el acceso a una segunda hipoteca una vez liquidado las obligaciones de hipotecas pasadas. Con este cambio, se podrá tener el acceso a otro financiamiento lo que ampliará la demanda para los próximos años. Adicionalmente, el instituto contará con mayor autonomía para invertir el excedente de recursos en instrumentos financieros que permitan generar un mayor rendimiento a los afiliados y por otra parte, los clientes podrán decidir el esquema de préstamo hipotecario en pesos o veces salario mínimo.

SHF. El Fovi (hoy SHF) fue creado en 1963 por el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), como un fideicomiso en el Banco de México para promover la construcción de la vivienda para familias de recursos limitados. Su objetivo consistió en otorgar financiamiento hipotecario a compradores calificados por medio de instituciones de crédito y Sociedades Financieras de Objeto Limitado ("Sofoles") que administran el otorgamiento, operación y cobranza de créditos hipotecarios.

En el año 2002 se crea la SHF en sustitución del Fovi. La SHF es fiduciaria en la SHCP y tiene como objetivo el desarrollo de los mercados primarios y secundarios de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social; al incremento de la capacidad productiva y desarrollo tecnológico relacionado con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de los conjuntos habitacionales.

Los préstamos hipotecarios de la SHF pueden ser por un monto entre el 80% y 90% del valor de la vivienda, dependiendo del valor de la misma y a plazos de hasta 25 años. Los préstamos se estructuran con tasas reales. Los pagos mensuales se ajustan con las variaciones del salario mínimo y representan entre el 25% y el 30% de los ingresos mensuales del acreditado. La institución de crédito operadora requieren que los acreditados paguen un enganche, que fluctúa entre 10% y 20% dependiendo del tipo de vivienda, y que es igual a la diferencia entre el monto del crédito hipotecario y el valor de la vivienda.

La SHF generalmente ofrece créditos hipotecarios a compradores de viviendas nuevas en desarrollos inmobiliarios. La solicitud de un crédito SHF es iniciada por el desarrollador de vivienda, quien a su vez realiza la solicitud ante una institución de crédito o una Sofol, con el fin de obtener en su caso, una aprobación técnica para un proyecto de vivienda y una carta de intención respecto de la operación de los créditos de la SHF. Al recibir la aprobación técnica y la carta de intención, el desarrollador obtiene financiamiento para la construcción a tasas de mercado (generalmente del mismo intermediario que expidió la carta de intención) y simultáneamente comienza su venta. La institución de crédito o la Sofol es responsable de evaluar la solvencia del acreditado final y otorgar los préstamos. Una vez terminada la vivienda y entregada al comprador, la institución de crédito o la Sofol paga el valor unitario de la vivienda al desarrollador menos el enganche y los gastos de escrituración. La institución de crédito o la Sofol recibe fondeo de la SHF y otorga el crédito. Con la excepción de una garantía para la reparación de fallas técnicas y vicios ocultos en la construcción, hasta por un plazo de 3 meses contados a partir de la escrituración, el desarrollador no tiene compromiso alguno respecto del préstamo y del cliente.

La institución de crédito o la Sofol es responsable de evaluar la solvencia del acreditado y asume el riesgo de los créditos hipotecarios individuales, aunque la SHF absorberá 50% de los gastos y costos legales derivados del cobro o ejecución de los créditos hipotecarios vencidos. El posible comprador debe demostrar un ingreso mínimo igual a cuatro veces el monto de sus pagos mensuales derivados del

crédito hipotecario. A la terminación y entrega de la vivienda al comprador, la institución de crédito o la Sofol le pagarán al desarrollador el crédito neto.

Hoy en día, con la intención de disminuir las necesidades de vivienda entre la población mexicana, se han desarrollado nuevos programas para el mercado no afiliado. En el 2011, SHF lanzó al mercado el programa "Crediferente", en donde los clientes demuestran su capacidad de pago aportando un enganche inicial cercano al diez por ciento del valor de la vivienda y posteriormente, una institución financiera administrará la hipoteca.

Dentro de este esquema, existen garantías por primeras pérdidas que cubre el incumplimiento de pago de los clientes estando respaldado por un fondo de contragarantía y un seguro de crédito a la vivienda por el treinta por ciento del monto del crédito. Adicionalmente existe un fondo de subsidios para las personas que ganen menos de cuatro veces el salario mínimo y el cual se utiliza para cubrir el enganche de la vivienda.

El Esquema "Crediferente" se integra con diversos elementos, la combinación de los mismos dependerá del tipo de comprobación de ingresos, de la entidad financiera que otorga el crédito, de los desarrolladores de vivienda, Subsidios Federales y Estatales, enfocados a atender al mayor número posible de acreditados.

FOVISSSTE. El FOVISSSTE es el fondo gubernamental que financia créditos hipotecarios para los trabajadores del gobierno afiliados al ISSSTE y fue creado en 1972 por reforma al artículo 123 constitucional, a la Ley del ISSSTE y a la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, iniciando operaciones en enero de 1973. La fuente de fondeo del FOVISSSTE proviene de aportaciones del Estado, equivalentes al 5% del sueldo de sus trabajadores, por recuperación de cartera hipotecaria y por los rendimientos de sus inversiones financieras. Actualmente el instituto cuenta con aproximadamente 3 millones de afiliados.

De acuerdo a las reglas para la operación de créditos de vivienda para sus derechohabientes, publicadas en el 2002, los créditos que otorga FOVISSSTE pueden ser aplicados a: (i) adquisición de viviendas nuevas o usadas, (ii) ampliación, (iii) reparación o mejora a vivienda, (iv) autoconstrucción y (v) pago de pasivos.

La calificación de los derechohabientes del FOVISSSTE actualmente solo depende de dos factores: (i) bimestres cotizados al instituto y (ii) número de dependientes económicos. Una vez inscritos los derechohabientes, se realiza un sorteo por entidad federativa y la asignación del número de créditos se realiza en función a la demanda histórica. Una vez realizado el sorteo se publica la lista de derechohabientes con crédito asignado y dicho crédito se formaliza a través de entidades financieras. El plazo del préstamo es de hasta 30 años y la amortización se hace por una deducción directa de nómina del 30%. Los créditos otorgados por FOVISSSTE pueden ser hasta por un monto máximo de aproximadamente \$869,900 con tasas de interés que fluctúan entre el 4.0% y 6.0% anual.

Competencia.

El sector de la vivienda en México está sumamente fragmentado y en la actualidad existe un gran número de empresas que prestan servicios de construcción de conjuntos habitacionales. Debido a la escasez de financiamiento hipotecario y préstamos para la construcción de vivienda, muy pocas empresas han podido alcanzar un tamaño considerable y desarrollar economías de escala significativas.

El principal mercado en el que participa GEO es el de la vivienda de interés social para personas de bajos ingresos, este mercado está enmarcado principalmente por cuatro puntos que son: Parque Habitacional, Demanda, Oferta y Disponibilidad de hipotecas.

Parque Habitacional. De acuerdo con el recuento de 2010 del INEGI, el parque habitacional está conformado de la siguiente manera, (i) 22.3 millones de hogares se encuentran en regiones urbanas mientras que 6.4 millones en regiones rurales. (ii) 92% de las viviendas están construidas con piso diferente de tierra. (iii) El 89% de las casas cuenta con drenaje conectado a red pública o fosa séptica.

(iv) El 77% de las viviendas son propias y el 23% restante son viviendas no propias y (v) el promedio de habitantes por vivienda es de 4. Se estima un déficit de aproximadamente 8.9 millones de unidades.

Demanda. Un aspecto que influye directamente en el crecimiento de la demanda de vivienda son los rangos de edad de la población. En el recuento de 2010, el 57% de la población es menor a 34 años, por lo que se estima que en el corto y mediano plazo un número importante de personas entrarán a la edad demandante de vivienda. Adicionalmente, según el recuento del INEGI de 2010, el promedio de la población ocupada recibe entre 1 y 10 salarios mínimos y es este el mercado que cuenta con las características para obtener un crédito de interés social.

Oferta. La oferta de vivienda está relacionada con el número de hipotecas ofrecidas al mercado; en 2012 se ofertaron 781,719 viviendas según información de la CONAVI.

Competencia. Se estima que aproximadamente el 18% del mercado está en las principales Compañías listadas en la Bolsa Mexicana de Valores conforme al número de hipotecas registradas en el 2012 por la CONAVI y el número de viviendas tituladas por las principales Compañías, por lo que la mayoría de los desarrolladores o constructores operan solo en el ámbito local. La participación de mercado de GEO en relación con el otorgamiento de créditos fue aproximadamente del 7% en 2012.

Los principales desarrolladores de vivienda de interés social, en función al número de unidades vendidas en 2012 son:

1) GEO	55,485*
2) HOMEX	46,357
3) URBI	28,177
4) ARA	13,517

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de reportes trimestrales de la industria.

*Unidades entregadas

Según la CONAVI, en 2012 se ofertaron aproximadamente 781,719 viviendas. Existe un estimado de alrededor de 1,300 constructores y promotores registrados ante INFONAVIT en 2012, siendo el principal instituto de vivienda en el mercado. A lo largo del 2012, se observó una disminución de constructores registrados ante dicho instituto debido a la problemática afrontada por las condiciones económicas que desencadenaron un cierre de recursos para el financiamiento de la operación de pequeños y medianos desarrolladores. La actividad del desarrollo inmobiliario implica por lo general un alto uso de capital de trabajo, por lo que las empresas que no están capitalizadas y/o no tienen fácil acceso al crédito son muy vulnerables a los cambios económicos que pueda sufrir el país. Adicionalmente la mayoría de los desarrolladores o constructores operan solo a nivel local, es decir que difícilmente tienen operaciones en más de dos localidades.

Hay muy pocas constructoras o promotoras extranjeras operando en México y ninguna de ellas tiene una participación importante en el mercado de vivienda de interés social. De conformidad con la Ley de Inversiones Extranjeras, las Compañías constructoras internacionales pueden establecer subsidiarias dedicadas a la construcción de vivienda en México sin necesidades de aprobación previa, aunque se podría requerir autorización de la Comisión Federal de Competencia en los términos de la Ley Federal de Competencia Económica y su reglamento.

Ventajas Competitivas

GEO considera que está bien posicionada para ser una participante líder en la promoción de vivienda de interés social en el país. La administración de GEO considera que sus fortalezas competitivas incluyen: (i) su especialización en el segmento de interés social de la industria; (ii) su posicionamiento de marca con "GEO" o "Casas GEO"; (iii) la utilización de técnicas innovadoras de diseño, construcción, tecnología y comercialización; (iv) su compromiso con la investigación y desarrollo; (v) su énfasis en la eficiencia de costos y calidad en la construcción; (vi) su expansión geográfica; (vii) su equipo de directivos con amplia experiencia y especialización; (viii) su compromiso con el desarrollo de sus trabajadores y (ix) su

estrategia de adquisición de reserva territorial mediante fondos de inversión. Los factores anteriores han contribuido al crecimiento de GEO, así como a su habilidad para expandir sus operaciones geográficamente.

GEO tiene una alta exposición a los segmentos de bajos ingresos, dada la estrategia competitiva de la empresa. Hasta el momento, la estrategia de la Emisora ha probado ser altamente exitosa, y la industria está dirigiendo su oferta a estos segmentos. Esta posición competitiva pudiera tener aspectos negativos, dada la alta exposición a instituciones de vivienda tales como INFONAVIT o FOVISSSTE, las cuales pudieran tener algún cambio en sus políticas de otorgamiento de créditos, sus fuentes de fondeo, o su enfoque al otorgamiento de créditos destinados a atender a los segmentos de la población de bajos ingresos (interés social).

ix) Estructura Corporativa

GEO es una empresa controladora que consolida las operaciones de 36 empresas subsidiarias. La tabla siguiente muestra dichas empresas subsidiarias incluyendo el porcentaje de tenencia accionaria en cada una de ellas, al 31 de diciembre del 2012.

	Porcentaje de participación 2012 (%)
Consolidado de Nuevos Negocios, S. A. de C. V.	100
Construcciones BIPE, S. A. de C. V.	100
Crelam, S. A. de C. V.	100
Evitam, S. A. de C. V.	100
Geo Baja California, S. A. de C. V.	100
Geo Edificaciones, S. A. de C. V.	100
Geo Urbanizadora Valle de las Palmas S. A. de C. V.	100
Geo Guerrero, S. A. de C. V.	100
Geo Hogares Ideales, S. A. de C. V.	100
Geo Importex, S. A. de C. V.	100
Geo Jalisco, S. A. de C. V.	100
Geo Noreste, S. A. de C. V.	100
Geo Monterrey, S. A. de C. V.	100
Geo Morelos, S. A. de C. V.	100
Geo Oaxaca, S. A. de C. V.	100
Geo Puebla, S. A. de C. V.	100
Geo Casas del Bajío, S. A. de C. V.	100
Geo Tamaulipas, S. A. de C. V.	100
Tiendas Geo, S. A. de C. V.	100
Geo Veracruz, S. A. de C. V.	100
Inmobiliaria Anso, S. A. de C. V.	100
Geo Producción Industrial, S. A. de C. V.	100
Maquinaria Especializada MXO, S. A. P. I. de C. V.	100
Lotes y Fraccionamientos, S. A. de C. V.	100
Administradora Profesional de Inmuebles Bienestar, S.A. de C.V.	100
Promotora Turística Playa Vela, S. A. de C. V.	100
Sinergeo, S. A.P.I. de C. V.	100
Geo D.F., S.A. de C.V.	100
Geopolis, S. A. de C. V.	99
La Tienda de Don Eco, S. A. de C. V.	100

Opciones a tu Medida TG, S.A. de C.V. (antes Geopolis Zumpango, S.A.P.I. de C.V.)	100
K-be Diseño y Funcionalidad, S. A. de C. V.	100
Administradora Alpha S.A.P.I. de C. V.	83
Geo del Noroeste, S. A. de C. V.	100
Geo ICASA, S.A. de C.V.	100
Sociedad Financiera Equípate, S. A. de C. V., SOFOM, E.N.R.	75

En 2012, la Compañía ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar ciertos proyectos inmobiliarios. Estas entidades son consideradas entidades de propósito específico (EPE's) sobre las cuales GEO tiene participación variable y ejerce control, por lo que estos fideicomisos son consolidados en los estados financieros de la Compañía. La inversión de interés no controlado en dichas entidades de propósito específico se presenta en los estados financieros consolidados en el rubro de "participación no controladora". Los fideicomisos más importantes en los estados financieros consolidados son:

Fideicomiso	2012 %
Banamex (F-168082) Macro Crédito	100
HSBC (F-257966) Pocitos	91
Bank of New York (F-00669) Calimaya II	88
JP Morgan (F-00370) Chalco	90
JP Morgan (F-00470) La Florida	92
HSBC (F-262170) Acolman	88
HSBC (F-262200) Pachuca	91
JP Morgan (F-00471) Mata de Pita	91
JP Morgan (F-00596) San Gabriel	90
HSBC (F-262552) Arco Antiguo	89
HSBC (F-257508) Loma Alta	94
JP Morgan (F-00426) Joyas Ixtapa	88
HSBC (F-254185) El Porvenir	88
HSBC (F-256048) Senderos del Lago	88
Bank of New York (F-00622) Delicias III	87
HSBC (F-254614) Salinas Victoria	87
HSBC (F-255955) Ozumbilla	87
HSBC (F-305490) Hacienda del Bosque	85
Bank of New York (F-00658) San Juan del Río	86
HSBC (F-262080) Tequisquipa	86
HSBC (F-304409) Arvento II	89
HSBC (F-262145) Cayaco	85
HSBC (F-304395) Nuevo Vallarta	85
HSBC (F-262153) Lobato	84
HSBC (F-300217) Salinas Victoria II	85
HSBC (F-254622) San Miguel	80
JP Morgan (F-00389) Los Quemados	82
JP Morgan (F-00416) Valle de San Miguel	80
JP Morgan (F-00533) Vallarta	83
HSBC (F-232092) Los Cenizos	77
HSBC (F-231118) San Juan de las Vegas	77
HSBC (F-262218) Morrocoy II	74
HSBC (F-302694) Iztacalco	73
HSBC (F-254630) San Rafael	72
HSBC (F-302686) Talisman	71
Bank of New York (F-00648) San Francisco Ocotlán	-

Fideicomiso	2012 %
Bank of New York (F-880) Portal de Xaltipa	78
Bank of New York (F-881) Tenango del Valle	77

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantiene participación en las siguientes Compañías asociadas y fideicomisos.

	Porcentaje de participación en asociadas 2012 %
Otras:	
Grupo su Casita, S. A. de C. V.	3.60
Otros	3.50
Fideicomisos:	
Fideicomiso maestro Mexicano número 371	4.96
Fideicomiso número 647	17.00
Fideicomiso maestro Mexicano 412	1.27

A través de sus oficinas corporativas, la Compañía centraliza las operaciones siguientes: (i) obtención de autorizaciones para la adquisición de terrenos y el desarrollo de proyectos; (ii) mantener las relaciones con el gobierno federal y los proveedores de financiamiento hipotecario; (iii) asignación de los recursos y compra de activos fijos; (iv) autorización para las compras de materiales; (v) manejo de tesorería; (vi) actividades de planeación y presupuesto; (vii) seguimiento de procedimientos legales; y (viii) auditoría interna.

La actividad principal de cada una de las subsidiarias y fideicomisos de la Compañía, es promover conjuntos habitacionales de forma totalmente integrada, participando en todos los aspectos de diseño, construcción y comercialización de proyectos de vivienda de interés social y vivienda media.

x) Descripción de los Principales Activos

Al 31 de diciembre de 2012, el valor en libros de toda la maquinaria y equipo propiedad de GEO ascendió a \$3,275.6 millones.

La integración del activo fijo neto al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	2012*
Terreno	<u>\$ 428,289</u>
Edificios	342,346
Maquinaria y vehículos	1,439,697
Mobiliario, herramientas y equipo	<u>475,199</u>
	2,257,242

Edificios	(57,225)
Maquinaria y vehículos	(854,445)
Mobiliario, herramientas y equipo	(307,341)
Depreciación acumulada	<u>(1,219,011)</u>
	<u>1,038,231</u>
Plantas Alpha:	
Terminada	1,319,610
	<u>1,319,610</u>
Depreciación acumulada	<u>(58,526)</u>
	<u>1,261,084</u>
	<u>2,727,604</u>
Mejoras a locales arrendados y gastos de instalación	1,021,901
Amortización acumulada	<u>(473,928)</u>
	<u>547,973</u>
	<u>\$ 3,275,577</u>

**En miles de pesos*

El activo más importante es el de maquinaria y equipo de construcción mismo que está integrado por, maquinas como telescópicos multiusos, equipo para fabricación y transporte de concreto, retroexcavadoras, cargadores frontales, etc., los cuales se encuentran distribuidos en 22 estados de la República en donde GEO tiene presencia y mismos que a nivel grupo ascienden a 1,979 unidades, todos son de características similares y son utilizados para la edificación de vivienda. Cabe mencionar que todos estos activos se encuentran debidamente asegurados.

En relación al equipo de transporte, Corporación GEO cuenta con 845 vehículos de transporte tales como automóviles, camionetas, remolques, camiones de redilas, etc., que son utilizados para desplazamiento tanto de pasajeros como de materiales. De igual manera éstos se encuentran distribuidos en 22 Estados de la República en donde GEO tiene presencia, son de características similares y en su totalidad se encuentran debidamente asegurados.

Cabe mencionar que la edad promedio de la flota incluyendo a la maquinaria y equipo de construcción, así como el equipo de transporte es de: 5.9 años.

Los equipos de oficina y equipos de cómputo están integrados por computadoras, periféricos, software administrativo diversos, etc., distribuidos en los 22 estados de la República en donde GEO tiene presencia y son de características similares; se informa también que en su totalidad se encuentran debidamente asegurados.

Corporación GEO cuenta con activos otorgados en garantía dada la naturaleza de su negocio, los cuales son principalmente terrenos otorgados como colateral para créditos puente para construcción. Este tipo de créditos son la principal fuente de fondeo de construcción de la Emisora.

Los contratos de créditos puente son una práctica común en la industria, y su objetivo es financiar la construcción otorgando la garantía del terreno donde se está ejecutando la obra. Dada la naturaleza de la garantía y la agilidad del negocio, se consideran como garantías de muy bajo riesgo. Los contratos tienen una duración de 24 meses con posibilidad de extensión a 30 meses. Las garantías se ejecutarían cuando existe un incumplimiento de pago en la fecha límite de los créditos. La Emisora no ha tenido que ejecutar ninguna de sus garantías desde sus inicios hace 39 años, dado el alto nivel de cumplimiento de los contratos.

xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

GEO enfrenta ciertos procedimientos legales que no se describen en el presente documento y que son inherentes al curso normal de su negocio. La administración de la Compañía no considera que las

obligaciones relacionadas con tales procedimientos vayan a tener una repercusión adversa en la situación financiera o en los resultados de operación.

xii) Acciones Representativas del Capital

En las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración celebradas en abril, mayo y agosto de 2001, se aprobó el aumento de capital social adicional en \$67,880 mediante la conversión de 60'606,778 obligaciones convertibles en acciones ordinarias de GEO. Se acordó que 10, 606,778 acciones fueran ofrecidas al personal clave de GEO como parte de un plan de incentivos pasados, presentes y futuros. Las 50'000,000 de acciones remanentes serán emitidas solamente en caso de un "Cambio de control" de GEO de acuerdo con la definición que el Consejo de Administración haga de este evento en juntas posteriores.

En las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas y Junta del Consejo de Administración celebradas en abril, mayo y agosto de 2001, fue aprobado lo siguiente:

* El aumento de capital social adicional en \$67,880 mediante la conversión de 60'606,778 obligaciones convertibles en acciones ordinarias de GEO. Se acordó que 10'606,778 acciones serán ofrecidas al personal clave de GEO como parte de un plan de incentivos pasados, presentes y futuros. Las 50'000,000 de acciones remanentes serán emitidas solamente en caso de un "Cambio de control" de GEO de acuerdo con la definición que el Consejo de Administración haga de este evento en juntas posteriores.

* En la junta del Consejo de Administración celebrada el 4 de mayo de 2002, se definió el término "Cambio de control" de GEO como la acción concertada de una o varias personas físicas o morales para adquirir, detentar y/o comenzar una oferta o intercambio por el 30% o más de acciones de GEO sin aprobación por escrito del Consejo de Administración. En la misma junta se estableció también el mecanismo por el cual serían entregadas las 50'000,000 de acciones en caso de un cambio de control de GEO. Dicho mecanismo consiste en entregar las acciones a los funcionarios que el propio Consejo de Administración determine mismos que aportarían las acciones a un fideicomiso que distribuiría dichas acciones a prorrata entre los accionistas de GEO, con excepción de aquellos que sean identificados por el mismo Consejo de Administración como responsables del cambio de control de GEO. Las modificaciones y reformas a los estatutos sociales correspondientes serán válidas hasta que sean autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), al amparo del Artículo 14 bis 3, fracción VII de la Ley del Mercado de Valores publicada el 1 de junio de 2002.

* Para incrementar el número de acciones comunes por la conversión de obligaciones convertibles en acciones según se explica en párrafos anteriores, se aprobó aumentar la parte fija del capital social por un importe de \$67,880 (valor nominal) mediante la emisión de 60'606,778 acciones comunes de la Serie "B", sin valor nominal, que serán depositadas en la Tesorería de la Compañía.

* Los accionistas también acordaron cancelar 9'125,293 acciones emitidas el 31 de marzo de 1997 y que se encontraban en la Tesorería de la Compañía, pendientes de ser suscritas.

El Consejo de Administración de GEO acordó que en caso de que los accionistas reciban y acepten una oferta no hostil de compra de acciones de la Compañía, la oferta se hará extensiva por el grupo comprador a todos los inversionistas de la Compañía, de tal manera que los accionistas con interés minoritario, así como el grupo controlador, tengan la posibilidad de participar en dicha transacción y vender sus acciones al mismo precio y en las mismas condiciones. Este tipo de protección a los inversionistas minoritarios se conoce en los mercados financieros internacionales como "Tag Along".

En la Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de abril de 2004 se acordó dejar sin efecto definitivamente el plan de Protección a la Sociedad y sus accionistas Minoritarios aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 31 de agosto de 2001 dejando sin efecto la autorización para emitir 50'000,000 de obligaciones quirografarias necesariamente convertibles en acciones de la sociedad y cancelar 50'000,000 acciones ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la

Serie "B", representativas de la parte fija de capital social reduciendo el capital social autorizado en la cantidad de \$56,000.

Asimismo se acordó una reestructuración accionaria sobre el total de las acciones representativas del capital social de la Compañía dividiendo cada acción en cinco nuevas acciones ordinarias de la Serie "B", sin expresión de valor nominal, emitiendo 555'396,540 nuevas acciones en sustitución de las 111'079,308 acciones anteriores.

Con relación al plan de incentivos al personal clave, en el mes de septiembre de 2002 se emitieron 2,954,283 obligaciones quirografarias con valor nominal de \$1.12 pesos las cuales se convirtieron en acciones generando un aumento de capital de \$3,308,000. El 23 de diciembre de 2003 se emitieron 1,108,020 obligaciones quirografarias con valor nominal de \$1.12 pesos las cuales fueron convertidas antes de 28 de febrero de 2004. En diciembre de 2004 se emitieron 10,039,594 (después de la reestructuración accionaria mencionada anteriormente) obligaciones quirografarias con valor nominal de \$0.224 pesos, las cuales se convirtieron en acciones generando un aumento en el capital de \$2,249.

En agosto 2009, se emitieron 5,029,391 de obligaciones convertibles en acciones, en julio 2010 se emitieron 5,005,234 de obligaciones convertibles en acciones y en mayo 2011 se emitieron 4,583,625 de obligaciones convertibles en acciones las cuales fueron adquiridas por un fideicomiso y convertidas en acciones con un valor nominal de \$0.224 pesos como parte de la constitución de un fideicomiso de inversión encargado del plan de incentivos a empleados y ejecutivos.

El Plan de Incentivos a empleados y ejecutivos está condicionado a que los funcionarios de la Compañía permanezcan en la misma durante los tiempos y términos señalados, y en caso contrario aceptan y reconocen que el valor de sus acciones será \$0.224 pesos. Los derechos de adquisición relacionadas con las acciones liberadas de conformidad al plan antes citado, no tendrán efectos proporcionales por fracciones de ejercicio.

Al 31 de Diciembre de 2012, el capital social autorizado estaba representado por 555,396,540 acciones, de las cuales están suscritas y pagadas 554,309,185 acciones. Las acciones son sin valor nominal, sin derecho a retiro, y corresponden al capital fijo. Al 31 de diciembre del 2012, se encontraban en circulación 554,309,185 acciones y 341,924 en tesorería.

xiii) Dividendos

La Compañía no ha distribuido dividendos a lo largo de su historia ni durante los últimos cuatro ejercicios, a pesar de haber contado con la capacidad de pago de los mismos conforme a sus utilidades. La Asamblea General de Accionistas ha decidido reinvertir las utilidades en el negocio en vez de distribuirlas entre sus accionistas, pensando que ésta práctica es la del mejor beneficio para todos. La política que la emisora pretende seguir respecto al otorgamiento de dividendos, sigue la línea actual, que es reinvertir la totalidad de las utilidades en el negocio, al rubro de utilidades retenidas, y no otorgar dividendos en el mediano plazo. Esto se debe al alto potencial de crecimiento en la industria, dado el déficit estructural de vivienda en el país.

III. INFORMACION FINANCIERA

a) Información Financiera Seleccionada

Las siguientes tablas muestran un resumen de la información financiera consolidada de la Compañía y otra información por los años indicados. Esta información deberá leerse conjuntamente con los Estados Financieros y sus notas, las cuales se incluyen en este Reporte, y está calificada en su totalidad por la referencia a dichos Estados Financieros. Los Estados Financieros Consolidados han sido auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, auditores externos de la Compañía.

Los Estados Financieros se presentan en miles de pesos nominales y han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).

Los Estados Financieros consolidados cumplen con las IFRS emitidas por el IASB. Su preparación requiere que la administración de la Compañía efectúe estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los Estados Financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Compañía, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos significativos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA SELECCIONADA

En millones de pesos, excepto donde se indique

Estado de Resultados	2010	2011	2012
Casas Vendidas (unidades entregadas)	52,110	59,093	55,485
Ingresos	18,158.4	20,104.8	19,078.3
Utilidad Bruta	5,741.3	6,386.3	6,046.9
Utilidad Operativa	3,415.3	3,214.3	3,027.0
EBITDA	3,970.2	4,527.2	4,288.2
EBITDA en Dólares	321.5	324.6	330.7
Utilidad antes de Impuestos	2,725.7	2,183.2	1,981.9
Utilidad Neta	1,758.7	1,260.5	1,053.4
Balance	2010	2011	2012
Efectivo e Inversiones Temporales	2,228.4	2,721.2	2,276.8
Cuentas por Cobrar	525.3	1,053.3	1,269.2
Inventarios	23,440.0	28,465.3	27,982.0
Activo Circulante	17,820.2	19,340.1	18,311.8
Inmuebles, Maquinaria y Equipo - Neto	2,838.1	3,217.9	3,275.6
ACTIVO TOTAL	33,404.8	41,136.3	41,443.6
Pasivo Financiero de Corto Plazo	2,783.2	4,642.8	4,183.7
Proveedores	4,049.8	4,988.6	3,549.3
Pasivo Circulante	14,826.2	18,467.8	15,713.6
Pasivo Financiero de Largo Plazo	6,297.6	8,912.9	10,046.3
Impuestos Diferidos	1,533.0	2,147.8	2,801.4
PASIVO TOTAL	24,544.9	31,030.1	30,113.6
CAPITAL CONTABLE TOTAL	8,859.9	10,106.1	11,330.0
Otra Información Financiera	2010	2011	2012
Cuenta por Cobrar a Ingresos	2.9%	5.2%	6.7%
Deuda Neta	6,852.4	10,834.6	11,953.2
Deuda Neta / EBITDA (veces)	1.7	2.4	2.8
Deuda Neta a Capital	77.3%	107.2%	105.5%
Apalancamiento (pasivo a capital) (veces)	2.8	3.1	2.7
Rotación de Inventarios (días)	698	765	795
Rotación de Cuenta por Cobrar (días)	11	19	24
Rotación de Proveedores (días)	119	133	99
Ciclo Operativo (días)	590	651	720
Número de Empleados	23,794	25,362	17,552
Precio Promedio (pesos)	339,374	334,827	340,236

b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación

La Compañía considera que las actividades de promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social y vivienda media son su única línea de negocio por lo que no prepara información financiera por segmentos, dado que su principal fuente de ingresos se ubica en la República Mexicana, la Compañía no presenta ingresos provenientes de ventas de exportación.

La información por segmentos operativos se presenta en base al enfoque gerencial y adicionalmente se presenta información condensada por área geográfica. Estos segmentos operativos se presentan por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011. (ver Capítulo séptimo - Anexos, inciso a) Estados Financieros Dictaminados, Nota 33. Información por segmentos operativos). La Compañía está organizada en siete regiones, Centro, Sureste, Pacífico, Occidente, Noreste, Noroeste y Bajío.

El desarrollo y construcción de un conjunto habitacional comienza con la autorización a nivel federal, estatal o municipal del proyecto para dicha unidad. El proyecto se presenta a los proveedores de financiamiento hipotecario para su aprobación. En general, una vez que se han obtenido los compromisos de financiamiento hipotecario para un número suficiente de viviendas en un conjunto habitacional, GEO comienza la construcción de la infraestructura del conjunto habitacional (por ejemplo, instalación de drenaje, electricidad, agua, estacionamiento, construcción de caminos, etc.) y se inicia la mercadotecnia del proyecto (ver Capítulo 2 – La Compañía, inciso b) Descripción del Negocio, apartado i) *Actividad Principal*).

El inventario de terrenos al 31 de diciembre de 2012, es equivalente a 351,508 viviendas, como consecuencia de la combinación de las reservas propias, opciones de compra, los convenios de outsourcing y los joint ventures con Prudential Real Estate Investors y Sólida de Banorte, GEO controla una reserva territorial suficiente para 4.5 años de producción, considerando un crecimiento constante en unidades, con bajo costo de oportunidad y un limitado riesgo de pertenencia.

La Compañía estima el número de viviendas que pueden construirse en un conjunto habitacional, según la formulación del plan para cada conjunto habitacional. Estas estimaciones se basan en una variedad de suposiciones, incluyendo la densidad permisible de viviendas, la reserva requerida en algunas construcciones y otros permisos, así como la demanda anticipada y disponibilidad de financiamiento hipotecario. La realización de los planes de desarrollo de GEO está sujeta a una variedad de situaciones inciertas, incluyendo las suposiciones descritas anteriormente. Por esta razón, la Compañía puede cambiar los planes en cualquier momento y, por tanto, no puede haber seguridad alguna de que en realidad se construirá el número de unidades estimadas originalmente.

Zona Geográfica	Viviendas Vendidas		
	Porcentaje 2010	Porcentaje 2011	Porcentaje 2012
Estado de México y D.F.	30.20%	28.20%	30.27%
Baja California	8.60%	11.20%	6.69%
Morelos	7.30%	8.00%	7.83%
Veracruz	9.50%	7.70%	6.47%
Puebla	4.70%	6.10%	7.27%
Jalisco	6.50%	6.00%	6.25%
Nuevo León	7.50%	5.60%	5.91%
Querétaro	5.70%	5.40%	3.65%
Guerrero	7.40%	4.70%	4.41%
Tamaulipas	5.50%	3.70%	2.56%
Tabasco	0.00%	3.40%	2.28%
Hidalgo	0.50%	3.10%	3.77%

Chiapas	0.70%	2.70%	3.89%
Guanajuato	1.30%	1.40%	2.59%
Nayarit	2.00%	1.20%	2.48%
Coahuila	1.40%	0.90%	0.83%
Oaxaca	0.80%	0.40%	1.14%
Durango	0.30%	0.30%	0.73%
Sonora	0.00%	0.00%	0.26%
Aguascalientes	0.00%	0.00%	0.43%
Sinaloa	0.00%	0.00%	0.26%
TOTAL	100%	100%	100%

Ventas por Fuente de Financiamiento Hipotecario. La estrategia de la Compañía consiste en obtener financiamiento hipotecario de una variedad de fuentes de financiamiento. La tabla siguiente muestra el volumen de ventas de viviendas de interés social en México y el desglose por fuente de financiamiento hipotecario para dichas unidades, por los períodos indicados:

	Año terminado el 31 de diciembre:			
	2011		2012	
Financiado por:	Viviendas	%	Viviendas	%
INFONAVIT	47,705	81%	40,781	74%
FOVISSSTE/ Bancos/ Sofoles y Otros	11,388	19%	14,703	22%
Total	59,093	100%	55,485	100%

Los desarrollos de vivienda promovidos por la Compañía, pueden ser vendidos indistintamente a sus clientes a través del programa del INFONAVIT, FOVISSSTE o SHF. Una mayor proporción de viviendas financiada por el INFONAVIT refleja una mayor promoción de dicho Instituto, por lo que la composición de ventas por fuente de financiamiento hipotecario no implica cambios significativos en las operaciones de la Compañía.

c) Informe de Créditos Relevantes

El total de deuda al 31 de diciembre del 2012 era por \$14,230.0 millones, el cual 70.6% correspondía a deuda de largo plazo y 29.4% a corto plazo. La Compañía no se encuentra concentrada en una sola institución financiera, por lo que cuenta con el acceso a diversas líneas de crédito para financiar su operación.

La tabla siguiente muestra aquellos rubros del pasivo total de la Compañía más representativos, al 31 de diciembre de 2012:

PASIVOS CON COSTO 2012	Monto	% del Total
Créditos Puente Hipotecarios	2,146.6	15.09%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	697.3	4.90%
Crédito Simple	1,184.8	8.33%
Crédito Refaccionario	97.8	0.69%
Certificados Bursátiles Largo Plazo	400.0	2.81%
Crédito Revolvante	1,200.0	8.43%
Bono Largo Plazo	8,503.5	59.76%
Total	14,230.0	100%
Costo promedio de la deuda	8.89%	
<i>*millones de pesos</i>		

El total de deuda que mantiene la Compañía en dólares al 31 de diciembre de 2012 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.

La mayor exposición de deuda de corto plazo de la Compañía, está en los créditos puente, siendo el principal Capital de Trabajo para financiar los desarrollos de vivienda. Estos tienen la característica de acompañar su vencimiento con la fase de construcción de los desarrollos.

En cuanto a las obligaciones crediticias y fiscales de GEO, nos encontramos al corriente en el pago de estos últimos sin la existencia de juicios o procesos legales por aclarar.

d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Compañía

En el 2012, GEO continuó consolidando su liderazgo en el desarrollo de viviendas de interés social escriturando más de 55,400 unidades como resultado del compromiso de brindar calidad de vida y plusvalía a miles de familias mexicanas, posicionándose un paso adelante en la industria. Un año más de metas cumplidas es el resultado de la experiencia, el compromiso, la creatividad y la flexibilidad que caracterizan a GEO dentro de la industria de la vivienda en México

i) Resultados de Operación

Año Terminado el 31 de Diciembre de 2012, Comparado con el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2011 y el 31 de Diciembre de 2010.

Los ingresos al 31 de diciembre de 2012 ascendieron a \$19,078.3 millones, lo que representó un decremento de \$1,026.5 millones ó 5.1% contra los \$20,104.8 millones registrados al 31 de diciembre de 2011. Comparado con los \$18,158.4 millones del 31 de diciembre de 2010, se obtuvo un incremento de 5.1% ó \$919.9 millones de pesos.

La tasa anual compuesta de crecimiento para los ingresos de los últimos tres años (2010 al 2012) es del 2.5% mostrando una tendencia positiva en crecimientos debido a la estrategia de la empresa de atender un mercado con un alto déficit de viviendas económicas y de interés social así como una mejor integración de procesos mediante economías de escala que permite contar con mayores eficiencias en la operación.

Los incrementos y decrementos en ventas son producidos principalmente por los incrementos y decrementos en volumen de viviendas entregadas, ya que el precio históricamente se ha ajustado en línea con los incrementos de la inflación.

La utilidad bruta disminuyó un 5.3% al pasar de \$6,386.3 millones en 2011, a \$6,046.9 millones al 31 de diciembre de 2012, derivado principalmente del decremento en los ingresos. Los cambios respecto a la utilidad bruta del 2010 corresponde a un incremento de \$305.6 millones ó 5.3% respecto a las cifras del 2010. La tasa anual compuesta de crecimiento de los últimos tres años (2010 al 2012) es del 2.5% resultado de las eficiencias operativas y la estrategia de enfoque en los segmentos bajos. Por otra parte el

margen bruto tuvo el siguiente desempeño para los últimos tres años: 31.7% al 31 de diciembre del 2012, 31.5% al 31 de diciembre del 2011 y 31.6% al 31 de diciembre del 2010.

La utilidad de operación al 31 de diciembre del 2012 ascendió a \$3,027.0 millones, lo que representó un decremento de 5.8% contra los \$3,214.3 millones registrados al 31 de diciembre del 2011 y un decremento del 11.4% comparado con los \$3,415.3 millones registrados al 31 de diciembre del 2010. La tasa anual de crecimiento compuesto para los últimos tres años fue negativa 5.9%.

La utilidad neta disminuyó a \$1,053.4 millones, lo que representó un decremento del 16.4% con respecto a los \$1,260.5 millones obtenidos al 31 de diciembre de 2011 y disminuyó \$705.3 millones ó 40.1% respecto a los \$1,758.7 millones de utilidad neta registrada en el 2010. La tasa anual de crecimiento compuesto para los últimos tres años fue negativa 22.6%.

Inventarios Inmobiliarios. El inventario inmobiliario se valúa al menor de su costo o valor neto de realización. Las parcelas de tierra sin desarrollar son sujetas a pruebas de deterioro si existen indicios de que su valor no se recuperará. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción, como sueldos, reparaciones y depreciación y otros incurridos durante la etapa de desarrollo.

La Compañía capitaliza los intereses provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios. El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y prorrateado con base a costos totales de las promociones o proyectos, el cual es llevado a resultados una vez que se entrega la vivienda.

Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo del tipo de vivienda, ya sea de interés social o medio residencial.

Inversión en acciones de asociadas y fideicomisos. Una asociada o fideicomiso son entidades sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa, y que no constituyen una subsidiaria un una participación en un negocio conjunto. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas (ver Capítulo séptimo - Anexos, inciso a) Estados Financieros Dictaminados, Nota 5. Resumen de las principales políticas contables – Inversión en asociadas y fideicomisos).

Inmuebles, maquinaria y equipo. Se registran a su costo de adquisición y la depreciación se reconoce para llevar a resultados dicho costo de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, como sigue:

Años promedio de vida útil

Edificios y Plantas ALPHA	35 - 40
Maquinaria y equipo	3 - 7
Vehículos	3 - 4
Equipo de cómputo	3
Mobiliario y equipo	5 - 10
Gastos de instalación y mejoras en locales arrendados y casas muestra	5 - 15
Herramientas y equipo menor	3 - 5

INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA SELECTA

En millones de pesos, excepto donde se indique

Estado de Resultados

2010 2011 2012

Casas Vendidas (unidades entregadas)	52,110	59,093	55,485
Ingresos	18,158.4	20,104.8	19,078.3
Utilidad Bruta	5,741.3	6,386.3	6,046.9
Utilidad Operativa	3,415.3	3,214.3	3,027.0
Utilidad Neta	1,758.7	1,260.5	1,053.4

Balance

2010 2011 2012

Efectivo e Inversiones Temporales	2,228.4	2,721.2	2,276.8
Cuentas por Cobrar	525.3	1,053.3	1,269.2
Deuda Neta	6,852.4	10,834.6	11,953.2
Apalancamiento (pasivo a capital) (veces)	2.8	3.1	2.7
Rotación de Inventarios (días)	698	765	795
Rotación de Cuenta por Cobrar (días)	11	19	24
Rotación de Proveedores (días)	119	133	99
Ciclo Operativo (días)	590	651	720

Durante el 2012, la mezcla de ventas de GEO fue 90% INFONAVIT y FOVISSSTE mientras que 10% restante fue con bancos, sofoles y otros.

La mezcla de ventas se debe principalmente a la estrategia de la Empresa establecida en el 2006 y que se enfoca en la base de la pirámide. La base de la pirámide consiste en el agrupamiento poblacional de los segmentos que ganan un ingreso bajo, siendo donde existe el mayor déficit de viviendas – aproximadamente 9 millones de ellas – y donde se percibe un ingreso menor a los cuatro salarios mínimos, que es donde el 60% de la población mexicana se encuentra agrupada. El proceso de industrialización de GEO ha permitido continuar incrementando el volumen de casas ofertadas estando en línea con la gran demanda de casas económicas y de interés social.

La distribución de ventas por rango de precios durante el 2012 fue: 16.3% en vivienda económica, 41.1% en vivienda tradicional de bajos ingresos, 25.5% en vivienda tradicional, 13.0% en vivienda tradicional plus, 3.9% en vivienda media y 0.2% en vivienda residencial. Como resultado, la Empresa obtuvo el 82.8% de sus ventas de los segmentos de menores ingresos (económico, tradicional bajo y tradicional) comparado con el 82.2% en el 2011 y 78.5% en el 2010.

Los incrementos y decrementos en ventas son producidos principalmente por los incrementos y decrementos en el volumen de viviendas entregadas, ya que el precio históricamente se ha ajustado en línea con los incrementos de la inflación. Como parte de la estrategia de enfocarse en la base de la pirámide, la Compañía busca continuar su crecimiento y rentabilidad abasteciendo una mayor cantidad de casas económicas y de interés social.

La Utilidad Neta generada por la empresa en el 2012 presentó una disminución de 16.4% en comparación al mismo período del 2011, pasando de \$1,260.5 millones de pesos a \$1,053.4 millones. Por su parte, el Margen Neto acumulado del período disminuyó 0.7% en comparación al 2011 al pasar de 6.3% a 5.5%. La utilidad por acción disminuyó de \$2.29 a \$1.90 pesos durante el 2012. Comparado con el 2010, la Utilidad Neta disminuyó 40.1% ó \$705.3 millones de pesos, con un Margen Neto de 9.7% comparado con 5.5% en el 2012. La Utilidad por Acción en el 2010 se ubicó en \$3.20 pesos.

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.

La estacionalidad de ingresos del año 2012 ha sido muy parecida a la registrada en los años 2011 y 2010. Los ingresos del 2012 comparados contra el año anterior mostraron un decremento de 5.1% al totalizar \$19,078.3 millones de pesos. Comparado contra el 2010, se registró un incremento del 5.1% ó \$919.9 millones.

PRECIO PROMEDIO

El precio promedio del año 2012 aumentó un 1.6% contra el registrado en el 2011, alcanzando los \$340,236 pesos. Comparado contra el precio promedio del 2010, se registro un incremento del 0.3%. El comportamiento del precio promedio se explica por la diversificación en la mezcla de producto. Los aumentos en los precios van en línea con el comportamiento de la inflación.

UTILIDAD BRUTA

La Utilidad Bruta en el 2012 se vio disminuida en un 5.3% al finalizar en \$6,046.9 millones de pesos. Por su parte, el Margen Bruto durante el 2012 disminuyó en 0.07 puntos porcentuales en comparación al obtenido en el año anterior, al pasar de 31.8% a 31.7%. Comparado contra el 2010, la Utilidad Bruta se incrementó 5.3% ó \$305.6 millones de pesos. El Margen Bruto durante el 2012 aumentó en 0.08 puntos porcentuales en comparación al obtenido en el 2010, al pasar de 31.6% a 31.7%.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los Gastos de Administración en el 2012 presentaron un decremento de 4.8% en términos reales, en comparación al 2011 para totalizar en \$3,019.9 millones. Comparando el 2012 con el 2010, se incrementaron los Gastos de Administración en \$693.8 millones ó un 29.8%.

Al 31 de diciembre del 2012 se contaba con 7,833 trabajadores eventuales (mano de obra). Por su parte, el personal administrativo y fijo de obra no sindicalizado fue de 9,719 empleados, un decremento de 44.5% con relación a diciembre de 2011. El decremento del personal administrativo, técnico y comercial asegura la continuidad de las operaciones de la Compañía y del programa de talentos de GEO.

UTILIDAD DE OPERACIÓN

La Utilidad de Operación durante el 2012 tuvo un descenso de 5.8% en comparación con el 2011 al cerrar en \$3,027.0 millones, mientras que el Margen Operativo del año alcanzó el 15.9% representando un decremento de 12 puntos porcentual contra el 15.9% reportado el año anterior. Comparado con el 2010, la Utilidad de Operación disminuyó en 11.4% desde la base de \$3,415.3 millones al 31 de diciembre del 2010. En relación al Margen de Operación, hubo un decremento de 294 puntos porcentuales pasando de 18.8% a 15.9%.

UTILIDAD NETA

La Utilidad Neta generada por la empresa en el 2012 presentó un decremento de 16.4% en comparación al mismo período en el 2011, pasando de \$1,260.5 millones de pesos a \$1,053.4 millones. Por su parte, el Margen Neto acumulado del período decreció 0.7% en comparación al 2011 al pasar de 6.3% a 5.5%. La utilidad por acción decreció de \$2.29 a \$1.90 pesos durante el 2012. Comparado con el 2010, la Utilidad Neta disminuyó un 40.1% ó \$705.3 millones de pesos, con un Margen Neto de 9.7% comparado con 5.5% en el 2012. La Utilidad por Acción en el 2010 cerró en \$3.17 pesos.

ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2012, GEO tenía \$2,276.8 millones en efectivo y valores realizables, al 31 de diciembre de 2011 tuvo \$2,721.2 millones de efectivo y valores realizables y al 31 de diciembre de 2010 tuvo \$2,228.4 millones.

El activo total para el 2012, 2011 y 2010 fue de \$41,443.6, \$41,136.3, \$33,404.8 millones de pesos respectivamente. La tasa anual de crecimiento para el 2010-2012 fue del 11.4%.

El pasivo circulante al cierre del 2012 fue de \$15,713.6 millones de pesos, un decremento del 14.9% respecto al 2011 y un incremento del 6.0% comparado con el 2010.

Al 31 de diciembre de 2012, GEO tenía \$30,113.6 millones en pasivos totales, en comparación con los \$31,030.1 millones de pasivos totales al 31 de diciembre de 2011 y \$24,544.9 millones a finales de 2010. La tasa anual de crecimiento para el 2010-2012 fue del 10.8%.

El total de deuda al 31 de diciembre del 2012 era por \$14,230.0 millones, el cual 70.6% correspondía a deuda de largo plazo y 29.4% a corto plazo. La Compañía no se encuentra concentrada en una sola institución financiera, por lo que cuenta con el acceso a diversas líneas de crédito para financiar su operación.

El múltiplo Deuda Neta / EBITDA fue de 2.8 veces al 31 de diciembre de 2012, en comparación con 2.4 veces al 31 de diciembre de 2011 y con 1.5 veces al 31 de diciembre de 2010.

El capital contable al 31 de diciembre del 2012 tuvo un incremento del 12.1% ó \$1,223.8 millones contra 2011 y, un incremento del 27.9% ó \$2,470.0 millones contra el 2010. La tasa anual de crecimiento compuesto para los últimos tres años fue del 13.1%.

Las inversiones de capital de la empresa al 31 de diciembre de 2012 son propias de la operación, y se refiere principalmente a terrenos o compromiso de compra de terrenos. Los terrenos pueden ser financiados por diferentes métodos, entre otros: capital propio, financiamiento directo con el dueño del terreno, créditos hipotecarios para compra de tierra, créditos directos para compra de tierra y fondos de tierra. La Compañía al 31 de diciembre del 2012, mantenía una proporción del 12.7% de terrenos a corto y largo plazo a activo total.

Corporación GEO S.A.B de C.V no cuenta con transacciones relevantes no registradas en el balance general o estado de resultados.

Aunque la Compañía no comienza la construcción de desarrollos hasta que se ha confirmado la disponibilidad del financiamiento hipotecario, sí realiza la compra de terrenos y las actividades necesarias para obtener los permisos y licencias, así como ciertas actividades de desarrollo de infraestructura anteriores a recibir la confirmación de la disponibilidad de financiamiento hipotecario. La Compañía no recibe los recursos provenientes de las ventas de vivienda sino hasta que dichas viviendas se terminan y entregan a los compradores. Como resultado de lo anterior, GEO requiere financiar sus actividades de desarrollo y construcción a través de capital de trabajo y de fuentes externas, principalmente mediante créditos puente (créditos de una institución de crédito, garantizados por un terreno en el cual se vaya a realizar la construcción y que se pretende sean amortizados con los recursos de las escrituraciones por unidad en el conjunto habitacional).

Al 31 de diciembre de 2012, GEO cuenta con un total de \$7,718 millones en líneas de crédito disponibles por instituciones financieras mexicanas. Estas líneas incluyen el acceso para el financiamiento de la construcción y el crédito generalmente está disponible desde el momento en que un proyecto es aprobado por la institución de crédito acreedora, en el caso de los créditos puente, no tienen un plazo preestablecido para su pago ya que se van liquidando en función al número de viviendas que se escrituran. Los créditos son específicos para cada proyecto. Los financiamientos de construcción están respaldados con los terrenos y las viviendas que se están construyendo.

Fuentes internas y externas de liquidez

GEO pretende seguir una estrategia financiera de mejora de su liquidez y de su flexibilidad financiera. La Compañía anticipa que financiará sus requerimientos de liquidez a corto plazo con recursos generados por la propia operación, mediante líneas de crédito disponibles y financiamientos para proyectos específicos. La Compañía puede requerir de recursos adicionales que fondeará por medio de financiamientos públicos o privados, coinversiones u otros arreglos. GEO espera que las cantidades adicionales necesarias para financiar el capital de trabajo en el presente año provengan del efectivo generado por las operaciones y otros financiamientos de capital, tales como la Asociación con PREI y

Sólida de Banorte. No se puede asegurar que dicho efectivo de las operaciones o de financiamientos adicionales esté disponible en términos atractivos para la Compañía, en caso de existir alguno.

Corporación GEO, como Compañía controladora pura, no tiene operaciones y todos sus ingresos provienen de la operación y flujos de efectivo de sus subsidiarias. Corporación GEO depende de los dividendos de sus subsidiarias para generar los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones. Asimismo, es importante mencionar que no existen restricciones legales o estatutarias que impidan el libre flujo de recursos de las subsidiarias a Corporación GEO.

Políticas de Tesorería

La Compañía mantiene un control centralizado de la tesorería, regulando las tesorerías de cada una de sus subsidiarias en función a los presupuestos de ingresos y egresos que cada una de ellas presenta periódicamente. Asimismo, existe un control centralizado para la obtención y disposición de todo tipo de créditos mediante la administración centralizada de líneas de crédito. Las políticas de tesorería son expedidas a través de la Dirección General de GEO.

El objetivo central de las políticas que rigen a la tesorería de la Compañía es asegurar el cumplimiento y buscar la mejoría constante de los presupuestos de ingresos y egresos en las subsidiarias a nivel consolidado. Las funciones de tesorería se ejercen bajo un control centralizado y se identifican con responsabilidades básicas que se agrupan de la siguiente manera:

Control del Flujo de Efectivo. Existen políticas orientadas a la generación de información sobre los flujos de efectivo, para darle seguimiento a la toma de decisiones financieras relacionadas con la liquidez, y asegurar el control y óptimo manejo del depósito e inversión de los excedentes de efectivo.

La Compañía invierte sus excedentes de tesorería en instrumentos y cuentas bancarias de liquidez inmediata, principalmente denominados en Pesos.

Control y Seguimiento de la Deuda. Se refiere con el esquema centralizado de gestión para la obtención de financiamiento que opera la Compañía y con la definición y coordinación para el registro y cumplimiento estricto de las condiciones de los créditos contratados (tasas de interés, plazos de pago, comisiones, garantías, etc.).

iii) Control Interno

Existen varios órganos intermedios que auxilian al Consejo de Administración de la empresa a cumplir con sus funciones. Con información vigente al 31 de Diciembre de 2012, la Compañía cuenta con 2 órganos intermedios principales, los cuales son: el Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias.

La Compañía cuenta con una serie de políticas y procedimientos de control interno que le otorgan la seguridad razonable de que las transacciones se efectúan y registran de conformidad con lo establecido por la administración, así como con los lineamientos generales, criterios y Norma de Información Financiera. De conformidad con lo establecido en el Código de Mejores Prácticas Corporativas, se han establecido los siguientes Comités, los cuales, entre otras funciones, se encargan de vigilar el estricto cumplimiento de dichas políticas y procedimientos:

COMITÉ DE AUDITORÍA.- Dentro de los órganos intermedios que apoyan al Consejo de Administración a cumplir con sus funciones de auditoría y seguimiento, la Compañía cuenta con el órgano llamado Comité de Auditoría integrado por Álvaro Gasca Neri como Presidente, José Carral Escalante, Manuel Weinberg López y Tomás Lozano Molina como vocales; además cuenta con el apoyo del área de Auditoría Interna de la empresa.

Este Comité de Auditoría es el encargado de recomendar de forma anual al Consejo de Administración la designación del despacho de auditoría externa, así como los candidatos y perfiles profesionales de las personas asignadas a la auditoría de la empresa. Del mismo modo, se apoya directamente al Consejo de Administración en sus funciones de evaluación y seguimiento de los objetivos de auditoría, así como asegurar la independencia de los auditores externos. Este organismo apoya también al Consejo de

Administración en la validación de la información financiera con la cual se dirige la sociedad y la cual se hace pública.

Finalmente, se encarga también del estudio y definición de las principales políticas contables de la empresa, así como del análisis, implantación y evaluación de efectos de cualquier nueva política contable a aplicar, así como del aseguramiento del cumplimiento de todos los ordenamientos financieros, fiscales, legales y contables a los cuales la empresa se debe atener.

El Comité de Auditoría tendrá como principales funciones las de emitir opiniones al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la Ley del Mercado de Valores, solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la ley o disposiciones de carácter general se requiera, opinar respecto de los casos en que se considere la remoción de un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, por incumplimiento a la observancia de las normas autorregulatorias que expida la Sociedad, y a sus deberes de confidencialidad frente a la Sociedad, elaborar y presentar al Consejo de Administración los criterios para la evaluación de los directivos relevantes de la Sociedad, así como de las propuestas de remuneraciones de los mismos, revisar y opinar sobre las compensaciones, sueldos, beneficios y demás prestaciones, así como los tabuladores y las políticas de incremento a los conceptos anteriores, que habrán de corresponder a los directivos relevantes de la Sociedad.

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS.- Dentro de los órganos intermedios que apoyan al Consejo de Administración a cumplir con sus funciones de Evaluación y Compensación, la Compañía cuenta con el órgano llamado Comité de Prácticas Societarias integrado por Alberto Saavedra Olavarrieta como Presidente, Tomás Lozano Molina y Manuel Weinberg López, como vocales.

Este Comité de Prácticas Societarias es el encargado de revisar semestralmente los temas relacionados con el nombramiento, contratación y promoción de funcionarios de alto nivel, las estructuras generales de compensación, tanto de los funcionarios de alto nivel como de la base de empleados de la sociedad. Con el apoyo del área de Recursos Humanos de la empresa, se encarga de forma anual de definir las estrategias operativas de recursos humanos y de verificar su implantación en las subsidiarias que conforman Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

Dadas las funciones de este mismo comité, autoriza y especifica las características y contratación de instrumentos financieros derivados.

iv) Estimaciones Contables Críticas: Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración de la Entidad debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los importes de activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan sobre una base periódica. Los ajustes a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional, diferente a las fuentes de incertidumbre que se mencionan más adelante, en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados:

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Para evaluar el valor en libro de los inventarios inmobiliarios, GEO realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos o promociones en los cuales se encuentra desarrollando para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. A la

fecha de estos estados financieros consolidados GEO ha realizado estas estimaciones y no ha registrado ningún deterioro fuera del de las condiciones normales del negocio.

Reconocimiento de ingresos

La Entidad reconoce ingresos al transferir a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles y no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios. La administración de la Entidad considera los criterios detallados en la NIC 18 –“Ingresos”.

Contabilidad de cobertura y valor razonable de Instrumentos Financieros Derivados

- La Entidad reconoce ciertos instrumentos financieros derivados que se contrataron con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de contabilidad de cobertura, como lo son la documentación de la designación de la cobertura cuando el instrumento es contratado, describiendo el objetivo de la operación de cobertura, las características, el tratamiento contable y la forma en que la eficacia del instrumento será medido.
- La Entidad reconoce todos sus activos y pasivos relacionados con los instrumentos financieros derivados a valor razonable en los estados consolidados de posición financiera, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

Costos estimados por completar

- La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la provisión para solventar los gastos de mantenimiento y desmantelamiento, que afecta los resultados del año.
- La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la obligación adquirida por la construcción de diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, clínicas, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones forman parte de los presupuestos de cada proyecto.

Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de derivar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero, son como sigue:

- La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta a las utilidades diferidas. Asimismo, ha tomado ciertas posiciones fiscales inciertas, por las cuales tiene que evaluar si registra un pasivo derivado de estas.
- Para efectos de determinar el impuesto a la utilidad diferido, la Entidad debe realizar proyecciones fiscales para determinar si la Entidad será causante del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) o Impuesto Sobre la Renta (ISR), y así determinar el impuesto que se espera causar y que sirve de base en la determinación del impuesto a la utilidad diferido.
- La Entidad cuenta con tierra sin desarrollar, la cual fue adquirida con fines especulativos, o en su caso ha decidido reclasificar de inventarios inmobiliarios a propiedades de inversión, dicha tierra no se utilizará para la construcción de vivienda, esta tierra cumple con los criterios para ser clasificada como propiedades de inversión. La Entidad ha elegido valorar estas propiedades de inversión a su valor razonable.

Impuestos diferidos

El 7 de diciembre de 2009 se publicaron modificaciones a la Ley del ISR aplicables a partir de 2010, en las que se establece que: a) el pago del ISR, relacionado con los beneficios de la consolidación fiscal

obtenidos en los años 1999 a 2004, debe realizarse en parcialidades a partir de 2010 y hasta el 2014 y b) el impuesto relacionado con los beneficios fiscales obtenidos en la consolidación fiscal de 2005 y años siguientes se pagará durante los años sexto al décimo posteriores a aquél en que se obtuvo el beneficio. El pago del impuesto relacionado con los beneficios de consolidación fiscal obtenidos en los años de 1982 (fecha de inicio de la consolidación fiscal) a 1998 podría ser requerido en algunos casos que señalan las disposiciones fiscales.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales. Adicionalmente, a diferencia del ISR, el IETU se causa en forma individual por la controladora y sus subsidiarias.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, la Compañía identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar por los que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido y un crédito fiscal, respectivamente, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos.

Si se desea conocer más acerca de estas políticas, favor de revisar las Notas a los Estados Financieros Consolidados Dictaminados en el Capítulo VII - Anexos, de este documento.

Deterioro de Activos de larga duración.

La Compañía revisa el valor en libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido alguna pérdida por deterioro. En caso de que alguno de estos indicios se hicieran presentes, el importe recuperable de los activos se calcula con el fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (si esta existiera). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Entidad estima que el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Cuando una base razonable y consistente de la asignación puede ser identificado, los activos de las empresas también se asignan a las distintas unidades generadoras de efectivo, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los que se puede con arreglo a criterios razonables y uniformes identificados.

Para los activos intangibles con vida útil indefinida y los activos intangibles que aún no están disponibles para su uso se realiza la prueba de deterioro al menos anualmente, y siempre que haya un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales de mercado respecto del valor temporal del dinero y el riesgo específico del activo para el que las estimaciones de flujos de efectivo futuros no se han ajustado.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) se estima en menor que su valor en libros, el importe en libros de los activos (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Una pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente en los resultados del período, a menos que el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe tratar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros de los activos (o unidad generadora de efectivo) se incrementa del valor estimado revisado de su importe recuperable, pero de manera que el importe no excede el importe que se habría determinado de no tener pérdida por deterioro reconocida para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en la utilidad o pérdida integral del período, a

menos que el activo relevante se registra a un importe revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro es tratada como un incremento en la revaluación.

Obligaciones laborales.

La Entidad registró de conformidad con NIC 19, Beneficios a los empleados, las obligaciones laborales al 31 de diciembre de 2010. Por lo tanto, el pasivo por indemnizaciones registrado conforme a NIF fue eliminado al no cumplir con la definición de un pasivo por terminación conforme a la NIC 19. Adicionalmente todas las ganancias o pérdidas actuariales a la fecha de transición fueron reconocidas.

Instrumentos financieros derivados.

La Compañía obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés y de tipo de cambio, contrata instrumentos financieros derivados. La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia. La política de la Compañía es no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

La fluctuación en el valor razonable de los derivados contratados se reconoce en el resultado integral de financiamiento.

Si se desea conocer más acerca de estas políticas, favor de revisar las Notas a los Estados Financieros Consolidados Dictaminados en el Capítulo VII - Anexos, de este documento.

IV. ADMINISTRACIÓN

a) Auditores Externos

Los Estados Financieros incluidos en este Reporte, han sido auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (Deloitte). En los ejercicios que han auditado no han emitido una opinión con salvedad o una opinión negativa, ni se han abstenido de emitir opinión acerca de los Estados Financieros de la Compañía. Cabe mencionar que durante el ejercicio 2012 Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. proporcionó a Corporación GEO, servicios adicionales a los de auditoría, principalmente relacionados con servicios fiscales, Gobierno Corporativo y dictaminación en materia de seguridad social.

El Contador Público Certificado que dictaminó los Estados Financieros, es el señor Juan José Mondragón Martínez, a fin de observar lo establecido con el Código de Mejores Practicas Corporativas emitido por la CNBV.

El Consejo de Administración es el encargado de nombrar al despacho de auditores externos responsable de dictaminar los estados financieros de GEO, para lo cual deberá contar con la opinión favorable del Comité de Auditoría. GEO considera que los honorarios pagados a Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. por los servicios descritos anteriormente, no representa más del 0.1% de sus ingresos totales.

Dentro de los órganos intermedios de la Compañía que apoyan al Consejo de Administración a cumplir con sus funciones de auditoría y seguimiento, la empresa cuenta con el órgano llamado Comité de Auditoría integrado por Álvaro Gasca Neri como Presidente, José Carral Escalante, Manuel Weinberg López y Tomás Lozano Molina como vocales; además cuenta con el apoyo del área de Auditoría Interna de la empresa.

Este Comité de Auditoría y el área de auditoría interna es el encargado de recomendar de forma anual al Consejo de Administración la designación del despacho de auditoría externa, así como los candidatos y perfiles profesionales de las personas asignadas a la auditoría de la empresa. Del mismo modo, se apoya directamente al Consejo de Administración en sus funciones de evaluación y seguimiento de los objetivos de auditoría, así como asegurar la independencia de los auditores externos. Este organismo apoya

también al Consejo en la validación de la información financiera con la cual se dirige la sociedad y la cual se hace pública a los mercados financieros.

Corporación GEO no cuenta con consejeros suplentes que participen en el Consejo de Administración.

b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

A la fecha de este Reporte, no existen ni han existido operaciones que se hayan llevado a cabo que involucren bienes, servicios o activos tangibles o intangibles en las que el emisor haya participado con personas relacionadas y conlleven conflictos de interés.

c) Administradores y Accionistas

Consejo de Administración. El Consejo de Administración de GEO (con información de la Asamblea General Ordinaria del 21 de marzo de 2013) está integrado por 16 consejeros, los cuales se eligen anualmente en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas y son responsables de la administración de los negocios de la Compañía. La Administración de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración integrado por un mínimo de 11 (once) y un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Los consejeros permanecerán en el cargo un año, a menos que sean relevados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, pero en todo caso continuarán en el desempeño de sus funciones, aún cuando hubiere concluido el plazo anterior hasta que sus sustitutos sean nombrados por la Asamblea de Accionistas o el Consejo de Administración. Asimismo, los Consejeros podrán ser reelectos anualmente.

El Consejo de Administración podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la Asamblea de Accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior, o en el Artículo 155 (ciento cincuenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La Asamblea de Accionistas de la Sociedad ratificará dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la Asamblea siguiente a que ocurra tal evento, sin perjuicio de lo establecido en Artículo Décimo Octavo de estos Estatutos.

En todo caso, del número de Consejeros que integren el Consejo de Administración por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Consejeros Independientes. Los Consejeros Independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La Asamblea General de Accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del Consejo de Administración o, en su caso, aquella en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como Consejeros Independientes las personas siguientes:

A) Los directivos relevantes o empleados de la Sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que ésta pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;

B) Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la Sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca;

C) Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la Sociedad;

D) Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante;

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, del prestador de

servicios o del proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de la propia Sociedad o de su contraparte.

E) Empleados de una fundación, asociación o sociedad civil que reciba donativos importantes de la Sociedad o sus subsidiarias;

Se consideran donativos importantes aquellos que representen más del 15% (quince por ciento) del total de donativos recibidos por parte de la institución;

F) Directores generales o directivos relevantes de una sociedad en cuyo Consejo de Administración participe el Director General o un directivo relevante de la Sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que ésta pertenezca;

G) Cónyuges o concubinarios, así como los parientes por consanguinidad, afinidad o civil, hasta el primer grado, respecto de alguna de las personas mencionadas en los incisos E) y F) anteriores, o bien, hasta el tercer grado, en relación con las personas señaladas en los incisos A) a D) anteriores.

Los Consejeros Independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del Consejo de Administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

Los Consejeros, por el hecho de tomar posesión de su cargo, se obligan a cumplir y supervisar la observancia de las normas autorregulatorias que expida la Sociedad de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Quincuagésimo Tercero de los Estatutos Sociales, así como a guardar en lo personal absoluta reserva de la información que les sea proporcionada por la Sociedad y, sin perjuicio de las sanciones que de dicho incumplimiento le puedan resultar de conformidad con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, su incumplimiento a lo previsto en el presente párrafo será causa, de remoción por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias. No se considerará como incumplimiento de la obligación a que este párrafo se refiere la revelación que haga dicho Consejero en cumplimiento de una disposición legal.

De igual forma, e independientemente de sus demás obligaciones previstas en la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Sociedades Mercantiles y estos Estatutos Sociales, los Consejeros serán responsables de las resoluciones a que lleguen con motivo de los asuntos a que se refieren los numerales contenidos en el inciso K) del Artículo Trigésimo Sexto de estos Estatutos Sociales, salvo en el caso establecido por el Artículo 159 (ciento cincuenta y nueve) de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los accionistas que representen cuando menos el 5% del Capital Social, podrán ejercitar directamente la acción de responsabilidad civil contra los administradores, para lo cual no será necesario que se satisfagan los requisitos establecidos en el Artículo 163 (ciento sesenta y tres) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. En todo caso, dichas acciones deberán comprender el monto total de las responsabilidades en favor de la Sociedad o de las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa y no únicamente el interés personal de él o los demandantes.

En ningún caso podrán ser Consejeros de la Sociedad: (i) las personas inhabilitadas por la ley para ejercer el comercio, y/o (ii) las personas que hubieren desempeñado el cargo de auditor externo de la Sociedad o de alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que ésta pertenezca, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento.

La totalidad de los Consejeros, así como aquellos funcionarios de la Sociedad que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas, gozarán de la protección contra responsabilidades civiles, penales, mercantiles, administrativas y laborales que se originen en el desempeño de sus funciones en los términos y condiciones que, en su caso, determine la propia Asamblea Ordinaria de Accionistas, y cumpla con las disposiciones legales aplicables al caso concreto.

Facultades del Consejo de Administración. De acuerdo a la reforma de los Estatutos de la Compañía (aprobada en la Asamblea General Extraordinaria del 21 de abril del 2006), el Consejo de Administración tiene la representación legal de la Sociedad y goza de las más amplias facultades y

poderes para realizar todas las operaciones inherentes al objeto social, salvo las encomendadas expresamente a la Asamblea General de Accionistas, y tendrá las funciones, deberes y facultades establecidas en la Ley del Mercado de Valores vigente en el país y cualesquier otra disposición legal aplicable al caso.

El Consejo de Administración está investido en forma enunciativa más no limitativamente de las siguientes facultades o poderes: A) General para pleitos y cobranzas que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la Ley, sin limitación alguna, en los términos de lo establecido en el párrafo primero del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana; estará por consiguiente facultado en forma enunciativa más no limitativa para presentar querellas, denuncias penales y otorgar perdones, para constituirse en parte ofendida o coadyuvante en los procedimientos penales; desistirse de las acciones que intentare y de juicios de amparo; para transigir, para someterse a arbitraje, para articular y absolver posiciones, para hacer cesión de bienes, para recusar jueces, recibir pagos y ejecutar todos los otros actos expresamente determinados por la Ley, entre los que se incluyen representar a la Sociedad ante autoridades judiciales y administrativas, civiles o penales, ante autoridades y tribunales del trabajo, y ante la Secretaría de Relaciones Exteriores para celebrar convenios con el Gobierno Federal, en los términos de las fracciones primera y cuarta del Artículo 27 (veintisiete) Constitucional. El Consejo de Administración no podrá delegar en Ningún Consejero ni en el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, ni en el Director General facultades para desahogar la prueba confesional, por lo que las personas que desempeñen dichos cargos están impedidos para absolver posiciones en todo juicio o procedimiento en que la Sociedad sea parte; las citadas facultades corresponderán exclusivamente a los apoderados de la Sociedad a quienes en forma expresa se les hayan otorgado; en el entendido que, el Consejo de Administración como órgano colegiado cuenta con dichas facultades por lo que podrá delegarlas en cualesquiera otras personas siempre que no ocupen los cargos mencionados.

B) General para actos de administración y de dominio de acuerdo con lo establecido en los párrafos segundo y tercero del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana. En consecuencia, el Consejo de Administración queda investido de las más amplias facultades para administrar todos los negocios relacionados con el objeto de la Sociedad;

C) Para actos de administración con facultades específicas en materia laboral, en los términos del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro), párrafo segundo y cuarto del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles vigentes en las Entidades Federativas de la República Mexicana, así como de acuerdo con lo dispuesto por los Artículos 11 (once), 692 (seiscientos noventa y dos) fracciones II y III, 786 (setecientos ochenta y seis), 876 (ochocientos setenta y seis) y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo, para que comparezcan en su carácter de administradores y por lo tanto como representantes legales de la Sociedad, ante todas las autoridades del trabajo, relacionadas en el Artículo 523 (quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo, así como ante el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, Instituto Mexicano del Seguro Social y Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, en todos los asuntos relacionados con estas instituciones y demás organismos públicos, pudiendo deducir todas las acciones y derechos que correspondan a la Sociedad, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, autorizándolos para que puedan comprometer en conciliación a la empresa, así como para que en representación de la misma dirijan las relaciones laborales de la Sociedad;

D) Para suscribir, otorgar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito, en los términos del Artículo 9º (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

E) Para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas;

F) Para nombrar y remover al Director General y Directores Generales Adjuntos y delegar la facultad de nombrar y remover a los demás funcionarios, apoderados, agentes, empleados, delegados y auditores internos o externos de la Sociedad, cuando lo estime conveniente, otorgarles facultades y poderes, así como determinar sus garantías, condiciones de trabajo y remuneraciones;

G) Facultad para otorgar y delegar poderes generales y especiales, revocar unos y otros y sustituirlos en todo o en parte, conforme a los poderes de que está investido, incluyendo expresamente la facultad para que las personas a quienes otorgue dichos poderes puedan, a su vez, otorgarlos, delegarlos, sustituirlos o revocarlos, en todo o en parte a favor de terceros;

H) Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo Trigésimo Noveno de los Estatutos Sociales, podrá establecer los demás comités o comisiones especiales que considere necesarios para el desarrollo de las operaciones de la Sociedad, fijando, en su caso, las facultades y obligaciones de tales comités o comisiones, incluyendo la integración de un Comité de Nominaciones de Consejeros Independientes y determinar el número de miembros que lo integren y las reglas que fijan su funcionamiento. Dichos comités o comisiones no tendrán facultades que conforme a la Ley o a estos Estatutos correspondan en forma exclusiva a la Asamblea General de Accionistas o al Consejo de Administración;

I) La facultad para determinar el sentido en que deberán ser emitidos los votos correspondientes a las acciones propiedad de la Sociedad, en las Asambleas Ordinarias, Extraordinarias y Especiales de Accionistas en que sea titular de la mayoría de las acciones de la sociedad;

J) La facultad indelegable para resolver acerca de los programas de adquisición de acciones de la Sociedad de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Décimo Segundo de los Estatutos Sociales de la Sociedad, la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones de carácter general que sobre el particular dicte la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como para designar apoderados encargados de la administración de dicho programa;

K) La facultad de conocer y acordar lo correspondiente en relación con:

I. El establecimiento de las estrategias generales para la conducción del negocio de la Sociedad y personas morales que ésta controle.

II. La vigilancia de la gestión y conducción de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Sociedad, así como el desempeño de los directivos relevantes.

III. La aprobación, con la previa opinión del comité que sea competente, de:

a) Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas.

b) Las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la Sociedad o las personas morales que ésta controle. No requerirán aprobación del Consejo de Administración, las operaciones que a continuación se señalan, siempre que se apeguen a las políticas y lineamientos que al efecto apruebe el consejo:

1. Las operaciones que en razón de su cuantía carezcan de relevancia para la sociedad o personas morales que ésta controle.
2. Las operaciones que se realicen entre la Sociedad y las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa o entre cualquiera de éstas, siempre que: (i) sean del giro ordinario o habitual del negocio; (ii) se consideren hechas a precios de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas.
3. Las operaciones que se realicen con empleados, siempre que se lleven a cabo en las mismas condiciones que con cualquier cliente o como resultado de prestaciones laborales de carácter general.

c) Las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean

inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes:

1. La adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) de los activos consolidados de la sociedad.
2. El otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% (cinco por ciento) de los activos consolidados de la sociedad.

Quedan exceptuadas las inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios, siempre que se realicen conforme a las políticas que al efecto apruebe el propio Consejo.

d) El nombramiento, elección y, en su caso, destitución del Director General de la Sociedad y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes.

e) Las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas.

f) Las dispensas para que un Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa. Las dispensas por transacciones cuyo importe sea menor al mencionado en el inciso c) anterior, podrán delegarse en el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

g) Los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle.

h) Las políticas contables de la Sociedad, ajustándose a los principios de contabilidad reconocidos o expedidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante disposiciones de carácter general.

i) Los estados financieros de la Sociedad.

j) La contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa.

Cuando las determinaciones del Consejo de Administración no sean acordes con las opiniones que le proporcione el Comité correspondiente, el citado Comité deberá instruir al Director General revelar tal circunstancia al público inversionista, a través de la bolsa de valores en que coticen las acciones de la Sociedad.

IV. Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social:

a) Los informes a que se refiere el Artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores.

b) El informe que el Director General elabore conforme a lo señalado en el Artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo.

c) La opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General a que se refiere el inciso anterior.

d) El informe a que se refiere el artículo 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles en el que se contengan las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera.

e) El informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

V. Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad y personas morales que ésta controle, identificados con base en la información presentada por los Comités, el Director General y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

VI. La aprobación de las políticas de información y comunicación con los accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes, para dar cumplimiento a los ordenamientos legales aplicables.

VII. La determinación de las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes.

VIII. El establecimiento de los términos y condiciones a los que se ajustará el Director General en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio.

IX. Girar órdenes al Director General respecto de la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del Director General a que hace referencia el Artículo 44, fracción V de la Ley del Mercado de Valores.

L) Para establecer sucursales en la República Mexicana o en el Extranjero;

M) Para aprobar planes de opción de compra de acciones, para directivos y trabajadores de la Sociedad y sus subsidiarias, así como sobre la manera en que deberán implementarse dichos planes y sus modificaciones;

N) Para expedir lineamientos internos, códigos de conducta y demás ordenamientos que, entre otros aspectos, establezcan el régimen autorregulatorio aplicable a los Consejeros, directivos, apoderados y empleados de la Sociedad y de sus subsidiarias;

Ñ) Para crear los comités que se estimen pertinentes, y para designar los miembros del Consejo de Administración que integrarán dichos Comités (con excepción del nombramiento y ratificación de la persona que funja como presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, el cual deberá ser designado por la Asamblea de Accionistas).

O) Para llevar a cabo todos los actos autorizados por estos Estatutos Sociales o que sean consecuencia de éstos y demás disposiciones legales aplicables.

La tabla siguiente muestra la relación de los actuales consejeros de Corporación GEO, quienes fueron electos en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 21 de marzo de 2013. La Empresa no cuenta con consejeros suplentes en el Consejo de Administración.

Nombre	Cargo	Fecha de inicio de funciones
Luis Orvañanos Lascurain	Presidente	14/11/1986
Emilio Cuenca Friederichsen	Consejero	14/11/1986
Roberto Orvañanos Conde	Consejero	14/03/2008
Iñigo Orvañanos Corcuera	Consejero	21/04/2006
Luis Ignacio Abdeljalek Martínez	Consejero	20/03/2009

Gabriel Gómez Castañares	Consejero	28/03/2012
Raúl Zorrilla Cosío	Consejero	20/03/2009
Andrés Caire Obregón	Consejero	20/03/2009
José Carral Escalante	Consejero Independiente	04/05/1994
Roberto Alcántara Rojas	Consejero Independiente	20/03/2009
Francisco Gil Díaz	Consejero Independiente	14/03/2008
Tomás Lozano Molina	Consejero Independiente	27/04/2007
Alberto Guillermo Saavedra Olavarrieta	Consejero Independiente	27/04/2007
Álvaro Gasca Neri	Consejero Independiente	27/04/2007
Manuel Weinberg López	Consejero Independiente	20/03/2009
Luis Zárate Rocha	Consejero Independiente	21/03/2013

Los siguientes miembros del Consejo de Administración son funcionarios de Corporación GEO, S.A.B. de C.V.:

Arq. Luis Orvañanos Lascurain	Director General
C.P. Emilio Cuenca Friederichsen	Presidente de Fundación GEO y Asesor de Presidencia
Arq. Roberto Orvañanos Conde	Director General Adjunto de Operaciones
Lic. Raúl Zorrilla Cosío	Director General Adjunto de Relaciones Institucionales y Comunicación
Lic. Iñigo Orvañanos Corcuera	Director General Adjunto Comercial
C.P. Luis Abdeljalek Martínez	Director General Adjunto Reserva Territorial
Ing. Gabriel Gómez Castañares	Director Regional de la Zona Sur

Asimismo, durante la Asamblea General de Accionistas se ratificó como Secretario a Juan Pablo Rosas Pérez. A la fecha, la Compañía no cuenta con consejeros suplentes.

El proceso de designación de los consejeros se realiza a partir de la Asamblea General de Accionistas, así como a los integrantes de los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias. Todos los miembros del Consejo de Administración así como el Secretario nombrados con anterioridad, fueron elegidos en la Asamblea General de Accionistas del 21 de marzo del 2013. El periodo por el que son elegidos corresponde a un año y pueden reelegirse en la Asamblea General de Accionistas por acontecer en el año siguiente.

Parentesco por Consanguinidad o afinidad entre consejeros o directivos. Lic. Iñigo Orvañanos Corcuera, hijo del Arq. Luis Orvañanos Lascurain, Arq. Roberto Orvañanos Conde, primo hermano del Arq. Luis Orvañanos Lascurain e Ing. Gabriel Gómez Castañares, yerno del Arq. Luis Orvañanos Lascurain.

A continuación se presenta una breve descripción de la trayectoria profesional de los principales miembros del Consejo de Administración de Corporación GEO, S.A.B. de C.V.:

Luis Orvañanos Lascurain

Arquitecto Mexicano egresado de la Universidad Iberoamericana (1969). En Julio de 1973 funda Corporación GEO. Es Fundador, Presidente del Consejo de Administración y Director General de

Corporación GEO, S.A.B. de C.V. Fue miembro del Consejo de Administración de SOFOL Su Casita, S.A. de C.V. y actualmente es miembro del Consejo de Administración de CANADEVI, Grupo Zurich México, S.A., Grupo Financiero Santander, S.A.B. de C.V., Club de Industriales, A.C., Consejo Mexicanos de Hombres de Negocios y Arroz con Leche, S.A. de C.V.

Emilio Cuenca Friederichsen

Presidente de la Fundación GEO, A.C, Asesor de la Presidencia y Consejero Propietario de Corporación GEO, S.A.B. de C.V., fue desde hace 27 años Vice-Presidente Legal de dicha Empresa; anteriormente por 30 años fue Auditor y Banquero, ocupando los puestos de Director General de Crédito Hipotecario de Banca Cremi y Consejero de esa misma Institución, así como de la Casa de Bolsa Cremi, Arrendadora Cremi, CremiCor, Inmobiliaria Hábitat, Inmobiliaria las Fuentes y del FOVI, Delegado Fiduciario de Banca Cremi. Estudió la Carrera de Contador Público en la Universidad Nacional Autónoma de México.

Iñigo Orvañanos Corcuera

Graduado del Instituto Tecnológico Autónomo de México, ITAM y del Instituto de Empresa en Madrid, España, donde obtuvo su Maestría en Administración de Empresas.

Cuenta con una experiencia de 13 años en Corporación GEO, en donde ha desempeñado diversas funciones. A partir de Enero de 2008 es nombrado Director General Adjunto Comercial. Previamente fue Director Comercial de la Región Centro, Director de Finanzas y Planeación, Director de Créditos Hipotecarios y Gerente de Programas de Ahorro. Es Fundador (1995) y Presidente del Consejo de Administración de Fundación EDUCA México, A.C., única fundación en México dedicada a consolidar a escuelas no lucrativas que atienden a niños de escasos recursos.

Desde marzo del 2010 a la fecha, el licenciado Iñigo Orvañanos es Vicepresidente de la CANDEVI.

Roberto Orvañanos Conde

Arquitecto Mexicano egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México. Cuenta con una antigüedad de 14 años en Corporación GEO, en donde ha desempeñado diversas funciones. A partir de diciembre del 2006 es nombrado Director General Adjunto de Operaciones. Previamente fue Coordinador General de Operaciones, Coordinador del Comité A de Operaciones, Director General de GEO Centro (región más importante de GEO), Director General de GEO Edificaciones, y Director General de GEO Tampico.

Luis Abdeljalek Martínez

Contador Público Mexicano, egresado de la Universidad Anáhuac del Sur. Así mismo, obtuvo el título en la Maestría en Administración de Negocios en Boston University. Cuenta con 18 años de experiencia en la industria de vivienda laborando en Corporación GEO. Actualmente es Director General Adjunto de Reserva Territorial, teniendo a su cargo la adquisición de tierra, desarrollo del plan maestro de comunidades, administración de alianzas estratégicas para reserva territorial y desarrollo de nuevos negocios de bienes raíces.

Raúl Zorrilla Cosío

Licenciado en Administración de Empresas y Licenciado en Ciencias Políticas y Administración Pública, ambas por la UNAM. Actualmente es Consejero Propietario del Consejo de Administración de Corporación GEO, S.A.B. de C.V. y desde julio de 2010 a la fecha es Director General Adjunto de Relaciones Institucionales y Comunicación de esta misma Sociedad, donde fue Asesor de la Presidencia de febrero de 2008 a junio de 2010, Director General Adjunto Comercial de 2007 a 2008 y Vicepresidente Comercial de 1997 a 1999. De 2002 a 2006 fue Consultor en materia de Vivienda de interés social y Adquisición y Administración de Reservas Territoriales, de 1999 a 2001 fue Coordinador Regional del INFONAVIT. De 1996 a 1997 fue Director General Adjunto del Fondo Nacional del Fomento al Turismo (FONATUR). El Lic. Zorrilla desempeño el cargo de Director General Adjunto de la Lotería Nacional para la Asistencia Pública de 1994 a 1996, Sub Secretario de Comunicaciones y Desarrollo Tecnológico de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de 1993 a 1994, Sub Director General de Delegaciones del Instituto Mexicano del Seguro Social de 1991 a 1993, Sub Director General de Delegaciones del INFONAVIT de 1988 a 1991, Secretario Particular Adjunto del C. Presidente de la República de 1987 a 1988, Director General de Administración de la Presidencia de la República de 1982 a 1987 y ocupó diversos cargos en la Administración Pública de México de 1977 a 1981.

Como actividades adicionales, ha sido Presidente ejecutivo de la Asociación Mexicana de Capacitación de Personal, Consejero Propietario de Teléfonos de México, Presidente del Consejo de la Junta Directiva

de SEPOMEX, 12 de marzo de 2012 Consejero Propietario de Cabo Marina, de Nacional Hotelera y de Hoteles Presidente, Asambleísta del IMSS; Presidente del Comité Consultivo Nacional de Normalización de Comunicaciones y Tecnologías de la Información, Presidió la Delegación Mexicana en la primera reunión bilateral México-Alemania, en materia de telecomunicaciones celebrada en Berlín, Alemania y Presidió la Delegación Mexicana en la primera reunión bilateral México-Japón, en materia de telecomunicaciones celebrada en Tokio, Japón.

Andrés Caire Obregón

El Sr. Caire Obregón, obtuvo su título de Ingeniero Civil en la Universidad Anáhuac en el año de 1977, tiene dominio de los idiomas inglés, francés e italiano. Su actividad profesional se inicia en el año de 1977 en el Despacho de Cálculo Tedibor, S.A. ocupando el cargo de Asistente de la Gerencia. Entre los años de 1979 a 1986 ocupó cargos de Director Técnico, Director Comercial, Gerente General y Director del Área de Exportación a EUA en Viguetas y Bovedillas, S.A. En 1986 ocupó el cargo de Director de Construcción de la firma CURSA. En la empresa Cimentaciones y Edificaciones, S.A. se desempeñó como Director Comercial-Socio entre los años 1988 a 1993. En el año de 1993 Cimentaciones y Edificaciones, S.A. se fusiona con Triturados Basálticos y Derivados, S. A. de C. V. y a partir de esa fecha el Sr. Caire Obregón, se convierte en socio y Vicepresidente de Finanzas y Desarrollo en el Grupo Tribasa. Ha actuado como Asesor del Gobierno Federal para la planeación y desarrollo de la infraestructura del país. En 1998 y hasta el 2001 es Miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de Grupo Iconsa. Del 2001 al 2004 es socio de Promociones de Infraestructura Energética, S.A. DE C. V. Actualmente es Presidente de la empresa Crecimiento Programado, S.A. DE C. V. y participa como consejero en diversas empresas.

Álvaro Gasca Neri

Contador Público egresado de la Escuela Superior de Comercio y Administración del Instituto Politécnico Nacional, graduado con honores, le fue concedido voto laudatorio en su examen profesional a su tesis "El autofinanciamiento de las empresas". Realizó estudios de maestría en administración de empresas en "l'Université de Nancy" en Francia. Catedrático en la Escuela Superior de Comercio y Administración en las asignaturas de "análisis e interpretación de estados financieros" y "administración financiera". Socio de Ernst&Young de 1978 – 1982, 1995-2006 y miembro del Comité Directivo de la Firma: 1993-2005.

Le fue otorgada la presea "Fernando Diez Barroso" como profesor distinguido de la Escuela Superior de Comercio y Administración del Instituto Politécnico Nacional. Ha sido comisario de importantes empresas en México, industriales, comerciales e instituciones financieras; tales como: Grupo Bal, Crédito Afianzador, S. A. de C.V., Peñoles, S. A. de C.V., Grupo Crédito Hipotecario y Banco Minero y Mercantil, Casa de Bolsa Bancomer, S. A. de C. V., Factoraje Bancomer, S. A. de C. V., Arrendadora Bancomer, S. A. de C. V., Schneider de México, S. A. de C.V., Grupo Electricité de France en México, Grupo Gaz de France en México, MoëtHennessy de México, S. A. de C.V., Grupo Nestlé México, Grupo Trouyet, Interindustrias, Grupo GNP, Seguros Monterrey Aetna, S. A. de C.V., Fianzas Monterrey, S. A. de C. V., Grupo Cervecería Moctezuma, Grupo Oxxo, Hoteles Regina, S. A. de C. V., Grupo Hoteles Presidente Intercontinental, Compañía Mexicana de Procesamiento: Joint venture de Banamex y Bancomer y Grupo Alstom.

Director General de Auditorías Externas de la Secretaría de la Contraloría General de la Federación: 1982-1985, Consejero de las autoridades financieras, Comisión Nacional Bancaria y de Valores y Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el rescate de la banca en México: 1995-1998.

Asesor del subsecretario de ingresos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público: 1990-1993, Consejero de "The Asian-Pacific International Conference on Accounting Issues", Comisario e Integrante del Consejo Nacional Directivo del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas durante varios años a partir de 1980.

Miembro del Colegio de Contadores Públicos de México, A. C. y miembro de la comisión de principios de contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. 1970-1974. Socio de Ernst & Young responsable del proyecto de "due dilligence" de la cartera crediticia de Bancomer durante el proceso de privatización. Socio Director del Centro de Negocios Franceses de Ernst & Young en México desde su constitución hasta el año 2006.

Actualmente es Consejero Independiente y Presidente del Comité de Auditoría de Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

Alberto Guillermo Saavedra Olavarrieta

Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana, y Especialista en Derecho Comercial por la Universidad Panamericana. Ejerce su práctica desde hace 29 años en la firma de abogados Santamarina y Steta, en la que inició como pasante, abogado asociado y ahora ocupa el cargo de socio. En el desarrollo de su práctica profesional ha venido ocupando diversos puestos en consejos de administración, sus comités o de comisario en empresas públicas y privadas, incluyendo algunas en los sectores financiero y bursátil; actualmente, entre otras: SANLUIS Corporación, Invex Controladora, Kimberly-Clark de México, Controladora Comercial Mexicana, Mexder, Mercado Mexicano de Derivados, Nadro, Asociación Empresarial Mexicano Suiza, Alianza Francesa de México y Fondo Mexicano para la Conservación de la Naturaleza. En adición, preside los Comités Normativos y de Ética de la Bolsa Mexicana de Valores, Mexder Mercado Mexicano de Derivados y su Cámara de Compensación, Asigna.

Francisco Gil Díaz

Presidente de Telefónica México. Licenciado en economía por el ITAM, cuenta también con los grados de Maestría y Doctorado en Economía de la Universidad de Chicago. Su carrera profesional ha combinado el servicio público con una vocación académica así como tres años al frente de AVANTEL, compañía mexicana de telecomunicaciones.

Dentro de su trayectoria académica ha impartido cátedra principalmente en el ITAM, institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa, en la Universidad Iberoamericana, en el Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. También ha impartido conferencias en las universidades de Columbia, Harvard, Chicago, UCLA, Stanford, Princeton, Miami, San Diego, Santa Bárbara, Santa Cruz, Colorado, University of British Columbia, El Instituto de Empresa en Madrid, y en La Tribuna Juan de Oñate en Madrid, entre otras.

Ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos que cubren desde la política monetaria, los tributos, las definiciones del déficit presupuestario, las causas de las crisis mexicanas y latinoamericanas, la desregulación de los mercados etc., en libros y revistas de circulación internacional tales como el AER, así como en las páginas electrónicas del Instituto Fraser de Canadá y Cato de Washington.

En enero de 2005 recibió de la revista The Banker (una publicación del Financial Times) un reconocimiento como el "Secretario de Hacienda del Año para las Américas".

Actualmente es miembro del cuerpo de gobierno de la Universidad Iberoamericana, de la Escuela Anderson de Negocios, de la Universidad de California en Los Ángeles, del Board del programa de doctorado de la Rand Corporation en Santa Mónica CA, del Consejo Asesor para América Latina del Director Gerente del Fondo Monetario Internacional, del CIDAC, un Think Tank mexicano, Presidente del Consejo de la Pacific Academy of Advanced Studies, miembro del Group of Trustees of the Principles for Emerging Markets del IIF, del Comité Latinoamericano de Asuntos Financieros (CLAAF), los últimos 3 con sede en Washington, del Comité Asesor para América Latina de la escuela de negocios (BOOTH) de la Universidad de Chicago, y de Fletcher's Advisory Group for Latin America.

Participa como consejero independiente en Bancomer, en Corporación GEO, en la Bolsa Mexicana de Valores y es miembro de los consejos asesores de Chrysler de México y de SSA, empresa portuaria con diversas instalaciones en México.

Su trayectoria en el servicio público lo ha tenido alternando entre el Banco de México y la Secretaría de Hacienda de México. En Hacienda se inicia a la cabeza de la Dirección General de Planeación Hacendaria y continúa en la Dirección General de Política de Ingresos, la Subsecretaría de Ingresos y finalmente la posición de Secretario de la misma hasta noviembre del 2006. En el Banco de México se inicia como analista, luego ocupa los puestos de economista de la Dirección, de Gerente de Investigaciones Industriales Director de estudios Económicos y miembro de la Junta de Gobierno del Banco.

José Carral Escalante

Setenta años de experiencia en la Banca Internacional - Graduado en Licenciatura en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México - Postgrado en Derecho Comparado y Comercio Internacional en la Universidad de Nueva York (NYU) en Banca y Finanzas por la Universidad de las Américas y becado por la Giannini Foundation en la UCLA en California – Berkeley.

Actualmente es Consejero Fundador del Banco HSBC en México. Presidente o miembro del Consejo de Administración de varias empresas e instituciones, entre ellas: Corporación GEO - Zurich Cia de Seguros

- Consejo Consultivo de Unicef México / Naciones Unidas - Fundación UNAM - Club de Industriales, A.C.
- Patronato del Museo de Antropología - Carral y Asociados, S.C. - Federación Mexicana de Tenis -
Orquesta Sinfónica de Minería - Fundador del Club de Golf Los Encinos.

Condecorado por la Gran Bretaña como "Order of the British Empire"; por el Rey de Bélgica como "Commandeur de L'Ordre de Leopold" y por el Gobierno del Perú como "Orden al Mérito por Servicios Distinguidos".

Ha sido Gerente de Relaciones Públicas del First National Bank of New York (Citibank) y Gerente de Sucursal en México - Vicepresidente Senior y Representante para la República Mexicana del Bank of America durante 32 años - Representante del Credit Commercial de France (Paris) - miembro del Consejo de Administración del Bank of Tokyo - Mitsubishi; miembro del Consejo del California Commerce Bank - Presidente del Consejo de Administración de Turbinas Solar / Caterpillar, S.A. de C.V. - Vice Chairman y Fundador de Caterpillar Finance Corporation.

Además, Vicepresidente del Club de Banqueros - Consejero de Canaco, de Concanaco, de Cemai, y de varias empresas como Bancrecer - Casa de Cambio Banamex - Continental Airlines - World Trade Center - Grupo Embotellador de México - Instituto Nacional de Migración - Editorial Vuelta - Revista Letras Libres y Colgate Palmolive de México, S.A. de C.V., entre otras.

Tomás Lozano Molina

Licenciado en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha sido Notario Público No. 87 y Notario Público No. 10. Imparte clases de pos grado en la escuela libre de Derecho, así como en el colegio de notarios.

Participa como Consejero y/o suplente de las siguientes empresas: Industrias Peñoles, S.A. de C.V., Grupo Palacio de Hierro, S.A. de C.V., Grupo Nacional Provincial, S.A., Grupo Profuturo, S.A. de C.V., Profuturo GNP, S.A. DE C.V. (Afore), Profuturo GNP Pensiones, S.A. de C.V., Valores Mexicanos Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Médica Integral GNP, S.A. de C.V., Corporación GEO, S.A. de C.V.

Es comisario de Albacor, S.A. de C.V. y miembro de la Junta de Gobierno del Instituto Tecnológico Autónomo de México, A.C. (ITAM). Es Consejero y asesor en diversas Instituciones y Asociaciones, como son: The American British Cowdray Medical Center, I.A.P., Fundación Bringas-Haghenbeck, I.A.P., Fondo para la Paz, I.A.P. y Fundación de Ayuda a la Ancianidad, I.A.P.

Roberto Alcántara Rojas

Empresario Transportista, actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Vivaaerobus, S.A. DE C.V., línea aérea de bajo costo; de Inversionistas en Autotransportes Mexicanos, S.A. DE C.V. (IAMS), empresa de Servicios de Autotransporte Público Federal y Financiamiento de Autobuses y Presidente del Consejo de Administración de Corporativo Grupo Toluca, S.A. de C.V., empresa de Autotransporte Foráneo de Pasaje y Turismo.

Fue Presidente del Consejo de Administración de la Cámara Nacional del Autotransporte de Pasaje y Turismo (CANAPAT), Organismo no Gubernamental.

Manuel Weinberg López

Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Nacional Autónoma de México.

Ha sido Vicepresidente y Director General Tisamex, S.A. Empresa Textilera-Tejido Acabado y Estampado. Fue Co-Propietario y Director de Fuentes del Valle, Empresa Desarrolladora de fraccionamientos de interés social. Fue Presidente de Finteco, S.A. de C.V. Desarrollo, Promoción y Asesoría en Bienes Raíces e Inversiones y Asesoría Comercial a Corporación GEO, S.A.B. de C.V. Fue Director de CPTel, Empresa Promotora de Productos de Telefonía para el Mercado Hispano en E.E.U.U. Fue Consejero en CEMAI -Comité Bilateral México-E.E.U.U, Center for US-Mexican Studies Universidad de California, San Diego, International Advisory Board e International Relations and Pacific Studies Universidad de California, San Diego.

Fue Consejero del periódico "El Economista", Asoc. a Favor de lo Mejor (Contenido en medios de Comunicación) y METROPOLI 20/25. Actualmente es Consejero Independiente de Corporación GEO.

Luis Zárate Rocha

Ingeniero Civil por la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), en la cual se recibió en 1971. Realizó estudios de educación continua en administración en la Universidad de California, en los Ángeles.

Ingreso a ICA en 1968, participando en diferentes puestos en las áreas de Construcción, Administración y Desarrollo de Proyectos, y actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo de empresas ICA. Es profesor por oposición en la Facultad de Ingeniería de la UNAM en las Cátedras de Construcción, Edificación e Integración de Proyectos; donde ha impartido clases desde 1978. En 2004 fue distinguido por la UNAM con el reconocimiento al "Mérito Universitario".

Ha sido Consejero y Vicepresidente de Relaciones Institucionales de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, también ha participado como miembro de diferentes comisiones mixtas y ha sido vicepresidente del D.F. y del sector Energía. Ha participado como ponente en diferentes Reuniones Regionales organizadas por las Delegaciones de la CMIC. Actualmente es Presidente de la Comisión Ejecutiva de la Fundación de la Industria de la Construcción, Presidente del Consejo Directivo del Instituto Tecnológico de la Construcción, del Instituto de Capacitación de la Industria de la Construcción.

Es miembro fundador de la Fundación UNAM, A.C., actualmente es Consejero y Vicepresidente. Fue Presidente del Patronato de la Sociedad de Ex-Alumnos de la Facultad de Ingeniería y Presidente de esta misma sociedad en el periodo de 2003 a 2005, así mismo es consejero de la Academia de Música del Palacio de Minería A.C., en el 2006, fue director general del XXIII Congreso Nacional del Colegio de Ingenieros Civiles de México, fue Presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de México para el bienio 2008-2010.

Ha sido Conferencista en el World Energy Council, Foro Aspen, Congreso Nacional de Ingeniería Civil, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Canacintra, Asociación Mexicana de Calidad, Universidad Iberoamericana y Facultad de Ingeniería, entre otras. En el año 2001, asistió al Foro Económico Mundial en Davos, Suiza, recientemente fue ponente en Business Summit, en México.

Participa en los siguientes Consejos de Administración y Comités Ejecutivos: Empresas ICA, (1997-2011) FUNDACIÓN ICA, Operadora Mexicana de Aeropuertos, ICAFLUOR S.A., Servicios de Tecnología Aeroportuaria S.A., y Sistemas de Agua de Querétaro S.A. de C.V.

Es miembro de la Academia Mexicana de Ingeniería, Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica. Actualmente Presidente Nacional de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, por el periodo 2012 – 2014.

Como Presidente de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción ocupa un asiento en los siguientes Consejos: Infonavit, Nacional Financiera, Concamin y el Consejo Coordinador Empresarial.

Juan Pablo Rosas Pérez

Abogado egresado de la Universidad Anáhuac. Estado de México (1996). Ingresó al despacho de Santamarina y Steta, S.C. en 1993 y fue invitado a participar como socio en 2005. Trabajó en el despacho Sidley (anteriormente Brown & Wood, LLC.) en la ciudad de Nueva York 1999 -2000.

Especialidad en Finanzas para Ejecutivos no Contadores, Universidad Iberoamericana (1996) Swaps & Other Derivatives (1999), Practicing Law Institute Especialidad en Derecho Corporativo, Universidad Anáhuac, Estado de México (2001).

Su práctica profesional está enfocada en el área de corporativo general, fusiones, adquisiciones, mercado de valores y planeación sucesoria.

Accionistas Principales. Al 31 de Diciembre del 2012, el capital social de la Compañía se componía de 554,309,185 (*) acciones serie "B", ordinarias, sin expresión de valor nominal.

Las acciones que integran el capital (con información de la Asamblea General Ordinaria del 21 de marzo del 2013) están integradas como sigue:

	No. de acciones	% del total
Miembros del Consejo de Administración	76'244,571	13.8%
Total Grupo de Control	76'244,571	13.8%
Público Inversionista (**)	478'064,614	86.2%
Total Acciones en circulación	554'309,185	100%
Acciones en Tesorería (Fondo recompra)	341,924	

(**) Ver "Información General-Otros Valores Inscritos en el RNV"

Los siguientes consejeros forman parte del Grupo de Control:

Luis Orvañanos Lascurain, Luis Abdeljalek Martínez, Emilio Cuenca Friederischen, Roberto Orvañanos Conde, Íñigo Orvañanos Corcuera y Gabriel Gómez Castañares.

Del total de los miembros del Consejo de Administración, uno de ellos posee más del 1% del total de acciones en circulación. Ningún funcionario de la Compañía ó sus subsidiarias, diferentes a los miembros del Consejo de Administración, poseen más del 1% del total de acciones en circulación.

Del total de los 16 Consejeros, 6 de ellos son accionistas de La Compañía. A la fecha de éste Reporte, no existen familiares de Consejeros que sean accionistas beneficiarios del 5% o más del total de acciones en circulación con derecho a voto de la emisora, ni personas morales accionistas beneficiarias en dichos términos.

Principales Funcionarios. La tabla siguiente (con información de la Asamblea General Ordinaria del 21 de marzo del 2013) muestra a los principales funcionarios de la Compañía e indica su cargo y la antigüedad de los mismos en ella:

Nombre	Cargo	Años en la Compañía	Años en la Rama
Arq. Luis Orvañanos Lascurain	Presidente y Director General	40	48
C.P. Saúl Escarpulli Gómez	D.G.A. de Finanzas	19	19
C.P. Daniel Gelové Gómez	D.G.A. de Administración	19	19
C.P. Luis Ignacio Abdeljalek Martínez	D.G.A. de Reserva Territorial	19	19
C.P. Emilio Cuenca Friederichsen	Asesor Dirección General y Presidente de la Fundación GEO	28	36
Arq. Roberto Orvañanos Conde	D.G.A. de Operaciones	15	26
Lic. Íñigo Orvañanos Corcuera	D.G.A. de Comercialización	14	17
Lic. Raúl Zorrilla Cosío	D.G.A. de Relaciones Institucionales	16	20

Corporación GEO S.A.B. de C.V. cuenta con dos comités auxiliares al Consejo de Administración: El Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Auditoría, compuestos exclusivamente por consejeros independientes. A continuación se hace mención de ambos comités y sus integrantes:

Comité de Auditoría. Dentro de los órganos intermedios que apoyan al Consejo de Administración a cumplir con sus funciones de auditoría y seguimiento, la Compañía cuenta con el órgano llamado Comité de Auditoría integrado por Álvaro Gasca Neri como Presidente, José Carral Escalante, Manuel Weinberg López y Tomás Lozano Molina como vocales; además cuenta con el apoyo del área de Auditoría Interna de la empresa.

Este Comité de Auditoría es el encargado de recomendar de forma anual al Consejo de Administración la designación del despacho de auditoría externa, así como los candidatos y perfiles profesionales de las personas asignadas a la auditoría de la empresa. Del mismo modo, se apoya directamente al Consejo de Administración en sus funciones de evaluación y seguimiento de los objetivos de auditoría, así como asegurar la independencia de los auditores externos. Este organismo apoya también al Consejo en la validación de la información financiera con la cual se dirige la sociedad y la cual se hace pública a los mercados financieros.

Finalmente, se encarga también del estudio y definición de las principales políticas contables de la empresa, así como del análisis, implantación y evaluación de efectos de cualquier nueva política contable a aplicar, así como del aseguramiento del cumplimiento de todos los ordenamientos financieros, fiscales, legales y contables a los cuales la empresa se debe atener.

El Comité de Auditoría tendrá como principales funciones las de emitir opiniones al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la Ley del Mercado de Valores, solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la ley o disposiciones de carácter general se requiera, opinar respecto de los casos en que se considere la remoción de un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, por incumplimiento a la observancia de las normas autorregulatorias que expida la Sociedad, y a sus deberes de confidencialidad frente a la Sociedad, elaborar y presentar al Consejo de Administración los criterios para la evaluación de los directivos relevantes de la Sociedad, así como de las propuestas de remuneraciones de los mismos, revisar y opinar sobre las compensaciones, sueldos, beneficios y demás prestaciones, así como los tabuladores y las políticas de incremento a los conceptos anteriores, que habrán de corresponder a los directivos relevantes de la Sociedad.

Comité de Prácticas Societarias. Dentro de los órganos intermedios que apoyan al Consejo de Administración a cumplir con sus funciones de Evaluación y Compensación, la Compañía cuenta con el órgano llamado Comité de Prácticas Societarias integrado por Alberto Guillermo Saavedra Olavarrieta como Presidente, Tomás Lozano Molina y Manuel Weinberg López, como vocales.

Este Comité de Prácticas Societarias es el encargado de revisar semestralmente los temas relacionados con el nombramiento, contratación y promoción de funcionarios de alto nivel, las estructuras generales de compensación, tanto de los funcionarios de alto nivel como de la base de empleados de la sociedad. Con el apoyo del área de Recursos Humanos de la empresa, se encarga de forma anual de definir las estrategias operativas de recursos humanos y de verificar su implantación en las subsidiarias que conforman Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

Compensaciones. El monto total que representan en conjunto las compensaciones y prestaciones que percibieron los 225 altos ejecutivos y principales directores de la emisora durante el último ejercicio fue de 429.1 millones pesos de los cuales, 320.7 millones de pesos corresponden a sueldos y prestaciones, 26.7 millones de pesos a aguinaldos y 81.6 millones de pesos a bonos por desempeño en efectivo y acciones.

Política de Dividendos. La política de la Emisora es la de reinvertir sus utilidades en el negocio por lo que no se distribuyen dividendos a inversionistas. Por otra parte, es política del grupo el adecuar anualmente el capital contable de las subsidiarias, ya sea incrementándolo o disminuyéndolo, a fin de que éstas cuenten con el capital necesario para el volumen de sus operaciones.

RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES A LOS ESTATUTOS SOCIALES:

d) Estatutos Sociales y Otros Convenios

Corporación GEO S.A.B. de C.V. no cuenta con mecanismos que limiten los derechos corporativos que confieren las acciones. Todas las acciones de la Emisora tienen derecho de voto, y se ejecuta anualmente en la asamblea general de accionistas.

- 1).- Mediante escritura número cuarenta y dos mil doscientos noventa y nueve, de fecha trece de marzo de mil novecientos ochenta y uno, ante el Notario Número Sesenta del Distrito Federal, Licenciado don Francisco de P. Morales Díaz, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL NUMERO CERO CERO CERO TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, se constituyó ""GRUPO ARGOS"", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, con capital social mínimo sin derecho a retiro de CINCUENTA MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, (hoy CINCUENTA MIL NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL), y un máximo ilimitado, y convenio de admisión de extranjeros.
- 2).- Escritura número doscientos veintisiete mil ochocientos catorce, de fecha once de marzo de mil novecientos ochenta y siete, ante el entonces Notario Número Ochenta y Siete del Distrito Federal, Licenciado don Tomás Lozano Molina, actuando como asociado y en el protocolo del Lic. Don Francisco Lozano Noriega, entonces notario 10 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO

MIL SETECIENTOS CUATRO, "GRUPO ARGOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, cambió su denominación social por la de "CORPORACION ORVI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y reformó al efecto la cláusula Primera de sus estatutos sociales.

3).- Escritura número doscientos treinta y cinco mil ochocientos, de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, ante el entonces Notario Número Ochenta y Siete del Distrito Federal, Licenciado don Tomás Lozano Molina, actuando como asociado y en el protocolo del Lic. Don Francisco Lozano Noriega, entonces notario 10 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, "CORPORACION ORVI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, aumentó su capital en la parte fija, en la cantidad de CINCUENTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, (hoy CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL), para fijarlo en la suma de CIENTO TRES MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, (hoy CIENTO TRES MIL CIENTO VEINTICINCO NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL), y reformó al efecto la cláusula QUINTA, de sus estatutos sociales.

4).- Escritura número siete mil setecientos ochenta y tres, de fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y nueve, ante el Notario Público número Ciento Tres del Distrito Federal, Licenciado don Armando Gálvez Pérez Aragón, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, "CORPORACION ORVI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, reformó la cláusula QUINTA de sus estatutos sociales, relativa a los términos y procedimientos para llevar a cabo la reducción del capital social en la parte fija y parte variable.

5).- Escritura número ocho mil trescientos cincuenta y ocho, de fecha dieciocho de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, ante el Notario Público número Ciento Tres del Distrito Federal, Licenciado don Armando Gálvez Pérez Aragón, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, "CORPORACION ORVI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, disminuyó su capital social en la parte fija, para quedar en la suma de OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, hoy OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL, y reformado al efecto el primer párrafo de la cláusula QUINTA, de los estatutos sociales.

6).- Escritura número nueve mil setecientos sesenta y tres, de fecha nueve de enero de mil novecientos noventa, ante el Notario Público número Ciento Tres del Distrito Federal, Licenciado don Armando Gálvez Pérez Aragón, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, "CORPORACION ORVI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, cambió su denominación social por la de "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y reformada al efecto la cláusula PRIMERA de los estatutos sociales.

7).- Escritura número nueve mil novecientos ocho, de fecha veinticuatro de enero de mil novecientos noventa, ante el Notario Público número Ciento Tres del Distrito Federal, Licenciado don Armando Gálvez Pérez Aragón, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, aumentó su capital en la parte fija, en la cantidad de TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, (hoy TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL), para fijarlo en la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, (hoy CIENTO VEINTE MIL NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL), y reformó al efecto la cláusula QUINTA de sus estatutos sociales.

8).- Escritura número treinta mil doscientos cinco, de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario Público número Ciento Tres del Distrito Federal, Licenciado don Armando Gálvez Pérez Aragón, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, aumentó su capital en la parte fija, en la cantidad de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL, para quedar fijado en la suma de QUINCE MILLONES DE NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL) y reformó al efecto la cláusula QUINTA de sus estatutos sociales.

9).- Escritura número treinta y cuatro mil quinientos once, de fecha veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Público número Ciento Tres del Distrito Federal, Licenciado don Armando Gálvez Pérez Aragón, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, redujo su capital en la parte fija, en la cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL, (hoy DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), para quedar fijado en la suma de DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL, (hoy DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), y reformó al efecto la CLAUSULA QUINTA de los estatutos sociales.

10).- Escritura número treinta y cuatro mil quinientos doce, de fecha veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, ante el mismo Notario que la anterior, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, aumentó su capital en la parte fija, a la cantidad de TRECE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL, (hoy TRECE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), y reformó al efecto el primer párrafo de la CLAUSULA QUINTA de los estatutos sociales.

11).- Escritura número treinta y cuatro mil quinientos catorce, de fecha veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, ante el mismo Notario que la anterior, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, aumentó su capital en la parte fija, a la cantidad de TREINTA Y DOS MILLONES DE NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL, (hoy TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL); y reformó al efecto el primer párrafo de la CLAUSULA QUINTA de los estatutos sociales.

12).- Escritura número treinta y cuatro mil quinientos quince, de fecha veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, ante el mismo Notario que la anterior, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, aumentó su capital en la parte fija, a la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL, (hoy TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), y reformó al efecto el primer párrafo de la CLAUSULA QUINTA de los estatutos sociales.

13).- Escritura número treinta y cuatro mil quinientos diecisiete, de fecha veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Público número Ciento Tres del Distrito Federal, Licenciado don Armando Gálvez Pérez Aragón, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, aumentó su capital en la parte fija, en la cantidad de TRECE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL, (hoy TRECE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), para quedar fijado en la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL, hoy CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) y reformó al efecto la CLAUSULA QUINTA de los estatutos sociales.

14).- Escritura número treinta y cinco mil seiscientos ochenta y siete, de fecha veinticinco de julio de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Público número Ciento Tres del Distrito Federal, Licenciado don Armando Gálvez Pérez Aragón, inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL número TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, en la que "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE reformó totalmente sus estatutos sociales, quedando como su denominación social "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, duración de noventa y nueve años, contados a partir del veintiséis de julio de mil novecientos noventa y cuatro, domicilio en México, Distrito Federal, capital social mínimo fijo de CINCUENTA Y UN MILLONES

OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, y convenio de admisión de extranjeros.

15).- Escritura número doscientos sesenta y dos mil novecientos ocho, de fecha seis de junio de mil novecientos noventa y cinco, ante la Notario Doscientos Siete del Distrito Federal, Licenciada doña Georgina Schila Olivera González, actuando como asociada en el protocolo del Lic. Tomás Lozano Molina, Notario 10 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, en la que "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, reformó el PUNTO CUATRO de la CLAUSULA SEGUNDA, relativa al objeto social, el PUNTO NUEVE de la CLAUSULA DECIMA TERCERA relativa a las asambleas, y el primer párrafo de la CLAUSULA DECIMA OCTAVA de los estatutos sociales.

16).- Escritura número doscientos sesenta y seis mil novecientos siete, de fecha dos de octubre de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario número Diez del Distrito Federal, Licenciado don Tomás Lozano Molina, "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, aumentó el capital social EN LA PARTE FIJA en la suma de CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DOS PESOS, MONEDA NACIONAL y VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS, MONEDA NACIONAL; o sea un total de TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS, MONEDA NACIONAL; para quedar fijado en la suma de OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PESOS, MONEDA NACIONAL y reformó parte del artículo quinto de sus estatutos sociales.

17).- Escritura número doscientos sesenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y cuatro, de fecha dos de junio de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario Número Diez del Distrito Federal, Licenciado don Tomás Lozano Molina, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, ""CORPORACION GEO"", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, aumentó el capital social en la parte fija en la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL para quedar fijado en la suma de NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PESOS, MONEDA NACIONAL, representado por ochenta y dos millones setenta y nueve mil trescientas ocho acciones, y AUMENTO su capital social en la parte fija en dos partes, en la cantidad total de TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, siendo la primera por VEINTEISEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, y la segunda por CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, representado por ciento once millones setenta y nueve mil trescientas ocho acciones, en la misma se convino en que una vez que finalizara la colocación de las acciones, el Consejo de Administración determinaría el monto exacto del aumento y procedería a la reforma de la CLAUSULA QUINTA de sus Estatutos Sociales.

18).- En escritura número doscientos setenta y dos mil noventa y ocho, de fecha veintiséis de mayo de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario número Diez del Distrito Federal, Licenciado don Tomás Lozano Molina, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, ""CORPORACION GEO"", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, reformó la CLAUSULA NOVENA de sus Estatutos Sociales.

19).- En escritura número doscientos setenta y dos mil ochocientos, de fecha veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario número Diez del Distrito Federal, Licenciado don Tomás Lozano Molina, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el FOLIO MERCANTIL TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, ""CORPORACION GEO"", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, el Consejo de Administración en uso de las facultades conferidas en la escritura mencionada en el inciso diecisiete que antecede, señaló que el importe total del capital fijo sin derecho a retiro era la cantidad de CIENTO VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PESOS, MONEDA NACIONAL, representado por ciento once millones setenta y nueve mil trescientas ocho acciones comunes, nominativas sin expresión de valor nominal correspondiente a la Serie "B", por lo que procedió a la modificación de la CLAUSULA QUINTA de sus Estatutos Sociales.

20).- Escritura número doscientos ochenta mil ochocientos ochenta y seis, de fecha veintiocho de junio del dos mil uno, ante el Notario número Diez del Distrito Federal, Licenciado Tomás Lozano Molina, pendiente aún de ser inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en la que "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, aumento su capital social en la parte fija en la suma de SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL, por lo que el capital total de la sociedad quedó fijado en la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PESOS, MONEDA NACIONAL, reformando al efecto la cláusula quinta de sus estatutos sociales.

21).- Escritura número doscientos ochenta y un mil setecientos ochenta y ocho, de fecha doce de octubre del dos mil uno, ante el Notario número Diez del Distrito Federal, Licenciado Tomás Lozano Molina, pendiente aún de ser inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en la que "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, redujo su capital social en la parte fija en la cantidad de SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL, cancelando sesenta millones seiscientos seis mil setecientos setenta y ocho acciones ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie "B", representativas de la parte fija del capital social y aumentó su capital social en la parte fija en la suma de SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL, mediante la emisión de sesenta millones seiscientos seis mil setecientos setenta y ocho nuevas acciones ordinarias, sin expresión de valor nominal, de la Serie "B", representativas de la parte fija del capital social (que se encuentran en la Tesorería de la sociedad), modificando al efecto el primer párrafo de la cláusula quinta y reformó adicionalmente las cláusulas octava; séptima; novena; décimo tercera en su inciso dos; décimo cuarta; décimo octava; vigésima inciso cinco y subinciso (f) del inciso seis; vigésima quinta en su primer párrafo y trigésima quinta de sus estatutos sociales.

22) Escritura número doscientos ochenta y seis mil ochenta y cinco, de fecha diecisiete de junio del dos mil tres, ante el Notario número Doscientos siete Asociado a Don Tomas Lozano Molina, Notario número Diez del Distrito Federal, inscrita en el Registro Federal Público de Comercio del Distrito Federal en el FOLIO MERCANTIL TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO, "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

23) Escritura número doscientos ochenta y nueve mil, ciento treinta y cinco, de fecha once de junio del dos mil cuatro, ante el Notario número Diez del Distrito Federal, Licenciado Tomás Lozano Molina, inscrita ante el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el Folio Mercantil 35704, en la que "CORPORACION GEO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, redujo su capital social en la suma de cincuenta y seis millones de pesos Moneda Nacional, para quedar en la suma de ciento veinticuatro millones setecientos treinta mil quinientos diecinueve pesos, moneda nacional. Y aprobó la realización de una re-estructura accionaria sobre el total de las acciones representativas del capital social de CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V. dividiendo cada acción de las en que actualmente se divide el capital social en cinco nuevas acciones ordinarias, nominativas sin expresión de valor nominal correspondientes a la Serie "B".

RESUMEN DE ACUERDOS ADOPTADOS EN LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V. CELEBRADA EL 21 DE ABRIL DE 2006.

DENOMINACIÓN. La Sociedad se denomina "CORPORACIÓN GEO" debiendo ir siempre seguida de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE", o de su abreviatura "S.A.B. de C.V."

DOMICILIO. El domicilio de la Sociedad es la Ciudad de México, Distrito Federal; pudiendo establecer oficinas, agencias o sucursales en cualquier otro lugar de la República Mexicana o en el extranjero. El señalamiento de domicilios convencionales no supondrá, de manera alguna, el cambio de domicilio social.

OBJETO. La Sociedad tiene por objeto:

A) Promover, constituir, organizar, explotar y tomar participación en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o empresas industriales, comerciales, de servicios o de

cualquier otra índole, tanto nacional como extranjera, así como participar en su administración o liquidación.

B) Adquirir, enajenar y en general negociar con todo tipo de acciones, partes sociales y títulos valor emitidos por sociedades mexicanas y/o extranjeras.

C) Prestar, contratar y recibir toda clase de servicios técnicos, consultivos y de asesoría y celebrar contratos o convenios para la realización de estos fines.

D) Celebrar todo tipo de convenios con el Gobierno Federal o los gobiernos locales o con entidades públicas o privadas, personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.

E) Emitir, suscribir, aceptar, endosar y avalar títulos de crédito, valores mobiliarios y otros documentos que la Ley permita, con la intervención, en su caso, de las personas o instituciones nacionales o extranjeras que en cada caso sean requeridas de acuerdo con la Ley.

F) Adquirir, construir, enajenar, arrendar, subarrendar, y otorgar el uso, goce, disposición o en general la explotación de toda clase de bienes muebles o inmuebles, incluyendo sus partes o accesorios.

G) Proporcionar o recibir toda clase de asistencia o servicios técnicos profesionales.

H) Obtener todo tipo de préstamos otorgando garantías específicas, emitir obligaciones y pagarés, aceptar, girar, endosar o avalar toda clase de títulos de crédito y otros documentos que amparen derechos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase, respecto de las obligaciones contraídas por la Sociedad o de los títulos emitidos o aceptados por sociedades de las cuales la Sociedad sea la titular de la mayoría de las acciones o partes sociales.

I) Registrar, comprar, arrendar, ceder, renovar, comprobar el uso y disponer de marcas, patentes, certificados de invención, nombres comerciales, dibujos industriales, avisos comerciales, registros de modelos, derechos de autor, invenciones y procesos.

J) Establecer, arrendar, operar y poseer plantas, talleres, bodegas, instalaciones, oficinas y agencias en México o en el extranjero.

K) Otorgar garantías en cualquier forma permitida por la Ley, en relación con obligaciones contraídas por la Sociedad o por sociedades en las cuales la Sociedad sea titular de la mayoría de las acciones o partes sociales, así como fungir como fiador y obligado solidario.

L) Financiar operaciones a sus empresas subsidiarias, otorgándoles créditos de cualquier tipo, con o sin garantía, siempre y cuando no se trate de operaciones autorizadas en forma exclusiva a las Instituciones de Crédito.

M) La representación como agente, comisionista, consignataria, intermediario, factor, mediador o representante en la República Mexicana o en el extranjero de empresas industriales o comerciales o de servicio, ya sean nacionales o extranjeras, pudiendo gestionar créditos, dar o tomar dinero en préstamo con o sin garantía entre la Sociedad y sus subsidiarias o filiales.

N) Celebrar directamente o a través de terceros la compraventa y arrendamiento de derechos derivados de operaciones de fideicomisos, aunque estas actividades se efectúen dentro o fuera de la República Mexicana.

Ñ) En general, realizar todo género de actos, contratos y convenios, así como operaciones de cualquier naturaleza en los términos de la Ley.

DURACIÓN. La duración de la Sociedad será indefinida.

NACIONALIDAD.

A) La Sociedad es mexicana y se constituye y operará conforme a las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos. Los accionistas podrán ser mexicanos o de cualquier otra nacionalidad.

B) Los accionistas extranjeros actuales o futuros de la Sociedad, se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones de esta Sociedad que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte esta Sociedad con las autoridades mexicanas, y a no invocar por lo mismo, la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación Mexicana las acciones emitidas por esta Sociedad que hubiese adquirido

CAPITAL SOCIAL. El Capital Social es Variable.

El Capital Social Mínimo Fijo no sujeto a retiro, es la suma de \$124'730,519.00 (Ciento veinticuatro millones setecientos treinta mil quinientos diecinueve pesos, moneda nacional,) representado por 544'445,650 (Quinientas cincuenta y cinco millones trescientas noventa y seis mil quinientas cuarenta) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal.

Del capital social se encuentra pagado la cantidad de \$120'483,328.00 (ciento veinte millones cuatrocientos ochenta y tres mil trescientos veintiocho pesos 00/100 Moneda Nacional); el resto corresponde al capital destinado a hacer frente a la emisión de obligaciones quirografarias necesariamente convertibles en Acciones.

El Consejo de Administración queda facultado para hacer constar el importe del capital social pagado como resultado de la conversión de obligaciones quirografarias convertibles en acciones.

Las acciones representativas del Capital Social estarán divididas como sigue:

A) La Serie "B" representará el Capital Mínimo Fijo sin derecho de retiro y estará integrada por acciones comunes, ordinarias con pleno derecho de voto, mismas que podrán ser adquiridas por inversionistas mexicanos o extranjeros.

B) La Serie "C" representará el Capital Variable y estará integrada por acciones comunes, ordinarias, nominativas, con pleno derecho de voto, sin expresión de valor nominal, mismas que podrán ser adquiridas por inversionistas mexicanos o extranjeros.

C) Si así lo determina la Asamblea de Accionistas, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se podrán emitir acciones Serie "L", preferentes o de voto limitado con las modalidades y características que determine la misma Asamblea, en el entendido de que serán de libre suscripción y en ningún momento representarán más del 25% (veinticinco por ciento) del Capital Social que se coloque entre el público inversionista, del total de acciones que se encuentren colocadas en el mismo, a menos que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice la ampliación de dicho porcentaje cuando el mismo esté representado por acciones sin derecho a voto, con la limitante de otros derechos corporativos o por acciones de voto restringido, que sean convertibles en acciones ordinarias en un plazo no mayor a 5 años, contado a partir de su colocación.

La Asamblea General de Accionistas podrá resolver la emisión de acciones especiales para su adquisición por personas que presten sus servicios a la Sociedad y sus subsidiarias o filiales.

AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL. Con excepción de los aumentos del Capital Social derivados de la colocación de Acciones de Tesorería a que se refiere el Artículo Décimo Segundo de los presentes Estatutos, todo aumento de Capital Social de la Sociedad se efectuará por resolución de la Asamblea General de Accionistas, conforme a las siguientes reglas:

(i) Tratándose del aumento del Capital Mínimo Fijo no sujeto a retiro, la resolución será tomada por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, la cual también acordará la reforma del Artículo Sexto de estos Estatutos Sociales.

(ii) Si el aumento fuera de la parte variable del Capital de la Sociedad, dicho aumento podrá ser acordado por Asamblea General Ordinaria de Accionistas, sin necesidad de reformar los Estatutos Sociales.

(iii) En ningún caso, se podrán decretar aumentos de capital sin que antes se hubieran íntegramente suscrito y pagado las acciones que representen el aumento anterior aprobado.

(iv) Los aumentos de Capital podrán efectuarse mediante capitalización de cuentas del capital contable a que se refiere el Artículo 116 (ciento dieciséis) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, o mediante pago en efectivo o en especie, o por capitalización de pasivos o aportaciones realizadas por accionistas o terceros con anterioridad. En los aumentos por capitalización de cuentas del capital contable, todas las acciones tendrán derecho a la parte proporcional que les corresponda de las acciones que se emitan para amparar el aumento, salvo que el mismo se efectúe sin emisión de nuevas acciones, ya que los títulos que las representan no expresan valor nominal.

(v) El acta que contenga el aumento de capital en su parte fija o variable deberá protocolizarse ante notario público.

Las Acciones que se emitan para representar los aumentos del Capital Social y que por resolución de la Asamblea que decreta su emisión deban quedar depositadas en la Tesorería de la Sociedad para entregarse a medida que vaya realizándose su suscripción, podrán ser ofrecidas para suscripción y pago por el Consejo de Administración, de acuerdo con el Artículo Noveno de estos Estatutos Sociales.

La Asamblea General de Accionistas que decreta el aumento de Capital Social determinará igualmente los términos y condiciones para llevarlo a cabo.

EMISIÓN DE ACCIONES PARA SU OFERTA PÚBLICA. La Sociedad podrá emitir acciones no suscritas en los términos y condiciones previstas por el Artículo Cincuenta y Tres (53) de la Ley del Mercado de Valores, tomando en cuenta lo siguiente:

(i) Que la asamblea general extraordinaria de accionistas apruebe el importe máximo del aumento de capital y las condiciones en que deban hacerse las correspondientes emisiones de acciones;

(ii) Que la suscripción de las acciones emitidas se efectúe mediante oferta pública, previa inscripción en el Registro Nacional de Valores, dando en uno y otro caso, cumplimiento a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones de carácter general aplicables; y

(iii) Que el importe del capital suscrito y pagado se anuncie cuando se de publicidad al capital autorizado representado por las acciones emitidas y no suscritas.

El derecho de suscripción preferente a que se refiere el artículo 132 (ciento treinta y dos) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, no será aplicable tratándose de aumentos de capital mediante ofertas públicas.

DERECHO DE PREFERENCIA. En los aumentos de Capital por pago en efectivo, los accionistas tendrán preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan para representar el aumento, en proporción al número de acciones de que sean titulares dentro de la respectiva Serie al momento de decretarse el aumento de que se trate. Este derecho deberá ejercitarse dentro del plazo que para tal efecto establezca la Asamblea que decreta el aumento, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en la Gaceta Oficial del domicilio social.

En caso de que después de la expiración del plazo durante el cual los accionistas debieran de ejercitar el derecho de preferencia que se les otorga en este Artículo, aún quedasen sin suscribir algunas acciones, éstas podrán ser ofrecidas para su suscripción y pago, en las condiciones y plazos que determine la propia Asamblea que hubiese decretado el aumento del Capital, o en los términos en que disponga el Consejo de Administración o los Delegados designados por la Asamblea a dicho efecto.

Los accionistas no gozarán del derecho de preferencia a que se hace mención en los párrafos anteriores cuando se trate de: (i) la fusión de la Sociedad, (ii) la conversión de obligaciones, (iii) la oferta pública en los términos de lo previsto por el Artículo 53 (cincuenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores y el Artículo Octavo de estos Estatutos Sociales, (iv) el aumento del Capital Social mediante el pago en especie de las acciones que se emitan o mediante la cancelación de pasivos a cargo de la sociedad, y (v) la colocación de acciones adquiridas por la Sociedad de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Décimo Segundo de estos Estatutos Sociales.

DISMINUCIONES DE CAPITAL SOCIAL. Con excepción de las disminuciones del Capital Social derivadas de la adquisición de Acciones propias a que se refiere el Artículo Décimo Segundo de estos Estatutos Sociales, el Capital Social podrá ser disminuido por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, según sea el caso, conforme a lo previsto en este Artículo.

A) Toda reducción del Capital Social por absorción de pérdidas, se efectuará previa resolución de la Asamblea General de Accionistas, aplicando el importe de la reducción a todas las acciones en la proporción que corresponda, pero en ningún caso podrá reducirse el Capital Social a una cantidad inferior a la establecida en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

B) Las reducciones al Capital Social que afecten el Capital Mínimo Fijo no sujeto a retiro, deberán ser aprobadas por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas.

C) Las reducciones al Capital Social que afecten la parte variable del Capital Social, requerirán la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

D) En caso de reducción del Capital Social, mediante reembolso a los accionistas, se aplicará a todos ellos en la proporción que corresponda, excepto en el supuesto de que un accionista propietario de acciones representativas de la parte variable ejercite su derecho a retirar parcial o totalmente su aportación, en los términos previstos en el Artículo Décimo Primero de estos Estatutos Sociales.

E) Los acuerdos de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que apruebe reducir el Capital Mínimo Fijo no sujeto a retiro por reembolso a los accionistas o liberación concedida a éstos de exhibiciones no realizadas, se publicarán en la Gaceta Oficial del domicilio social, en los términos que establece el Artículo 9° (Noveno) de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

F) En todo caso, el Capital Social deberá reducirse en forma tal que las Acciones de la Serie "L", en su caso no excedan de los porcentajes máximos que se establecen en el Artículo Sexto de estos Estatutos.

G) Las disminuciones de Capital Social para absorber pérdidas se efectuarán proporcionalmente entre los accionistas, sin que sea necesario cancelar acciones, en virtud de que los títulos que las representan no expresan valor nominal, salvo que la Asamblea de Accionistas resuelva lo contrario.

H) El acta que contenga la reducción de capital en su parte fija o variable deberá protocolizarse ante notario público.

REEMBOLSO EN RETIRO. Conforme lo dispuesto por el artículo 50 de la Ley del Mercado de Valores, los accionistas de la parte variable del capital social no tendrán el derecho de retiro a que se refiere el artículo 220 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS. De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de carácter general que dicte la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Sociedad podrá adquirir acciones representativas de su Capital Social a través de las bolsas de valores, al precio corriente en el mercado sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del Artículo 134 (ciento treinta y cuatro) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, siempre que la compra se realice con cargo al Capital Contable en tanto pertenezcan dichas acciones a la propia Sociedad o, en su caso, al Capital Social en el evento de que se resuelva convertirlas en acciones de Tesorería, en cuyo supuesto no se requerirá de resolución de Asamblea de Accionistas.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas deberá acordar expresamente, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que puedan destinarse a ese fin, en ningún caso exceda el saldo total de las utilidades netas de la Sociedad, incluyendo las retenidas. Por su parte el Consejo de Administración deberá designar al efecto a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias.

En tanto pertenezcan las acciones a la Sociedad, no podrán ser representadas en Asamblea de Accionistas de cualquier clase.

Las acciones propias que pertenezcan a la Sociedad, o en su caso, las acciones de Tesorería a que se refiere este Artículo, sin perjuicio de lo establecido por la Ley General de Sociedades Mercantiles, podrán ser colocadas entre el público inversionista, sin que para este último caso, el aumento de capital social correspondiente requiera resolución de Asamblea de Accionistas de ninguna clase, ni del acuerdo del Consejo de Administración tratándose de su colocación.

De conformidad con la fracción VI, del Artículo 56 (cincuenta y seis) de la Ley del Mercado de Valores, en ningún caso las operaciones de adquisición y colocación de acciones propias podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el Artículo 54 (cincuenta y cuatro) de la citada ley, tratándose de acciones distintas a las ordinarias, ni a que se incumplan los requisitos de mantenimiento de la inscripción en el listado de valores de la bolsa en que coticen.

AMORTIZACIONES DE ACCIONES CON UTILIDADES REPARTIBLES. La Asamblea General Extraordinaria podrá resolver la amortización de acciones con utilidades repartibles sin disminuir el Capital Social, cumpliendo lo previsto por el Artículo 136 (ciento treinta y seis) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La amortización se llevará a cabo, a elección de la Asamblea General Extraordinaria:

1. De manera proporcional entre todos los accionistas en tal forma que después de la amortización éstos tengan los mismos porcentajes respecto al Capital Social y participación accionaria que antes tenían.
2. En el caso de acciones que coticen en una bolsa de valores, mediante la adquisición de las propias acciones en la bolsa de que se trate, de acuerdo al sistema, precios, términos y demás condiciones que para ese efecto acuerde la asamblea correspondiente, la cual podrá delegar esa facultad en el Consejo de Administración o en delegados especiales.
3. En ningún caso se podrán amortizar acciones de forma tal que las acciones de la Serie "L" excedan los porcentajes máximos que se establecen en estos Estatutos Sociales.

Las acciones amortizadas quedarán anuladas y los títulos correspondientes deberán cancelarse.

CANCELACIÓN DE ACCIONES EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES. En el caso de la cancelación de la inscripción de las acciones en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores, ya sea por solicitud de la propia Sociedad o por resolución adoptada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en términos de la Ley, los accionistas que sean titulares de la mayoría de las acciones ordinarias o tengan la posibilidad de imponer decisiones en las asambleas generales de accionistas o de nombrar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad (en adelante los Accionistas Mayoritarios), deberán realizar una oferta pública de compra, previamente a la cancelación.

La oferta pública de compra a que se refiere el párrafo anterior deberá realizarse cuando menos al precio que resulte mayor entre el valor de cotización de bolsa, mismo que será el precio promedio ponderado por volumen de las operaciones que se hayan efectuado durante los últimos 30 (treinta) días en que hubieran negociado las acciones de la Sociedad, previos a la fecha de oferta durante un período que no podrá ser superior a 6 meses y el valor contable de la acción de acuerdo al último reporte trimestral, presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V., también antes de la oferta, excepto cuando dicho valor se haya modificado de conformidad con criterios aplicables a la determinación de información relevante, en cuyo caso, deberá considerar la información financiera más reciente con que cuente la Sociedad.

En caso de que la oferta comprenda más de una serie accionaria, el promedio a que se hace referencia en el párrafo que antecede, deberá realizarse por cada una de las series que se pretenda cancelar, debiendo tomarse como valor de cotización para la oferta pública de todas las series, el promedio que resulte mayor.

En caso de que el número de días en que se hayan negociado las acciones durante el período señalado, sea inferior a 30 (treinta), se tomarán los días que efectivamente se hubieren negociado. En el evento de que las acciones no se negocien en dicho período, se tomará el valor contable de las acciones.

El Consejo de Administración de la Sociedad, dentro de los 5 (cinco) días hábiles previos al día de inicio de la oferta, deberá dar a conocer su opinión, respecto a la justificación del precio de la oferta pública de compra, en la que tomará en cuenta los intereses de los accionistas minoritarios a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y la opinión del Comité de Prácticas Societarias, la que en el evento de que sea contraria, deberá divulgarse. En caso de que el Consejo de Administración se encuentre frente a situaciones que puedan generarle conflicto de interés, la opinión de dicho Consejo deberá estar acompañada de otra emitida por un experto independiente seleccionado por el Comité de Prácticas Societarias, en la que se haga especial énfasis en la salvaguarda de los derechos de los accionistas minoritarios de la sociedad.

Los accionistas obligados a realizar la oferta pública, podrán solicitar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores les autorice, considerando la situación financiera y perspectivas de la Sociedad, utilizar una base distinta para la determinación del precio de la oferta pública de compra en los términos de este artículo, siempre que presenten el acuerdo del Consejo de Administración, previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias, en la que se contengan los motivos por los cuales se estima justificado establecer un precio distinto, acompañado de un informe de un experto independiente que haga especial énfasis en que el precio es consistente con el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores.

Los Accionistas Mayoritarios no quedarán obligados a llevar a cabo la oferta pública mencionada, si se acredita el consentimiento de los accionistas que representen cuando menos el 95% de capital social de la sociedad de que se trate mediante acuerdo de asamblea y que el monto a ofrecer por las acciones colocadas entre el gran público inversionista conforme a lo establecido en esta fracción sea menor a 300,000 unidades de inversión.

En el evento de que una vez realizada la oferta pública de compra y previo a la cancelación de la inscripción de las acciones en el Registro Nacional de Valores de los Accionistas Mayoritarios no logren adquirir el cien por ciento del capital social pagado, deberán afectar en un fideicomiso por un periodo mínimo de seis meses los recursos necesarios para el exclusivo fin de comprar al mismo precio de la oferta, las acciones de los inversionistas que no acudieron a dicha oferta.

TRANSMISIÓN DE ACCIONES. La propiedad de los Títulos de las Acciones se transmitirá mediante el endoso del Título respectivo o por cualquier otro medio legal. La propiedad de las acciones y los traspasos sobre las mismas serán reconocidos por la Sociedad cuando hayan sido inscritos en el Libro de Registro de Acciones

Todos los traspasos de acciones se considerarán incondicionales y sin reserva alguna, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando una persona o grupo de personas pretenda adquirir o adquiera en una o varias operaciones, simultáneas o sucesivas, directa o indirectamente, un 10% (diez por ciento) o más de las acciones que representen el Capital Social, en un periodo no mayor a 12 (doce) meses, deberán informar al Consejo de Administración y al público inversionista de tal propósito o hecho y en cualquier caso la intención con que se realiza la inversión. En caso de que el accionista o grupo de accionistas modifique la intención relativa a su inversión en la Sociedad, deberá de informarlo de inmediato al Consejo de Administración y al público inversionista, indicando la nueva intención de las adquisiciones accionarias.

b) Cuando una persona o un grupo de personas propietarias del 30% (treinta por ciento) o más de las acciones emitidas y pagadas de la Sociedad, pretenda adquirir mediante una o varias operaciones, simultáneas o sucesivas, directa o indirectamente, un número de acciones equivalente al 5% (cinco por ciento) o sus múltiplos (esto es cinco, diez, quince, etc. por ciento) de Capital Social pagado adicional al porcentaje del que ya fuera propietario, deberá solicitar la autorización del Consejo de Administración y avisarlo al público inversionista con cuando menos treinta días naturales, antes de la realización de cada operación. Dicho aviso deberá manifestar la intención con que se pretende realizar dicha inversión. El Consejo de Administración contará con un plazo no mayor a treinta días naturales a partir de que hubiere recibido la solicitud correspondiente para otorgar o negar la autorización que para adquirir acciones se refiere este inciso.

En el análisis que realice el Consejo de Administración para otorgar o negar la autorización correspondiente, deberá considerar, entre otros criterios:

i. La protección de la Sociedad, entendiendo por esto la salvaguarda y el cumplimiento de los compromisos que la Sociedad tiene en las diversas comunidades en que opera, incluyendo a los acreedores, proveedores, clientes autoridades, con quienes está relacionada.

ii. La equidad con que en la operación se trata a todos los accionistas de la Sociedad, y la protección adecuada a los accionistas que integran el público inversionista.

El Consejo podrá negar la autorización en caso de que la operación en su concepto, no reúna los criterios antes señalados.

Si durante los treinta días naturales siguientes a la presentación al Consejo de la solicitud de compra, aparecieren otros interesados en adquirir las acciones, el Consejo de Administración podrá extender el periodo para otorgar o negar su autorización para permitir que se facilite un proceso de formación de precio competitivo y se mejore el valor de las ofertas.

Por valor se deberá entender todas las contraprestaciones que se ofrezcan para inducir la realización de la operación e incluirá necesariamente los pagos en efectivo y en especie, además de considerar los términos y condiciones de las ofertas.

El Consejo preferirá en todo caso recomendar aquella oferta que, reuniendo los criterios antes descritos, represente un mayor valor a los accionistas. En caso de que las ofertas contengan elementos diversos, el Consejo podrá contratar a expertos externos que le rindan opiniones contables, legales, financieras y de negocios, que versen sobre la razonabilidad, legalidad y conveniencia a los accionistas de las distintas ofertas y auxilie al Consejo a determinar aquella que represente un mayor valor.

En caso de duda el Consejo de Administración podrá convocar a la Asamblea de Accionistas para que resuelva respecto a la mejor oferta porque represente un mayor valor a los accionistas.

La Sociedad no considerará como dueño de las acciones, y por ende, no reconocerá como accionista, a aquellas personas que no hubieren cumplido los requisitos previstos en este artículo, y en consecuencia, le negará la inscripción en el Libro de Registro de Acciones.

c) Al momento en el que un grupo de accionistas mayoritarios (los Accionistas Mayoritarios) reciban una oferta de compra de sus acciones de un tercero de buena fe, deberán dar aviso (el "Aviso de Compra") a los demás accionistas (los Accionistas Minoritarios), mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la sociedad, dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que reciban la oferta de compra, sujetándose, en su caso, a la normatividad vigente y a los términos y condiciones que, en su caso y para tal efecto determine la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El Aviso de Compra contendrá, en la forma más detallada posible, los términos y condiciones en que se llevará a cabo la posible venta (sin que en ningún caso se mencione el nombre del oferente con que se vaya a contratar), así como el derecho, más no la obligación de los Accionistas Minoritarios de participar en la venta de las acciones de la Sociedad.

Los Accionistas Minoritarios tendrán diez días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del Aviso de Compra, para enviar al Presidente o al Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad un aviso por escrito en el que harán saber si desean ejercer parcial o totalmente su derecho de participar en la posible venta de las acciones (el "Aviso de Participación") o, en su caso, que no tienen la intención de ejercer su derecho de participar en dicha venta. En caso de no recibir por parte de alguno de los Accionistas Minoritarios el Aviso de Participación dentro del plazo mencionado en el presente párrafo, se entenderá que no desean participar en la posible venta de las acciones.

Al momento en el que cualquiera de los Accionistas Minoritarios decidan participar en la venta de las acciones de acuerdo a lo que establece el segundo párrafo de esta sección, se entenderá que aceptan los mismos términos y condiciones, y se obligan a vender al mismo precio en el que se obligaron a vender los Accionistas Mayoritarios.

Una vez que el Presidente o el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad reciban el Aviso de Participación, los Accionistas Minoritarios deberán transferir parcial o totalmente sus acciones al tercero de buena fe, dentro del plazo que se establezca en el Aviso de Compra; obligándose a realizar cualquier trámite o gestión a fin de concluir la posible venta, incluyendo la firma del contrato respectivo.

Los gastos y honorarios derivados de la operación de venta se pagarán por los accionistas participantes en la misma proporción de las acciones que transfieran; en el entendido de que cada accionista participante se hará cargo, en su caso, de sus propios impuestos.

REGISTRO DE ACCIONES. La Sociedad contará con un registro de acciones nominativas, en los términos del Artículo 128 (ciento veintiocho) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el que deberá ser llevado por la propia Sociedad, por una institución para el depósito de valores o por una institución de crédito, que actúen como agentes registradores por su cuenta y nombre, en el que se inscribirán todas las operaciones de suscripción, adquisición o transmisión de que sean objeto las acciones representativas del Capital Social, con expresión del suscriptor y del adquirente. Toda persona que adquiera una o más acciones asumirá todos los derechos y obligaciones de los cesionarios en relación con la Sociedad.

La posesión de una o más acciones significa la aceptación por parte del tenedor de las disposiciones contenidas en los Estatutos Sociales de la Sociedad, en las reformas o modificaciones que se hagan a los mismos y de las resoluciones tomadas por las Asambleas Generales de Accionistas y por el Consejo de Administración, sin perjuicio del derecho de oposición y separación que se consigna en los Artículos del 200 (doscientos) al 206 (doscientos seis) de la Ley General de Sociedades Mercantiles y del derecho de denunciar irregularidades o exigir responsabilidades en relación con la administración de la Sociedad.

La Sociedad sólo reconocerá como accionista a aquellas personas que se encuentren inscritas en el Libro de Registro de Acciones. Sin embargo, tratándose de acciones destinadas a la oferta pública, bastará para su registro, la indicación de esta circunstancia y de la institución para el depósito de valores en la que se encuentre depositado el o los títulos que las representan, y en tal caso la Sociedad reconocerá como accionistas, también, a quienes acrediten dicho carácter con las constancias expedidas por la institución para el depósito de valores de que se trate, complementadas con el listado de titulares de las acciones correspondientes, formulados por quienes aparezcan como depositantes en las citadas constancias, en los términos del Artículo 290 (doscientos noventa) de la Ley del Mercado de Valores.

REGISTRO DE VARIACIONES DE CAPITAL. Con excepción de los movimientos del Capital Social derivados de la compra o venta de acciones propias que realice la Sociedad en los términos del Artículo Décimo Segundo de estos Estatutos, los aumentos y las disminuciones de capital deberán inscribirse en el Libro de Registro de Variaciones de Capital que deberá llevar la Sociedad.

DERECHOS DE LOS ACCIONISTAS. Dentro de su respectiva Serie cada acción conferirá iguales derechos y obligaciones a sus tenedores. La Sociedad podrá emitir acciones no suscritas, que conservará en Tesorería. Los suscriptores recibirán las constancias respectivas contra el pago total de su valor nominal y de las primas que, en su caso, fije la Sociedad.

En su caso, las acciones de la Serie "L" de voto limitado y otros derechos corporativos limitados, tendrán derecho a asistir y emitir un voto por acción, única y exclusivamente en (i) las Asambleas Especiales de dicha Serie, (ii) las Asambleas que se reúnan para aprobar operaciones a que se refiere la fracción vii., del Artículo Vigésimo Primero de estos Estatutos Sociales, y (iii) las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas que se reúnan para tratar de los siguientes asuntos:

(i) Cancelación de la inscripción de las acciones de la Serie "L" en bolsas de valores nacionales o extranjeras en las que se encuentren registradas. No se considerarán bolsas los sistemas de cotización u otros mercados que no estén organizados como bolsas de valores conforme a la legislación del país de que se trate;

(ii) Prórroga de la duración de la Sociedad;

(iii) Transformación de la Sociedad en otra especie de sociedad;

(iv) Fusión;

(v) Cambio de objeto de la Sociedad;

(vi) Escisión; y

(vii) Disolución y liquidación.

(viii) Cambio de nacionalidad de la Sociedad.

Los accionistas titulares de acciones de la Serie "L" no tendrán derecho de asistir a las Asambleas Generales de Accionistas diversas a las antes mencionadas. Los accionistas titulares de acciones de la Serie "L" tendrán derecho a nombrar en una Asamblea Especial, por mayoría de votos, a dos Consejeros Propietarios. Toda minoría de titulares de acciones Serie "L" que representen un 10% (diez por ciento) del Capital Social, tendrá derecho a designar en la Asamblea Especial a un Consejero. En el supuesto de que la minoría citada realice la designación de un Consejero, el otro miembro del Consejo que corresponda a la Serie "L" será designado por mayoría de votos sin computar los votos que correspondan a los accionistas que hayan hecho la designación.

La designación de Consejeros que realice la Asamblea Especial de Accionistas de la Serie "L" deberá ser notificada a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas que se reúna para el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. La revocación de los Consejeros que nombren los accionistas de la Serie "L" deberá ser aceptada previamente por dichos accionistas, reunidos en Asamblea Especial.

Sólo podrán revocarse los nombramientos de los Consejeros designados por los accionistas referidos en los párrafos inmediatos anteriores, cuando se revoque el de todos los demás Consejeros de la Sociedad.

TÍTULOS Y CERTIFICADOS. Los certificados provisionales o los títulos definitivos de las acciones podrán amparar una o más acciones y serán firmados por dos miembros del Consejo de Administración, cuyas firmas podrán ser impresas ó en facsímil, en los términos de lo dispuesto por la fracción VIII (octava) del Artículo 125 (ciento veinticinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Conforme al Artículo 283 (doscientos ochenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores, la Sociedad podrá emitir un título único que cumpla con lo dispuesto en el artículo citado y en las disposiciones generales que emanen de la Ley del Mercado de Valores.

Dichos certificados o títulos deberán satisfacer los requisitos establecidos por el Artículo 125 (ciento veinticinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Asimismo, de conformidad con el Artículo 282 (doscientos ochenta y dos) de la Ley del Mercado de Valores, los títulos podrán o no llevar adheridos cupones numerados para el pago de dividendos y el ejercicio de otros derechos corporativos y pecuniarios, debiendo además contener en forma ostensible la estipulación a que se refiere el Artículo Quinto y una síntesis de los que consigna el Artículo Sexto ambos de estos Estatutos Sociales.

Los títulos de las acciones deberán expedirse dentro de un plazo no mayor de 90 (noventa) días naturales, contados a partir de la fecha en que se haya acordado su emisión o canje. Entre tanto se expiden los títulos definitivos, se emitirán certificados provisionales que serán siempre nominativos y que deberán canjearse en su oportunidad, por los títulos definitivos.

INVERSIÓN EN ACCIONES DE SOCIEDADES RELACIONADAS. Las personas morales que sean controladas por Corporación GEO, S.A.B. de C.V. no podrán adquirir, directa o indirectamente, acciones representativas del capital social de Corporación GEO, S.A.B. de C.V. o títulos de crédito que representen dichas acciones.

Se exceptúan de la prohibición anterior (i) las adquisiciones realizadas a través de sociedades de inversión; y (ii) las adquisiciones realizadas por dichas sociedades para instrumentar o cumplir con planes de opción de compra de acciones para empleados y fondos de pensiones, jubilaciones, primas de antigüedad y cualquier otro fondo con fines semejantes, constituidos directa o indirectamente, por la Sociedad, sujeto a las disposiciones legales aplicables.

Lo previsto en este artículo será igualmente aplicable a las adquisiciones que se realicen sobre instrumentos financieros derivados o títulos opcionales que tengan como subyacente acciones representativas del capital social de la Sociedad, que sean liquidables en especie.

ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS. La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad. Las Asambleas serán Ordinarias, Extraordinarias o Especiales. Las Asambleas Extraordinarias serán las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos a que se refiere el Artículo 182 (ciento

ochenta y dos) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las Asambleas Especiales serán las que se reúnan para tratar asuntos que puedan afectar a una sola categoría de accionistas. Todas las demás Asambleas serán Ordinarias.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. La Administración de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración integrado por un mínimo de 11 (once) y un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Los consejeros permanecerán en el cargo un año, a menos que sean relevados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, pero en todo caso continuarán en el desempeño de sus funciones, aún cuando hubiere concluido el plazo anterior hasta que sus sustitutos sean nombrados por la Asamblea de Accionistas o el Consejo de Administración. Asimismo, los Consejeros podrán ser reelectos anualmente. (Para mayor detalle ver inciso c)

El Consejo de Administración podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la Asamblea de Accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior, o en el Artículo 155 (ciento cincuenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La Asamblea de Accionistas de la Sociedad ratificará dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la Asamblea siguiente a que ocurra tal evento, sin perjuicio de lo establecido en Artículo Décimo Octavo de estos Estatutos.

En todo caso, del número de Consejeros que integren el Consejo de Administración por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Consejeros Independientes. Los Consejeros Independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La Asamblea General de Accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del Consejo de Administración o, en su caso, aquella en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como Consejeros Independientes las personas siguientes:

A) Los directivos relevantes o empleados de la Sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que ésta pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;

B) Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la Sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca;

C) Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la Sociedad;

D) Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante;

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de la propia Sociedad o de su contraparte.

E) Empleados de una fundación, asociación o sociedad civil que reciba donativos importantes de la Sociedad o sus subsidiarias;

Se consideran donativos importantes aquellos que representen más del 15% (quince por ciento) del total de donativos recibidos por parte de la institución;

F) Directores generales o directivos relevantes de una sociedad en cuyo Consejo de Administración participe el Director General o un directivo relevante de la Sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que ésta pertenezca;

G) Cónyuges o concubenarios, así como los parientes por consanguinidad, afinidad o civil, hasta el primer grado, respecto de alguna de las personas mencionadas en los incisos E) y F) anteriores, o bien, hasta el tercer grado, en relación con las personas señaladas en los incisos A) a D) anteriores.

Los Consejeros Independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del Consejo de Administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

Los Consejeros, por el hecho de tomar posesión de su cargo, se obligan a cumplir y supervisar la observancia de las normas autorregulatorias que expida la Sociedad de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Quincuagésimo Tercero de los Estatutos Sociales, así como a guardar en lo personal absoluta reserva de la información que les sea proporcionada por la Sociedad y, sin perjuicio de las sanciones que de dicho incumplimiento le puedan resultar de conformidad con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, su incumplimiento a lo previsto en el presente párrafo será causa, de remoción por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, previa opinión del Comité de Prácticas Societarias. No se considerará como incumplimiento de la obligación a que este párrafo se refiere la revelación que haga dicho Consejero en cumplimiento de una disposición legal.

De igual forma, e independientemente de sus demás obligaciones previstas en la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Sociedades Mercantiles y estos Estatutos Sociales, los Consejeros serán responsables de las resoluciones a que lleguen con motivo de los asuntos a que se refieren los numerales contenidos en el inciso K) del Artículo Trigésimo Sexto de estos Estatutos Sociales, salvo en el caso establecido por el Artículo 159 (ciento cincuenta y nueve) de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los accionistas que representen cuando menos el 5% del Capital Social, podrán ejercitar directamente la acción de responsabilidad civil contra los administradores, para lo cual no será necesario que se satisfagan los requisitos establecidos en el Artículo 163 (ciento sesenta y tres) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. En todo caso, dichas acciones deberán comprender el monto total de las responsabilidades en favor de la Sociedad o de las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa y no únicamente el interés personal del o los demandantes.

En ningún caso podrán ser Consejeros de la Sociedad: (i) las personas inhabilitadas por la ley para ejercer el comercio, y/o (ii) las personas que hubieren desempeñado el cargo de auditor externo de la Sociedad o de alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que ésta pertenezca, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento.

La totalidad de los Consejeros, así como aquellos funcionarios de la Sociedad que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas, gozarán de la protección contra responsabilidades civiles, penales, mercantiles, administrativas y laborales que se originen en el desempeño de sus funciones en los términos y condiciones que, en su caso, determine la propia Asamblea Ordinaria de Accionistas, y cumpla con las disposiciones legales aplicables al caso concreto.

ELECCIÓN DEL CONSEJO. Los accionistas de la Serie "B" tendrán derecho a designar por mayoría de votos presentes, por lo menos, a la mitad más uno de los Consejeros, los accionistas de la Serie "C" tendrán, en su caso, derecho a designar por mayoría, a los demás Consejeros, excepto en el caso de que los accionistas de la Serie "L" hubieren designado dos Consejeros, en cuyo caso los accionistas de la Serie "C" designarán al número de Consejeros restante para integrar el Consejo de Administración. Los accionistas de la Serie "B", "C" y "L" deberán observar lo dispuesto en el Artículo Trigésimo Primero en materia de Consejeros Independientes, de manera proporcional, a las designaciones que efectúen de Consejeros en la Sociedad.

Los accionistas de cada una de las Series que representen cuando menos un 10% (diez por ciento) del Capital Social pagado de la Sociedad, representado por acciones ordinarias, tendrán derecho a designar a un Consejero de la Serie que corresponda. Para computar la mayoría de votos de que trata este Artículo, no se computarán los votos de los accionistas minoritarios que hubieren hecho uso del derecho antes indicado.

REMUNERACIÓN A LOS CONSEJEROS. Los Consejeros recibirán como compensación anual por sus servicios la que en efectivo o en especie, fije la Asamblea General Ordinaria de Accionistas que los

hubiere designado. Dicha asamblea podrá delegar en el Consejo de Administración o en el Comité de Evaluación y Compensación la instrumentación de cualquier programa de remuneración en especie para los Consejeros.

CAUCIÓN DE LOS CONSEJEROS. Al tomar posesión de sus cargos los miembros del Consejo de Administración otorgarán como garantía de sus gestiones la caución que, en su caso, fije la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. En el entendido, de que dicha Asamblea podrá eximir el otorgamiento de la garantía.

FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración tiene la representación legal de la Sociedad y goza de las más amplias facultades y poderes para realizar todas las operaciones inherentes al objeto social, salvo las encomendadas expresamente a la Asamblea General de Accionistas, y tendrá las funciones, deberes y facultades establecidas en la Ley del Mercado de Valores vigente en el país y cualesquier otra disposición legal aplicable al caso.

El Consejo de Administración está investido en forma enunciativa más no limitativamente de las siguientes facultades o poderes: A) General para pleitos y cobranzas que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la Ley, sin limitación alguna, en los términos de lo establecido en el párrafo primero del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana; estará por consiguiente facultado en forma enunciativa más no limitativa para presentar querellas, denuncias penales y otorgar perdones, para constituirse en parte ofendida o coadyuvante en los procedimientos penales; desistirse de las acciones que intentare y de juicios de amparo; para transigir, para someterse a arbitraje, para articular y absolver posiciones, para hacer cesión de bienes, para recusar jueces, recibir pagos y ejecutar todos los otros actos expresamente determinados por la Ley, entre los que se incluyen representar a la Sociedad ante autoridades judiciales y administrativas, civiles o penales, ante autoridades y tribunales del trabajo, y ante la Secretaría de Relaciones Exteriores para celebrar convenios con el Gobierno Federal, en los términos de las fracciones primera y cuarta del Artículo 27 (veintisiete) Constitucional. El Consejo de Administración no podrá delegar en Ningún Consejero ni en el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, ni en el Director General facultades para desahogar la prueba confesional, por lo que las personas que desempeñen dichos cargos están impedidos para absolver posiciones en todo juicio o procedimiento en que la Sociedad sea parte; las citadas facultades corresponderán exclusivamente a los apoderados de la Sociedad a quienes en forma expresa se les hayan otorgado; en el entendido que, el Consejo de Administración como órgano colegiado cuenta con dichas facultades por lo que podrá delegarlas en cualesquiera otras personas siempre que no ocupen los cargos mencionados.

B) General para actos de administración y de dominio de acuerdo con lo establecido en los párrafos segundo y tercero del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana. En consecuencia, el Consejo de Administración queda investido de las más amplias facultades para administrar todos los negocios relacionados con el objeto de la Sociedad;

C) Para actos de administración con facultades específicas en materia laboral, en los términos del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro), párrafo segundo y cuarto del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles vigentes en las Entidades Federativas de la República Mexicana, así como de acuerdo con lo dispuesto por los Artículos 11 (once), 692 (seiscientos noventa y dos) fracciones II y III, 786 (setecientos ochenta y seis), 876 (ochocientos setenta y seis) y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo, para que comparezcan en su carácter de administradores y por lo tanto como representantes legales de la Sociedad, ante todas las autoridades del trabajo, relacionadas en el Artículo 523 (quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo, así como ante el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, Instituto Mexicano del Seguro Social y Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, en todos los asuntos relacionados con estas instituciones y demás organismos públicos, pudiendo deducir todas las acciones y derechos que correspondan a la Sociedad, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, autorizándolos para que puedan comprometer en conciliación a la empresa, así como para que en representación de la misma dirijan las relaciones laborales de la Sociedad;

D) Para suscribir, otorgar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito, en los términos del Artículo 9º (novenº) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

E) Para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas;

F) Para nombrar y remover al Director General y Vicepresidentes y delegar la facultad de nombrar y remover a los demás funcionarios, apoderados, agentes, empleados, delegados y auditores internos o externos de la Sociedad, cuando lo estime conveniente, otorgarles facultades y poderes, así como determinar sus garantías, condiciones de trabajo y remuneraciones;

G) Facultad para otorgar y delegar poderes generales y especiales, revocar unos y otros y sustituirlos en todo o en parte, conforme a los poderes de que está investido, incluyendo expresamente la facultad para que las personas a quienes otorgue dichos poderes puedan, a su vez, otorgarlos, delegarlos, sustituirlos o revocarlos, en todo o en parte a favor de terceros;

H) Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo Trigésimo Noveno de los Estatutos Sociales, podrá establecer los demás comités o comisiones especiales que considere necesarios para el desarrollo de las operaciones de la Sociedad, fijando, en su caso, las facultades y obligaciones de tales comités o comisiones, incluyendo la integración de un Comité de Nominaciones de Consejeros Independientes y determinar el número de miembros que lo integren y las reglas que fijan su funcionamiento. Dichos comités o comisiones no tendrán facultades que conforme a la Ley o a estos Estatutos correspondan en forma exclusiva a la Asamblea General de Accionistas o al Consejo de Administración;

I) La facultad para determinar el sentido en que deberán ser emitidos los votos correspondientes a las acciones propiedad de la Sociedad, en las Asambleas Ordinarias, Extraordinarias y Especiales de Accionistas en que sea titular de la mayoría de las acciones de la sociedad;

J) La facultad indelegable para resolver acerca de los programas de adquisición de acciones de la Sociedad de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Décimo Segundo de los Estatutos Sociales de la Sociedad, la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones de carácter general que sobre el particular dicte la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como para designar apoderados encargados de la administración de dicho programa;

K) La facultad de conocer y acordar lo correspondiente en relación con:

I. El establecimiento de las estrategias generales para la conducción del negocio de la Sociedad y personas morales que ésta controle.

II. La vigilancia de la gestión y conducción de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la Sociedad, así como el desempeño de los directivos relevantes.

III. La aprobación, con la previa opinión del comité que sea competente, de:

a) Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas.

b) Las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas, que pretenda celebrar la Sociedad o las personas morales que ésta controle. No requerirán aprobación del Consejo de Administración, las operaciones que a continuación se señalan, siempre que se apeguen a las políticas y lineamientos que al efecto apruebe el consejo:

1. Las operaciones que en razón de su cuantía carezcan de relevancia para la sociedad o personas morales que ésta controle.
2. Las operaciones que se realicen entre la Sociedad y las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa o entre cualquiera de éstas, siempre que: (i) sean del giro ordinario o habitual del negocio; (ii) se consideren hechas a precios de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas.

3. Las operaciones que se realicen con empleados, siempre que se lleven a cabo en las mismas condiciones que con cualquier cliente o como resultado de prestaciones laborales de carácter general.

c) Las operaciones que se ejecuten, ya sea simultánea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes:

1. La adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) de los activos consolidados de la sociedad.
2. El otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% (cinco por ciento) de los activos consolidados de la sociedad.

Quedan exceptuadas las inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios, siempre que se realicen conforme a las políticas que al efecto apruebe el propio Consejo.

d) El nombramiento, elección y, en su caso, destitución del Director General de la Sociedad y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes.

e) Las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas.

f) Las dispensas para que un Consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa. Las dispensas por transacciones cuyo importe sea menor al mencionado en el inciso c) anterior, podrán delegarse en el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

g) Los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle.

h) Las políticas contables de la Sociedad, ajustándose a los principios de contabilidad reconocidos o expedidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante disposiciones de carácter general.

i) Los estados financieros de la Sociedad.

j) La contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa.

Cuando las determinaciones del Consejo de Administración no sean acordes con las opiniones que le proporcione el Comité correspondiente, el citado Comité deberá instruir al Director General revelar tal circunstancia al público inversionista, a través de la bolsa de valores en que coticen las acciones de la Sociedad.

IV. Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social:

- a) Los informes a que se refiere el Artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores.
- b) El informe que el Director General elabore conforme a lo señalado en el Artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo.

- c) La opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General a que se refiere el inciso anterior.
 - d) El informe a que se refiere el artículo 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles en el que se contengan las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera.
 - e) El informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.
- V. Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad y personas morales que ésta controle, identificados con base en la información presentada por los Comités, el Director General y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.
- VI. La aprobación de las políticas de información y comunicación con los accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes, para dar cumplimiento a lo en los ordenamientos legales aplicables.
- VII. La determinación de las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes.
- VIII. El establecimiento de los términos y condiciones a los que se ajustará el Director General en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio.
- IX. Girar órdenes al Director General respecto de la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del Director General a que hace referencia el Artículo 44, fracción V de la Ley del Mercado de Valores.
- L) Para establecer sucursales en la República Mexicana o en el Extranjero;
- M) Para aprobar planes de opción de compra de acciones, para directivos y trabajadores de la Sociedad y sus subsidiarias, así como sobre la manera en que deberán implementarse dichos planes y sus modificaciones;
- N) Para expedir lineamientos internos, códigos de conducta y demás ordenamientos que, entre otros aspectos, establezcan el régimen autorregulatorio aplicable a los Consejeros, directivos, apoderados y empleados de la Sociedad y de sus subsidiarias;
- Ñ) Para crear los comités que se estimen pertinentes, y para designar los miembros del Consejo de Administración que integrarán dichos Comités (con excepción del nombramiento y ratificación de la persona que funja como presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, el cual deberá ser designado por la Asamblea de Accionistas).
- O) Para llevar a cabo todos los actos autorizados por estos Estatutos Sociales o que sean consecuencia de éstos y demás disposiciones legales aplicables.

FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO. El Consejo de Administración se reunirá por lo menos trimestralmente, sus sesiones se celebrarán en el domicilio social o en cualquier otro lugar de los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero y serán convocadas por el Presidente del Consejo de Administración o cualesquiera de los Presidentes de los Comités que lleven a cabo las funciones de Auditoría o de Prácticas Societarias, así como por el 25% (veinticinco por ciento) de los Consejeros de la Sociedad.

Las convocatorias para las sesiones del Consejo de Administración, en todos los casos, deberán enviarse por el Presidente o por el Secretario o el Prosecretario del Consejo de Administración, a cada uno de los Consejeros, cuando menos con 5 (cinco) días naturales de anticipación a la fecha de la sesión correspondiente. Dichas convocatorias podrán remitirse por telefax a los números de fax o en su caso, por correo electrónico o por mensajería a las direcciones o domicilios registrados en la secretaría de la Sociedad. Mientras el Consejero no dé aviso por escrito al Secretario de cambios al número de fax,

dirección de correo o domicilio, las convocatorias remitidas de conformidad a los datos registrados surtirán todos sus efectos. Las convocatorias deberán contener la hora, fecha, lugar y, en su caso, una relación de los posibles asuntos a tratarse en la sesión respectiva.

A las sesiones del Consejo de Administración, así como a la de aquellos órganos intermedios de consulta en los que el Consejo de Administración haya delegado alguna facultad, el auditor externo de la Sociedad podrá ser convocado, en calidad de invitado con voz y sin voto, debiendo abstenerse de estar presente respecto de aquéllos asuntos del orden del día en los que tenga un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia. De igual manera, podrán asistir los funcionarios de la Sociedad y de sus subsidiarias y demás personas que sean invitados del Presidente del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración sesionará válidamente con la presencia de un número de Consejeros igual a la mayoría de sus miembros debiendo estar presentes por lo menos 2 (dos) Consejeros Independientes. Las resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los asistentes.

De cada sesión de Consejo de Administración que se celebre deberá levantarse un acta en la que se asiente el nombre de los asistentes, las deliberaciones correspondientes, la manera en que se ejerció el voto y las resoluciones que se tomen. Dicha acta se asentará en el Libro de Actas de Sesiones de Consejo de Administración y deberá ser firmada por las personas que actúen como Presidente y Secretario respectivamente.

Las copias o constancias de las actas de las Sesiones del Consejo de Administración y de las Asambleas Generales de Accionistas, así como de los asientos contenidos en los libros y registros sociales jurídicos y, en general, de cualquier documento del archivo de la Sociedad, deberán ser autorizados por el Secretario o el Prosecretario quien, en caso necesario, deberá comparecer ante Notario Público a protocolizar los documentos mencionados, sin perjuicio de que lo haga cualquier persona autorizada por el Consejo de Administración o por la Asamblea de Accionistas. En general, ante la ausencia de un delegado específico, el Secretario o el Prosecretario, actuará como delegado para la ejecución de los acuerdos y tendrá la representación que señala el Artículo 148 (ciento cuarenta y ocho) de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

COMITÉS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Sin perjuicio de la facultad del Consejo de Administración o de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas para constituir otros comités operativos, el Consejo deberá designar anualmente de entre sus miembros a los integrantes del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas Societarias y del Comité de Planeación y Finanzas (en el entendido que, el nombramiento y/o ratificación de las personas que funjan como Presidentes del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias, deberán ser llevados a cabo por la Asamblea de Accionistas), los cuales tendrán las siguientes reglas de funcionamiento:

Organización y Funcionamiento. Los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, estarán integrados por 3 (tres) miembros, todos ellos considerados Consejeros Independientes. De entre los Consejeros Independientes se elegirá al Presidente de cada Comité, quien no podrá a su vez actuar como Presidente del Consejo de Administración. Los miembros de los Comités durarán en su cargo un año, a menos que sean relevados por el Consejo de Administración pero, en todo caso, continuarán en el desempeño de sus funciones, aún cuando hubiere concluido el plazo anterior, hasta por treinta días naturales, a falta de designación del sustituto o cuando éste no tome posesión de su cargo; podrán ser reelectos anualmente y recibirán la remuneración que determine el Consejo de Administración.

El Comité de Planeación y Finanzas estará integrado por el número de miembros que determine el Consejo de Administración, quienes deberán ser Consejeros. De entre los miembros del Comité se elegirá al Presidente del mismo. Los miembros de dicho comité durarán en su cargo un año, a menos que sean relevados por el Consejo de Administración pero, en todo caso, continuarán en el desempeño de sus funciones, aún cuando hubiere concluido el plazo anterior, hasta por treinta días naturales, a falta de designación del sustituto o cuando éste no tome posesión de su cargo; podrán ser reelectos anualmente y recibirán la remuneración que determine el Consejo de Administración.

Los Comités operarán como órgano colegiado. Los Comités no realizarán actividades de administración ni aquéllas reservadas por la Ley o por los Estatutos Sociales a la Asamblea de Accionistas o al Consejo de Administración. Las facultades de los Comités no podrán ser delegadas en personas físicas. Sin embargo, cada Comité podrá designar a alguna persona para la ejecución de actos concretos.

A las sesiones de los Comités podrán ser convocados los invitados permanentes que hubiere designado cada uno de los Comités. Dichos invitados permanentes, en su caso, asistirán a las sesiones del Comité respectivo con voz pero sin voto, deberán convenir con la Sociedad en guardar absoluta reserva de la información que les sea proporcionada y deberán obligarse a observar las normas autorregulatorias que la Sociedad emita de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Quincuagésimo Primero de estos Estatutos Sociales. Adicionalmente, podrán asistir las demás personas que invite el Presidente del Comité respectivo.

A falta de designación expresa por el Consejo de Administración, cada Comité (con excepción de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias), en la primera sesión que se reúna después de la sesión del Consejo de Administración en que se haya designado a sus integrantes, designará a un Presidente y a un Secretario, quien podrá no ser miembro del Comité de que se trate. El Presidente presidirá las sesiones y el Secretario registrará y dará seguimiento a los acuerdos respectivos. En sus ausencias temporales, el Presidente y el Secretario serán suplidos por las personas que designen los miembros presentes en la sesión respectiva. Sin perjuicio de lo anterior, el nombramiento y/o ratificación de las personas que funjan como Presidentes del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias, deberán ser llevados a cabo por la Asamblea de Accionistas.

Cada Comité fijará el calendario conforme al cual sesionará y, no obstante eso, deberá reunirse en cualquier otro tiempo a petición del Consejo de Administración, su Presidente, o el Presidente del Comité. Las convocatorias a las sesiones de los Comités serán firmadas por el Presidente o el Secretario y serán enviadas con cuando menos 5 (cinco) días naturales de anticipación, al domicilio de los miembros del Comité o al lugar que los propios miembros indiquen por escrito, o por telecopia o cualquier otro medio que asegure que su destinatario la reciba.

De cada sesión de los Comités se levantará un acta en que se asiente el nombre de los asistentes, las deliberaciones correspondientes, la manera en que se ejerció el voto y las resoluciones que se tomen. Las actas se levantarán y serán firmadas por el Secretario del Comité. Las resoluciones de los Comités deberán ser notificadas al Consejo de Administración con la periodicidad que éste indique.

Para que las reuniones de los Comités sean válidas, deberá asistir cuando menos la mayoría de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes. Los Comités, sin necesidad de reunirse en sesión, podrán adoptar resoluciones por unanimidad siempre y cuando dichas resoluciones se confirmen por escrito y las actas se encuentren firmadas por el Presidente del Comité de que se trate.

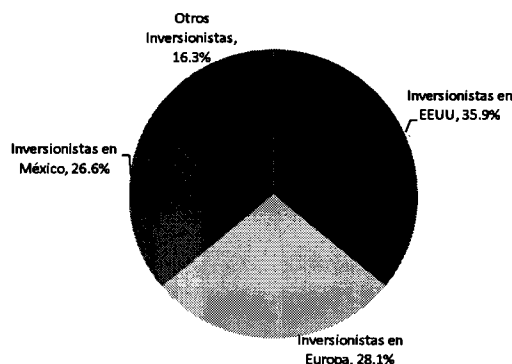
El Consejo de Administración a través del comité de Prácticas Societarias tiene entre sus facultades la de establecer planes de compensación para sus ejecutivos y consejeros, así como llevar a cabo una revisión completa de relaciones y conflictos de interés que pudieran existir entre los ejecutivos. De la misma manera, el órgano hace los procedimientos correspondientes para la revelación de dichas relaciones.

Corporación GEO S.A.B. de C.V. no cuenta con mecanismos que limiten los derechos corporativos que confieren las acciones. Todas las acciones de la Emisora tienen derecho de voto, y se ejecuta anualmente en la asamblea general de accionistas.

a) Estructura Accionaria

La primera emisión de acciones de Corporación GEO formó parte de una Oferta Global Simultánea de hasta 12,570,000 acciones representativas del capital social pagado de la Compañía. En los Estados Unidos el programa consistió en ofrecer 1,571,250 ADS's (American Depositary Shares) que representaron 6,285,000 Acciones serie "B", mismas que fueron colocadas entre un número limitado de inversionistas Institucionales reconocidos y acreditados, de conformidad con la Regla 144-A de la Ley del Mercado de Valores de Estados Unidos. 628,500 GDS's (Global Depositary Shares) que representaron 2,514,000 Acciones serie "B" fueron colocadas fuera de los Estados Unidos y México, a través de operaciones extra territoriales de conformidad con la Regulación S de la Ley del Mercado de Valores de Estados Unidos. Todos los tenedores de acciones serie "B", único tipo de capital social en circulación de la empresa, gozan de los mismos derechos de voto. Cada acción serie "B" otorga a su tenedor un voto en cualquier Asamblea de Accionistas de la Compañía. Sujeto a los Términos del Convenio de Depósito, un tenedor de ADS's o GDS's por lo general tendrá el derecho de instruir a la institución depositaria relevante, a que ejerza el voto de las acciones serie "B" representadas por los ADS's y GDS's depositados ante dicha institución, bajo las mismas circunstancias en que los tenedores de las Acciones Serie "B" tienen derecho a voto.

Durante la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 1997, se autorizó la emisión de 5,000,000 nuevas acciones ordinarias, sin expresión de valor nominal de la Serie "B", de las cuales parte serán distribuidas al personal clave, a través de la suscripción de obligaciones quirografarias necesariamente convertibles en acciones, según fue aprobado en la misma asamblea, y la otra parte se mantendrá para futuros incentivos. El propósito de estos planes, es el de alinear los intereses de los empleados con los accionistas de la Compañía, así como recompensarlos por los éxitos de la empresa.



i) Operaciones del Fondo de Recompra

A partir de octubre del año 2001, el Consejo de Administración de la Empresa decidió iniciar a operar el fondo para la adquisición de acciones propias con el objetivo primordial de apoyar la bursatilidad de la acción tanto para flujos de entrada como de salida. Desde octubre del 2001 y hasta el 31 de diciembre del 2011, el fondo ha comprado 38'522,600 acciones y vendido 33'259,100 acciones, lo cual ha ayudado de buena forma a incrementar la liquidez de la acción y a promover la entrada de nuevos inversionistas institucionales.

La posición de acciones del Fondo de Recompra al 31 de diciembre del 2011 era de 5'263,500, con lo que el número de acciones en circulación al 31 de diciembre 2011 era de 549,387,609.

b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

La tabla que se presenta a continuación muestra el comportamiento de las acciones de la empresa por los últimos tres ejercicios, de manera mensual, indicando volumen operado, los precios máximos y mínimos así como los precios de cierre.

Las acciones GEOB cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 28 de Julio de 1994.

Precios de Cierre Ajustados
Razón Social: Corporación GEO, S.A.B. de C.V.
Ticker: GEOB

Fecha	Cierre	Mínimo	Máximo	Volumen	Importe
ene-10	34.72	33.11	35.80	49,391,500	1,715,117,104
feb-10	37.65	33.01	37.85	62,043,400	2,199,345,054
mar-10	37.46	34.90	39.00	89,681,000	3,328,707,236
abr-10	39.01	36.45	39.30	50,942,000	1,943,378,823
may-10	36.63	33.31	39.50	45,115,400	1,659,920,265
jun-10	34.61	33.40	36.90	46,828,800	1,654,184,205
jul-10	36.03	33.02	38.00	50,763,700	1,741,521,941
ago-10	34.07	33.52	36.94	42,171,300	1,503,245,662
sep-10	36.16	34.21	37.44	33,418,400	1,210,199,735
oct-10	39.19	36.00	44.60	75,474,500	2,967,502,363
nov-10	40.25	37.80	40.31	46,293,300	1,826,909,971
dic-10	45.28	40.34	45.48	55,516,000	2,371,866,123
ene-11	41.60	40.51	45.45	48,086,200	2,034,028,372
feb-11	34.06	34.00	43.43	152,075,000	5,763,328,365
mar-11	33.32	29.75	34.64	89,763,900	2,897,195,396
abr-11	33.98	32.40	35.07	42,683,100	1,447,839,906
may-11	27.62	27.10	34.19	73,238,300	2,175,503,907
jun-11	26.95	24.65	27.94	55,342,500	1,454,398,691
jul-11	23.66	21.50	27.73	56,243,400	1,342,383,085
ago-11	23.85	20.59	26.98	52,096,900	1,241,989,847
sep-11	17.97	17.71	24.49	34,869,100	770,011,500
oct-11	18.32	16.10	20.21	82,091,900	1,494,741,330
nov-11	15.69	13.80	18.20	60,744,600	1,002,478,867
dic-11	17.36	15.46	18.40	59,412,900	1,017,774,934
ene-12	20.69	17.50	22.70	86,741,513	1,718,194,382
feb-12	18.39	18.05	22.50	102,166,906	2,051,479,842
mar-12	20.01	18.35	21.05	61,728,117	1,228,974,788
abr-12	17.37	16.17	20.40	51,488,392	937,751,963
may-12	13.72	13.30	18.39	82,329,784	1,214,173,003
jun-12	15.08	12.10	15.51	63,740,218	882,576,743
jul-12	13.98	13.37	16.25	51,049,729	765,067,982
ago-12	13.36	13.15	14.70	35,356,419	496,736,545
sep-12	15.79	13.35	16.85	46,626,338	721,786,295
oct-12	15.74	15.50	18.15	65,394,078	1,107,476,449
nov-12	15.05	14.20	15.95	36,019,686	549,586,498
dic-12	15.12	13.90	16.03	40,997,588	609,496,354

Oficinas Corporativas:

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.
Margaritas 433
Ex-Hacienda Guadalupe Chimalistac
CP 01050, México, D.F.
Tel. + (52) 55 5480 5000
Fax. + (52) 55 5554 6064

Listados en Bolsas de Valores:
Bolsa Mexicana de Valores: GEO B
Over the Counter, USA: ADR Level I
PORTAL, USA: ADR 144^a
Latibex: XGEO

Símbolos de Cotización:
Bolsa Mexicana de Valores: GEOB
ADR (1: 4): CVGFY; CUSIP: 21986V204
Bloomberg: GEOB MM
Reuters: GEOB.MX
Infotel: GEO
Latibex: XGEO

Banco Depositario:
Bank of New York Mellon
620 Avenue of the Americas, 6th Floor
New York, NY 10011
Natalia Castillo
Natalia.castillo@bnymellon.com
Tel (212) 815 4372
www.adrbny.com

Auditores Independientes:
Deloitte & Touche México, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.,
Firma Miembro de Deloitte Touche Tomatsu Limited

Gobierno Corporativo:
"Una Acción, Un Voto"
100% Serie Accionaria "B"

Contactos e Información Adicional

Francisco Martínez García
Relación con Inversionistas
Tel. + (52) 55 5480 5156
Fax. + (52) 55 5540 6064
fmartinezg@casasgeo.com

Marco Rivera Melo Forte
Relación con Inversionistas
Tel. + (52) 55 5480 5115
Fax. + (52) 55 5540 6064
mriveram@casasgeo.com

Barbara J. Cano
Senior Vice-President
The Breakstone Group
Tel. +(1) 646 452 2334
bcano@breakstone-group.com
www.breakstone-group.com

VI. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACION CONTENIDA EN EL INFORME

Corporación GEO S.A.B. de C.V.

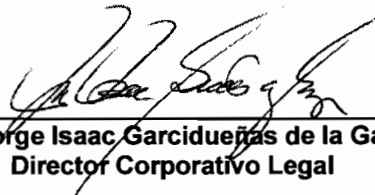
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



Arq. Luis Orvañanos Lascurain
Presidente y Director General



C.P. Saúl Escarpulli Gómez
Director General Adjunto de Finanzas

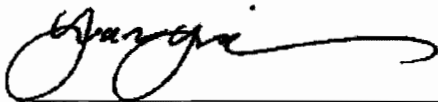


Lic. Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza
Director Corporativo Legal

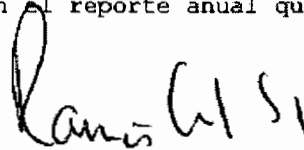
Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2012, 2011, y 1 de enero de 2011 (fecha de transición), y por los años que terminaron en esas fechas, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 18 de febrero de 2013, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.



C. P. C. Juan José Mondragón Martínez
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz
Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu
Limited



C. P. C. Ramón Arturo García Chávez
Apoderado legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz
Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu
Limited

a) Estados Financieros Dictaminados

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, e Informe de los Auditores Independientes del 18 de febrero de 2013

Dictamen de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Corporación Geo, S. A. B. de C. V.

Reporte de los estados financieros consolidados

Hemos efectuado las auditorías de los estados financieros consolidados adjuntos de Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición), y los estados consolidados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración de la Entidad sobre los estados financieros consolidados

La administración de la Entidad es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Entidad determina necesario para poder preparar los estados financieros consolidados para que se encuentren libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Hemos realizado las auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos las auditorías de tal manera que permitan obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la Entidad, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de emitir una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración de la Entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

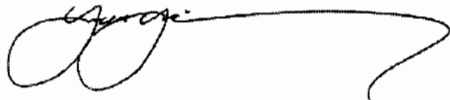
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis de un asunto

Como se describe en la Nota 2, la administración de la Entidad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera el 1 de enero de 2011. Dicha adopción tuvo efectos en los importes previamente reportados en los estados financieros de la Entidad los cuales fueron presentados y preparados con base en las Normas de Información Financiera Mexicanas. Los efectos de la transición a Normas Internacionales de Información Financiera se presentan en la Nota 35. Este párrafo no modifica nuestra opinión respecto a la razonabilidad de estos estados financieros consolidados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Juan José Mondragón Martínez
18 de febrero de 2013

Estados consolidados de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición 1 de enero de 2011)
(En miles de pesos)

Activos:	Nota	2012	2011	Fecha de transición
<i>Activo circulante</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	7	\$ 2,276,838	\$ 2,721,166	\$ 2,228,429
Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	8	1,269,192	1,053,315	525,299
Inventarios inmobiliarios	9	13,118,356	14,182,833	13,893,782
Pagos anticipados y otros activos	10	<u>1,647,393</u>	<u>1,382,828</u>	<u>1,172,734</u>
Total de activo circulante		18,311,779	19,340,142	17,820,244
<i>Activo a largo plazo</i>				
Inventarios inmobiliarios	9	14,863,608	14,282,502	9,546,181
Propiedades de inversión	11	3,223,022	1,967,772	1,689,087
Inversión en asociadas y fideicomisos	12	337,849	441,694	492,387
Propiedades, planta, maquinaria y equipo	13	3,275,577	3,217,908	2,838,075
Otros activos	14	1,431,743	1,456,457	1,018,856
Instrumentos financieros derivados	21	<u>-</u>	<u>429,778</u>	<u>-</u>
Total de activo a largo plazo		<u>23,131,799</u>	<u>21,796,111</u>	<u>15,584,586</u>
Total de activo		<u>\$ 41,443,578</u>	<u>\$ 41,136,253</u>	<u>\$ 33,404,830</u>
Pasivos y capital contable				
<i>Pasivo circulante</i>				
Préstamos de instituciones financieras	15	\$ 3,526,490	\$ 3,985,688	\$ 2,486,571
Porción circulante de la deuda a largo plazo	18	657,201	657,135	296,647
Porción circulante de arrendamientos financieros	19	162,063	70,535	42,335
Porción circulante de incentivos de maquinaria diferidos	32	71,388	76,720	-
Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	17	4,651,599	3,353,372	2,983,396
Beneficios directos a los empleados		17,256	37,665	67,129
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos		223,707	797,145	894,747
Cuentas por pagar a proveedores		3,325,557	4,191,437	3,155,070
Anticipos de clientes		1,176,368	2,678,725	2,955,128
Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros	16	1,807,292	2,490,741	1,899,976
Impuesto sobre la renta		<u>94,686</u>	<u>128,590</u>	<u>45,165</u>
Total de pasivo circulante		15,713,607	18,467,753	14,826,164

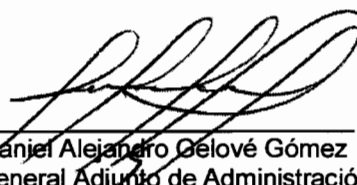
(Continúa)

	Nota	2012	2011	Fecha de transición
<i>Pasivo a largo plazo</i>				
Deuda	18	10,046,332	8,912,915	6,297,622
Proveedores de terrenos		68,956	194,727	555,303
Arrendamientos financieros	19	418,325	327,028	157,764
Incentivos de maquinaria diferidos	32	472,368	639,335	-
Obligaciones por beneficios al retiro	22	33,483	20,610	50,023
Instrumentos financieros derivados	21	317,080	-	681,760
Impuesto a la utilidad por pagar		242,124	319,952	443,286
Impuestos a la utilidad diferidos	29	2,801,351	2,147,785	1,532,979
Total de pasivo a largo plazo		14,400,019	12,562,352	9,718,737
Total de pasivo		30,113,626	31,030,105	24,544,901
<i>Capital contable</i>				
Capital aportado	24	124,502	124,502	123,475
Prima en suscripción de acciones		1,054,690	933,723	817,486
Reserva para recompra de acciones		991,445	867,918	974,434
Utilidades acumuladas		7,315,277	6,261,858	5,001,368
Capital contable atribuible a la participación controladora		9,485,914	8,188,001	6,916,763
Participación no controladora	25	1,844,038	1,918,147	1,943,166
Total de capital contable		11,329,952	10,106,148	8,859,929
Total Pasivos y capital contable		\$ 41,443,578	\$ 41,136,253	\$ 33,404,830

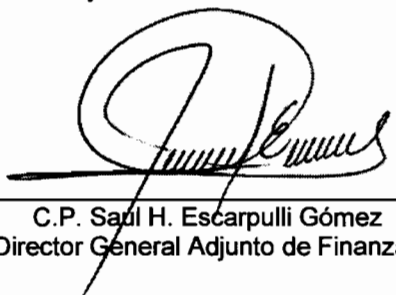
(Concluye)



Arq. Luis Orvañanos Lascurain
Presidente del Consejo de Administración
y Director General



C.P. Daniel Alejandro Gelové Gómez
Director General Adjunto de Administración



C.P. Saul H. Escarpulli Gómez
Director General Adjunto de Finanzas



Lic. Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza
Director Corporativo Legal

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de utilidad integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos, excepto por la utilidad básica por acción que se expresa en pesos)

	Nota	2012	2011
Ingresos por ventas inmobiliarias		\$ 19,078,310	\$ 20,104,821
Costos por ventas inmobiliarias		<u>(13,031,420)</u>	<u>(13,718,533)</u>
Utilidad bruta		6,046,890	6,386,288
 Gastos de venta		(1,583,732)	(1,624,125)
Gastos generales y de administración		(1,554,870)	(1,574,665)
Otros ingresos	28	<u>118,746</u>	<u>26,832</u>
		<u>(3,019,856)</u>	<u>(3,171,958)</u>
 Utilidad de operación		<u>3,027,034</u>	<u>3,214,330</u>
 Ingresos financieros		49,662	90,569
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$952,626 y \$938,700 , respectivamente)	27	(1,198,086)	(924,340)
Ganancia (pérdida) por diferencias en tipos de cambio		195,582	(40,759)
(Pérdida) por valuación de instrumentos financieros derivados	21	<u>(57,301)</u>	<u>(69,531)</u>
		<u>(1,010,143)</u>	<u>(944,061)</u>
 Método de participación en los resultados de asociadas		<u>(35,000)</u>	<u>(87,034)</u>
 Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>1,981,891</u>	<u>2,183,235</u>
 Impuestos a la utilidad	29	<u>(653,566)</u>	<u>(599,286)</u>
 Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 1,328,325</u>	<u>\$ 1,583,949</u>
 Utilidad neta integral atribuible a:			
Participación controladora		\$ 1,053,419	\$ 1,260,490
Participación no controladora		<u>274,906</u>	<u>323,459</u>
 Utilidad neta integral consolidada		<u>\$ 1,328,325</u>	<u>\$ 1,583,949</u>
 <i>Resultado por acción</i>			
 Utilidad por operaciones continuas por acción		<u>\$ 2.40</u>	<u>\$ 2.88</u>

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de variaciones en el capital contable
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En miles de pesos)

	Resultados acumulados					
	Capital social	Prima en emisión de acciones	Reserva para recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Total
Saldo al 1 de enero de 2011 (fecha de transición)	\$ 123,475	\$ 817,486	\$ 974,434	\$ 5,001,368	\$ 6,916,763	\$ 8,859,929
Aportación de la participación no controladora	-	-	-	-	-	700,392
Retiro de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(1,048,870)
Capital por plan de acciones	1,027	-	-	-	1,027	1,027
Valor razonable por plan de acciones	-	116,237	-	-	116,237	116,237
Recompra de acciones	-	-	(1,027)	-	(1,027)	(1,027)
Recompra de acciones propias	-	-	(105,489)	-	(105,489)	(105,489)
Utilidad integral del año	-	-	-	1,260,490	1,260,490	1,583,948
Saldo al 31 de diciembre de 2011	124,502	933,723	867,918	6,261,858	8,166,001	10,106,148
Prima en suscripción de acciones	-	120,967	-	-	120,967	120,967
Aportación de la participación no controladora	-	-	-	-	632,803	632,803
Retiro de la participación no controladora	-	-	-	-	(981,818)	(981,818)
Recompra de acciones propias	-	-	123,527	-	123,527	123,527
Utilidad integral del año	-	-	-	1,053,419	1,053,419	1,328,325
Saldo al 31 de diciembre de 2012	124,502	1,054,690	991,445	7,315,277	9,485,914	11,329,952

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos)

	Nota	2012	2011
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 1,981,891	\$ 2,183,235
Ajustes por:			
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión	28	(65,805)	-
Depreciación y amortización de activos a largo plazo		422,873	397,710
Incentivos de maquinaria diferidos		(72,915)	(93,182)
Ganancia en venta de propiedades, planta y equipos		-	(74,340)
Pérdida por valuación de instrumentos financieros derivados		57,301	69,531
Costos financieros reconocidos en resultados		1,198,086	924,340
(Ganancia) pérdida por valor razonable del plan de acciones		-	116,237
Ganancia en recompra de acciones		-	(1,027)
Utilidad en venta de asociada		(1,225)	-
Participación en asociadas		35,000	87,034
Pérdida por diferencias en tipo de cambio		64,920	24,353
		<u>3,620,126</u>	<u>3,633,891</u>
Cambios en el capital de trabajo			
(Incremento) decremento en:			
Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	6	(374,594)	(526,913)
Inventarios inmobiliarios	6	(1,611,804)	(4,667,277)
Pagos anticipados y otros activos		(78,943)	130,955
(Decremento) incremento:			
Cuentas por pagar a proveedores	6	(645,643)	859,191
Anticipos de clientes		(1,502,357)	(278,261)
Impuestos, gastos acumulados y otros	6	458,607	485,997
Efectivo recibido por incentivos de maquinaria diferidos		-	809,237
Impuestos a la utilidad pagados		(77,828)	(45,445)
Pagos provisionales de impuestos a la utilidad efectuados		(233,052)	(318,087)
Beneficios a los empleados		12,873	(29,413)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación		<u>(432,615)</u>	<u>53,875</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de otros activos		(20,466)	(556,566)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(182,925)	(700,785)
Inversión en asociadas y fideicomisos		(2,799)	(155,179)
Rembolso de asociadas y fideicomisos		1,939	16,643
Adquisición de subsidiaria – Neto de efectivo		-	37,013
(Bajas) ventas de propiedades, planta y equipo y otros activos		(47,407)	765,739
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión		<u>(251,658)</u>	<u>(593,135)</u>

(Continúa)

	2012	2011
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por préstamos obtenidos	15,455,430	16,761,709
Pago de préstamos	(14,156,508)	(13,722,219)
Capital adicional para la compra de acciones	-	1,027
Costos por recompra de acciones propias	123,527	(105,489)
Instrumentos financieros derivados	-	(26,943)
Intereses pagados	(2,070,679)	(1,796,687)
Efectivo recibido por obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	13,642,673	7,719,664
Pago de obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	(12,344,446)	(7,349,688)
Pago de arrendamientos financieros	(182,004)	(100,899)
Retiro de la participación no controladora	(981,818)	(1,048,870)
Aportación de la participación no controladora	632,803	700,392
Prima en suscripción de acciones	<u>120,967</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>239,945</u>	<u>1,031,997</u>
 (Disminución) incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	 (444,328)	 492,737
 Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	 <u>2,721,166</u>	 <u>2,228,429</u>
 Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	 <u>\$ 2,276,838</u>	 <u>\$ 2,721,166</u>
		(Concluye)

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición)

(En miles de pesos)

1. Actividades

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y en conjunto con sus subsidiarias consolidadas, (la Entidad o GEO) está constituida en México, bajo la forma de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable y tienen como principal actividad la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas, principalmente de interés social (desarrollos inmobiliarios).

Oficinas principales

El domicilio principal de los negocios de la Entidad está ubicado en Margaritas 433, Colonia Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac, 01050 en la Ciudad de México, Distrito Federal. Teléfono: (55) 5480-5000 y número de fax: (55) 5554-6064, sus direcciones de internet www.casasgeo.com y www.corporaciongeo.com.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011, fueron los últimos preparados bajo las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), los cuales pueden encontrarse a solicitud en las oficinas y direcciones descritas anteriormente.

2. Bases de presentación

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

A partir del 1 de enero de 2012 la Entidad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS, IAS ó NIC) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2012; consecuentemente la Entidad aplicó la IFRS 1, *Adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera*. Estos estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y efectivas a la fecha de los mismos.

- Transición a IFRS

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 fueron los últimos preparados conforme a NIF, dichos informes difieren en algunas áreas respecto a las IFRS. En la preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y por los años que terminaron en esas fechas, la administración de la Entidad ha modificado ciertos métodos de presentación contable y de valuación aplicados en las normas contables de los estados financieros consolidados de NIF para cumplir con IFRS. Las cifras comparativas al 31 de diciembre 2011 y por el año que terminó en esa fecha fueron modificadas para reflejar estas adopciones.

Las conciliaciones y descripciones de los efectos de la transición de NIF a IFRS en los estados consolidados de posición financiera, de resultado integral y de flujos de efectivo se explican en la Nota 35.

3. Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por: a) las propiedades de inversión, b) y ciertos pasivos financieros a largo plazo denominados en moneda extranjera los cuales cuentan con una cobertura de valor razonable, y se valúan a valor razonable. El costo histórico generalmente está basado en el valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante:

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

a. Consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de GEO y los de sus subsidiarias, así como de los fideicomisos sobre los cuales tiene control. Los saldos y operaciones importantes entre las entidades consolidadas han sido eliminados en estos estados financieros consolidados. Se determina que existe control cuando la Entidad tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener utilidades de sus operaciones.

Los resultados de las compañías adquiridas o vendidas durante el año están incluidos en los estados consolidados de utilidad integral desde la fecha de su adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

En caso de haber sido necesario, ciertos ajustes fueron hechos en los estados financieros de las subsidiarias para asegurar que sus políticas contables están alineadas a las de GEO.

Los cambios en las inversiones de subsidiarias GEO que no generaron un incremento o pérdida de control se contabilizaron en las subsidiarias como una transacción de capital. La participación no controladora se ajusta para reflejar su valor como resultado de un cambio en la participación del mismo. El valor razonable de la contraprestación pagada en exceso o déficit del valor de la participación no controladora adquirida en dicha compra se reconoce directamente como parte de la participación controladora en el capital contable.

La inversión en asociadas y en Fideicomisos no consolidados se valúan conforme al método de participación.

Fideicomisos - La Entidad ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar ciertos proyectos inmobiliarios. Estas entidades son consideradas entidades de propósito específico (EPE's) sobre las cuales la Entidad tiene participación variable y ejerce control, por lo que estos fideicomisos son consolidados en los estados financieros de la Entidad. La inversión de interés no controlado en dichas EPE's se presenta en los estados financieros consolidados en el rubro de "participación no controladora". Los fideicomisos más importantes en los estados financieros consolidados, se muestran en la Nota 38.

Cambios en las participaciones de la Entidad en subsidiarias existentes

Con fecha 30 de abril de 2012, la Entidad celebró una asociación con el International Finance Corporation (IFC) - miembro del Banco Mundial, para la construcción de prefabricados de concreto de las plantas Alpha. Derivado de esta asociación, el IFC realizó una aportación en efectivo por \$342,876, lo que le da derecho de participar en la subsidiaria Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V. en un 16.7%. Esta operación generó una prima en emisión de acciones por \$120,967, netos y un componente de pasivo por \$18,000. Adicionalmente, con fecha 22 de junio de 2012, Administradora Alpha, S. A. de C. V., cambió su régimen legal a Sociedad Anónima de Promotora de Inversión de Capital Variable (S. A. P. I. de C. V.).

Con el objetivo de incrementar las ventas de viviendas en el Distrito Federal, el 30 de noviembre de 2011 la Entidad adquirió un 50% adicional de las acciones comunes con derecho a voto de GEO ICASA, S. A. de C. V. (GEO ICASA), sobre las cuales previamente poseía el 50%.

El costo de adquisición de GEO ICASA fue de \$58,913, habiéndose entregado en intercambio 685 acciones ordinarias de Grupo Punta Condesa, S. A. de C. V. (Compañía asociada previo a esta transacción), valuadas en \$58,913. El valor de estas acciones fue determinado con base en el valor razonable a la fecha de adquisición de GEO ICASA.

Las demás revelaciones requeridas por la IFRS 3 "Combinación de negocios", no se consideran significativas.

- b. **Moneda funcional y de reporte** - Estos estados financieros consolidados están presentados en miles de pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad.
- c. **Utilidad antes de impuestos** - Se incluye este renglón en los estados consolidados de resultados que se presentan ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Entidad.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración de la Entidad debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los importes de activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan sobre una base periódica. Los ajustes a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional, diferente a las fuentes de incertidumbre que se mencionan más adelante, en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados:

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Para evaluar el valor en libro de los inventarios inmobiliarios, GEO realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos o promociones en los cuales se encuentra desarrollando para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. A la fecha de estos estados financieros consolidados GEO ha realizado estas estimaciones y no ha registrado ningún deterioro fuera del de las condiciones normales del negocio.

Reconocimiento de ingresos

La Entidad reconoce ingresos al transferir a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles y no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios. La administración de la Entidad considera los criterios detallados en la NIC 18 –“Ingresos”.

Contabilidad de cobertura y valor razonable de Instrumentos Financieros Derivados

- La Entidad reconoce ciertos instrumentos financieros derivados que se contrataron con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de contabilidad de cobertura, como lo son la documentación de la designación de la cobertura cuando el instrumento es contratado, describiendo el objetivo de la operación de cobertura, las características, el tratamiento contable y la forma en que la eficacia del instrumento será medido.
- La Entidad reconoce todos sus activos y pasivos relacionados con los instrumentos financieros derivados a valor razonable en los estados consolidados de posición financiera, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

Costos estimados por completar

- La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la provisión para solventar los gastos de mantenimiento y desmantelamiento, que afecta los resultados del año.
- La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la obligación adquirida por la construcción de diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, clínicas, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones forman parte de los presupuestos de cada proyecto.

Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de derivar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero, son como sigue:

- La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta a las utilidades diferidas. Asimismo, ha tomado ciertas posiciones fiscales inciertas, por las cuales tiene que evaluar si registra un pasivo derivado de estas.
- Para efectos de determinar el impuesto a la utilidad diferido, la Entidad debe realizar proyecciones fiscales para determinar si la Entidad será causante del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) o Impuesto Sobre la Renta (ISR), y así determinar el impuesto que se espera causar y que sirve de base en la determinación del impuesto a la utilidad diferido.
- La Entidad cuenta con tierra sin desarrollar, la cual fue adquirida con fines especulativos, o en su caso ha decidido reclasificar de inventarios inmobiliarios a propiedades de inversión, dicha tierra no se utilizará para la construcción de vivienda, esta tierra cumple con los criterios para ser clasificada como propiedades de inversión. La Entidad ha elegido valorar estas propiedades de inversión a su valor razonable.

5. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros consolidados adjuntos cumplen con las IFRS emitidas por el IASB. Su preparación requiere que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos significativos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias (Ver Nota 4). Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros de valor razonable cuyos cambios en valor afectan los resultados del período, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta y cuentas por cobrar (FVTPL, por sus siglas en inglés). La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado. Los activos financieros que tiene la Entidad son de la categoría cuentas y documentos por cobrar.

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del período. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en Certificados de la Tesorería de la Federación, fondos de inversión y mesa de dinero. El efectivo restringido representa los fondos depositados en fideicomisos y fondos destinados para cubrir las llamadas de márgenes de los instrumentos financieros derivados.

Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar mayores a un año se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

La Entidad da de baja una cuenta por cobrar únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo por los recursos recibidos.

Método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de la distribución del ingreso o costo financiero a lo largo del período cubierto por dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima cobrar o pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o, cuando sea adecuado, en un período más corto, al importe neto en libros del activo o pasivo financiero a la fecha de reconocimiento inicial.

El ingreso o costo se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos y pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada período sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera que es evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

La Entidad tiene la política de registrar una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un análisis sobre la antigüedad de las cuentas por cobrar. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 90 y 120 días, se reconoce una estimación con base en importes irre recuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera actual mediante flujos prospectivos de efectivo. El importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, La Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados. En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de la implicación continuada, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

- a. **Inventarios inmobiliarios** - El inventario inmobiliario se valúa al menor de su costo o valor neto de realización. Las parcelas de tierra sin desarrollar son sujetas a pruebas de deterioro si existen indicios de que su valor no se recuperará. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción, como sueldos, reparaciones y depreciación y otros incurridos durante la etapa de desarrollo.

La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios. El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y prorrateado con base a costos totales de las promociones o proyectos, el cual es llevado a resultados una vez que se entrega la vivienda.

Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo del tipo de vivienda, ya sea de interés social o medio residencial.

- b. **Inversión en asociadas y fideicomisos** – Una asociada o fideicomiso son entidades sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa, y que no constituyen una subsidiaria ni una participación en un negocio conjunto. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las entidades asociadas, fideicomisos y otras son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en los activos netos de la entidad asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones en lo individual. Las pérdidas de una entidad asociada en exceso a la participación de la Entidad en la misma (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Entidad en la entidad asociada) se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Cualquier exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la entidad asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso en la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

Al disponer de una asociada, fideicomiso y otras que resultan en que la Entidad pierda influencia importante sobre la misma, cualquier inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con IAS 39. La diferencia entre el valor en libros anterior de la asociada atribuible a la participación retenida y su valor en libros se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación con dicha asociada con la misma base que se requeriría si dicha asociada hubiese dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando pierde la influencia importante sobre dichas asociada, fideicomiso y otras.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su asociada, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada se reconoce en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada que no se relacione con la Entidad.

- c. **Otras inversiones permanentes** - Aquellas inversiones permanentes efectuadas por la Entidad en entidades en las que no tiene el control, control conjunto, ni influencia significativa inicialmente se registran y mantienen valuadas al costo de adquisición y los dividendos recibidos se reconocen en los resultados del período.
- d. **Propiedades, planta, maquinaria y equipo** - Se registran a su costo de adquisición y la depreciación se reconoce para llevar a resultados dicho costo de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

“Plantas Alpha” - La depreciación de las plantas Alpha, será calculada bajo el método de unidades producidas (cuantificadas en metros cuadrados), identificando los componentes de conformidad con su vida útil estimada. El promedio de la vida útil para los componentes fluctúa de 35 a 40 años.

“Gastos de instalación” - Corresponden principalmente a todos los costos atribuibles a la ubicación de los activos en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar e incluyen los costos de preparación y el emplazamiento físico.

Las construcciones en proceso son propiedades que se utilizarán para la producción, el desarrollo, administración o por aquellos activos que también se ha determinado su uso, y se registran a su costo y son sujetos a deterioro. Los costos incluyen aquellos atribuibles a la adquisición o construcción, como materiales, mano de obra, honorarios de profesionales y otros; y en caso de activos calificables el interés es capitalizado. La depreciación de esos activos comienza cuando están disponibles para su uso.

Los activos bajo arrendamientos financieros se deprecian al menor entre: 1) la vida útil estimada del bien o, 2) conforme al plazo del contrato.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o desincorporación de un activo de propiedades, planta, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el importe en libros del activo, y es reconocida en resultados.

- e. **Arrendamientos** - La Entidad clasifica los contratos de arrendamiento que celebra en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos evaluando el grado en que los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad del activo, le afectan como sigue:

- La Entidad como arrendador

Los arrendamientos financieros son los que transfieren sustancialmente a la Entidad los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del bien arrendado. Al inicio del arrendamiento se reconoce en el estado consolidado de posición financiera, igual al valor razonable o al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, si este fuera menor. Los cargos financieros se reflejan en el estado de resultados y cualquier costo directo inicial del arrendamiento se capitaliza al importe reconocido como activo, conforme la política de la Entidad para los costos por préstamos. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de posición financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen directamente en resultados durante el plazo del arrendamiento, con base en el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

- f. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión se valúan inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a valor razonable, a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. Los valores razonables están basados en valores de mercado, siendo estos los importes estimados por los cuales una propiedad puede ser intercambiada a la fecha de valuación. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de utilidad integral en el periodo en el que ocurren. Los valores razonables son evaluados anualmente por un valuador externo independiente reconocido.

Los criterios de la Entidad para la clasificación de los terrenos como propiedades de inversión, son los siguientes: i) son terrenos que han decidido no utilizar para el desarrollo de inventarios inmobiliarios; ii) son terrenos que su uso no está definido; y iii) son terrenos para apreciación de capital.

Por lo tanto las propiedades de inversión de la Entidad, generaran flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la Entidad.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se discontinúa del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficios económicos futuros. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe neto en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el periodo en el que el activo fue dado de baja.

Se realizan transferencias a, o desde las propiedades de inversión, solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo o inventarios inmobiliarios, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso.

Si un componente de propiedad, planta y equipo o inventarios inmobiliarios se transfiere a una propiedad de inversión, la Entidad contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso y de acuerdo al valor razonable que se haya determinado y cualquier pérdida o ganancia se reconoce en la utilidad integral del periodo.

- g. ***Deterioro de activos de larga duración en uso*** - A la fecha de cada reporte financiero, la Entidad revisa el valor en libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido alguna pérdida por deterioro. En caso de que alguno de estos indicios se hicieran presentes, el importe recuperable de los activos se calcula con el fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (si esta existiera). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Entidad estima que el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Cuando una base razonable y consistente de la asignación puede ser identificado, los activos de las empresas también se asignan a las distintas unidades generadoras de efectivo, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los que se puede con arreglo a criterios razonables y uniformes identificados.

Para los activos intangibles con vida útil indefinida y los activos intangibles que aún no están disponibles para su uso se realiza la prueba de deterioro al menos anualmente, y siempre que haya un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales de mercado respecto del valor temporal del dinero y el riesgo específico del activo para el que las estimaciones de flujos de efectivo futuros no se han ajustado.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) se estima en menor que su valor en libros, el importe en libros de los activos (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Una pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente en los resultados del período, a menos que el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe tratar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros de los activos (o unidad generadora de efectivo) se incrementa del valor estimado revisado de su importe recuperable, pero de manera que el importe no excede el importe que se habría determinado de no tener pérdida por deterioro reconocida para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en la utilidad o pérdida integral del período, a menos que el activo relevante se registra a un importe revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro es tratada como un incremento en la revaluación.

h. ***Pasivos financieros e instrumentos de capital***

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

- **Clasificación como deuda o capital**

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

- **Instrumentos de capital**

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad.

- Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa a valor razonable con cambios a través de resultados:

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero que no sea un pasivo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que la Entidad tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable con cambios a través de resultados.

- Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas' en el estado de resultado integral. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 20d.

- Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), son valuados subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

- **Pasivos por contrato de garantía financiera**

Un contrato de garantía financiera es un contrato que exige que el emisor efectúe pagos específicos para rembolsar al tenedor por la pérdida en la que incurre porque un deudor específico incumple su obligación de pagos a su vencimiento, de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera se valúan inicialmente a su valor razonable y, si no es designado como FVTPL, posteriormente, se valúan por el mayor de:

- el importe determinado de acuerdo con la IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*; y
- el importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos.

- **Baja de pasivos financieros**

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

- i. **Política de administración de riesgos financieros** - Las actividades que realiza la Entidad la exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el de las tasas de interés, el de negocios y el de precios) el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en los estados de posición financiera (activos y pasivos reconocidos), así como fuera de éste (compromisos en firme y transacciones pronosticadas altamente probables de ocurrir). La administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración y se lleva cabo a través del Comité de operaciones. La Entidad identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros y las exposiciones de sus subsidiarias operativas de manera centralizada. El Consejo de Administración ha aprobado políticas generales escritas con respecto a la administración de riesgos financieros, así como las políticas y límites asociados a otros riesgos específicos, los lineamientos en materia de pérdidas permisibles, cuando el uso de ciertos instrumentos financieros derivados es aprobado, cuando pueden ser designados o no califican con fines de cobertura para efectos contables, sino con fines de negociación, como es en el caso de los swaps de tasa que han sido contratados y que se describen en la Nota 21e. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración de la Entidad y los límites de exposición son revisados por el Comité ejecutivo de forma continua. Tesorería Corporativa presenta informes trimestrales al Comité de Auditoría, que es parte de la Junta Directiva, responsable de la vigilancia de los riesgos y las políticas aplicadas para mitigar la exposición al riesgo.
- j. **Instrumentos financieros derivados** - La Entidad obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés y de tipo de cambio, contrata instrumentos financieros derivados, para convertir la partida de tasa variable a fija y de tipo de cambio a moneda funcional. La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia. La política de la Entidad es no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se remiden a su valor razonable al final del período que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

- Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados, derivados implícitos y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera. La cobertura del riesgo de moneda extranjera de un compromiso en firme se contabiliza como cobertura de flujos de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

La Nota 21 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

- Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen de forma inmediata en los resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el rubro del [estado de resultado integral/resultados] relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

- Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otras ganancias y pérdidas".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

- **Estrategia y objetivo de la entidad respecto a la administración del riesgo**

El objetivo de las distintas relaciones de cobertura es reducir la variabilidad del valor razonable de una obligación denominada en una divisa distinta a la moneda funcional de la Entidad. Tasa de interés y tipo de cambio. El riesgo proviene de los cambios en la tasa de interés London InterBank Offered Rate (LIBOR), así como del tipo de cambio de moneda nacional a dólares estadounidenses. Como estrategia se tienen contratados instrumentos financieros derivados que además permiten cambiar la frecuencia de pago.

- **Posiciones primarias sujeta a la cobertura
(En miles de dólares estadounidenses, excepto donde se mencione)**

- 1) "Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares estadounidenses 887.5 puntos base con vencimiento en el año 2014 emitido por GEO el 18 de septiembre de 2009.
- 2) "Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares estadounidenses 925 puntos base con vencimiento en el año 2020 emitido por GEO el 30 de junio de 2010.
- 3) Tres préstamos por 18,546 dólares estadounidenses amortizables y contratados para la compra de maquinaria.
- 4) Bono a largo plazo denominado en Unidades de Fomento Chileno (UF) por 342,000 UF 650 puntos base con vencimiento en el año 2022, emitido por GEO el 15 de agosto de 2012.

- **Instrumentos derivados que son utilizados con fines de cobertura**

Dos Cross Currency Swaps (CCS) en los que GEO recibe la misma tasa fija de la posición primaria pagada a 28 días a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) y rango de 6.40%. Swaps no amortizables con intercambio de principal al inicio y al final.

Tres CCS en los que GEO recibe la misma tasa fija de la posición primaria pagada a 28 días a una tasa TIIE y rango de 3.88% por los primeros cinco años y 5.3% por los últimos cinco años. Swaps no amortizables con intercambio de principal al inicio y al final.

Tres CCS en los que GEO recibe la misma tasa variable de la posición primaria pagadera a 28 días a una tasa TIIE y rango de 2.20%. Swaps con el mismo esquema de amortización que la posición primaria.

Un Cross Currency Rate Swap (CCRS); recibe la misma tasa que la posición primaria a una tasa TIIE más 508 puntos base por 10 años.

- k. **Otros activos** - La Entidad capitaliza todos los costos internos y externos de programas de cómputo y sistemas ERP, incurridos para poner dichos sistemas y licencias en condiciones de uso. Los costos incurridos durante la etapa preliminar del proyecto y la etapa post-implementación son enviados a resultados en el ejercicio en que se incurren. Los costos capitalizados se amortizan en un plazo de cinco años. Los desembolsos que no reúnen ciertos requisitos, como costos de investigación se registran como pérdidas o utilidades en el período en el que se incurren.

La Entidad tiene una concesión para operar y explotar parte de una laguna en Acapulco, Guerrero, conforme a esta concesión, la Entidad tiene la obligación de mantener en buen estado las instalaciones contempladas en la concesión. Al vencimiento de la concesión, dichas instalaciones serán entregadas a los gobiernos estatales y municipales. La inversión será amortizada a partir de la fecha de conclusión de las instalaciones y se amortizará en un período de entre 10 a 20 años aproximadamente.

- l. **Anticipos de clientes** - Representan depósitos por contratos de ventas futuras de viviendas, terrenos y locales comerciales, los cuales se llevarán a resultados una vez que se perfeccione la venta.
- m. **Provisiones** - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido razonablemente.

- i. **Garantías** – Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías por la venta de viviendas se reconocen a la fecha de la venta, la cual tiene una duración de dos años y puede aplicar a daños derivados de sus operaciones o de defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería de gas, instalaciones hidrosanitarias, etc.), u otras circunstancias fuera de su control.

La Entidad está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción, el cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento y vicios ocultos, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, la Entidad retiene como fondo de garantía a sus contratistas ciertos montos que podrán ser destinados a cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le rembolsa al contratista una vez que el período de garantía llegue a su fin.

- ii. **Provisión por obligaciones de entrega de infraestructura y obras donadas** - Estas obligaciones nacen cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de viviendas, derivado de esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura. La Entidad reconoce la provisión cuando tiene la obligación presente (ya sea legal o asumida), las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los desarrollos inmobiliarios.
- iii. **Provisiones por desmantelamiento y retiro del servicio** - La provisión reconocida por costos de desmantelamiento y retiro del servicio surgió en relación con la construcción de las plantas Alpha, para la producción de paneles para la fabricación de vivienda. Los costos de desmantelamiento y retiro del servicio se provisionan al valor presente de los costos esperados para cancelar la obligación, utilizando flujos de efectivo estimados, y se reconocen como parte integrante del costo de ese activo en particular. Los flujos de efectivo se descuentan a una tasa actual de mercado antes de impuestos, que refleje los riesgos específicos del pasivo. El devengamiento del descuento se contabiliza como gasto a medida que se incurre y se reconoce en el estado de resultados como un costo financiero. Los costos estimados futuros de desmantelamiento y retiro del servicio se revisan anualmente y se los ajusta según corresponda. Los cambios en estos costos estimados futuros o en la tasa de descuento aplicada se suman o restan del costo del activo relacionado.

- n. **Pagos basados en acciones** - Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 25.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán. Al final de cada periodo sobre el cual se reporta, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado.

- o. **Beneficios directos a los empleados** - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente Participación de los Trabajadores en las utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos
- p. **Costos de beneficios a los empleados al retiro** Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas actuariales que superan el 10% del monto mayor entre el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos de la Entidad y el valor razonable de los activos del plan al final del año anterior, se amortizan sobre la vida laboral promedio estimada restante de los empleados que participan en el plan. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que se adquieren los beneficios; de lo contrario, se amortizan utilizando el método de línea recta sobre el periodo promedio hasta los beneficios se convierten en adquiridos.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de posición financiera, representan el valor presente de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos de los servicios pasados no reconocidos, menos el valor razonable de los activos del plan. Cualquier activo que surja de este cálculo se limita a las pérdidas actuariales no reconocidas y al costo de los servicios pasados, más el valor presente de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

- q. **Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)** - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de otros ingresos y gastos en el estado de utilidad integral adjunto.
- r. **Impuestos a la utilidad** - La Entidad está sujeta a las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y a la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

- **Impuestos a la utilidad causados**

El impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan.

- Impuestos a la utilidad diferidos

Para reconocer el impuesto a la utilidad diferido, la Entidad determina si, con base en proyecciones financieras causará ISR o IETU y reconoce el impuesto a la utilidad diferido correspondiente a las bases y tasas fiscales aplicables de acuerdo al impuesto que acorde a sus proyecciones estima causar en los siguientes años.

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad fiscal. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales gravables. Se reconoce un activo por impuestos a la utilidad diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles y las pérdidas fiscales por amortizar, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

Se reconoce un pasivo por impuestos a la utilidad diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos a la utilidad diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos a la utilidad diferidos se somete a revisión al final de cada período sobre el que se informa y se reduce en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos a la utilidad diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recupera o liquida el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los impuestos a la utilidad causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en el estado de utilidad integral, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados; ya sea en la otra utilidad integral o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de la combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

- s. **Transacciones en moneda extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de utilidad integral.

- t. **Costos por préstamos** - Los costos por préstamos generales o atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos para su uso o venta, (activos calificables), los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurren.

- u. **Reconocimiento de ingresos y costos** - Los ingresos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: 1) la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, 2) estos se pueden valorar confiablemente, 3) existe la probabilidad de que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la operación, 4) no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios, y 5) los costos incurridos y por incurrir pueden medirse confiablemente; lo cual, generalmente ocurre al momento de la entrega legal de la vivienda.

Ingresos por construcción y prestación de servicios - En los contratos de construcción y prestación de servicios de construcción, la Entidad reconoce los ingresos a través del método de porcentaje de obra ejecutada, por referencia a la etapa de terminación de conformidad con el NIC 11 "Contratos de construcción", identificando los ingresos en proporción a los costos incurridos, mediante la aprobación del avance de obra por parte de los clientes.

- v. **Ingresos por intereses** - Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento estimada de los flujos de efectivo futuros por la perspectiva de vida de los activos financieros por ese importe inicial de reconocimiento neto del activo.
- w. **Incentivos de maquinaria diferidos** - Corresponden a incentivos en efectivo recibidos por el contrato de servicios de maquinaria para la construcción a través del Fideicomiso irrevocable F/00762, que suscribieron la subsidiaria Maquinaria Especializada MXO, S. A. de C. V. y The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple, por un plazo de diez años, el cual se devengará conforme los servicios de maquinaria sean prestados a la Entidad durante la vida del contrato como una disminución del costo de los servicios recibidos.
- x. **Utilidad por acción** - La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta integral atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

6. Transacciones no monetarias

Durante el ejercicio, La Entidad celebró las siguientes actividades financieras y de inversión no monetarias que no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo:

	2012	2011	Fecha de transición
Compra de terrenos con proveedores	\$ 9,410	\$ 3,728	\$ 11,734
Adquisición de maquinaria y equipo a través de arrendamientos financieros	103,247	240,110	87,316
Convenios de dación en pago (1)	229,647	195,578	35,558

(1) Son principalmente intercambios de obra terminada por servicios proporcionados por subcontratos.

7. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

En los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo se incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos del mercado monetario, netos de sobregiros bancarios pendientes. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sobre el que se informa como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2012	2011	Fecha de transición
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,225,327	\$ 2,711,166	\$ 2,089,141
Efectivo restringido (1) y (2)	<u>51,511</u>	<u>10,000</u>	<u>139,288</u>
	<u>\$ 2,276,838</u>	<u>\$ 2,721,166</u>	<u>\$ 2,228,429</u>

1. El efectivo restringido al 31 de diciembre de 2012 y 2011, por \$51,511 y \$10,000; respectivamente, es requerido por la subscripción de un Fideicomiso denominado Geo con Nacional Financiera, S. N. C. Institución de Banca de Desarrollo (Nafinsa), el cual otorga una línea de crédito revolviente hasta por \$1,000,000. El fideicomiso tiene como actividad financiar una porción de las cuentas por pagar a los proveedores de Geo.
2. Al 1 de enero de 2011, debido a la revaluación del tipo de cambio del peso contra el dólar estadounidense, las coberturas mencionadas en la Nota 21 requirieron llamadas de margen, mismas que se encuentran depositadas en una cuenta de inversiones de la Entidad y se presentan en el rubro de efectivo restringido por \$139,288 a la fecha de transición. Este efectivo restringido representa una garantía que serviría para cubrir la cobertura si se liquidara en esa fecha. Este efectivo restringido fue reincorporado al efectivo no restringido, debido a la revaluación del tipo de cambio del dólar estadounidense contra el peso durante el ejercicio 2011.

8. Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar

	2012	2011	Fecha de transición
Institutos de vivienda y Sofoles (Sociedades financieras de objeto limitado)	\$ 770,063	\$ 521,720	\$ 286,241
Documentos por cobrar (1)	453,000	430,055	339,555
Estimaciones por cobrar	153,285	226,533	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(107,156)</u>	<u>(124,993)</u>	<u>(100,497)</u>
	<u>\$ 1,269,192</u>	<u>\$ 1,053,315</u>	<u>\$ 525,299</u>

Las cuentas por cobrar a clientes que se revelan arriba se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. La Entidad no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Entidad a sus clientes.

- 1) Los documentos por cobrar tienen un vencimiento original menor a 12 meses, por lo que son clasificados a corto plazo.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

	2012	2011
De 30-60 días	\$ 196,047	\$ 83,300
Más de 90-360 días	<u>290,628</u>	<u>287,491</u>
Total	<u>\$ 486,675</u>	<u>\$ 370,791</u>
Antigüedad promedio (días)	<u>173</u>	<u>180</u>

Concentración de riesgos crediticios - La Entidad desarrolla y vende vivienda principalmente del segmento económico bajo. Por lo tanto, su cartera de clientes está concentrada en hipotecas otorgadas por el Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), con un 93.74%, 90.53% y 66.8% de la cartera para diciembre de 2012 y diciembre 2011 y 1 de enero de 2011, respectivamente.

9. Inventarios inmobiliarios

	2012	2011	Fecha de transición
<i>Terrenos por desarrollar</i>	\$ 5,262,598	\$ 6,434,729	\$ 5,897,310
Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios	21,573,894	20,680,056	16,618,775
Materiales para construcción	<u>1,145,472</u>	<u>1,350,550</u>	<u>923,878</u>
	27,981,964	28,465,335	23,439,963
Menos: Inventarios inmobiliarios a largo plazo			
<i>Terrenos</i>	2,909,504	5,059,533	4,076,439
Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios	<u>11,954,104</u>	<u>9,222,969</u>	<u>5,469,742</u>
	<u>14,863,608</u>	<u>14,282,502</u>	<u>9,546,181</u>
	<u>\$ 13,118,356</u>	<u>\$ 14,182,833</u>	<u>\$ 13,893,782</u>

A partir de finales de 2010 y debido a la tendencia gubernamental de autorizar y otorgar subsidios a través de los organismos de vivienda a proyectos habitacionales verticales y a la decisión de la Entidad de convertir ciertos proyectos de vivienda horizontal a vivienda vertical, el proceso constructivo de ciertas subsidiarias se encuentra en proceso de revisión. Como resultado de este cambio en los procesos de construcción existen inversiones importantes en infraestructura y tierra que serán desplazadas en un mediano y largo plazo.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de los préstamos de instituciones financieras y de la deuda a largo plazo que se mencionan en las Notas 15 y 18, con valor en libros de aproximadamente \$6,963,901 (31 de diciembre de 2011 de \$7,307,513 aproximadamente).

Los inventarios reconocidos en el costo de ventas por consumo de inventarios durante el periodo con respecto a las operaciones continuas fue de \$12,931,855 millones (2011: \$12,689,953 millones).

10. Pagos anticipados y otros activos

	2012	2011	Fecha de transición
Rentas pagadas por anticipados, publicidad por devengar, seguros y fianzas	\$ 464,802	\$ 516,618	\$ 306,929
Anticipo a proveedores de terrenos	156,386	181,042	120,043
Anticipos a contratistas y proveedores	<u>241,733</u>	<u>103,854</u>	<u>198,001</u>
Total pagos anticipados	<u>862,921</u>	<u>801,514</u>	<u>624,973</u>
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta (1)	347,989	305,938	223,425
Deudores diversos	332,095	179,372	128,710
Comisiones y otros	<u>104,388</u>	<u>96,004</u>	<u>195,626</u>
Total otros	<u>784,472</u>	<u>581,314</u>	<u>547,761</u>
Total	<u>\$ 1,647,393</u>	<u>\$ 1,382,828</u>	<u>\$ 1,172,734</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2012, incluye \$66,910 de impuesto al valor agregado por recuperar que tiene una antigüedad mayor a tres meses.

11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen una serie terrenos con infraestructura mantenidos con la finalidad de obtener apreciación de capital, el destino de estos bienes puede ser para desarrollar complejos turísticos, industriales u otros usos. Las propiedades han sido trasferidas de inventarios inmobiliarios una vez que han sido designadas formalmente por la Dirección General Adjunta de Reserva Territorial.

	2012	2011	Fecha de transición
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 3,223,022</u>	<u>\$ 1,967,772</u>	<u>\$ 1,689,087</u>
		2012	2011
A valor razonable			
Saldos al inicio del año		\$ 1,967,772	\$ 1,689,087
Transferencias		1,189,445	278,685
Ajuste al valor razonable		<u>65,805</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año		<u>\$ 3,223,022</u>	<u>\$ 1,967,772</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al 31 de diciembre de 2012. Los valores razonables son evaluados anualmente a través de avalúos realizados a esa fecha por valuadores independientes no relacionados con la Entidad. Los peritos valuadores son registrados y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. Los avalúos se realizaron de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación, se determinó con base en la evidencia de mercado de precios de transacciones para propiedades similares.

La Entidad no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene obligaciones asumidas, obligaciones contractuales respecto de comprar, construir o desarrollar propiedades de inversión, o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento y ampliaciones.

12. Inversión en asociadas y fideicomisos

El porcentaje de participación en las acciones de asociadas y fideicomisos es como sigue:

	Porcentaje de participación		Fecha de transición
	2012	2011	
Asociadas:			
Grupo Punta Condesa, S. A. de C. V.	-	-	50.00
Telecapital, S. A. de C. V.	-	-	50.00
Servicios de Autoalmacenaje, S. A. de C. V.	-	45.60	45.60
Otras:			
Grupo su Casita, S. A. de C. V.	3.60	3.60	7.11
Otros	3.50	3.50	3.50
Fideicomisos:			
Fideicomiso maestro Mexicano número 371	4.96	4.96	4.96
Fideicomiso número 647	17.00	17.00	-
Fideicomiso maestro Mexicano 412	1.27	1.85	1.85

La inversión en compañías asociadas y fideicomisos, es como sigue:

	2012	2011	Fecha de transición
Asociadas :			
Servicios de Autoalmacenaje, S. A. de C. V. (1)	\$ -	\$ 69,705	\$ 67,330
Grupo Punta Condesa, S. A. de C. V.	-	-	60,982
GEO ICASA, S. A. de C. V.	-	-	17,462
Otras inversiones permanentes:			
Fideicomiso maestro número 850	111,528	109,530	70,620
Fideicomisos Sólida Temixco	83,759	83,759	90,906
Fideicomiso número 647	77,535	77,535	-
Grupo su Casita, S. A. de C. V. (5)	33,000	68,000	162,508
Fideicomiso Maestro Mexicano número 371	3,709	3,709	4,391
Fideicomiso Maestro México número 412			
	1,208	3,141	7,531
Fideicomiso número 755	6,000	6,000	-
Fideicomiso Multiva	1,119	1,126	1,126
Fideicomiso número 674	5,808	5,009	-
Otras	<u>14,183</u>	<u>14,180</u>	<u>9,531</u>
	<u>\$ 337,849</u>	<u>\$ 441,694</u>	<u>\$ 492,387</u>

(1) **Servicios de Autoalmacenaje:** Con fecha 12 de diciembre de 2012 se vendió la totalidad de la participación en \$70,930, obteniendo una utilidad de \$1,225.

- (2) **Fideicomiso Sólida Temixco:** Su principal actividad es celebrar contratos de compraventa para la adquisición de inmuebles, el fiduciario administra la propiedad de los bienes que integran o llegaran a integrar el Patrimonio del Fideicomiso de Administración.
- (3) **Fideicomiso 850:** Su principal actividad es celebrar fideicomisos de proyecto a través del mismo o celebrar otro contrato o acuerdo que considere el prestador de servicio, sea adquirir, desarrollar, urbanizar, administrar, mejorar, vender, renovar, arrendar, conservar para su apreciación y comercializar, en el caso que el Fideicomitente lo instruya enajenar las propiedades.
- (4) **Fideicomiso 647:** Su principal actividad es celebrar y suscribir contratos para la transmisión en su favor de inmuebles y la aportación de los mismos al patrimonio del Fideicomiso.
- (5) **Grupo su Casita, S. A. de C. V.:** Está valuada a su posible valor de liquidación, durante el ejercicio 2012 y 2011, se castigó el valor en \$35,000 y 94,508, respectivamente.

13. Propiedades, planta, maquinaria y equipo (incluye propiedades, planta, maquinaria y equipo en arrendamiento)

	2012	2011	Fecha de transición
Terreno	\$ 428,289	\$ 394,751	\$ 226,156
Edificios	342,346	337,772	234,295
Maquinaria y vehículos	1,439,697	1,417,614	1,672,679
Mobiliario, herramientas y equipo	475,199	392,221	385,322
	<u>2,257,242</u>	<u>2,147,607</u>	<u>2,292,296</u>
Depreciación acumulada			
Edificios	(57,225)	(50,458)	(40,136)
Maquinaria y vehículos	(854,445)	(813,674)	(1,036,776)
Mobiliario, herramientas y equipo	(307,341)	(234,696)	(213,916)
Depreciación acumulada	<u>(1,219,011)</u>	<u>(1,098,828)</u>	<u>(1,290,828)</u>
	<u>1,038,231</u>	<u>1,048,779</u>	<u>1,001,468</u>
Plantas Alpha:			
Terminada	<u>1,319,610</u>	<u>1,262,676</u>	<u>1,310,544</u>
	1,319,610	1,262,676	1,310,544
Depreciación acumulada	<u>(58,526)</u>	<u>(31,564)</u>	<u>-</u>
	<u>1,261,084</u>	<u>1,231,112</u>	<u>1,310,544</u>
	<u>2,727,604</u>	<u>2,674,642</u>	<u>2,538,168</u>
Mejoras a locales arrendados y gastos de instalación (1)	1,021,901	957,843	676,271
Amortización acumulada	<u>(473,928)</u>	<u>(414,577)</u>	<u>(376,364)</u>
	<u>547,973</u>	<u>543,266</u>	<u>299,907</u>
	<u>\$ 3,275,577</u>	<u>\$ 3,217,908</u>	<u>\$ 2,838,075</u>

- (1) Corresponde principalmente a la mejoras a locales arrendados y a la instalación de las Plantas Alpha.

La conciliación entre los valores en libros al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, es como sigue:

Propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 31 de diciembre de 2011	Adiciones	Desinversiones	Transferencias de inventario inmobiliario a propiedades, planta, maquinaria y equipo		Saldo al 31 de diciembre de 2012
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Inversión:						
Terreno	\$ 290,520	-	-	-	-	\$ 290,520
Edificios	159,622	2,900	(26,144)	-	-	136,378
Maquinaria y vehículos	1,326,820	42,505	(20,422)	-	-	1,348,903
Mobiliario, herramientas y equipo	284,318	60,062	(19,155)	-	-	325,225
	1,770,760	105,467	(65,721)	-	-	1,810,506
Depreciación acumulada:						
Edificios	(47,778)	(18,042)	15,075	-	-	(50,745)
Maquinaria y vehículos	(802,019)	(109,534)	73,590	-	-	(837,963)
Mobiliario, herramientas y equipo	(182,987)	(71,740)	37,347	-	-	(217,380)
Depreciación acumulada	(1,032,784)	(199,316)	126,012	-	-	(1,106,088)
	737,976	(93,849)	60,291	-	-	704,418
Plantas Alpha:						
Terminada	1,262,876	-	-	56,934	-	1,319,810
	1,262,876	-	-	56,934	-	1,319,810
Depreciación acumulada de plantas Alpha	(31,564)	(24,201)	-	(2,761)	-	(58,526)
	1,231,112	(24,201)	-	54,173	-	1,261,084
	2,259,608	(118,050)	60,291	54,173	-	2,256,022
Gastos de instalación y mejoras a locales arrendados	957,843	77,458	(13,400)	-	-	1,021,901
Amortización acumulada	(414,577)	(59,867)	516	-	-	(473,928)
	543,266	17,591	(12,884)	-	-	547,973
Total	\$ 2,802,874	\$ (100,459)	\$ 47,407	\$ 54,173	\$	\$ 2,803,995
Arrendamiento financiero						
Inversión:						
Terreno	\$ 104,231	\$ 33,538	\$ -	\$ -	\$	\$ 137,769
Edificios	178,150	27,818	-	-	-	205,968
Maquinaria y vehículos	90,794	-	-	-	-	90,794
Mobiliario, herramientas y equipo	107,903	42,071	-	-	-	149,974
	376,847	69,889	-	-	-	446,736
Depreciación acumulada:						
Edificios	(2,880)	(3,800)	-	-	-	(6,680)
Maquinaria y vehículos	(11,855)	(4,827)	-	-	-	(16,682)
Mobiliario, herramientas y equipo	(51,709)	(38,252)	-	-	-	(89,961)
Depreciación acumulada	(66,044)	(46,879)	-	-	-	(112,923)
	310,803	23,010	-	-	-	333,813
Total en propiedades, planta, maquinaria y equipo y arrendamiento financiero	415,034	56,548	-	-	-	471,582
Inversión - Neta total	\$ 3,217,908	\$ (43,911)	\$ 47,407	\$ 54,173	\$	\$ 3,275,577

Propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 1 de enero de 2011 fecha de transición	Adiciones	Adiciones adquisiciones de por negocios	Desinversiones	Traspasos al activo	Transferencias de Inventario a propiedades, planta, maquinaria y equipo	Saldo al 31 de diciembre de 2011
Inversión:	\$ 152,698	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 137,622	\$ 290,520
Terreno							
Edificios	187,784	683	-	(28,855)	-	-	159,622
Maquinaria y vehículos	1,622,001	742,274	9,675	(1,047,130)	-	-	1,326,820
Mobiliario, herramientas y equipo	314,802	1,102	1,017	(32,603)	-	-	284,318
	2,124,587	744,069	10,692	(1,108,588)	-	-	1,770,760
Depreciación acumulada:							
Edificios	(39,642)	(11,076)	-	2,940	-	-	(47,778)
Maquinaria y vehículos	(1,029,562)	(186,066)	(7,354)	390,963	-	-	(802,019)
Mobiliario, herramientas y equipo	(191,442)	(8,152)	(627)	17,434	-	-	(182,987)
Depreciación acumulada	(1,260,646)	(175,294)	(8,181)	411,337	-	-	(1,032,784)
	863,941	568,775	2,511	(697,251)	-	-	737,976
Plantas Alpha:							
Terminada	1,310,544	-	-	-	(97,491)	49,623	1,262,676
	1,310,544	-	-	-	(97,491)	49,623	1,262,676
Depreciación acumulada de plantas Alpha	-	(31,564)	-	-	-	-	(31,564)
	1,310,544	(31,564)	-	-	(97,491)	49,623	1,231,112
	2,327,383	537,211	2,511	(697,251)	(97,491)	187,245	2,259,608
Gastos de instalación y mejoras a locales arrendados	676,271	281,572	-	-	-	-	957,843
Amortización acumulada	(376,364)	(38,213)	-	-	-	-	(414,577)
	299,907	243,359	-	-	-	-	543,266
Total	\$ 2,627,280	\$ 780,570	\$ 2,511	\$ (697,251)	\$ (97,491)	\$ 187,245	\$ 2,802,874
Arrendamiento financiero							
Inversión:	\$ 73,258	\$ 30,973	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 104,231
Terreno							
Edificios	46,511	131,639	-	-	-	-	178,150
Maquinaria y vehículos	50,678	40,116	-	-	-	-	90,794
Mobiliario, herramientas y equipo	70,520	37,383	-	-	-	-	107,903
	167,709	209,138	-	-	-	-	376,847
Depreciación acumulada:							
Edificios	(494)	(2,186)	-	-	-	-	(2,680)
Maquinaria y vehículos	(7,214)	(4,441)	-	-	-	-	(11,655)
Mobiliario, herramientas y equipo	(22,474)	(29,235)	-	-	-	-	(51,709)
Depreciación acumulada	(30,182)	(35,862)	-	-	-	-	(66,044)
	137,527	173,276	-	-	-	-	310,803
Total en propiedades, planta, maquinaria y equipo y arrendamiento financiero	210,785	204,249	-	-	-	-	415,034
Inversión – Neto total	\$ 2,838,075	\$ 984,819	\$ 2,511	\$ (697,251)	\$ (97,491)	\$ 187,245	\$ 3,217,908

Las siguientes vidas útiles se utilizan en el cálculo de la depreciación:

Edificios y Plantas Alpha	35-40
Maquinaria y equipo	3-7
Vehículos	3-4
Equipo de cómputo	3
Mobiliario y equipo	5-10
Gastos de instalación y mejoras en locales arrendados y casas muestra	5-15
Herramientas y equipo menor	3-5

a. **Activos otorgados en garantía**

Adicionalmente, las obligaciones de la Entidad con respecto a arrendamientos financieros (ver Nota 19) están garantizadas por los títulos de propiedad del arrendador sobre los activos arrendados, los cuales ascienden a \$580,388 (31 de diciembre 2011: \$397,564).

14. Otros activos

	2012	2011	Fecha de transición
Inversión en predios concesionados	\$ 193,537	\$ 162,479	\$ 101,292
Programas de cómputo y sistemas ERP	<u>586,693</u>	<u>597,285</u>	<u>435,474</u>
	780,230	759,764	536,766
Amortización acumulada	<u>(312,701)</u>	<u>(220,091)</u>	<u>(127,698)</u>
	467,529	539,673	409,068
Anticipos de terrenos	660,598	628,608	314,297
Depósitos de seriedad	283,364	288,176	295,491
Otros	<u>20,252</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,431,743</u>	<u>\$ 1,456,457</u>	<u>\$ 1,018,856</u>

La conciliación de los valores en libros al inicio y al final de cada periodo se presente a continuación:

	Balance al 31 diciembre 2011	Adiciones 2012	Disposiciones 2012	Balance al 31 diciembre 2012
Inversión en predios concesionados	\$ 162,479	\$ 31,058	\$ -	\$ 193,537
Programas de cómputo y sistemas ERP	<u>597,285</u>	<u>-</u>	<u>(10,592)</u>	<u>586,693</u>
	759,764	31,058	(10,592)	780,230
Amortizaciones	<u>(220,091)</u>	<u>(92,610)</u>	<u>-</u>	<u>(312,701)</u>
	539,673	(61,552)	(10,592)	467,529
Anticipo de terrenos	628,608	31,990	-	660,598
Depósitos de seriedad	288,176	39,681	(44,493)	283,364
Otros	<u>-</u>	<u>20,252</u>	<u>-</u>	<u>20,252</u>
	<u>\$ 1,456,457</u>	<u>\$ 30,371</u>	<u>\$ (55,085)</u>	<u>\$ 1,431,743</u>

	Fecha de transición	Adiciones 2011	Disposiciones 2011	Balance al 31 diciembre 2011
Inversión en predios concesionados	\$ 101,292	\$ 61,187	\$ -	\$ 162,479
Programas de cómputo y sistemas ERP	<u>435,474</u>	<u>161,811</u>	<u>-</u>	<u>597,285</u>
	536,766	222,998	-	759,764
Amortizaciones	<u>(127,698)</u>	<u>(92,393)</u>	<u>-</u>	<u>(220,091)</u>
	409,068	130,605	-	539,673
Anticipos de terrenos	314,297	314,311	-	628,608
Depósitos de seriedad	<u>295,491</u>	<u>-</u>	<u>(7,315)</u>	<u>288,176</u>
	<u>\$ 1,018,856</u>	<u>\$ 444,916</u>	<u>\$ (7,315)</u>	<u>\$ 1,456,457</u>

15. Préstamos de instituciones financieras

	2012	2011	Fecha de transición
Moneda nacional con garantía hipotecaria			
Créditos puente hipotecarios con garantía de los inventarios inmobiliarios, con tasas de interés variable de TIIE más 363 puntos promedio base al 31 de diciembre de 2012 y 343 puntos promedio base al 31 de diciembre y 1 de enero de 2011.	\$ 2,146,639	\$ 2,782,383	\$ 2,336,825
Créditos de terreno con garantía hipotecaria revolvente con tasa de interés variable TIIE más 330 puntos base con vencimientos escalonados a 180 días.	363,162	-	-
Créditos simples con garantía hipotecaria de terreno con base en la tasa TIIE más 196 puntos base con vencimiento al 31 de diciembre de 2010.	-	-	19,463
Moneda nacional sin garantía hipotecaria			
Créditos quirografarios con tasa de interés variable TIIE más un rango de 300 a 500 puntos base con vencimientos escalonados en 2013.	897,008	-	-
Créditos quirografarios con tasa de interés fija de entre 789 a 889 puntos base con vencimientos entre enero y mayo de 2013	96,390	-	-

	2012	2011	Fecha de transición
Crédito simple con tasa de interés fija de 983 puntos base con vencimiento en marzo de 2013.	23,135	12,398	-
Crédito simple con tasa de interés fija de 1200 puntos base con vencimiento en julio de 2013.	156	-	-
Créditos quirografarios con tasa de interés promedio de 1197 puntos base y vencimientos durante 2011.	-	1,188,798	26,231
Créditos simples con tasa de interés fija de 858 puntos base con vencimiento en agosto de 2012.	-	2,109	-
Préstamo quirografario con tasa de interés variable TIIE más 500 puntos base con vencimiento en abril de 2011.	-	-	43,626
Crédito simple con tasa de interés variable con base en la TIIE más 500 puntos con vencimiento en octubre de 2011.	-	-	35,000
Préstamo quirografario con tasa de interés variable con base en la TIIE más 450 puntos con vencimiento en septiembre de 2011.	-	-	25,000
Crédito simple a tasa de interés fija de 140 puntos base con vencimiento en abril de 2011	-	-	426
	<u>\$ 3,526,490</u>	<u>\$ 3,985,688</u>	<u>\$ 2,486,571</u>

TIIE.- Tasa de interés interbancaria de equilibrio que es definida por el Banco de México al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, la TIIE fue de 4.84%, 4.80% y 4.87%, respectivamente.

Todas las tasas de interés que se mencionan son anualizadas.
Puntos base – cada 100 puntos equivalen a un punto porcentual.

16. Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros

	2012	2011	Fecha de transición
Impuestos, excepto impuesto sobre la renta	\$ 619,468	\$ 390,268	\$ 208,713
Provisiones	161,758	475,318	452,371
Acreedores por servicios	<u>1,026,066</u>	<u>1,625,155</u>	<u>1,238,892</u>
	<u>\$ 1,807,292</u>	<u>\$ 2,490,741</u>	<u>\$ 1,899,976</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, las principales provisiones se integran como sigue:

	Saldos al inicio de 2012	Aplicaciones	Incremento	Saldos al 31 de diciembre de 2012
Provisión para:				
Desmantelamiento de plantas				
Alpha y otras	\$ 189,233	\$ (189,233)	\$ -	\$ -
Infraestructura y equipamiento donado	<u>286,085</u>	<u>(286,085)</u>	<u>161,758</u>	<u>161,758</u>
	<u>\$ 475,318</u>	<u>\$ (475,318)</u>	<u>\$ 161,758</u>	<u>\$ 161,758</u>
	Fecha de transición	Aplicaciones	Incremento	31 de diciembre de 2011
Provisión para:				
Desmantelamiento de plantas				
Alpha y otras	\$ 101,373	\$ -	\$ 87,860	\$ 189,233
Infraestructura y equipamiento donado	<u>350,998</u>	<u>(284,365)</u>	<u>219,452</u>	<u>286,085</u>
	<u>\$ 452,371</u>	<u>\$ (284,365)</u>	<u>\$ 307,312</u>	<u>\$ 475,318</u>

17. Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros

	2012	2011	Fecha de transición
Programa:			
Bursatilización	\$ 964,871	\$ 877,665	\$ 1,273,686
Factoraje	<u>3,686,728</u>	<u>2,475,707</u>	<u>1,709,710</u>
	<u>\$ 4,651,599</u>	<u>\$ 3,353,372</u>	<u>\$ 2,983,396</u>

Certificados Bursátiles Fiduciaros - Las subsidiarias de GEO establecieron un programa revolvente para la bursatilización de derechos de crédito futuros (Derechos) que se derivan de sus contratos de compraventa de viviendas, los cuales se afectan a un fideicomiso constituido para tal efecto en Nacional Financiera, S. N. C. el programa vigente es de hasta \$1,000,000 o su equivalente en unidades de inversión. A través de ofertas públicas de Certificados Bursátiles (CB's), que comprende la emisión de CB's preferentes y CB's subordinados, que son adquiridos por el público inversionista y GEO; respectivamente, el fideicomiso obtiene los recursos necesarios para invertirlos en la adquisición de los Derechos. Una vez que en el fideicomiso se cobran los Derechos, se pueden efectuar nuevas adquisiciones tomando en consideración el vencimiento de la emisión de los CB's, o amortizar anticipadamente la emisión. Al 31 de diciembre de 2012, la Entidad mantiene vigente tres emisiones por a) \$337,616, con vencimiento el 25 de octubre de 2013 a una tasa inicial de 734 puntos base; b) \$540,050, con vencimiento el 7 de mayo de 2014, a la tasa inicial 749 puntos base y c) \$313,820 con vencimiento el 14 de agosto de 2014, a la tasa inicial de 794 puntos base.

GEO tiene la obligación de terminar de construir las viviendas relativas a los Derechos y la responsabilidad de efectuar la cobranza de los Derechos así como de depositarla diariamente en el fideicomiso la cobranza recibida. Los CB's preferentes se liquidan a su valor nominal.

La amortización anticipada de los CB's preferentes, de conformidad con lo establecido en el fideicomiso y previa instrucción del Comité Técnico al fiduciario, se efectuará a su valor nominal entre otras razones, cuando:

- 1) Cuando por causas imputables a las subsidiarias Fideicomitentes, se nieguen o no puedan ceder al Fiduciario, derechos de cobro para llevar a cabo inversiones permitidas y dicha eventualidad se traduzca en la acumulación del 50% del valor del principal de los Certificados Bursátiles Preferentes permaneciendo dicha situación durante 120 días naturales;
- 2) Cuando por causas no imputables a las subsidiarias Fideicomitentes, derivadas de cambios significativos en las políticas, procesos y/o requisitos de los institutos de vivienda, que tengan como consecuencia la imposibilidad de cumplir con los criterios de elegibilidad, no puedan ceder al fiduciario, derechos de cobro adicionales para llevar a cabo inversiones permitidas;
- 3) Cuando en cualquier tiempo el cobro de los derechos de cobro afectados sea menor en un 40% al flujo esperado para la emisión, en el entendido que el flujo acumulado se ajustará por los cobros anticipados y/o por la readquisición de derechos de cobro. Por parte de las Fideicomitentes por conducto de GEO.

Programas de factoraje - Las subsidiarias de GEO han establecido programas de factoraje con diversas instituciones de crédito, basados en los contratos que firman sus clientes por la compra de vivienda y los pagarés que se originan por estas ventas. La tasa de interés promedio es TIIE más 3.32%. El plazo máximo para operaciones con Infonavit y Fovissste son 60 y 180 días, respectivamente. Estos programas son con recurso.

18. Deuda

	2012	2011	Fecha de transición
Moneda nacional garantizados:			
Crédito hasta por \$1,200,000 revolviente con garantía fiduciaria con vencimiento el 17 de noviembre de 2014, con tasa de interés variable TIIE a 91 días más 500 puntos base.	\$ 1,200,000	\$ 994,500	\$ 217,500
Crédito hipotecario con garantía de terrenos, con tasa de interés variable TIIE más 338 puntos base promedio, con vencimientos escalonados en 2013 y 2014 .	334,124	857,454	294,975
Moneda nacional sin garantía			
Certificado bursátil con vencimiento el 18 de julio de 2014, con tasa variable TIIE más 320 puntos base.	400,000	400,000	-
Bono Huaso a 10 años por 342,000 UF (Unidades de Fomento Chileno), con vencimiento el 19 de julio de 2022, con tasa cupón de 650 puntos base.	211,982	-	-
Crédito simple con vencimiento el 1 de septiembre de 2014, con tasa de interés fija de 1200 puntos base.	63,374	-	-
Créditos simples con vencimiento en marzo de 2013 y 2014, con tasa de interés fija de 816 puntos base.	54,549	35,000	-

	2012	2011	Fecha de transición
Créditos simples con vencimiento en enero y mayo de 2014, con una tasa de interés fija de 1053 puntos base.	42,104	70,284	-
Crédito simple con vencimiento el 1 de octubre de 2013, con una tasa de interés fija de 1010 puntos base.	6,900	14,211	20,824
Crédito simples con vencimiento el 1 de enero de 2013, con tasa de interés de 1400 puntos base.	1,194	14,498	17,316
Crédito simple con vencimiento el 28 de diciembre de 2012, con tasa variable TIIE más 350 puntos base.	-	200,764	60,000
Crédito para la adquisición de maquinaria y equipo con una tasa de interés variable TIIE más 231 puntos con diversos vencimientos.	-	224,134	196,377
Crédito simple con vencimiento el 1 de noviembre de 2012, con tasa de interés variable TIIE más 400 puntos base.	-	4,965	9,507
Crédito simple con vencimientos el 1 de enero de 2013, con tasa de interés variable TIIE de 1400 puntos base.	-	-	8,757
Crédito simple con vencimiento el 1 de noviembre de 2012, con tasa de interés promedio de 400 puntos base.	-	-	7,162
En miles de dólares estadounidenses con garantía, excepto en donde se mencione			
"Senior Guaranteed Note" por 400,000 dólares con vencimiento el 27 de marzo de 2022 con un cupón fijo de 887.5 puntos base, garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. (1 y 2).	5,186,320	-	-
"Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares con vencimiento el 30 de junio de 2020, con tasa de interés de 925 puntos base, garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. (1 y 2).	3,158,068	3,158,068	3,158,068

	2012	2011	Fecha de transición
"Senior Guaranteed Note" por 250,000 dólares con vencimiento el 25 de septiembre de 2014, con una tasa de interés de 887.5 puntos base garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. (1 y 2)	721,393	3,330,095	3,330,095
Crédito refaccionario por 13,754 dólares con vencimiento el 22 de mayo de 2017, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base. (1)	112,340	138,872	160,638
Crédito refaccionario por 3,593 dólares con vencimiento el 29 de abril de 2016, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base. (1)	26,823	34,626	41,345
Crédito refaccionario por 1,198 dólares con vencimiento el 30 de septiembre de 2016, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base.	<u>10,274</u>	<u>12,837</u>	<u>15,049</u>
	11,529,445	9,490,308	7,537,613
Menos:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo.	<u>(657,201)</u>	<u>(657,135)</u>	<u>(296,647)</u>
	10,872,244	8,833,173	7,240,966
Comisiones y gastos por emisión de deuda.	(665,027)	(378,734)	(227,624)
Amortización acumulada.	<u>198,498</u>	<u>128,302</u>	<u>108,232</u>
	<u>(466,529)</u>	<u>(250,432)</u>	<u>(119,392)</u>
	10,405,715	8,582,741	7,121,574
Cambio en el valor razonable de la deuda. (Nota 21)	<u>(359,383)</u>	<u>330,174</u>	<u>(823,952)</u>
	<u>\$ 10,046,332</u>	<u>\$ 8,912,915</u>	<u>\$ 6,297,622</u>

- 1) Debido a que por estas obligaciones se contrataron instrumentos financieros derivados (IFD) de cobertura de tipo de cambio, el saldo de cada obligación se valúa al tipo de cambio de la fecha de contratación de cada IFD.
- 2) Con fecha 27 de marzo de 2012, GEO colocó un bono de deuda "Senior Guaranteed Notes" por 400 millones de dólares estadounidenses en los mercados bursátiles en el extranjero, con una tasa una de rendimiento fija del 8.875% y un plazo de 10 años con vencimiento en marzo de 2022. Parte de los recursos se utilizaron para recomprar aproximadamente el 78% de la deuda denominada "Senior Guaranteed Notes" por 250 millones de dólares con fecha de vencimiento en 2014, por un monto aproximado de 195 millones de dólares estadounidenses.

Los vencimientos del pasivo a largo plazo, son:

2014	\$ 1,506,938
2015	766,034
2016	31,560
2017	11,342
2018 en adelante	<u>8,556,370</u>
	<u>\$ 10,872,244</u>

LIBOR - London Inter Bank Offer Rate; al 31 de diciembre de 2012, al 31 de diciembre de 2011, y a fecha de transición fue 0.50825%, 0.80850% y 0.45594%, respectivamente a 180 días.

19. Arrendamientos financieros

	2012	2011	Fecha de transición
Moneda Nacional:			
Contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo, con vencimiento en 2015 y tasa promedio de interés TIIE más 332 puntos base.	\$ 153,207	\$ -	\$ -
Arrendamientos de equipos industriales, con vencimiento en septiembre de 2016, con opción de compra a valor de mercado y con tasa promedio de interés de 146.6 puntos base.	186,088	179,869	-
Arrendamientos de inmuebles en el estado de Guerrero con vencimientos en agosto de 2015 y 2017, con opción de compra a valor de mercado y tasa promedio de interés de 127.5 puntos base.	133,395	93,594	113,545
Arrendamientos de equipos con vencimiento en 2016, con opciones de compra a valores de mercado y tasa promedio de intereses de 170 puntos base.	64,274	59,174	51,307
Arrendamientos de maquinaria y equipo con vencimiento en 2014 y 2016, con opciones de compra a valores de mercado y tasa promedio de interés de 170 puntos base.	43,424	61,091	31,310
Arrendamientos de oficinas administrativas con vencimiento el 30 de noviembre de 2012, sin opción a compra, con tasa promedio de interés de 70 puntos base.	<u>-</u>	<u>3,835</u>	<u>3,937</u>
	580,388	397,563	200,099

	2012	2011	Fecha de transición
Menos:			
Porción circulante del largo plazo	<u>(162,063)</u>	<u>(70,535)</u>	<u>(42,335)</u>
	<u>\$ 418,325</u>	<u>\$ 327,028</u>	<u>\$ 157,764</u>

Las obligaciones por arrendamientos, son como sigue:

	31 de diciembre de 2012	
	Pagos mínimos futuros de arrendamiento	Valor presente de pagos mínimos futuros de arrendamiento
Arrendamiento financiero		
Entre uno y cinco años	\$ 384,718	\$ 418,325
Hasta un año	<u>104,117</u>	<u>162,063</u>
	<u>\$ 488,835</u>	<u>\$ 580,388</u>

20. Instrumento financiero

a. *Administración del riesgo de capital*

La Entidad administra su capital para asegurar que sus subsidiarias tendrán la capacidad de continuar como negocio en marcha con el fin de maximizar el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización en el uso de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido alterada al 31 de diciembre de 2012 en comparación con la del 31 de diciembre de 2011.

La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2012, la estructura de capital se mantiene un nivel de endeudamiento de \$14,230,023, netos de valor razonable de la deuda y de gastos de emisión de deuda por \$ (359,383) y \$ (466,529); respectivamente. Esta deuda se encuentra compuesta por \$2,146,639 millones (14%) de financiamiento a través de créditos puente cuyos contratos poseen una fecha de vencimiento menor a 12 meses, \$ 1,379,851 (9%) de financiamiento a través de líneas corporativas de corto plazo y \$11,529,445 (77%) en líneas corporativas de largo plazo y el capital de la Entidad (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en las Notas 15, 18 y 24 respectivamente).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El comité operaciones de la Entidad revisa la estructura de capital de la Entidad sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Entidad tiene un índice de endeudamiento especificado del 20% al 25% determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2011 de 7.20% (ver abajo) estuvo en la parte final más baja del rango meta y ha vuelto a un nivel más común de 5.50% desde el final del periodo sobre el que se informa.

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Deuda (i)	\$ 14,230,023	\$ 13,555,738
Efectivo y bancos	<u>(2,276,838)</u>	<u>(2,721,166)</u>
Deuda neta	<u>\$ 11,953,185</u>	<u>\$ 10,834,572</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 11,329,952</u>	<u>\$ 10,106,148</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>105.50%</u>	<u>107.21%</u>

- (i) La deuda se define como préstamos tanto a largo y corto plazo y a instituciones financieras.
- (ii) El capital contable incluye todas las utilidades retenidas, primas en suscripción de acciones, reservas para compra de acciones y el capital social de la Entidad.

b. Categorías de los instrumentos financieros

	2012			2011	
	Valor en libros	Valor razonable	Nivel de valuación	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:					
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,276,838	\$ 2,276,838		\$ 2,721,166	\$ 2,721,166
Instrumentos financieros derivados			(2)	429,778	429,778
Cuentas por cobrar	<u>1,269,192</u>	<u>1,269,192</u>		<u>1,053,315</u>	<u>1,053,315</u>
Total	<u>\$ 3,546,030</u>	<u>\$ 3,546,030</u>		<u>\$ 4,204,259</u>	<u>\$ 4,204,259</u>
Pasivos financieros:					
Instituciones financieras	\$(14,230,023)	\$(14,589,406)	(2)	\$(13,555,738)	\$(13,225,564)
Proveedores de terrenos	(292,663)	(292,663)	(3)	(991,872)	(797,145)
Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de créditos futuros	(4,651,599)	(4,651,599)		(3,353,372)	(3,353,372)
Instrumentos financieros derivados	(317,080)	(317,080)	(2)	-	-
Proveedores	(3,325,557)	(3,325,557)		(4,191,437)	(4,191,437)
Anticipos de clientes	<u>(1,176,368)</u>	<u>(1,176,368)</u>		<u>(2,678,725)</u>	<u>(2,678,725)</u>
Total	<u>\$(23,993,290)</u>	<u>\$(24,352,673)</u>		<u>\$(24,771,144)</u>	<u>\$(24,246,243)</u>

Al final del período sobre el que se informa, no existen concentraciones de riesgo de crédito significativas para los préstamos y cuentas por cobrar designados como a valor razonable con cambios a través de resultados; excepto por lo mencionado en la Nota 21. El valor en libros que se refleja anteriormente representa la máxima exposición al riesgo de crédito de la Entidad para dichos préstamos y cuentas por cobrar.

c. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan arriba han sido determinados por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del estados consolidado de situación financiera. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable, agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable son:

- Nivel 1 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios
- Nivel 3 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Excepto por lo que se detalló en la tabla del inciso b), la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

d. **Objetivos de la administración del riesgo financiero**

La función de Tesorería Corporativa de la Entidad ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por la políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

e.

Riesgo de tasa de interés - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que su deuda está principalmente sostenida en tasas variables. Una variación de 100 puntos base en la tasa TIIE, tasa de referencia en los préstamos se incrementa o disminuye y todas las otras variables permanecen constantes, la utilidad neta consolidada, capital contable consolidado y flujos de efectivo consolidado se incrementarían o disminuirían por un monto de \$156,363 y \$137,008, al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, respectivamente.

La sensibilidad a las tasas de interés de la Entidad ha disminuido durante el año en curso debido principalmente a la reducción en la variable de instrumentos de deuda y el aumento de los swaps de tasas de interés para intercambiar deuda a tasa variable a fija. Ver tabla abajo.

	Saldo al 31 de diciembre de 2012	Porcentaje %	Tasa de interés	Tasa Promedio	Importe costo financiero del período	Incremento hipotético asumido sobre el incremento en la tasa de interés (%)	Costo financiero Hipotético	Variación
Deuda a corto plazo:								
Créditos puente hipotecarios	\$ 2,146,839	14	TIIE + 3.83	8.47	\$ 181,820	9.47	\$ 203,287	\$ 21,466
Créditos hipotecarios para compra de tierra	363,162	2	TIIE + 3.30	8.14	29,561	9.14	33,193	3,632
Créditos simples	23,291	-	10.92%	10.92	2,543	11.29	2,776	233
Créditos quirografarios	993,398	6	TIIE + 3.71	8.55	84,938	9.55	94,870	9,934
Deuda a largo plazo:								
"Senior Guaranteed Note" (1)	9,065,781	58	TIIE + 5.03	9.87	894,460	10.87	985,118	90,658
Bono Husco	211,982	1	TIIE + 5.08	9.92	21,029	10.92	23,148	2,120
Créditos hipotecarios para compra de tierra	334,124	2	TIIE + 3.38	8.22	27,465	9.22	30,808	3,341
Líneas de crédito revolventes con garantía fiduciaria	1,200,000	8	TIIE + 5.00	9.84	118,080	10.84	130,080	12,000
Certificados bursátiles	400,000	3	TIIE + 3.20	8.04	32,160	9.04	36,160	4,000
Créditos simples	168,121	1	10.15%	10.15	17,064	11.15	18,745	1,681
Créditos relacionarios	149,437	1	TIIE + 2.19	7.03	10,505	8.03	12,000	1,494
	\$ 15,055,935	98		8.35	\$ 1,419,623	9.35	\$ 1,570,183	\$ 150,559
Arrendamientos	580,388	4	TIIE + 3.39	8.23	47,768	9.23	53,570	5,804
	\$ 15,636,323	100		8.29	\$ 1,467,391	9.29	\$ 1,623,753	\$ 156,363

	Saldo al 31 de diciembre de 2011	Porcentaje %	Tasa de interés	Tasa promedio	Importe costo financiero del período	Incremento hipotético asumido sobre el incremento en la tasa de interés (%)	Costo financiero Hipotético	Variación
Deuda a corto plazo:								
Créditos puente hipotecarios	\$ 2,782,383	20	TIIE + 3.20	8.32	\$ 231,494	9.32	\$ 259,318	\$ 27,824
Créditos simples	1,203,305	9	TIIE + 4.00	9.42	113,351	10.42	125,384	12,033
Deuda a largo plazo:								
"Senior Guaranteed Note" (1)	6,488,163	47	TIIE + 6.39	11.89	571,443	12.89	636,324	84,882
Créditos hipotecarios para compra de tierra	857,454	6	TIIE + 3.50	8.12	69,625	9.12	78,200	8,575
Líneas de crédito revolventes con garantía fiduciaria	994,500	9	TIIE + 4.25	8.54	84,930	9.54	94,875	9,945
Certificados bursátiles	400,000	3	TIIE + 3.70	7.91	31,640	8.91	35,640	4,000
Créditos simples	563,856	2	10.16%	10.16	34,516	11.16	37,913	3,397
Créditos relacionarios	186,335	1	TIIE + 2.30	7.15	13,323	8.15	15,186	1,863
	\$ 13,475,996	97		8.46	\$ 1,150,322	9.46	\$ 1,262,840	\$ 132,519
Arrendamientos	397,563	3	TIIE + 2.80	7.63	34,251	8.63	38,740	4,489
	\$ 13,873,559	100		8.46	\$ 1,184,573	9.46	\$ 1,321,580	\$ 137,008

(2) Sin considerar efecto de IFD y gastos de emisión.

- f. **Administración del riesgo de crédito** - La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por los valores en libros en el estado de posición financiera consolidada.

El riesgo principal de la Entidad es generado por sus clientes.

Este riesgo surge principalmente por la insolvencia de clientes, que les impida el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por los institutos de vivienda, sin embargo se mantiene una cartera de clientes, con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos y además se realizan estudios individuales de su capacidad de endeudamiento. La cartera que se posee no se concentra en un sólo cliente en particular.

Prácticamente todo el financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, como la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y el FOVISSSTE. GEO depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar la mayoría de sus ventas. La exposición de la Entidad por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

- g. **Administración de riesgo cambiario de moneda extranjera** - La Entidad cuenta con deuda en moneda extranjera la cual es mitigada por medio de instrumentos financieros derivados.
- h. **Administración de riesgos de precio** - En el caso de los insumos, alzas en el costo de materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y por ende, la Entidad con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores.
- i. **Administración del riesgo de liquidez** - La administración de la Entidad es la que tiene la responsabilidad final por la administración de la liquidez. El consejo de administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Facilidades de financiamiento:

Líneas de crédito disponibles	2012	2011	Fecha de transición
Créditos puente hipotecarios	\$ 3,590,535	\$ 3,416,419	\$ 4,501,365
Créditos quirografarios	218,748	297,978	972,300
Créditos simples	5,420	42,500	157,500

Las fuentes de financiamiento consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos así como créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios o bien por el aval de la Entidad. Los principales requerimientos de efectivo de la Entidad son para el financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas y para la compra de terrenos, y para satisfacerlos, la Entidad ha recurrido al financiamiento a través de préstamos bancarios, los provenientes de la operación, y, a un futuro, al financiamiento de deuda bursátil.

Por lo que respecta a la tesorería, la Entidad contempla el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta ocho semanas en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por la Entidad, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Más de 4 años
Deuda a corto plazo:				
Créditos puente hipotecarios	\$ 2,146,639	\$ -	\$ -	\$ -
Créditos hipotecarios para compra de tierra	363,162	-	-	-
Créditos quirografarios	993,398	-	-	-
Créditos simples	23,291	-	-	-
Deuda a largo plazo:				
"Senior Guaranteed Note"	-	721,393	-	8,344,388
Bono Huaso	-	-	-	211,982
Créditos hipotecarios para compra de tierra	263,425	60,176	10,523	-
Líneas de crédito revolventes	240,000	240,000	720,000	-
Certificados bursátiles	-	400,000	-	-
Créditos simples	118,265	49,856	-	-
Créditos refaccionarios	<u>35,511</u>	<u>35,512</u>	<u>35,512</u>	<u>42,902</u>
Deuda total	4,183,691	1,506,937	766,035	8,599,272
Proveedores de terrenos	<u>223,707</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,956</u>
Total obligaciones contractuales	<u>\$ 4,407,399</u>	<u>\$ 1,506,937</u>	<u>\$ 766,035</u>	<u>\$ 8,668,228</u>

- j. **Administración del riesgo del mercado y del negocio de vivienda** - En el negocio inmobiliario, los planes de los reguladores gubernamentales afectan el desempeño del sector incidiendo directamente en la construcción habitacional y comercial. Una de las variables claves a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se van a llevar a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de las agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, los ajustes a los programas y presupuestos de fomento a la vivienda por los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con las ventas de vivienda, podrían afectar la operación de la Entidad o a los compradores finales de éstas.

21. Instrumentos financieros derivados (IFD)

(En miles de dólares estadounidenses, excepto en dónde se mencione)

De conformidad con las políticas de riesgo de la Entidad, se han contratado los siguientes IFD's, como sigue:

- a) **Primera relación de cobertura** - La Entidad emitió un "Senior Guaranteed Note" garantizado a cinco años con vencimiento el 25 de septiembre de 2014 por 250,000 dólares estadounidenses (USD), con un cupón fijo de 887.5 puntos base y una tasa de rendimiento al vencimiento de 900 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 23 de septiembre del 2009 la Entidad contrató con dos diferentes agentes financieros, instrumentos derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento, atribuibles a la emisión del bono de deuda garantizado. El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 25 de septiembre de 2009 y el flujo por el vencimiento del principal el 22 de septiembre de 2014.

En abril de 2012, la Entidad realizó una cancelación parcial del monto nocional por 195,843 dólares estadounidenses (USD), quedando un monto de 54,156 dólares estadounidenses (USD). La cancelación está asociada con la liquidación parcial del Senior Guaranteed Note.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de		Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
	Inicio	Vencimiento				
27,078	sep-09	sep-14	TIIE más 639 puntos base	8.875%	(464)	\$ (6,013)
27,078	sep-09	sep-14	TIIE más 642.5 puntos base	8.875%	(480)	<u>(6,221)</u>
						<u>\$ (12,234)</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de		Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
	Inicio	Vencimiento				
125,000	sep-09	sep-14	TIIE más 639 puntos base	8.875%	7,915	\$ 110,294
125,000	sep-09	sep-14	TIIE más 642.5 puntos base	8.875%	7,807	<u>108,781</u>
						<u>\$ 219,075</u>

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura, es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de		Tasa que Paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor razonable
	Inicio	Vencimiento				
125,000	sep-09	sep-14	TIIE más 639 puntos base	8.875%	(3,731)	\$ (48,750)
125,000	sep-09	sep-14	TIIE más 634.5 puntos base	8.875%	(3,666)	<u>(48,164)</u>
						<u>\$ (96,914)</u>

- b) **Segunda relación de cobertura** - La Entidad emitió un "Senior Guaranteed Note" garantizado a diez años con vencimiento el 30 de junio de 2020 por 250,000 dólares estadounidenses (USD), con un cupón fijo de 925 puntos base y una tasa de rendimiento al vencimiento de 950 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 9 de julio de 2010, la Entidad contrató con cuatro diferentes agentes financieros, instrumentos derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento, atribuibles a la emisión del bono de deuda garantizado. El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 13 de julio y 30 de junio de 2010 para el primer instrumento y los dos restantes, respectivamente, y el flujo por el vencimiento del principal al 30 de junio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor razonable
100,000	jul-10	jun-15	TIE más 413.9 puntos base	9.25%	1,040	\$ 13,481
			900 puntos base hasta diciembre de 2012, 411.5 puntos base de enero 2013 a junio de 2015 y 525 puntos base a partir de julio de 2015 al 2020	9.25%	(4,811)	(62,373)
(1) 100,000	may-2011	jun-20	38 puntos base hasta 2015 y posteriormente TIE más 565.4 puntos base	9.25%	(8,443)	(109,465)
50,000	jun-10	jun-20	TIE más 386.5 hasta 2015 y posteriormente TIE más 500 puntos base	9.25%	(1,578)	<u>(20,462)</u>
						<u>\$ (178,819)</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que Recibe	Valor razonable USD	Valor razonable
100,000	jul-10	jun-15	TIE más 413.9 puntos base	9.25%	2,372	\$ 33,046
			905 puntos base hasta junio 2012 y TIE más 411.5 puntos base para 2015 y 525 puntos base para 2020	9.25%	8,118	113,119
(1) 100,000	may-2011	jun-20	38 puntos base hasta 2015 y TIE más 565.4 puntos base	9.25%	2,979	41,508
50,000	jun-10	jun-20	TIE más 386.5 hasta 2015 y posteriormente TIE más 500 puntos base	9.25%	4,923	<u>68,600</u>
						<u>\$ 256,273</u>

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que Recibe	Valor razonable USD	Valor Razonable
100,000	jul-10	jun-20	TIIE más 388.9 hasta diciembre de 2010 y a partir de enero de 2011 TIIE más 413.9 puntos base	9.25%	(14,889)	\$ (183,875)
100,000	jun-10	jun-20	TIIE más 388.5 y 502 puntos base	9.25%	(14,856)	(183,476)
50,000	jun-10	jun-20	TIIE más 386.5 hasta 2015 y posteriormente 500 puntos base	9.25%	(7,384)	(91,190)
						<u>\$ (458,541)</u>

(1) En mayo de 2011, la Entidad celebró un convenio con Deutsche Bank mediante este convenio asume y liquida el segundo periodo del IFD originalmente contratado con Santander que abarca del 30 de junio de 2015 al 30 de junio de 2020.

c) **Tercera relación de cobertura** - El 14 de septiembre de 2010, la Entidad contrató con un agente financiero instrumentos financieros designados de cobertura de fluctuación de divisa, por montos de 13,754, 3,593 y 1,199 dólares estadounidenses (USD) con inicios de vigencia el 15 de septiembre de 2010, para los dos primeros y 30 de septiembre de 2010 para el tercero con vencimiento el 22 de mayo de 2017, 29 de abril y 30 de septiembre de 2016, respectivamente. El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento atribuibles a los créditos refaccionarios. El periodo de cobertura comprende los flujos semestrales para los cupones y la amortización del principal.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que Recibe	Valor razonable	Valor razonable USD
8,842	sep-10	may-17	TIIE más 218 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(117)	\$ (1,511)
2,095	sep-10	abr-16	TIIE más 217 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(18)	(229)
799	Sep-10	sep-16	TIIE más 224 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(10)	(124)
						<u>\$ (1,864)</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que Recibe	Valor razonable USD	Valor razonable
10,807	sep-10	may-17	TIIE más 218 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	658	\$ 9,162
2,695	sep-10	abr-16	TIIE más 217 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	120	1,668
999	sep-10	sep-16	TIIE más 224 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	31	<u>438</u>
						<u>\$ 11,268</u>

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura es:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que Recibe	Valor razonable USD	Valor razonable
12,772	sep-10	may-17	TIIE más 218 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(662)	\$ (8,178)
3,293	sep-10	abr-16	TIIE más 217 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(154)	(1,904)
1,198	sep-10	sep-16	TIIE más 224 puntos base	LIBOR más 220 puntos base	(59)	<u>(731)</u>
						<u>\$ (10,813)</u>

- d) **Cuarta relación de cobertura** - La Entidad emitió 684 bonos a largo plazo de la serie A en el Banco de Chile denominada en unidades de Fomento (UF) a 10 años, con vencimiento el 19 de julio de 2022 por un monto de 342,000 UF, con cupones fijos de 650 puntos base. Con la finalidad de disminuir la fluctuación en tasas de interés, el 27 de agosto de 2012 la Entidad contrató un instrumento derivado designado de cobertura de fluctuaciones de tasas, (Cross-Currency Rate Swap o CCRS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las fluctuaciones en tasas de los pagos de cupones y el principal a su vencimiento. El período de cobertura comprende las tasas aplicables a los flujos semestrales considerados a partir del 19 de septiembre de 2012, y el flujo por el vencimiento del principal el 19 de julio de 2022.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional MXN	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que recibe	Valor razonable
\$ 211,982	ago-12	jul-22	TIIE más 508 puntos base	6.5%	<u>\$ (10,024)</u>

e) **Otros instrumentos financieros derivados (IFD)**

- a) La Entidad emitió un "Senior Guaranteed Note" garantizado a diez años con vencimiento el 27 de marzo de 2022 por 400,000 dólares estadounidenses (USD), con cupones fijos de 887.5 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 31 de julio y 3 de agosto de 2012, la Entidad contrato con siete diferentes agentes financieros, instrumentos financieros derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones atribuibles a la emisión del "Senior Guaranteed Note". El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 24, 25 y 26 de octubre, respectivamente, de 2012. El 27 de marzo de 2017, la Entidad podrá canjear los cupones en su totalidad o en parte mediante el pago del monto del nacional del "Senior Guaranteed Note" más una prima y el interés devengados hasta la fecha de liberación.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

Monto nacional USD	Fecha de Inicio	Vencimiento	Tasa que paga	Tasa que recibe	Valor razonable USD	Valor razonable
100,000	jul-12	mar-17	TIIE más 455 puntos base	8.875%	(2,255)	\$ (29,242)
100,000	jul-12	mar-17	TIIE más 472 puntos base	8.875%	(2,988)	(38,741)
50,000	jul-12	mar-17	TIIE más 467 puntos base	8.875%	(1,385)	(17,963)
50,000	ago-12	mar-17	TIIE más 455 puntos base	8.875%	(946)	(12,265)
50,000	ago-12	mar-17	TIIE más 455 puntos base	8.875%	(949)	(12,305)
25,000	ago-12	mar-17	TIIE más 458 puntos base	8.875%	(501)	(6,498)
25,000	ago-12	mar-17	TIIE más 448 puntos base	8.875%	(432)	(5,598)
						<u>\$ (122,612)</u>

- b) Cobertura de opciones europeas por 122,882 dólares estadounidenses para cubrir la exposición al riesgo de los pagos futuros por los servicios de maquinaria. La fecha de inicio y vencimiento son noviembre de 2011 y 2014, respectivamente. La Entidad pagará una prima de 1,950 dólares estadounidenses. El valor razonable al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es de \$1,067 y \$3,539 respectivamente.
- c) Collar por 250,000 dólares estadounidenses asociado al bono cuyo vencimiento es el año 2014 el valor razonable al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es de \$7,405 y \$(60,250), respectivamente. En abril de 2012, la Entidad realizó una cancelación parcial del monto nacional por 195,843 dólares estadounidenses, quedando monto de 54,157 dólares estadounidenses. En diciembre de 2012 la Entidad realizó una cancelación del nacional por 27,078 dólares estadounidenses obteniendo una ganancia de \$4.2 millones de pesos, quedando un nacional remanente por 27,078 dólares estadounidenses.
- d) Cobertura por \$700 a una tasa fija de 7.17% con fecha de vencimiento 6 de enero de 2012, la Entidad pagó al inicio de la operación una prima de \$6,860. El valor razonable al 31 de diciembre de 2011 es de \$(127).

Resumen de los efectos por los IFD, registrados en el RIF al 31 de diciembre de 2012:

	Primera relación	Segunda relación	Tercera relación	Cuarta relación	IFD sin designación	Total
Cambio del valor razonable del derivado (1) utilidad (pérdida)	\$ (231,309)	\$ (435,092)	\$ (13,132)	\$ (10,024)	\$ (57,301)	\$ (746,858)
Cambio del valor razonable de la deuda utilidad (pérdida)	<u>231,309</u>	<u>435,092</u>	<u>13,132</u>	<u>10,024</u>	<u>-</u>	<u>689,557</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (57,301)</u>	<u>\$ (57,301)</u>

(1) El cambio del valor razonable del derivado incluye intereses devengados no pagados por \$156,571.

Resumen de los efectos por los IFD, registrados en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2011:

	Primera relación	Segunda relación	Tercera relación	IFD sin designación	Total
Cambio del valor razonable del derivado utilidad (pérdida)	\$ 423,759	\$ 714,815	\$ 22,082	\$ (76,059)	\$ 1,084,597
Cambio del valor razonable de la deuda utilidad (pérdida)	<u>(897,937)</u>	<u>(259,089)</u>	<u>2,898</u>	<u>-</u>	<u>(1,154,128)</u>
	<u>\$ (474,178)</u>	<u>\$ 455,726</u>	<u>\$ 24,980</u>	<u>\$ (76,059)</u>	<u>\$ (69,531)</u>

La conciliación del valor razonable de la deuda, es como sigue:

	2012	2011	Fecha de transición
Saldo inicial por cambio en el valor razonable de la deuda	\$ 330,174	\$ (823,952)	\$ 135,511
Cambio en el valor razonable efecto neto en el estado de resultados	<u>(689,557)</u>	<u>1,154,126</u>	<u>(959,463)</u>
Saldo final por cambio en el valor razonable de la deuda	<u>\$ (359,383)</u>	<u>\$ 330,174</u>	<u>\$ (823,952)</u>

22. Obligaciones de beneficios al retiro

El costo, las obligaciones y otros elementos de los planes de pensiones, primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de la restructuración se determinaron con base en los cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de posición financiera, representan el valor presente de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos de los servicios pasados no reconocidos, menos el valor razonable de los activos del plan. Cualquier activo que surja de este cálculo se limita a las pérdidas actuariales no reconocidas y al costo de los servicios pasados, más el valor presente de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

El costo neto del período por las obligaciones derivadas de la primas de antigüedad, ascendió a \$9,545 y \$5,659 en 2012 y 2011, respectivamente.

Las indemnizaciones por retiro se registran en resultados (gastos) al momento de pagar a los empleados, como consecuencia de la decisión de la Entidad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación por no existir una obligación legal asociada.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2012 por un actuario independiente, Miembro del Instituto de Actuarios del País A. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	Valuación al	
	2012	2011
	%	%
Tasa (s) de descuento	5.9	7.3
Tasa (s) esperada de incremento salarial	5.1	6.5
Inflación	3.6	3.6

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo:

	2012	2011
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	\$ 20,610	\$ 20,423
Costo laboral del servicio actual	4,683	3,743
Costo por intereses	1,636	1,268
(Ganancias)/pérdidas actuariales	8,475	17
Pérdidas/(ganancias) sobre reducciones	2,251	
Pasivos totalmente pagados sobre el finiquito	(4,172)	(4,878)
Pasivos asumidos en una combinación de negocios	-	37
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>\$ 33,483</u>	<u>\$ 20,610</u>

23. Transacciones con partes relacionadas

- a. Los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial clave y/o directivos relevantes de la Entidad, fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Sueldos y prestaciones	\$ 320,714	\$ 303,622
Aguinaldos	26,726	25,788
Bonos	<u>81,643</u>	<u>147,870</u>
Total	<u>\$ 429,083</u>	<u>\$ 477,280</u>

b. Transacciones comerciales

Durante el año, las entidades de la Entidad realizaron las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Entidad:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Compra de terrenos	<u>\$ 141,302</u>	<u>\$ -</u>

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

c. Préstamos a partes relacionadas

	2012	2011	Fecha de transición
Préstamos al personal clave de la administración	\$ 14,658	\$ 4,726	\$ 4,699

La Entidad ha otorgado algunos préstamos a corto plazo a su personal gerencial clave a tasas comparables con las tasas de interés promedio comerciales.

Los préstamos al personal clave de la administración no están garantizados

24. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, el capital social autorizado es como sigue:

	Acciones en circulación	Acciones en tesorería
SalDOS al inicio de 2011	549,442,784	624,700
Movimientos	<u>(55,175)</u>	<u>4,638,800</u>
SalDOS al 31 de diciembre de 2011	549,387,609	5,263,500
Movimientos	<u>4,921,576</u>	<u>(4,921,576)</u>
SalDOS al 31 de diciembre de 2012	<u>554,309,185</u>	<u>341,924</u>

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Capital social autorizado	555,396,540	555,396,540	555,396,540
Acciones en circulación	554,309,185	549,387,609	549,442,784
Acciones en tesorería	341,924	5,263,500	624,700

- a. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de su distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta que se pague sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- b. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, es como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Cuenta de capital de aportación consolidada (CUCA)	\$ 4,052,287	\$ 3,912,985	\$ 3,769,372
Cuenta de utilidad fiscal neta consolidada (CUFIN)	<u>659,016</u>	<u>829,662</u>	<u>752,287</u>
	<u>\$ 4,711,303</u>	<u>\$ 4,742,647</u>	<u>\$ 4,521,659</u>

- c. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, su importe a valor nominal asciende a \$25,712, respectivamente.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 28 de marzo de 2012, se aprobó destinar, hasta \$1,000,000, como monto máximo para el fondo de reserva para la compra de acciones propias, emitidas por la Entidad.

25. Participación no controladora en fideicomisos y otros

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	Fecha de transición
Patrimonio de fideicomisos consolidados y otros	\$ 4,389,264	\$ 3,756,461	\$ 3,056,069
Utilidades retenidas	1,033,904	758,998	435,539
Pagos a la participación no controladora	<u>(3,579,130)</u>	<u>(2,597,312)</u>	<u>(1,548,442)</u>
	<u>\$ 1,844,038</u>	<u>\$ 1,918,147</u>	<u>\$ 1,943,166</u>

26. Pagos basados en acciones

- a. En las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas y sesiones del Consejo de Administración celebradas en abril, mayo y agosto de 2001, se aprobó un plan de incentivos a empleados y funcionarios en acciones, que está sujeto a las siguientes condiciones:

1. Que el funcionario de la Entidad permanezca durante el tiempo y términos señalados en el plan, y en caso contrario aceptan y reconocen que el valor de sus acciones será \$0.224 pesos.
2. Los derechos de adquisición relacionadas con las acciones liberadas de conformidad al plan antes citado, no tendrán efectos proporcionales por fracciones de ejercicio y serán liberadas cuando se cumplan todos requisitos establecidos.

Las acciones del plan de incentivos a funcionarios y empleados, fueron liberadas en las siguientes fechas y valores de mercado, como sigue:

Con fecha 31 de julio de 2012, la Entidad efectuó un traspaso del fondo de recompra de acciones a un fideicomiso para el plan de incentivos a empleados y funcionarios de la siguiente manera, la fecha de liberación corresponde al aviso a la Bolsa Mexicana de Valores, el valor asignado es el que se erogó a la fecha de recompra:

2012

Fecha de liberación Día/mes/año	Acciones liberadas	Valor de mercado por acción	Valor de mercado	Valor de emisión por acción	Valor de adquisición	Efecto en resultados
31 /julio/ 2012	4,500,000	13.98	\$ 62,910	0.224	25.02	112,801
27/abril/2012	<u>421,576</u>	16.77	<u>7,070</u>	0.224	<u>25.02</u>	<u>10,726</u>
Total	<u>4,921,576</u>		<u>\$ 69,980</u>			<u>\$ 123,527</u>

2011

Fecha de liberación Día/mes/año	Acciones liberadas	Valor de mercado por acción	Valor de mercado	Valor de emisión por acción	Valor de emisión	Efecto de valor razonable
15/jun/2011	1,369,956	25.85	\$ 35,413	0.224	\$ 307	\$ 35,106
14/ene/2011	<u>1,959,929</u>	41.81	<u>81,569</u>	0.224	<u>437</u>	<u>81,131</u>
Total	<u>3,329,885</u>		<u>\$ 116,982</u>		<u>\$ 744</u>	<u>\$ 116,237</u>

La diferencia entre el valor de la emisión original y el valor de mercado a la fecha de liberación generaron un cargo a resultados en 2012, 2011 y fecha de transición, por \$123,527, \$116,237 y \$142,983; respectivamente generando un crédito en la prima por emisión de acciones por los mismos importes.

Con fecha 27 de mayo de 2011 se emitieron 4,583,625 de obligaciones convertibles en acciones las cuales fueron adquiridas por un fideicomiso y convertidas en acciones el 30 de mayo de 2011 con un valor nominal de \$0.224, lo que representa un incremento en el capital social por \$1,027.

Con fecha 5 de julio de 2010 se emitieron 5,005,234 de obligaciones convertibles en acciones las cuales fueron adquiridas por un fideicomiso y convertidas en acciones el 6 de julio de 2010 con un valor nominal de \$0.224, lo que representa un incremento en el capital social por \$1,121.

27. Costo de préstamos

	2012	2011
Activo calificables		
Inventarios inmobiliarios	\$ 16,011,333	\$ 15,916,339
Total activos calificables	<u>16,011,333</u>	<u>15,916,339</u>
Conciliación de costo de préstamos del año:		
Costo por préstamos	\$ 2,150,712	\$ 1,863,040
Capitalizados atribuibles inventarios inmobiliarios	<u>(952,626)</u>	<u>(938,700)</u>
Gastos financieros reconocidos en resultados	<u>\$ 1,198,086</u>	<u>\$ 924,340</u>

Durante los ejercicios 2012 y 2011, el monto invertido (antes de traspaso a costo de ventas) en el desarrollo de inventarios inmobiliarios asciende a \$16,011,333 y \$15,916,339; respectivamente.

La tasa de capitalización anualizada durante 2012 y 2011, asciende a 7.51% y 5.81%; respectivamente.

28. Otros ingresos

	2012	2011
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 65,805	\$ -
Recuperación de impuestos	52,291	-
Ganancia por venta de hipotecables	6,351	-
Ganancia en venta de asociadas	1,225	-
(Pérdida) ganancia en venta de activo fijo	(849)	74,340
Pérdida en intercambio de acciones	-	(27,591)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(10,033)	(26,126)
Pérdida en venta de materiales	(494)	-
Penalidades y otros	<u>4,450</u>	<u>6,209</u>
	<u>\$ 118,746</u>	<u>\$ 26,832</u>

29. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y al IETU.

ISR - La tasa es 30% para el año 2013 y en adelante La Entidad causa el ISR en forma consolidada con sus subsidiarias a partir del año 1990

El 7 de diciembre de 2009 se publicaron modificaciones a la Ley del ISR aplicables a partir de 2010, en las que se establece que: a) el pago del ISR, relacionado con los beneficios de la consolidación fiscal obtenidos en los años 1999 a 2004, debe realizarse en parcialidades a partir de 2010 y hasta el 2014 y b) el impuesto relacionado con los beneficios fiscales obtenidos en la consolidación fiscal de 2005 y años siguientes se pagará durante los años sexto al décimo posteriores a aquél en que se obtuvo el beneficio. El pago del impuesto relacionado con los beneficios de consolidación fiscal obtenidos en los años de 1982 (fecha de inicio de la consolidación fiscal) a 1998 podría ser requerido en algunos casos que señalan las disposiciones fiscales.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales. Adicionalmente, a diferencia del ISR, el IETU se causa en forma individual por la controladora y sus subsidiarias.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, la Entidad identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

a. Los impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados

	2012	2011
Diferido del ejercicio	\$ 653,566	\$ 614,806
Ajuste al efecto de consolidación y exceso de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	-	(15,520)
Total impuestos en resultados	<u>\$ 653,566</u>	<u>\$ 599,286</u>

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	2012 %	2011 %
Tasa legal	30.00	30.00
Más efecto de diferencias permanentes, principalmente gastos no deducibles	2.69	1.11
Otros	0.77	1.36
Efectos inflacionarios – Neto	<u>(0.49)</u>	<u>(5.03)</u>
Tasa efectiva	<u>32.97</u>	<u>27.44</u>

b. Impuestos diferidos en el estado consolidado de posición financiera

El siguiente es el análisis de los impuestos diferidos activos / (pasivos) presenta en el estado consolidado de posición financiera:

	2012	2011
Impuesto diferido activo	\$ (671,189)	\$ (304,476)
Impuesto diferido pasivo	<u>3,472,540</u>	<u>2,452,261</u>
	<u>\$ 2,801,351</u>	<u>\$ 2,147,785</u>

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar por los que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido y un crédito fiscal, respectivamente, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2012, son:

Año de Vencimiento	Pérdidas Amortizables	IMPAC recuperable
2016	\$ -	\$ 23,340
2018	330,666	-
2022	<u>173,348</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 504,014</u>	<u>\$ 23,340</u>

En la determinación del ISR diferido según incisos anteriores, se incluyeron los efectos de pérdidas fiscales por amortizar e IMPAC pagado por recuperar, por \$504,014 y \$23,340, respectivamente.

c. Saldos de impuestos diferidos

2011	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
<i>Diferencias temporales</i>			
Cuentas por cobrar	\$ 865,585	\$ (2,273,314)	\$ (1,407,729)
Propiedades, planta y equipo	(398,376)	1,065,447	667,071
Inventarios inmobiliarios	793,346	1,480,663	2,274,009
Propiedades de inversión	221,144	445,468	666,612
Provisiones	(63,928)	(211,120)	(275,048)
Pagos anticipados	309,998	(57,700)	252,298
Anticipos de clientes	<u>(63,687)</u>	<u>(41,278)</u>	<u>(104,965)</u>
	<u>1,664,082</u>	<u>408,166</u>	<u>2,072,248</u>
<i>Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados</i>			
Pérdidas fiscales	(109,843)	(18,383)	(128,226)
Valuación en la estimación del ISR diferido activo	-	225,023	225,023
IMPAC por recuperar	<u>(21,260)</u>	<u>-</u>	<u>(21,260)</u>
	<u>(131,103)</u>	<u>206,640</u>	<u>75,537</u>
	<u>1,532,979</u>	<u>614,806</u>	<u>2,147,785</u>

2012	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales			
Cuentas por cobrar	\$ (1,407,729)	\$ 1,500,843	\$ 93,114
Propiedades, planta y equipo	667,071	(307,084)	359,987
Inventarios inmobiliarios	2,274,009	(492,254)	1,781,755
Propiedades de inversión	666,612	300,295	966,907
Provisiones	(275,048)	(124,285)	(399,333)
Pagos anticipados	252,298	18,479	270,777
Anticipos de clientes	(104,965)	8,852	(96,113)
	<u>2,072,248</u>	<u>904,846</u>	<u>2,977,094</u>
Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados			
Pérdidas fiscales	(128,226)	(24,177)	(152,403)
Valuación en la estimación del ISR diferido activo	225,023	(225,023)	-
IMPAC por recuperar	(21,260)	(2,080)	(23,340)
	<u>75,537</u>	<u>(251,280)</u>	<u>(175,743)</u>
	<u><u>2,147,785</u></u>	<u><u>653,566</u></u>	<u><u>2,801,351</u></u>

d. **Consolidación fiscal**

En el evento que la Entidad disminuya su participación accionaria en una controlada, desincorpore de la consolidación fiscal alguna sociedad controlada o realice fusiones de sus compañías subsidiarias, por las diferencias de los registros de las cuentas de utilidad fiscal neta y utilidad fiscal neta reinvertida en el ente consolidado, será acreedor del ISRD por consolidación hasta por un monto de \$649,790, que pagará de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables al momento de su determinación.

El saldo al 31 de diciembre de 2012, es como sigue:

Año de pago	Monto al 31 de diciembre de 2012
2013	\$ 94,686
2014	77,954
2015	69,517
2016	53,906
2017	17,481
2018	11,191
2019	10,750
2020	1,324
2021	<u>1</u>
	336,810
Corto plazo	<u>94,686</u>
	<u><u>\$ 242,124</u></u>

30. Contingencias

- a. La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, con excepción a lo que se señala en los siguientes párrafos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

La autoridad federal tributaria tiene el derecho de llevar acabo revisiones de los impuestos pagados por compañías mexicanas por un período de 5 años; por lo tanto los años fiscales desde 2007, están sujetos a una posible revisión.

- b. La Entidad ha tomado ciertas posiciones fiscales en sus declaraciones anuales de impuestos, clasificadas como posiciones fiscales inciertas para propósitos de los informes financieros. Específicamente, las derivadas de la Ley del ISR, respecto a la posición de que se debe adicionar a la utilidad fiscal consolidada o deducir de la pérdida fiscal consolidada en los términos de la fracción II del Artículo 68 de la Ley ISR, el efecto de esta deducción es de aproximadamente \$271,545 a valores nominales (\$602,646 al 31 de diciembre de 2012, que incluye actualizaciones y recargos). Con fecha 3 de enero de 2010, el SAT inició sus facultades de comprobación, por lo que podría determinar multas, recargos y actualización.
- c. El Servicio de Administración Tributaria (SAT) notificó un crédito fiscal a la Entidad en la que según su criterio existió una compensación indebida de IMPAC contra ISR del ejercicio 2007, por un importe histórico de \$195,595 (el importe actualizado con multas y recargos asciende a \$385,896). En opinión de la administración de la Entidad y de sus asesores legales, se cuenta con suficientes bases para sostener la compensación realizada por la Entidad.
- d. La Entidad por las actividades que desarrolla, se encuentra sujetas a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta de revisiones y auditorías de tipo ambiental, en opinión de la administración no existen pasivos conocidos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros consolidados.
- e. El 15 de febrero de 2010, la Entidad interpuso demanda de nulidad ante las autoridades fiscales en contra de las reformas al régimen de consolidación fiscal contempladas en la Ley del ISR aplicables a partir de 2010, específicamente sobre los siguientes aspectos que generan una afectación a la Entidad:
- 1) Por el régimen transitorio (ejercicios 2004 y anteriores): Las obligaciones futuras derivadas de las pérdidas de impuestos de algunos años, obligaciones de la comparación de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN), correspondiente de cada subsidiaria cuando se compara con la cuenta de CUFIN consolidada, las obligaciones de los dividendos y otros conceptos especiales de consolidación dan como resultado obligaciones adicionales para la Entidad.
 - 2) Por el régimen a partir de los ejercicios de 2005 a 2009: Las obligaciones futuras por pérdidas fiscales de esos años, obligaciones de la comparación de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) y obligaciones adicionales por dividendos contables.
- f. Mediante sesiones de fecha 8 y 9 de octubre de 2012, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió que de una interpretación conjunta de los artículos involucrados, las empresas controladoras deben revertir a nivel consolidado las pérdidas fiscales pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2004, al haber optado por aplicar el procedimiento contenido en la fracción IV del Artículo Tercero del Decreto por el que se reforman, adicionan, derogan y establecen diversas disposiciones de la Ley del ISR. Asimismo, los Ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvieron que el Artículo Tercero del Decreto en referencia, en relación con los artículos 61 y 68, fracción II de la Ley del ISR vigente en 2005, aparentemente no resultan violatorios de los principios de legalidad, proporcionalidad y equidad tributarias, ni tampoco del principio de la irretroactividad de leyes, en términos del artículo 14 y 31, fracción IV de la Constitución Federal.

En relación con lo anterior, los asesores legales de la Entidad no pueden determinar y evaluar las razones por lo cual se consideró que no existía una violación a la garantía de irretroactividad. Es decir, no es posible advertir si la Suprema Corte de Justicia de la Nación se pronunció o no en específico sobre las pérdidas fiscales anteriores al ejercicio de 1999. En virtud de lo anterior, la Entidad y sus asesores legales consideran que a la fecha de este informe y en tanto no cuenten y conozcan el sentido de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia no es posible determinar el impacto de dicha sentencia en los estados financieros consolidados y por lo tanto, han considerado que a la fecha de este informe no es necesario proveer una estimación por dicha situación.

Por otra parte, el 17 de diciembre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se expide la Ley de Ingresos para la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2013", mismo que entró en vigor el 1 de enero de este año.

A través de dicho Decreto, se incorpora una disposición transitoria que otorga a las autoridades fiscales la facultad de condonar el 80% de ciertos créditos fiscales causados con anterioridad al ejercicio de 2007 y el 100% de los accesorios de dichos créditos; así como el 100% de los accesorios de los créditos causados en el ejercicio de 2007 y posteriores.

En el caso en particular, el crédito fiscal determinado a la empresa, emitido el 20 de diciembre de 2010 por la Administración Central de Fiscalización a Empresas que Consolidan Fiscalmente, califica precisamente como de aquellos créditos fiscales causados antes del 1 de enero de 2007 y, por tanto, es susceptible de ser condonado parcialmente conforme lo dispone dicho Decreto, sujeto a su debido cumplimiento, por lo que el monto máximo de esa contingencia al 31 de diciembre de 2012, ascendería a \$ 73,554. Sin embargo a la fecha de emisión de este informe no han sido publicadas las reglas correspondientes.

- g. Los préstamos y deudas que se detallan en las Notas 15 y 18, contienen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, en algunos préstamos no se cumplen derivado de que la adopción a las IFRS. Sin embargo, dichos préstamos se presentan como pasivo circulante a la fecha de estos estados financieros.

31. Compromisos

El 19 de agosto de 2003 se firmó un convenio entre Prudential Investment Management, Inc. ("Prudential") y GEO, denominado "Residential Investment Program".

En términos generales, el objetivo del convenio es el de establecer un programa de inversión para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que incluye, entre otros proyectos, la adquisición de terrenos, la construcción de casas habitación que pueden ser de interés social, de interés medio y residencial, y centros comerciales. La estructura definida para el programa comprende la constitución de un fideicomiso bajo las leyes de Nueva York ("NY Trust") en donde participan principalmente Prudential e inversionistas institucionales, y GEO con una participación minoritaria. La fase I del programa contempla aportaciones al NY Trust por un total de 175 millones de dólares y la fase II por 280 millones de dólares. A su vez, el NY Trust constituye el Fideicomiso Maestro, domiciliado en México, que a su vez celebra fideicomisos que realizan los proyectos inmobiliarios. La participación de GEO en los órganos de gobierno del Fideicomiso Maestro le podría permitir tener influencia significativa en los proyectos, pero no el control de los mismos.

De acuerdo con el programa, para desarrollar cada terreno por parte de la Entidad, se requiere un contrato de fideicomiso específico, y GEO o sus subsidiarias deben efectuar un depósito ("Depósito de Seriedad") al Fideicomiso Maestro, como mínimo del 10% del costo de adquisición del terreno que vaya a ser aportado al fideicomiso específico. El depósito garantiza al Fideicomiso Maestro, la recuperación de su inversión a más tardar el último día de programa de terminación esperado, para construir las casas o urbanizar los terrenos.

Por todo lo anterior, GEO no tiene responsabilidad sobre los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso Maestro para financiar estas operaciones, por lo que los riesgos y beneficios para GEO en cuanto a los fideicomisos, se limita al monto de su aportación, las construcciones que realice y los resultados que le correspondan, y los depósitos de seriedad que tenga que efectuar.

A la fecha de transición existieron 4 proyectos en la Fase I bajo este programa, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$136,953. Los depósitos de seriedad efectuados, ascienden a \$20,510. La Fase I del programa fue liquidada en su totalidad durante 2011.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición se tienen 10, 15 y 19 proyectos; respectivamente, en la Fase II bajo este programa, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$290,728, \$278,733 y \$247,781, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente. Los depósitos de seriedad efectuados, ascienden a \$172,084, \$164,632 y \$190,406, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente.

Fase IV: nueva fase de inversión firmada en junio 2009 con Prudential por \$545 millones de dólares, con un plazo de 7 años de inversión con revoluciones, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$575,665, \$1,997,598 y \$973,813, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición; respectivamente, y que corresponden a 6, 11 y 4 proyectos, con un depósitos de seriedad de \$48,116, \$288,176, \$84,718 al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente.

En junio 2010 se firmó un nuevo programa estratégico con Prudential creando el fondo de Macroproyectos o Ciudades integralmente planeadas y sustentables, con inversión en capital por hasta \$1,000 millones de dólares estadounidenses en los próximos diez años. El capital del fondo servirá para la adquisición de grandes extensiones de tierra y el desarrollo de infraestructura, urbanización y equipamiento para generar "Macrolotes" con servicios de usos suelo habitacionales, comerciales, industriales y de equipamiento.

En junio 2010 se firmó la primera etapa donde el Fondo inicia con la inversión de la primera fase de Valle de las Palmas, terreno ubicado en Tijuana, B.C., con una superficie de 347 hectáreas, por el equivalente a \$108.3 millones de dólares estadounidenses. El proyecto contempla tierra para desarrollar más de 18,000 viviendas, lotes industriales y comerciales. Las principales características de este programa son:

Pago del contrato de obra: GEO recibe 15% de anticipo de los siguientes 12 meses al arranque del proyecto, 85% contra avance de obra y 5% de retención contra entrega de "Macrolotes".

Supervisión de obra y presupuesto: con costo a la estructura por parte de un tercero.

Honorarios GEO: 3% del presupuesto total de inversión conforme a cada pago parcial y 2% de las ventas, excluyendo áreas habitacionales GEO.

Sobre-Costos: Cualquier costo adicional a lo aprobado en el Plan Maestro deberá ser pagado por GEO.

Aéreas GEO: GEO mantiene opciones de compra sobre al menos el 50% del terreno vendible.

32. Compromisos por servicios de maquinaria y rentas operativas

a) Servicios de maquinaria:

- 1) Con fecha 20 de abril de 2011, la Entidad celebró un contrato de servicios de maquinaria con el Fideicomiso F/00762 y The Bank of New York Mellon, S. A. Institución de Banca Múltiple (actuando como fiduciario del fideicomiso) por un periodo de 10 años, el Fideicomiso entregó a la Entidad la cantidad de 55,059 dólares estadounidenses como un incentivo para adherirse al contrato. Al 31 de diciembre de 2012 la Entidad ha devengado 12,847 dólares estadounidenses, quedando por devengar 5,505 dólares estadounidenses y 36,706 dólares estadounidenses (\$71,376 y \$475,923 a corto y a largo plazo, respectivamente), mismo que se devengará conforme los servicios de maquinaria sean prestados durante la vida de contrato. Los pagos esperados por dicho contrato asumiendo que los servicios equivalentes a aproximadamente 720,000 horas trimestrales fueran efectivamente otorgados, son como sigue:

**Dólares
estadounidenses**

2013	44,043
2014	47,787
2015	51,849
2016	56,256
2017	61,037
2018 en adelante	<u>246,241</u>
	<u>507,213</u>

- 2) Con fecha 20 de abril de 2011, la subsidiaria Geo Importex, S. A. de C. V. celebró un contrato de servicios de operación y mantenimiento de maquinaria con el Fideicomiso F/00762 y The Bank of New York Mellon, S. A. Institución de Banca Múltiple (actuando como fiduciario del fideicomiso) por un periodo de 10 años. Los cobros esperados por dicho contrato asumiendo que los servicios equivalentes a la contraprestación fueron efectivamente otorgados, son como sigue:

**Dólares
estadounidenses**

2013	17,798
2014	18,421
2015	19,065
2016	19,733
2017	20,423
2018 en adelante	<u>100,552</u>
	<u>195,992</u>

- b) La entidad como arrendatario:

Arrendamiento	Plazo forzoso	Gastos de arrendamiento	
		2012	2011
Aeronave (1)	10 años	\$ 8,367	\$ 7,715
Edificios	15 años	37,773	38,131
Maquinaria y equipo	1 año	7,441	7,444

- (1) Renta denominada en dólares estadounidenses, la cual asciende a 637 por un factor de ajuste estimado, que depende de la variación de la Tasa LIBOR al inicio de cada periodo trimestral más el 1.11%.

- c) Otros compromisos

1. La Entidad tiene como compromiso construir diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, clínicas, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones se encuentran contemplados en los presupuestos de cada proyecto.

33.

La información por segmentos operativos se presenta en base al enfoque gerencial y adicionalmente se presenta información condensada por área geográfica. Estos segmentos operativos se presentan por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011. La Entidad está organizada en siete regiones: Centro, (abarca los estados de México, Hidalgo y el Distrito Federal); Sureste, (incluye a Veracruz, Puebla, Tamaulipas, Oaxaca, Chiapas y Tabasco); Pacífico, (abarca los estados de Guerrero y Morelos); Occidente, (incluye los estados de Jalisco, Nayarit, Sinaloa y Sonora); Noroeste, (abarca los estados de Nuevo León, Tamaulipas, Coahuila y Durango); Noroeste, (incluye Baja California Norte); Bajío, (abarca los estados de Querétaro, Guanajuato, Aguascalientes); Controladora y otras.

a. Información analítica por segmento operativo en los estados consolidados de utilidad integral.

Estado de resultados	Al 31 de diciembre de 2012									
	Centro	Sureste	Pacifico	Occidente	Noreste	Noroeste	Bajo	Controladora y otras	Eliminaciones	Total
Unidades vendidas	19,230	15,081	5,877	5,308	5,040	4,422	4,097	-	-	59,055
Precios promedio	349	271	469	286	261	249	277	\$ -	\$ -	315
Ingreso por ventas inmobiliarias	7,208,401	4,293,756	2,478,376	1,768,025	1,212,388	1,228,283	1,263,219	2,267,528	(2,637,666)	19,078,310
Costos por ventas inmobiliarias	(4,838,442)	(3,096,462)	(1,489,330)	(1,347,668)	(970,982)	(832,288)	(947,191)	(1,475,867)	1,967,793	(13,031,420)
Utilidad bruta	2,366,959	1,197,294	989,046	418,359	241,426	395,984	316,028	791,661	(669,867)	8,046,890
Gastos por venta, generales, de administración y otros ingresos (gastos)	(787,996)	(522,200)	(376,875)	(253,390)	(266,103)	(284,463)	(160,593)	(669,837)	501,401	(3,019,856)
Costo de financiamiento	1,578,963	875,094	612,371	184,969	(24,677)	111,521	155,435	(78,176)	(168,466)	3,027,034
Participación en la utilidad (pérdida) neta de compañías asociadas y fideicomisos	(156,585)	(92,885)	(94,682)	687	(57,714)	(52,365)	(4,563)	(524,575)	(25,451)	(1,010,143)
Impuestos a la utilidad	20,584	(40,891)	12,494	9,672	-	-	-	1,257,519	(1,294,378)	(35,000)
Utilidad neta consolidada	(315,912)	(183,041)	(162,969)	(33,564)	16,778	(17,738)	(28,792)	83,573	(12,102)	(653,568)
Utilidad neta consolidada	\$ 1,125,150	\$ 358,177	\$ 367,214	\$ 141,864	\$ (65,612)	\$ 41,428	\$ 122,060	\$ 738,341	\$ (1,500,397)	\$ 1,328,325
Estado de resultados	Al 31 de diciembre de 2011									
	Centro	Sureste	Pacifico	Occidente	Noreste	Noroeste	Bajo	Controladora y otras	Eliminaciones	Total
Unidades vendidas	18,733	11,257	8,849	4,271	5,673	5,871	3,369	-	-	58,023
Precios promedio	342	286	480	302	274	258	315	\$ -	\$ -	329
Ingreso por ventas inmobiliarias	6,898,539	3,555,778	4,157,690	1,448,714	1,105,466	2,198,431	1,108,502	1,797,095	(2,161,384)	20,104,821
Costos por ventas inmobiliarias	(4,443,420)	(2,182,055)	(2,727,815)	(963,065)	(756,923)	(1,491,269)	(779,870)	(591,359)	217,245	(13,718,533)
Utilidad bruta	2,455,119	1,363,723	1,429,865	485,658	358,543	705,132	328,632	1,205,736	(1,944,140)	6,386,288
Gastos por venta, generales, de administración y otros ingresos (gastos)	(1,149,595)	(795,895)	(559,722)	(329,717)	(322,214)	(437,248)	(213,174)	(470,099)	1,105,707	(3,171,958)
Costo de financiamiento	1,303,524	567,827	870,143	155,941	36,329	267,884	115,458	735,657	(838,433)	3,214,330
Participación en la utilidad (pérdida) neta de compañías asociadas y fideicomisos	(225,222)	(88,300)	(37,197)	(24,659)	(10,053)	(61,789)	(14,845)	(634,071)	152,275	(944,061)
Impuestos a la utilidad	15,323	(22,854)	4,728	10,482	-	-	-	1,419,459	(1,514,372)	(87,034)
Utilidad neta consolidada	(129,881)	(138,925)	(241,153)	(22,616)	(4,074)	(20,344)	(18,025)	(9,010)	(15,258)	(599,286)
Utilidad neta consolidada	\$ 963,744	\$ 317,948	\$ 596,521	\$ 118,948	\$ 22,202	\$ 185,751	\$ 82,588	\$ 1,512,035	\$ (2,215,789)	\$ 1,583,949

Al 31 de diciembre de 2012									
	Centro	Sureste	Pacífico	Occidente	Noreste	Noroeste	Bajo	Controladora y otras	Total
Inventarios inmobiliarios	\$ 10,299,972	\$ 4,109,725	\$ 4,577,489	\$ 1,965,847	\$ 1,960,332	\$ 3,921,113	\$ 750,312	\$ 397,174	\$ 27,981,964
Propiedades de inversión	1,679,452	4,804	1,013,877	244,730	-	157,245	110,914	12,000	3,223,022
Inversiones en asociadas	1,100,372	184,923	398,991	246,602	-	-	-	13,129,909	337,849
Otros activos	2,953,101	1,100,203	3,252,916	1,605,689	720,967	913,765	619,807	17,893,381	9,900,743
Total activo	\$ 16,032,897	\$ 5,379,655	\$ 9,243,273	\$ 4,063,068	\$ 2,681,199	\$ 4,992,123	\$ 1,481,033	\$ 31,432,464	\$ 41,443,578
Pasivos por segmento (1)	8,424,835	4,056,727	6,697,459	2,815,755	2,428,982	3,772,085	903,041	19,656,177	30,113,626
Inversiones de capital (2)	(20,572)	(13,483)	(33,168)	(24,603)	(4,831)	(3,113)	(2,268)	(149,620)	(251,658)
Depreciación y amortización	38,518	4,050	252,734	3,350	21,094	2,636	-	100,491	422,873
Total pasivos	\$ 8,442,781	\$ 4,047,294	\$ 6,916,025	\$ 2,814,102	\$ 2,445,245	\$ 3,771,568	\$ (2,436)	\$ 19,606,648	\$ 30,113,626
Al 31 de diciembre de 2011									
	Centro	Sureste	Pacífico	Occidente	Noreste	Noroeste	Bajo	Controladora y otras	Total
Inventarios inmobiliarios	\$ 10,197,892	\$ 4,465,934	\$ 4,570,407	\$ 2,181,830	\$ 1,867,836	\$ 3,999,544	\$ 946,156	\$ 215,736	\$ 28,465,335
Propiedades de inversión	1,671,777	4,804	1,755,991	-	-	6,461	108,739	-	1,967,772
Inversiones en asociadas	362,486	229,982	387,215	237,518	3,515	-	-	10,334,857	441,694
Otros activos	13,700,551	5,298,557	8,062,808	3,517,311	2,539,211	5,150,354	1,383,383	24,989,141	10,261,452
Total activo	\$ 25,932,706	\$ 9,999,277	\$ 13,196,421	\$ 5,936,659	\$ 4,430,562	\$ 9,156,359	\$ 2,438,258	\$ 35,539,534	\$ 41,136,253
Pasivos por segmento (1)	7,858,379	3,831,339	5,941,190	2,228,486	2,085,703	3,773,555	755,462	15,663,628	31,030,105
Inversiones de capital (2)	(61,289)	(43,344)	(67,228)	(70,501)	(11,760)	(40,561)	(4,801)	(293,651)	(593,135)
Depreciación y amortización	36,961	706	89,936	3,638	18,866	2,587	1,249	243,767	397,710
Total pasivos	\$ 7,834,051	\$ 3,831,701	\$ 5,963,898	\$ 2,201,623	\$ 2,074,809	\$ 3,735,581	\$ 751,910	\$ 15,613,744	\$ 31,030,105

(1) Los pasivos por segmento incluyen los pasivos operativos atribuibles a cada segmento.

(2) Las inversiones de capital incluyen adquisiciones en el año de inmuebles, maquinaria y equipo, inversión en concesiones y otros activos.

34. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa.

El 11 de febrero de 2013, se anunció la política nacional de vivienda la cual se basa en cuatro estrategias: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) procurar una vivienda digna para todos los mexicanos.

Las cuatro estrategias serán coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett) y el fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo).

La Política antes señalada indica que se establecerá un periodo de transición de hasta 24 meses para que todos los actores puedan realizar los cambios necesarios.

En consecuencia, a la fecha de este informe la administración de la Entidad espera conocer las acciones y efectos de dicha política, por lo que sus impactos no pueden ser cuantificados.

35. Explicación de la transición a IFRS

a. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011, fueron los últimos preparados conforme a las NIF, la fecha de transición de la Entidad a las IFRS es el 1 de enero de 2011. En la preparación de estos primeros estados financieros consolidados de la Entidad bajo IFRS, se han aplicado las reglas de transición a las cifras reportadas previamente de conformidad con las NIF. La IFRS 1 generalmente requiere la aplicación retrospectiva de las normas e interpretaciones aplicables a la fecha del primer reporte. Sin embargo, IFRS 1 permite ciertas excepciones en la aplicación de algunas normas a los periodos anteriores, con el objeto de asistir a las entidades en el proceso de transición.

La Entidad ha aplicado las siguientes excepciones obligatorias a la aplicación retrospectiva de IFRS, conforme lo requiere IFRS 1, como sigue:

1. **Cálculo de estimaciones** - Las estimaciones efectuadas bajo NIF en 2011, son consistentes con las estimaciones bajo IFRS efectuadas por los mismos periodos y por lo tanto, no fueron modificadas retrospectivamente.
2. **Contabilidad de coberturas** - La contabilidad de coberturas se aplicó solamente si la relación de cobertura cumplió con los criterios establecidos en la IAS 39 a la fecha de transición.
3. **Participaciones no controladoras** - Se aplicaron en forma prospectiva ciertos requerimientos de reconocimiento y presentación relacionados a participaciones no controladoras, a partir de la fecha de transición, conforme lo provee la IAS 27 (2008) "Estados financieros separados".

La Entidad ha elegido las siguientes exenciones opcionales a la aplicación retrospectiva de IFRS, conforme a lo permitido por IFRS 1, como sigue:

Clasificación y medición de activos financieros – Dado que la entrada en vigor de esta excepción obligatoria es para periodos que inicien en o con posterioridad al 1 de enero de 2013, no será aplicable para la Entidad

Costo asumido - La Entidad aplicó la exención de costo asumido respecto a propiedades, planta, maquinaria y equipo. Por lo tanto, ha elegido utilizar el monto de la revaluación (costo depreciado ajustado con ciertos índices) bajo NIF a la fecha de transición como su costo asumido para las propiedades, planta maquinaria y equipo.

Arrendamientos - Se aplicó la exención de arrendamientos. Por lo tanto, se determinó si un contrato existente a la fecha de transición contiene un arrendamiento con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha.

Beneficios a empleados - Se aplicó la exención de beneficios a empleados. Por lo tanto, se reconocieron todas las ganancias y pérdidas actuariales acumuladas a la fecha de transición.

Combinaciones de negocios - La Entidad aplicó la exención de combinaciones de negocios de la IFRS 1. Por lo tanto, no se ha reformulado combinaciones de negocios que ocurrieron antes de la fecha de transición.

Costos por préstamos - La Entidad aplicó la exención que requiere la IAS 23 *Costos por Préstamos*, a partir de su fecha de transición.

b. Estado consolidado de utilidad integral

La Entidad optó por presentar un solo estado consolidado de utilidad integral ; que muestre un renglón por la utilidad neta integral por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Entidad no generó alguna utilidad (pérdida) integral diferente de la utilidad neta consolidada de los períodos. Los estados financieros consolidados presentan en una línea por separado la utilidad de operación; los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función debido a las distintas actividades económicas y de negocios de la Entidad.

Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el capital contable al 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, y en la utilidad integral por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011.

Las explicaciones de los ajustes determinados entre las NIF e IFRS son como sigue:

- a) De acuerdo con la política contable establecida conforme a NIF, la Entidad reconocía ingresos por venta de inventarios inmobiliarios al momento de la escritura. De conformidad con la NIC 18, *Ingresos*, deben ser reconocidos al transferir al comprador, en adición a los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, el control sobre los mismos, lo cual ocurre al momento de la entrega de los bienes previamente escriturados. Debido a lo anterior, la Entidad modificó su política contable para reconocer el ingreso a la entrega de los inventarios inmobiliarios, ya que en ese momento es cuando la Entidad considera que ya no tiene involucramiento continuo sobre los inventarios inmobiliarios. Adicionalmente, este cambio afectó los saldos de inventarios inmobiliarios y su clasificación entre cortos y largos plazos.

Derivado del cambio en la política de ingresos que se menciona arriba, se reclasificaron inventarios inmobiliarios de corto a largo plazo por \$3,817,267 y \$3,185,393, al 31 de diciembre de 2011 y en la fecha de transición, respectivamente.

- b) De acuerdo con NIF, la Entidad valuaba al costo los terrenos que compra con el objeto de beneficiarse de su apreciación a través del tiempo y no para el desarrollo de vivienda. De acuerdo con IFRS, estos terrenos cumplen con la definición de una propiedad de inversión, la Entidad ha optado por valorar sus propiedades de inversión a valor razonable conforme lo establece la NIC 40, *Propiedades de Inversión*.
- c) De acuerdo con NIF, los programas de venta de cartera mediante factoraje financiero y bursatilización de los cuales no se tiene recurso contra la Entidad eran registrados como una venta de cartera y por lo tanto las cuentas por cobrar sujetas a estos programas se daban de baja del estado de situación financiera a la fecha de transferencia. De acuerdo a IFRS, la Entidad debe evaluar no solamente si existe recurso hacia ella por estas transferencias sino además, la consolidación de los vehículos del programa y que tanto los riesgos y beneficios y el control de las cuentas por cobrar han sido transferidos a su contraparte. En base en un análisis, la Entidad concluyó que las cuentas por cobrar sujetas a estos programas de venta de cartera no calificaban para ser dados de baja del estado de situación financiera conforme a la NIC 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, y por lo tanto, registro las cuentas por cobrar y las obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros.

- d) De acuerdo con NIF, la Entidad amortizaba los costos de emisión de deuda utilizando el método de línea recta. IFRS requiere que estos costos se amorticen usando el método de interés efectivo.
- Adicionalmente requiere que su presentación sea neta de la deuda relacionada en oposición con otros activos.
- e) De acuerdo con NIF, la inclusión del riesgo de crédito no era requerido en las valuaciones a valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Conforme a IFRS, el riesgo de crédito debe ser incluido como uno de los componentes en las valuaciones a valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- f) La Entidad reviso e identifico la existencia de componentes de acuerdo con lo que requieren las IFRS, a los nuevos componentes se les asignaron vidas útiles y se ajustó su depreciación. De acuerdo con la política contable conforme a NIF, esta separación de componentes y ajustes a su depreciación no eran requeridas.
- g) De acuerdo con NIF, la Entidad valuaba sus compromisos para compra de tierra que no incluían una tasa de interés explícita a su valor nominal. De acuerdo con IFRS, la Entidad valúa sus compromisos para compra de tierra a largo plazo a valor presente.
- h) La Entidad registró de conformidad con NIC 19, *Beneficios a los empleados*, las obligaciones laborales al 31 de diciembre de 2010. Por lo tanto, el pasivo por indemnizaciones registrado conforme a NIF fue eliminado al no cumplir con la definición de un pasivo por terminación conforme a la NIC 19. Adicionalmente todas las ganancias o pérdidas actuariales a la fecha de transición fueron reconocidas.
- i) La Entidad reconoció ciertos arrendamientos financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren substancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, conforme a la NIC 17, *Arrendamientos*.
- j) La Entidad reconoció obligaciones contraídas con gobiernos estatales y municipales en el otorgamiento de permisos y licencias de construcción de conformidad con la NIC 37, *Provisiones, Activos y Pasivos Contingentes*.
- k) La Entidad recalculó los impuestos diferidos, de acuerdo con la NIC 12, *Impuestos a la utilidad*, con los valores ajustados de los activos y pasivos bajo las IFRS.

Conciliación entre IFRS y NIF - Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el capital contable a la fecha de transición del 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, es como sigue:

1) Efectos de adopción en el capital contable

Ajuste	Descripción	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011 fecha de transición
	Total de capital contable bajo NIF	\$ 10,737,512	\$ 9,324,453
a.	Reconocimiento de ingresos a la entrega y escrituración de vivienda	(1,730,919)	(1,441,516)
b.	Valuación de propiedades inversión	738,147	824,871
d.	Reconocimiento de la amortización de comisiones y gastos por financiamiento bajo el método de interés efectivo	(104,855)	(104,855)
h.	Obligaciones laborales	90,807	53,819
k.	Efecto de impuestos diferidos	349,002	277,439
f, g y j.	Reconocimiento de la depreciación por componentes, compromisos de tierra y obligaciones asumidas	26,454	(74,282)
		<u>(631,364)</u>	<u>(464,524)</u>
	Total de capital contable bajo IFRS	<u>\$ 10,106,148</u>	<u>\$ 8,859,929</u>

2) Efectos de adopción en el estado de utilidad integral

Ajuste	Descripción	Periodo que terminó el 31 de diciembre de 2011
	Utilidad neta bajo NIF	\$ 1,750,789
a.	Reconocimiento de ingresos a la entrega y escrituración de vivienda	(289,403)
k.	Efecto de impuestos diferidos	71,563
h.	Obligaciones laborales	36,988
f, g y j.	Reconocimiento de la depreciación por componentes, compromisos de tierra y obligaciones asumidas	14,012
	Subtotal	(166,840)
	Utilidad integral neta bajo IFRS	\$ 1,583,949

3) Efectos de la adopción con el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011

Ajuste		NIF	Efectos de transición a IFRS	IFRS
	Activo circulante:			
	Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,721,166	\$ -	\$ 2,721,166
a y c.	Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	2,682,782	(1,629,467)	1,053,315
a, b, g y j. l	Inventarios inmobiliarios	15,440,576	(1,257,743)	14,182,833
	Pagos anticipados y otros activos	<u>2,002,453</u>	<u>(619,625)</u>	<u>1,382,828</u>
	Activo circulante	22,846,977	(3,506,835)	19,340,142
a, b, g y j. b.	Inventarios inmobiliarios	10,465,235	3,817,267	14,282,502
	Propiedades de inversión	-	1,967,772	1,967,772
	Inversión en asociadas y fideicomisos	441,694	-	441,694
f.	Propiedades, planta, maquinaria y equipo	2,938,674	279,234	3,217,908
d.	Pagos anticipados y otros activos	1,183,136	273,321	1,456,457
	Instrumentos financieros derivados	<u>429,778</u>	<u>-</u>	<u>429,778</u>
	Total activo	<u>\$ 38,305,494</u>	<u>\$ 2,830,759</u>	<u>\$ 41,136,253</u>
	Pasivo y capital contable			
	Pasivo circulante:			
	Préstamos de instituciones financieras	\$ 3,985,688	\$ -	\$ 3,985,688
	Porción circulante de la deuda a largo plazo	657,135	-	657,135
i	Porción circulante de arrendamiento financiero	-	70,535	70,535

Ajuste	Efecto de transición a			
	NIF	IFRS	IFRS	
c.	Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	1,633,016	1,720,356	3,353,372
	Beneficios directos a los empleados	37,665	-	37,665
g.	Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	1,016,314	(219,169)	797,145
	Cuentas por pagar a proveedores	4,191,437	-	4,191,437
a.	Anticipo de clientes	579,246	2,099,479	2,678,725
j.	Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros	2,204,656	286,085	2,490,741
	Porción circulante de incentivos de maquinaria diferidos	76,720	-	76,720
g.	Impuesto sobre la renta	128,590	-	128,590
	Pasivo circulante	14,510,467	3,957,286	18,467,753
d.	Deuda a largo plazo	9,163,347	(250,432)	8,912,915
g.	Proveedores de terrenos	326,677	(131,950)	194,727
i.	Arrendamiento financiero	-	327,028	327,028
	Incentivos de maquinaria diferidos	639,335	-	639,335
h.	Obligaciones por beneficios al retiro	111,417	(90,807)	20,610
	Instrumentos financieros derivados	-	-	-
	Impuesto a la utilidad por pagar	319,952	-	319,952
k.	Impuestos a la utilidad diferidos	2,496,787	(349,002)	2,147,785
	Pasivo total	27,567,982	3,462,123	31,030,105
Capital contable:				
	Capital aportado	124,502	-	124,502
	Prima en suscripción de acciones	933,723	-	933,723
	Reserva para recompra de acciones	867,918	-	867,918
	Utilidades acumuladas	7,011,197	(749,339)	6,261,858
	Capital contable atribuible a la Participación controladora	8,937,340	(749,339)	8,188,001
	Participación no controladora	1,800,172	117,975	1,918,147
	Capital contable	10,737,512	(631,364)	10,106,148
	Total	\$ 38,305,494	\$ 2,830,759	\$ 41,136,253

4) Efectos de la adopción en la situación financiera a la fecha de transición.

Ajuste	NIF	Efecto de transición a IFRS	IFRS
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,228,429	\$ -	\$ 2,228,429
a y c. Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar	1,079,241	(553,942)	525,299
a, b, g y j. Inventarios inmobiliarios	14,768,422	(874,640)	13,893,782
l Pagos anticipados y otros	1,485,275	(312,541)	1,172,734
Activo circulante	19,561,367	(1,741,123)	17,820,244
a, b, g y j. Inventarios inmobiliarios	6,360,788	3,185,393	9,546,181
b. Propiedades de inversión	-	1,689,087	1,689,087
Inversión en asociadas y fideicomisos	492,387	-	492,387
f. Propiedad, planta, maquinaria y equipo -	2,763,090	74,985	2,838,075
d. Pago anticipados y otros activos	928,806	90,050	1,018,856
Total	\$ 30,106,438	\$ 3,298,392	\$ 33,404,830
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos de instituciones financieras	\$ 2,486,571	\$ -	\$ 2,486,571
Porción circulante de la deuda a largo plazo	296,647	-	296,647
i. Porción circulante de arrendamiento financiero	-	42,335	42,335
c. Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros	1,316,832	1,666,564	2,983,396
Beneficios directos a los empleados	67,129	-	67,129
g. Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	1,007,510	(112,763)	894,747
Cuentas por pagar a proveedores	3,155,070	-	3,155,070
a. Anticipo de clientes	784,480	2,170,648	2,955,128
j. Impuestos, gastos acumulados y otros	1,548,978	350,998	1,899,976
Impuesto sobre la renta	45,165	-	45,165
	10,708,382	4,117,782	14,826,164
d. Deuda a largo plazo	6,417,014	(119,392)	6,297,622
g. Proveedores de terrenos	617,283	(61,980)	555,303
i. Arrendamiento financiero	-	157,764	157,764
h. Obligaciones por beneficios al retiro	103,842	(53,819)	50,023
Instrumentos financieros derivados	681,760	-	681,760
Impuesto a la utilidad por pagar	443,286	-	443,286
k. Impuestos a la utilidad diferidos	1,810,418	(277,439)	1,532,979
Pasivo total	20,781,985	3,762,916	24,544,901

Ajuste	NIF	Efecto de Transición a IFRS	IFRS
Capital contable:			
Capital aportado	123,475	-	123,475
Prima en suscripción de acciones	817,486	-	817,486
Reserva para recompra de acciones	974,434	-	974,434
Utilidades acumuladas	<u>5,574,154</u>	<u>(572,786)</u>	<u>5,001,368</u>
Capital contable atribuible a la participación controladora	7,489,549	(572,786)	6,916,763
Participación no controladora	<u>1,834,904</u>	<u>108,262</u>	<u>1,943,166</u>
Capital contable	<u>9,324,453</u>	<u>(464,524)</u>	<u>8,859,929</u>
Total	<u>\$ 30,106,438</u>	<u>\$ 3,298,392</u>	<u>\$ 33,404,830</u>

5) Efectos de la adopción en el estado consolidado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2011.

Ajuste	NIF	Efecto de transición a IFRS	IFRS
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
a, i y h Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,421,638	\$ (238,403)	\$ 2,183,235
i y b Actividades que no requieren flujo de efectivo	2,444,392	(993,736)	1,450,656
Cambios en activos y pasivos	<u>(5,085,097)</u>	<u>1,505,081</u>	<u>(3,580,016)</u>
a, d, f, h, i, j y k Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	(219,067)	272,942	53,875
i y d Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(600,101)	6,966	(593,135)
I y d Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>1,311,905</u>	<u>(279,908)</u>	<u>1,031,997</u>
Incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	492,737	-	492,737
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>2,228,429</u>	<u>-</u>	<u>2,228,429</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 2,721,166</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,721,166</u>

36. Nuevos pronunciamientos contables

La Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido analizadas, pero aún no se han implementado:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*

IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*

IFRS 11, *Acuerdos Conjuntos*

IFRS 12, *Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades*

IFRS 13, *Medición del Valor Razonable*

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Fecha Efectiva de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, *Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones sobre Participaciones en Otras Entidades: Guías de Transición*

La IAS 19 (revisada en 2011), *Beneficios a los Empleados*

La IAS 27 (revisada en 2011), *Estados Financieros Separados*

La IAS 28 (revisada en 2011), *Inversiones en Asociadas y Acuerdos Conjuntos*

Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Modificaciones a las IFRS, *Mejoras Anuales a IFRS ciclo 2009-2011, Excepto por las*

Modificaciones a IAS 1

IFRIC 20, *Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto*

IFRS 9, *Instrumentos Financieros* - La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su eliminación.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en el resultado del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de utilidad o pérdida, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio del pasivo financiero no se clasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

En mayo de 2011 se emitió un paquete de cinco normas sobre consolidación, coinversiones, asociadas y revelaciones, incluyendo la IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (según revisión de 2011) e IAS 28 (según revisión de 2011).

Los principales requerimientos de estas cinco normas se describen a continuación:

IFRS 10, Estados Financieros Consolidados - La IFRS 10 reemplaza las partes de IAS 27, *Estados Financieros Consolidados y Separados* que tratan sobre los estados financieros consolidados. La SIC-12 *Consolidación – Entidades con Propósitos Especiales* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 10. Conforme a la IFRS 10, sólo existe una base para consolidación que es el control. Adicionalmente, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) el poder ejercido sobre la empresa receptora de la inversión, (b) exposición o derechos a retornos variables por su involucramiento con la empresa receptora de la inversión y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre dicha empresa para afectar el monto de los retornos del inversionista. Se han agregado una gran cantidad de lineamientos en la IFRS 10 para tratar los escenarios complejos.

IFRS 11, Negocios Conjuntos - La IFRS 11 reemplaza a la IAS 31 *Participaciones en Coinversiones*. La IFRS 11 trata sobre la manera en que un acuerdo conjunto en el que dos o más partes tienen control conjunto debe clasificarse. La SIC-13 *Entidades bajo Control Conjunto – Aportaciones no Monetarias de los Inversionistas* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 11. Conforme a la IFRS 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o coinversiones, dependiendo de los derechos y obligaciones de las partes. En contraste, bajo IAS 31, existen tres tipos de acuerdos conjuntos: entidades bajo control conjunto, activos bajo control conjunto y operaciones bajo control conjunto.

Adicionalmente, las coinversiones conforme a la IFRS 11 se deben contabilizar utilizando el método de participación, mientras que las entidades bajo control conjunto conforme al IAS 31 se pueden contabilizar utilizando el método de participación o contabilidad proporcional.

IFRS 12, Revelación de Participaciones en Otras Entidades - La IFRS 12 es una norma de revelación y aplica a entidades que tienen participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requerimientos de revelación de la IFRS 12 son más exhaustivos que los de las normas actuales.

IFRS 13, Medición del Valor Razonable - La IFRS 13 establece una única fuente de lineamientos para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras IFRS requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la IFRS 13 son más exhaustivos que los que se requieren en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en la jerarquía de valor razonable de tres niveles requerida actualmente para instrumentos financieros únicamente bajo la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones* se extenderán por la IFRS 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.

La IFRS 13 aplica para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013, aunque se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones a la IAS 32, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros - Las modificaciones a IAS 32 clarifican la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones clarifican el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros

- Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

La aplicación de estas modificaciones a la IFRS 7, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013 y periodos intermedios dentro de esos periodos anuales. Las revelaciones deben ser mostradas retrospectivamente para todos los periodos comparativos. Sin embargo, las modificaciones a IAS 32 son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014, y permiten su aplicación anticipada.

La IAS 19 (revisada en 2011), Beneficios a los empleados - Las modificaciones a IAS 19 cambian el tratamiento contable de los planes de beneficios definidos y beneficios por terminación de la relación laboral. El cambio más importante se refiere al tratamiento contable de cambios en obligaciones de beneficios definidos y activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de cambios en las obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurren y, por tanto, eliminan el 'enfoque de corredor' permitido bajo la versión anterior de IAS 19 y aceleran el reconocimiento de costos de servicio anterior. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconozcan inmediatamente a través de otros resultados integrales para que el activo o pasivo por pensiones neto reconocido en el estado de situación financiera consolidado refleje el valor total del déficit o superávit del plan. Adicionalmente, el costo por interés y el retorno esperado de los activos del plan utilizados en la versión anterior de IAS 19 son remplazados con el importe del interés neto, el cual es calculado aplicando la tasa de descuento la misma tasa de descuento al pasivo o activo por beneficios definidos neto.

Las modificaciones a IAS 19 aplican para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013 y se requiere la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones. Los directores esperan que las modificaciones a IAS 19 sean adoptadas en los estados financieros consolidados del Grupo para el ejercicio que inicia el 1 de enero de 2013 y que la aplicación de las modificaciones a IAS 19 pueda tener un impacto en los montos reportados con respecto al plan de beneficios definidos del Grupo. Sin embargo, los directores aún no han realizado un análisis detallado del impacto de la aplicación de las modificaciones y, por tanto, aún no han cuantificado el alcance del impacto.

Modificaciones a las IFRS, Mejoras anuales a IFRS ciclo 2009-2011 excepto por las modificaciones a

IAS 1- Las modificaciones anuales a IFRS ciclo 2009-2011 incluyen modificaciones a varias IFRS. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Las modificaciones a IFRS incluyen:

- Modificaciones a IAS 16, *Propiedad, Planta y Equipo*; y
- Modificaciones a IAS 32, *Instrumentos Financieros: Presentación*.

Las modificaciones a IAS 16 clarifican que las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente deben ser clasificados como Propiedad, Planta y Equipo, cuando cumplan la definición de Propiedad, Planta y Equipo de IAS 16 y como inventarios en caso contrario.

Las modificaciones a IAS 32 clarifican que el impuesto a la utilidad relacionado con distribuciones a los tenedores de un instrumento de capital y los costos de las transacciones de una transacción de capital, debe ser contabilizada de acuerdo con IAS 12, *Impuestos a la utilidad*.

37. Autorización de emisión de estados financieros

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 18 de febrero de 2013, por el Arquitecto Luis Orvañanos Lascrain, Presidente del Consejo de Administración y Director General, el Contador Público Daniel Alejandro Gelové Gómez, Director General Adjunto de Administración, el Contador Público Saúl H. Escarpulli Gómez, Director General Adjunto de Finanzas, y el Licenciado Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza, Director General Adjunto Legal; y están sujetos a la aprobación del consejo de administración y de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

38. Relación de subsidiarias y fideicomisos

Al 31 diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011, y fecha de transición, la Entidad consolida, las siguientes inversiones en subsidiarias y fideicomisos y se muestra su participación accionaria en su capital social, como sigue:

Subsidiarias	Porcentaje de participación		
	2012	2011	Fecha de transición
Consolidado de Nuevos Negocios, S. A. de C. V.	100	100	100
Construcciones BIPE, S. A. de C. V.	100	100	100
Crelam, S. A. de C. V.	100	100	100
Evitam, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Baja California, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Edificaciones, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Urbanizadora Valle de las Palmas, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Guerrero, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Hogares Ideales, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Importex, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Jalisco, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Noreste, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Monterrey, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Morelos, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Oaxaca, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Puebla, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Casas del Bajío, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Tamaulipas, S. A. de C. V.	100	100	100
Tiendas Geo, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Veracruz, S. A. de C. V.	100	100	100
Inmobiliaria Anso, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Producción Industrial, S. A. de C. V.	100	100	100
Maquinaria Especializada MXO, S. A. P. I. de C. V.	100	100	100
Lotes y Fraccionamientos, S. A. de C. V.	100	100	100
Administradora Profesional de Inmuebles Bienestar, S. A. de C. V.	100	100	100
Promotora Turística Playa Vela, S. A. de C. V.	100	100	100

Subsidiarias	Porcentaje de participación		
	2012	2011	Fecha de transición
Sinergeo, S. A. P. I. de C. V.	100	100	100
Geo D. F., S. A. de C. V.	100	100	100
Geopolis, S. A. de C. V.	99	99	99
La Tienda de Don Eco, S. A. de C. V.	100	100	100
Opciones a tu Medida TG, S. A. de C. V. (antes Geopolis Zumpango, S. A. P. I. de C. V.) (1)	100	100	100
K-be Diseño y Funcionalidad, S. A. de C. V.	100	100	100
Geo Alpha Baja California, S. A. de C. V. (2)	-	100	100
Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V. (2)	83.33	100	100
Geo del Noroeste, S. A. de C. V.	100	100	100
GEO ICASA, S. A. de C. V.	100	100	-
Sociedad Financiera Equípate, S. A. de C. V., SOFOM, E. N. R.	75	75	75

1) Con fecha 30 de mayo de 2012, la subsidiaria Geopolis Zumpango, S. A. P. I. de C. V., cambió su razón social a Opciones a tu Medida T. G., de S. A. de C. V., con la finalidad de ampliar su objeto social.

2) La Entidad se fusionó con Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V., antes Administradora Alpha, S. A. de C. V., el 30 de abril de 2012.

Fideicomisos - Los fideicomisos más importantes en los estados financieros consolidados, son:

Fideicomiso	Porcentaje de participación		
	2012	2011	Fecha de transición
Banamex (F-168082) Macro Crédito	100	100	-
HSBC (F-257966) Pocitos	91	94	90
Bank of New York (F-00669) Calimaya II	88	94	89
JP Morgan (F-00370) Chalco	90	93	100
JP Morgan (F-00470) La Florida	92	92	91
HSBC (F-262170) Acolman	88	91	90
HSBC (F-262200) Pachuca	91	91	85
JP Morgan (F-00471) Mata de Pita	91	91	91
JP Morgan (F-00596) San Gabriel	90	90	90
HSBC (F-262552) Arco Antiguo	89	89	88
HSBC (F-257508) Loma Alta	94	88	94
JP Morgan (F-00426) Joyas Ixtapa	88	88	87
HSBC (F-254185) El Porvenir	88	88	86
HSBC (F-256048) Senderos del Lago	88	88	88
Bank of New York (F-00622) Las Delicias III	87	88	88
HSBC (F-254614) Salinas Victoria	87	87	87
HSBC (F-255955) Ozumbilla	87	87	88
HSBC (F-305490) Hacienda del Bosque	85	87	-
Bank of New York (F-00658) San Juan del Río	86	86	86
HSBC (F-262080) Tequisquipa	86	86	86
HSBC (F-304409) Arvento II	89	85	-
HSBC (F-262145) Cayaco	85	85	89
HSBC (F-304395) Nuevo Vallarta	85	85	-
HSBC (F-262153) Lobato	84	84	88
HSBC (F-300217) Salinas Victoria II	85	84	88
HSBC (F-254622) San Miguel	80	82	88

Fideicomiso	Porcentaje de participación		Fecha de transición
	2012	2011	
JP Morgan (F-00389) Los Quemados	82	82	79
JP Morgan (F-00416) Valle de San Miguel	80	80	80
JP Morgan (F-00533) Vallarta	83	78	81
HSBC (F-232092) Los Cenizos	77	77	76
HSBC (F-231118) San Juan de las Vegas	77	77	76
HSBC (F-262218) Morrocoy II	74	75	90
HSBC (F-302694) Iztacalco	73	73	89
HSBC (F-254630) San Rafael	72	72	87
HSBC (F-302686) Talisman	71	71	-
Bank of New York (F-00648) San Francisco Ocotlán	-	50	50
Bank of New York (F-880) Portal de Xaltipa	78	-	-
Bank of New York (F-881) Tenango del Valle	77	-	-

México, D.F. 22 de febrero de 2013.

INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

**A la Asamblea General Anual de Accionistas
y al Consejo de Administración de
Corporación Geo, S.A.B. de C.V.**

El Comité de Auditoría con fundamento en el artículo 42 fracción II y el artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, presenta a la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas y al Consejo de Administración de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. su Informe de actividades realizadas por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2012.

REUNIONES DEL COMITÉ DE AUDITORÍA CON LOS AUDITORES EXTERNOS Y DIRECTORES DE LA SOCIEDAD.

Por acuerdo de la Asamblea General de Accionistas de Corporación Geo, S.A.B. de C. V. celebrada el 28 marzo de 2012 fueron ratificados los integrantes del Comité de Auditoría. Los integrantes del Comité de Auditoría ratificados por esta Asamblea son los señores: Licenciado José Carral Escalante, Licenciado Tomás Lozano Molina, Licenciado Manuel Weinberg López y Contador Público Álvaro Gasca Neri como Presidente. El Secretario del Comité de Auditoría designado por esa Asamblea es el Licenciado Juan Pablo Rosas Pérez. Durante el ejercicio 2012 celebramos diversas reuniones con los Auditores Externos y los principales directores de la Sociedad. Los directores que han asistido a estas reuniones para presentar los asuntos de su competencia son: Director General Adjunto de Administración, Director General Adjunto de Finanzas, Director General Adjunto de Operaciones, Director Corporativo de Auditoría Interna, Director General Adjunto de Reserva Territorial y Director General Adjunto Comercial. Las actas correspondientes a cada una de las reuniones del Comité de Auditoría obran en poder del Secretario del Comité de Auditoría y del Consejo de Administración, Licenciado Juan Pablo Rosas Pérez.

AUDITORIA EXTERNA

De conformidad con lo que establece la Ley del Mercado de Valores en el artículo 42, apartado II, fracción b) y en el artículo 43 apartado II, fracciones c) y d); el Comité de Auditoría auxilió al Consejo de Administración en la evaluación de la persona moral que tiene a su cargo los servicios de Auditoría Externa. El Comité de Auditoría hizo una presentación al Consejo de Administración sobre la evaluación de la persona moral que presta los servicios de Auditoría Externa de conformidad con lo que dispone la Ley del Mercado de Valores. En esta evaluación se consideró, el prestigio de la firma, la calidad de sus servicios profesionales y los demás aspectos que marca la Ley. Como resultado de esta evaluación el Comité de Auditoría recomendó al Consejo de Administración la designación de la Firma Deloitte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. para la realización de la auditoría de los estados financieros de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y subsidiarias por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012. El Consejo de Administración aprobó tal designación.

Como resultado de su trabajo, los Auditores Externos emitieron los siguientes dictámenes e informes: 1) Dictamen sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y compañías subsidiarias; 2) Dictamen de los estados financieros no consolidados al 31 de diciembre de 2012 de Corporación Geo, S.A.B. de C.V.; 3) Informes derivados de la revisión limitada de los estados financieros intermedios al 31 de marzo, al 30 de junio y al 30 de septiembre de 2012. Como lo indican en su dictamen, los Auditores Externos llevaron a cabo su revisión de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

SERVICIOS ADICIONALES DE LOS AUDITORES EXTERNOS

De conformidad con lo que establece el artículo 43 apartado II fracción d), el Comité de Auditoría solicitó a la Firma que realiza la Auditoría Externa de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y compañías subsidiarias, la propuesta de servicios profesionales para la revisión del cumplimiento de obligaciones en materia de Seguro Social, INFONAVIT y otras contribuciones locales y el dictamen para fines fiscales de estas entidades por el ejercicio social de 2012.

El Comité de Auditoría ha solicitado a la Firma que realiza la Auditoría Externa, realice servicios adicionales referentes a: (i) la revisión del valor razonable de los instrumentos financieros derivados que tiene contratados la Sociedad, (ii) revisar las pruebas de efectividad y medición de la efectividad de cada relación de cobertura y (iii) llevar a cabo un análisis trimestral de variaciones del valor razonable.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS

Con fecha 18 de febrero de 2013 los Auditores Externos emitieron su dictamen sobre los estados financieros consolidados de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y compañías subsidiarias al 31 de diciembre de 2012 y sobre los estados financieros no consolidados de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2012. Se acompañan los estados financieros antes mencionados y los dictámenes correspondientes.

En lo que se refiere a los estados financieros no consolidados de Corporación Geo, S.A.B. de C.V., la Administración ha preparado los estados financieros no consolidados con las revelaciones correspondientes a la política contable relativa a la valuación de las inversiones permanentes en acciones de compañías subsidiarias y asociadas en base al método de participación. La Administración sometió a consideración y aprobación del Consejo de Administración que se mantenga en forma consistente la política contable en la valuación de estas inversiones utilizando el método de participación.

El Presidente del Consejo de Administración, informó a los integrantes del Consejo de Administración que el fundamento para mantener esta política contable es el siguiente: (i) se mantiene en forma consistente la política contable en la valuación de la inversiones en compañías subsidiarias a través del método de participación y (ii) se mantiene la congruencia en las cifras del capital contable y en la utilidad neta del ejercicio de los estados financieros no consolidados de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y los estados financieros consolidados de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y compañías subsidiarias. Las Normas de Información Financiera Mexicanas requieren que la valuación de las inversiones permanentes en compañías subsidiarias y asociadas se lleve a cabo mediante el método de participación.

El Consejo de Administración aprobó que se mantenga de manera consistente la política contable antes mencionada en la preparación de los estados financieros no consolidados de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2012.

PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS.

En cumplimiento con lo que establece la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración ha aprobado los estados financieros consolidados de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y compañías subsidiarias al 31 de diciembre de 2012 y los estados financieros no consolidados de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2012 y ha tomado conocimiento de los dictámenes correspondientes emitidos por los Auditores Externos, los cuales se acompañan al presente informe.

CUMPLIMIENTO CON EL ARTÍCULO 84 DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES.

Los Auditores Externos emitieron la declaración escrita al Consejo de Administración de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. que requiere el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, la cual se acompaña al presente informe.

FORTALECIMIENTO DE AUDITORÍA INTERNA

En cumplimiento con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores en el artículo 43, apartado II, a), el Comité de Auditoría solicitó a la Dirección Corporativa de Auditoría Interna su informe sobre las actividades realizadas en el año 2012. La Dirección Corporativa de Auditoría Interna presentó su informe en la junta del Comité de Auditoría que se celebró el 12 de febrero de 2013, así mismo a solicitud del Comité de Auditoría la Dirección Corporativa de Auditoría Interna presentó su Plan Anual de Auditoría Interna por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013.

La Firma PricewaterhouseCoopers (PWC) continúa apoyando a la Dirección Corporativa de Auditoría Interna en: (i) la implementación de las recomendaciones de la Firma PWC a la Dirección Corporativa de Auditoría Interna, (ii) las acciones que deben de emprender a corto y a mediano plazo, (iii) algunas iniciativas para fortalecer el Control Interno de las empresas subsidiarias y lograr la homologación de procesos.

SISTEMA DE CONTROL INTERNO

A solicitud del Comité de Auditoría y en cumplimiento con las resoluciones del Consejo de Administración se encomendó a la Firma PricewaterhouseCoopers (PWC) la realización de un diagnóstico sobre el Sistema de Control Interno de la sociedad y sus compañías subsidiarias que permita identificar las fortalezas y las áreas de oportunidad, según lo dispone el artículo 43, apartado II, fracción a).

En base a este diagnóstico la Administración está emprendiendo las acciones necesarias para atender las áreas de oportunidad ahí señaladas y se ha solicitado a PricewaterhouseCoopers (PWC) coadyuve con los funcionarios responsables de los principales procesos de operación para emprender las iniciativas que permitan fortalecer los elementos del Sistema de Control Interno de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y compañías subsidiarias. Para fortalecer el avance del Control Interno, la Dirección General de la Sociedad decidió crear la posición de Contralor, designándose al C.P. Luis Abdeljalek Martínez como responsable de dicha función. Se

acompaña informe del Director General al Consejo de Administración sobre el particular.

SEGUIMIENTO DE LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo que dispone la Ley del Mercado de Valores en el artículo 43, apartado II fracción h), el Comité de Auditoría ha hecho un seguimiento sobre los acuerdos de la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de marzo de 2012, así como de las sesiones del Consejo de Administración celebradas el 22 de febrero, 27 de abril, 26 de julio y 25 de octubre de 2012 habiendo observado el cumplimiento y avance de las resoluciones ahí tomadas.

SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS PREVENTIVAS

En cumplimiento con lo que dispone la Ley del Mercado de Valores en el artículo 43, apartado II fracción b), el Comité de Auditoría ha hecho un seguimiento a las medidas preventivas que se han tomado para asegurar la comunicación oportuna entre la Administración y los Auditores Externos sobre el contenido de los Estados Financieros y las notas que les son relativas, así como la información trimestral que deba presentarse a la Bolsa Mexicana de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a fin de que los Estados Financieros, las notas que les son relativas y la información complementaria sean formulados de acuerdo con lo dispuesto por las normas de información financiera y las disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El Comité de Auditoría ha solicitado a los Auditores Externos lleven a cabo la revisión de la información trimestral antes mencionada y emitan el informe correspondiente de conformidad con las normas de Auditoría generalmente aceptadas. Estos informes han sido entregados al Comité de Auditoría y al Consejo de Administración en forma previa a la entrega de la información a la Bolsa Mexicana de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

PLANEACIÓN ESTRATÉGICA Y EVALUACIÓN DE RIESGOS DE LA SOCIEDAD.

De conformidad con lo que establece el artículo 28 fracción I y V de la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración debe establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la sociedad y personas morales que ésta controle y evaluar los principales riesgos a que está expuesta la Sociedad y las medidas preventivas que habrán de tomarse para hacer frente a los mismos. Para tal fin el Comité de Auditoría ha recomendado al Consejo de Administración la creación del Comité de Planeación Estratégica y Administración de Riesgos.

Este Comité tiene como propósito elaborar el Plan estratégico de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y subsidiarias que incorpore la definición de la misión y la visión de la sociedad y las estrategias que serán aplicadas, así como evaluar los principales riesgos de la Sociedad y sus subsidiarias y definir las acciones que se están emprendiendo para hacer frente a los mismos, de conformidad con lo que establece la Ley del Mercado de Valores.

El Comité de Planeación Estratégica y Administración de Riesgos, con el respaldo de la Firma PriceWaterhouseCoopers (PWC) ha iniciado un proceso formal y continuo de Planeación Estratégica de Negocio, con el fin de monitorear el entorno externo e interno de manera recurrente, identificando fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas a las que la organización pudiera estar expuesta, y generando el Plan Estratégico de Vivienda 2010-2015 que servirá como base para la consecución de las estrategias que permitirán alcanzar los objetivos de la Sociedad.

FORTALECIMIENTO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

Para el fortalecimiento de la situación financiera de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y sus compañías subsidiarias, el Comité de Auditoría recomienda las siguientes iniciativas:

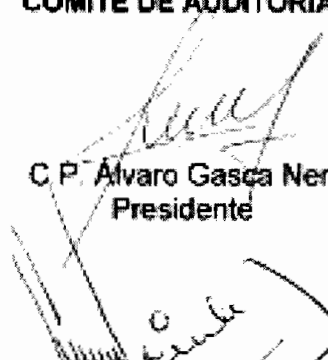
- a) Establecer un programa que permita tomar las medidas necesarias para eficientar la administración del flujo de efectivo y del capital de trabajo.**
- b) Transferir deuda a corto plazo a deuda a largo plazo a fin de mejorar los índices de liquidez y de solidez financiera.**
- c) Acelerar la recuperación de las inversiones en cuentas por cobrar y en inventarios para fortalecer la liquidez de la Sociedad y sus compañías subsidiarias.**
- d) Evaluar los proyectos de inversión a largo plazo, teniendo en consideración los índices de solidez financiera, en particular la relación de deuda total con capital contable y deuda a largo plazo con deuda a corto plazo.**
- e) Evaluar las opciones para el fortalecimiento de la Situación Financiera mediante la obtención de recursos a largo plazo y de incrementos en el patrimonio de la Sociedad.**

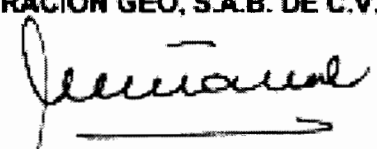
Se acompaña informe de la Dirección General en el que se señala el avance de las iniciativas que se están emprendiendo para el fortalecimiento de la situación financiera de Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y compañías subsidiarias.

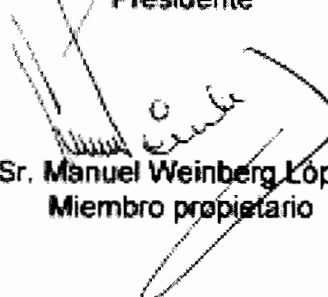
Agradecemos el apoyo que hemos recibido de la Dirección General, de los funcionarios y personal de la Sociedad para el desempeño de la labor que nos ha sido encomendada.

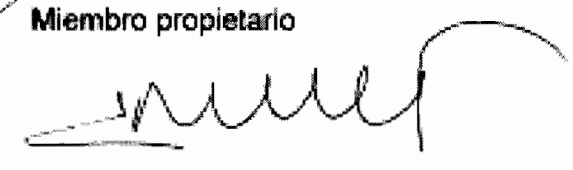
Muy atentamente,

COMITÉ DE AUDITORÍA DE CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.


C.P. Alvaro Gasca Neri
Presidente


Lic. José Carral Escalante
Miembro propietario


Sr. Manuel Weinberg López
Miembro propietario


Lic. Tomás Lozano Molina
Miembro propietario

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	40,549,972	41,443,578
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	15,481,569	18,311,779
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	371,351	2,276,838
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	1,491,530	1,269,192
11030010	CLIENTES	1,601,565	1,376,348
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-110,035	-107,156
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0	0
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	11,858,104	13,118,356
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	1,760,584	1,647,393
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11060040	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	1,760,584	1,647,393
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	25,068,403	23,131,799
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	17,143,037	15,201,457
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	337,849	337,849
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	16,805,188	14,863,608
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	3,272,251	3,275,577
12030010	INMUEBLES	2,115,053	2,115,053
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	1,405,783	1,415,193
12030030	OTROS EQUIPOS	1,070,330	1,022,868
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-1,318,915	-1,277,537
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	3,223,022	3,223,022
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	1,430,093	1,431,743
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12080030	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	1,430,093	1,431,743
20000000	PASIVOS TOTALES	29,472,536	30,113,626
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	15,754,663	15,713,607
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	4,505,802	4,183,691
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
21040000	PROVEEDORES	3,342,120	3,549,264
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	7,906,741	7,980,652
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	68,059	71,388
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	17,256	17,256
21060060	PROVISIONES	299,304	161,758
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060070	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0
21060080	OTROS	7,522,122	7,730,250
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	13,717,873	14,400,019
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	881,463	676,325
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	8,420,632	9,370,007
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2,747,795	2,801,351
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	1,667,983	1,552,336
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	577,795	317,080
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	436,715	472,368
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	35,014	33,483
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050060	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0
22050070	OTROS	618,459	729,405
30000000	CAPITAL CONTABLE	11,077,436	11,329,952
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	9,339,606	9,485,914
30030000	CAPITAL SOCIAL	124,502	124,502
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	991,445	991,445
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	1,054,690	1,054,690
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	7,168,969	7,315,277
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	7,315,277	6,261,858
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	-146,308	1,053,419
30080050	OTROS	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	0	0
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0
30090040	CAMBIO EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIO EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
30090060	CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	1,737,830	1,844,038

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA DATOS INFORMATIVOS

AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

REF	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	35,512	35,512
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	8,075,870	8,565,774
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	0	0
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	0	0
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	44	44
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	8,936	9,675
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	8,578	7,833
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	554,309,185	554,309,185
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	341,924	341,924
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	51,536	51,511
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	2,782,122	2,782,122	4,480,817	4,480,817
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	2,782,122	2,782,122	4,480,817	4,480,817
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	0	0	0	0
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	0	0	0	0
40020000	COSTO DE VENTAS	2,141,456	2,141,456	3,112,302	3,112,302
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	640,666	640,666	1,368,315	1,368,315
40030000	GASTOS GENERALES	750,944	750,944	672,322	672,322
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	-110,278	-110,278	695,993	895,993
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	1,179	1,179	15,242	15,242
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	-109,099	-109,099	711,235	711,235
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	266,447	266,447	68,447	68,447
40070010	INTERESES GANADOS	10,162	10,162	7,580	7,580
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	256,285	256,285	10,141	10,141
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	50,726	50,726
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080000	GASTOS FINANCIEROS	336,334	336,334	285,944	285,944
40080010	INTERESES PAGADOS	334,938	334,938	285,944	285,944
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	0	0
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	1,396	1,396	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-69,887	-69,887	-217,497	-217,497
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-178,986	-178,986	493,738	493,738
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-53,556	-53,556	144,208	144,208
40120010	IMPUESTO CAUSADO	0	0	0	0
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	-53,556	-53,556	144,208	144,208
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	-125,430	-125,430	349,530	349,530
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	-125,430	-125,430	349,530	349,530
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	20,878	20,878	69,776	69,776
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	-146,308	-146,308	279,754	279,754
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	-0.26	-0.26	0.51	0.51
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0.00	0.00	0.00	0.00

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES OTROS RESULTADOS INTEGRALES (NETOS DE IMPUESTOS)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	-125,430	-125,430	349,530	349,530
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	-125,430	-125,430	349,530	349,530
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	20,878	20,878	69,776	69,776
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	-146,308	-146,308	279,754	279,754

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	98,066	98,066	84,307	84,307
92000020	PTU CAUSADA	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	17,379,815	20,486,842
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	2,206,700	3,324,374
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	853,365	1,615,412
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	627,357	1,274,040
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	436,632	399,739

(*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES, para las emisoras

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-178,986	493,738
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	0	0
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	0	0
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	0	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	0	0
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-143,774	128,719
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	98,066	84,307
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	0	0
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	0	0
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	-241,840	-10,141
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	0	54,553
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	297,352	157,769
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS	334,938	285,944
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	1,396	-50,726
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-38,982	-77,449
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-25,408	780,226
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-1,636,097	-1,813,179
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-222,338	2,087
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	-885,926	-309,845
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-25,500	-521,194
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	-249,020	-692,785
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	-173,803	-291,686
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	-79,510	244
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-1,661,505	-1,032,963
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-5,652	-2,153
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-28,711	-25,942
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	23,059	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	0	0
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	23,789
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-238,330	1,545,011
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	3,216,218	8,424,582
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-2,909,724	-5,870,860
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	-11,515	-436,054
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	0	0
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-406,223	-357,655
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-127,086	-215,002

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL:	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR:
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-1,905,487	509,905
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	2,276,838	2,721,166
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	371,351	3,231,071

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE (MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2012	124,502	0	933,723	0	0	887,918	6,281,886	0	6,188,001	1,916,147	10,108,148
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	54,553	0	0	0	0	0	54,553	0	54,553
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-215,002	-215,002
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	279,754	0	279,754	69,776	349,530
SALDO FINAL AL 31 DE MARZO DEL 2012	124,502	0	988,276	0	0	887,918	6,641,612	0	8,522,208	1,772,921	10,296,229
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2013	124,502	0	1,054,890	0	0	991,446	7,316,277	0	9,486,914	1,844,038	11,329,952
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-127,086	-127,086
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	-146,308	0	-146,308	20,878	-125,430
SALDO FINAL AL 31 DE MARZO DEL 2013	124,502	0	1,054,890	0	0	991,446	7,169,969	0	9,339,606	1,737,830	11,077,436

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA **1 / 3**

CONSOLIDADO

Impresión Final

CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.

INFORME DEL DIRECTOR GENERAL

RELATIVO AL EJERCICIO DEL 1° DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2013

"LOS RESULTADOS DE GEO A LO LARGO DE ESTE PRIMER TRIMESTRE COMO EN SU MOMENTO FUE INFORMADO, ESTUVIERON POR DEBAJO DE NUESTRAS EXPECTATIVAS EXPLICÁNDOSE PRINCIPALMENTE POR UN LENTO AVANCE EN EL PROGRAMA DE SUBSIDIOS. ADICIONALMENTE, RESULTADO DE LOS CAMBIOS EN LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA, A LA CUAL HEMOS IDO ALINEANDO LA ESTRATEGIA, LA COMPAÑÍA ANUNCIÓ EL PASADO 12 DE ABRIL EL INICIO DE UN PROCESO DE ANÁLISIS SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA LO QUE NOS PERMITIRÁ FORTALECER NUESTRO LIDERAZGO EN LA CONSTRUCCIÓN DE COMUNIDADES DE INTERÉS SOCIAL. A PARTIR DE ESTE MOMENTO, GEO SE ENCUENTRA REVISANDO SU PLAN DE NEGOCIOS CON EL APOYO DE NUESTRO GRUPO DE ASESORES Y ESTAMOS SEGUROS QUE HACIA ADELANTE CONTINUAREMOS CONSTRUYENDO UNA SÓLIDA VISIÓN ENFOCADOS EN MANTENER UN EQUILIBRIO FINANCIERO QUE APOYARÁ LAS OPERACIONES."

INGRESOS

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 1T13 Y AÑOS COMPARATIVOS BAJO ESTAS NORMAS.

LA COMPAÑÍA 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.

INGRESOS

LOS INGRESOS PARA EL PRIMER TRIMESTRE DEL 2013 DISMINUYERON 37.9% CONTRA EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO PASADO, ALCANZANDO \$2,782.1 MILLONES DE PESOS. EL NÚMERO DE VIVIENDAS ENTREGADAS DECRECIÓ 47.7% ALCANZANDO 7,086 UNIDADES COMPARADO CON 13,555 UNIDADES DEL PRIMER TRIMESTRE 2012. ESTA DISMINUCIÓN SE DEBE PRINCIPALMENTE A: (1) EL RETRASO EN EL INICIO DEL PROGRAMA DE SUBSIDIOS DEL PRIMER TRIMESTRE EL CUAL INICIÓ A FINALES DE FEBRERO EN VEZ DE LAS PRIMERAS SEMANAS DE ENERO COMO HABÍA SUCEDIDO EN AÑOS ANTERIORES, GENERANDO ADICIONALMENTE DESPERFILAMIENTO Y CANCELACIÓN DE CLIENTES Y (2) A LA DECISIÓN DE LA COMPAÑÍA DE NO HABER INVERTIDO EN LA TERMINACIÓN DE VIVIENDAS EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 2012 LO CUAL RETRASÓ LA TERMINACIÓN, VENTA Y ENTREGA DE DICHAS VIVIENDAS DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE 2013.

ASIMISMO, DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE SE GENERARON INGRESOS ADICIONALES POR LA VENTA DE LOCALES COMERCIALES Y TERRENOS ALCANZANDO \$299.7 MILLONES DE PESOS.

UTILIDAD DE OPERACIÓN

LA UTILIDAD DE OPERACIÓN PARA EL 1T13 FUE DE \$-109.1 MILLONES DE PESOS CON UN MARGEN OPERATIVO DEL -3.9%, EL CUAL DISMINUYÓ 1,980 PB RESPECTO AL 2012.

LA DISMINUCIÓN EN LA UTILIDAD OPERATIVA OBEDECE PRINCIPALMENTE A: (1) DISMINUCIÓN EN EL MARGEN BRUTO DE 7.5 PB, PRINCIPALMENTE POR UNA PÉRDIDA EN VENTA DE TERRENOS Y LOCALES COMERCIALES DURANTE EL 1T13 ASÍ COMO UNA MAYOR INCIDENCIA DE COSTOS FINANCIEROS Y GASTOS FIJOS DE LOS PROYECTOS POR LOS RETRASOS EN ESCRITURACIÓN Y COBRANZA MENCIONADOS ANTERIORMENTE, Y (2) UN MAYOR GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS RESULTADO PRINCIPALMENTE DEL PROGRAMA DE SIMPLIFICACIÓN DE PERSONAL.

EBITDA

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 2 / 3

CONSOLIDADO

Impresión Final

EN EL 1T13, EL EBITDA DISMINUYÓ 82.9% U \$817.8 MILLONES DE PESOS COMPARADO CON EL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR ALCANZANDO \$168.7 MILLONES DE PESOS CON UN MARGEN EBITDA DE 6.1% LO QUE REPRESENTA UNA DISMINUCIÓN DE 1,595 PB RESPECTO AL 2012.

RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

EL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO DISMINUYÓ 67.9% EN EL PRIMER TRIMESTRE TERMINANDO EN \$69.9 MILLONES DE PESOS.

UTILIDAD NETA Y MARGEN

LA UTILIDAD NETA EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2013 FUE NEGATIVA 146.3 MILLONES DE PESOS, CON UN MARGEN NETO NEGATIVO DE 5.3% LO QUE REPRESENTA UNA REDUCCIÓN DE 1,150 PB.

EFFECTIVO Y CUENTAS POR COBRAR

EL SALDO DE EFFECTIVO AL 31 DE MARZO DE 2013 FUE DE \$371.4 MILLONES DE PESOS, EL CUAL DISMINUYÓ \$1,905.5 MILLONES DE PESOS COMPARADO CON EL MONTO DE \$2,276.8 MILLONES DE PESOS REGISTRADO AL 31 DE DICIEMBRE 2012.

ESTA DISMINUCIÓN SE DEBE PRINCIPALMENTE A UN MENOR NIVEL DE INGRESOS Y COBRANZA REGISTRADOS DURANTE EL TRIMESTRE UTILIZÁNDOSE EL EFFECTIVO PARA CUBRIR GASTOS DE OPERACIÓN ASÍ COMO EL PAGO DE OBLIGACIONES FINANCIERAS.

LAS CUENTAS POR COBRAR AL 1T13 FUERON DE \$1,491.5 MILLONES DE PESOS AUMENTANDO 17.5% Ó \$222.3 MILLONES DE PESOS COMPARADO CON EL 4T12. DICHO INCREMENTO OBEDECE PRINCIPALMENTE A UN MAYOR VOLUMEN DE VIVIENDAS ENTREGADAS NO COBRADAS EN LA ÚLTIMA PARTE DEL TRIMESTRE.

INVENTARIOS Y RESERVA TERRITORIAL

EL SALDO DE INVENTARIOS TOTALES AL 1T13 AUMENTÓ 2.6% A \$ 29,107.4 MILLONES DE PESOS, CONTRA EL CIERRE DE 4T12.

EL SALDO DE OBRA EN PROCESO Y MATERIALES AL 31 DE MARZO DE 2013 AUMENTÓ \$ 955.2 MILLONES DE PESOS NETOS (INCLUYENDO LOS PAGOS ANTICIPADOS A INVENTARIOS), 4.1% CON RESPECTO AL CUARTO TRIMESTRE DEL AÑO. EL INCREMENTO SE DEBE PRINCIPALMENTE A LA REACTIVACIÓN DE PROYECTOS CUYA INVERSIÓN SE POSPUSO EN EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2012. LOS INVENTARIOS TOTALES DE RESERVA TERRITORIAL DISMINUYERON \$227.9 CONTRA EL CIERRE DEL 4T12.

AL 31 DE MARZO DE 2013, LA RESERVA TERRITORIAL DE GEO ES EQUIVALENTE A 348,224 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.

FLUJO DE EFFECTIVO LIBRE AL CAPITAL

PARA EL PRIMER TRIMESTRE DEL 2013, EL FLUJO DE EFFECTIVO LIBRE FUE NEGATIVO POR \$1,730.7 MILLONES DE PESOS.

ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE LA METODOLOGÍA APLICADA PARA EL CÁLCULO DEL FLUJO DE EFFECTIVO UTILIZA LOS CRITERIOS COMÚNMENTE APLICADOS POR EL MERCADO (EBITDA - CAPEX - CAMBIO EN CAPITAL DE TRABAJO).

DEUDA Y ESTRUCTURA DE PASIVOS FINANCIEROS

LA DEUDA TOTAL AL 1T13 SE UBICÓ EN \$ 13,807.9 MILLONES LA CUÁL DISMINUYÓ \$422.1 MILLONES DE PESOS CONTRA EL TRIMESTRE ANTERIOR, Ó 3.0%.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 3 / 3

CONSOLIDADO

Impresión Final

POR OTRO LADO, EL 18.0% DE LA DEUDA TOTAL CORRESPONDE A CRÉDITOS PUENTE HIPOTECARIOS, LOS CUALES FINANCIAN 104 PROYECTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE APROXIMADAMENTE 51,566 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.

EL TOTAL DE DEUDA QUE MANTIENE LA COMPAÑÍA EN DÓLARES AL CUARTO TRIMESTRE EQUIVALE A \$722.1 MILLONES DE DÓLARES, DE LOS CUALES \$17.9 CORRESPONDEN A CRÉDITOS REFACCIONARIOS PARA ADQUISICIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO Y \$704.2 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%. EL COSTO PROMEDIO DE LA DEUDA EN EL TRIMESTRE SE UBICÓ EN 8.65%, TOMANDO EN CUENTA LAS TASAS EQUIVALENTES EN PESOS DE LA EMISIÓN EN DÓLARES.

COBERTURA DE ANÁLISIS.

EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR EL REGLAMENTO INTERIOR DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES EN EL ARTÍCULO 4.033.01 FRACCIÓN VIII, EN MATERIA DE REQUISITOS DE MANTENIMIENTO, CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V. DA A CONOCER EL NOMBRE DE LA CASA DE BOLSA O INSTITUCIÓN DE CRÉDITO QUE DA COBERTURA DE ANÁLISIS A SU ACCIÓN:

- ACTINVER
- BTG PACTUAL
- BANORTE-IXE
- BARCLAYS CAPITAL
- BBVA BANCOMER
- BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH
- CITIGROUP, BANAMEX
- CREDIT SUISSE
- DEUTSCHE BANK
- GBM
- GOLDMAN SACHS
- SANTANDER
- HSBC
- INVEX
- ITAU BBA SECURITIES
- J.P. MORGAN
- SCOTIA CAPITAL
- UBS
- MORGAN STANLEY
- VECTOR

ARQ. LUIS ORVAÑANOS LASCURAIN
DIRECTOR GENERAL
CORPORACIÓN GEO S.A.B. DE C.V.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 1 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

POR EL PERÍODO DE TRES MESES QUE TERMINÓ EL 31 DE MARZO DE 2013
(EN MILES DE PESOS, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE)

1. BASES DE PREPARACIÓN

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2013 HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO CON LA NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD (NIC, IAS O IFRS, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) NIC 34 "INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA".

INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA CONDENSADA INTERMEDIA

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS ADJUNTOS AL 31 DE MARZO DE 2013 Y POR EL PERÍODO DE TRES MESES QUE TERMINÓ EN ESA FECHA NO HAN SIDO AUDITADOS. LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD CONSIDERA QUE, TODOS LOS AJUSTES ORDINARIOS Y RECURRENTE NECESARIOS PARA UNA ADECUADA PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS, FUERON INCLUIDOS. LOS RESULTADOS DEL PERÍODO NO SON NECESARIAMENTE INDICATIVOS DE LOS RESULTADOS AL FINAL DEL AÑO.

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS HAN SIDO PREPARADOS SOBRE LA BASE DE COSTO HISTÓRICO, EXCEPTO POR: A) LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, B) Y CIERTOS PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA LOS CUALES SE VALÚAN A VALOR RAZONABLE.

LAS POLÍTICAS CONTABLES Y MÉTODOS DE CÁLCULO SON CONSISTENTES CON LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ANUALES POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, EXCEPTO POR EL IMPACTO DE LA ADOPCIÓN DE LAS SIGUIENTES NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, COMO SIGUE:

A. IFRS 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS - REQUIERE QUE TODOS LOS ACTIVOS FINANCIEROS RECONOCIDOS QUE ESTÉN DENTRO DEL ALCANCE DE IAS 39, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN SEAN MEDIDOS POSTERIORMENTE A COSTO AMORTIZADO O A VALOR RAZONABLE. ESTA IFRS NO TUVO IMPACTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS.

B. IFRS 10, ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS - LA IFRS 10 INCLUYE UNA NUEVA DEFINICIÓN DE CONTROL QUE CONTIENE TRES ELEMENTOS: (A) EL PODER EJERCIDO SOBRE LA EMPRESA RECEPTORA DE LA INVERSIÓN, (B) EXPOSICIÓN O DERECHOS A RETORNOS VARIABLES POR SU INVOLUCRAMIENTO CON LA EMPRESA RECEPTORA DE LA INVERSIÓN Y (C) LA CAPACIDAD DE UTILIZAR SU PODER SOBRE DICHA EMPRESA PARA AFECTAR EL MONTO DE LOS RETORNOS DEL INVERSIONISTA. ESTA IFRS NO TUVO IMPACTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS.

C. IFRS 11, NEGOCIOS CONJUNTOS - LA IFRS 11 TRATA SOBRE LA MANERA EN QUE UN ACUERDO CONJUNTO EN EL QUE DOS O MÁS PARTES TIENEN CONTROL CONJUNTO DEBE CLASIFICARSE, YA SEA COMO OPERACIONES CONJUNTAS O COINVERSIONES, DEPENDIENDO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

D. IFRS 12, REVELACIÓN DE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES - LA IFRS 12 ES UNA NORMA DE REVELACIÓN, DERIVADO DE ESTO LA ENTIDAD PRESENTA LA INFORMACIÓN REQUERIDA EN LA NOTA 18 A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

E. IFRS 13, MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE - LA IFRS 13 ESTABLECE UNA ÚNICA FUENTE DE LINEAMIENTOS PARA LAS MEDICIONES DE VALOR RAZONABLE Y LAS REVELACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 2 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

CORRESPONDIENTES. ESTA IFRS NO TUVO IMPACTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS.

F.MODIFICACIONES A LA IAS 32, REVELACIONES - COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS - LAS MODIFICACIONES A IAS 32 CLARIFICAN LA APLICACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS EXISTENTES SOBRE LA COMPENSACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS Y PASIVOS FINANCIEROS. ESTA IFRS NO TUVO IMPACTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS.

G.MODIFICACIONES A LA IFRS 7, REVELACIONES - COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS - LAS MODIFICACIONES A IFRS 7 REQUIEREN A LAS COMPAÑÍAS REVELAR INFORMACIÓN ACERCA DE LOS DERECHOS DE COMPENSAR Y ACUERDOS RELACIONADOS PARA INSTRUMENTOS FINANCIEROS RECONOCIDOS QUE ESTÁN SUJETOS A UN ACUERDO MAESTRO DE COMPENSACIÓN EXIGIBLE O ACUERDO SIMILAR. ESTA IFRS NO TUVO IMPACTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS.

H.LA IAS 19 (REVISADA EN 2011), BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS - LAS MODIFICACIONES A IAS 19 CAMBIAN EL TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS PLANES DE BENEFICIOS DEFINIDOS Y BENEFICIOS POR TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL. EL CAMBIO MÁS IMPORTANTE SE REFIERE AL TRATAMIENTO CONTABLE DE CAMBIOS EN OBLIGACIONES DE BENEFICIOS DEFINIDOS Y ACTIVOS DEL PLAN. LAS MODIFICACIONES REQUIEREN EL RECONOCIMIENTO DE CAMBIOS EN LAS OBLIGACIONES DE BENEFICIOS DEFINIDOS Y EN EL VALOR RAZONABLE DE LOS ACTIVOS DEL PLAN CUANDO OCURREN Y, POR TANTO, ELIMINAN EL 'ENFOQUE DE CORREDOR'. LAS MODIFICACIONES REQUIEREN QUE TODAS LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES SE RECONOZCAN INMEDIATAMENTE A TRAVÉS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES. ESTOS CAMBIOS SE CONSIDERAN NO SIGNIFICATIVOS A LA FECHA DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS.

2.EVENTO SIGNIFICATIVO Y DEFICIENCIA EN EL CAPITAL DE TRABAJO

COMO RESULTADO DE UN MENOR OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS A LA VIVIENDA POR PARTE DEL GOBIERNO AL ORIGINALMENTE PROYECTADO A PARTIR DEL TERCER TRIMESTRE DE 2012, ASÍ COMO DE UN NUEVO GOBIERNO FEDERAL QUE ASUMIÓ SU MANDATO TAMBIÉN A FINALES DEL ÚLTIMO TRIMESTRE DEL AÑO PASADO; HECHOS QUE DESACELERARON LAS OPERACIONES DE LOS PRINCIPALES ORGANISMOS DE VIVIENDA EN EL PAÍS. ESTO EVENTOS GENERARON UNA DISMINUCIÓN EN LAS VENTAS Y GENERACIÓN NEGATIVA DE FLUJOS DE EFECTIVO EN LA ENTIDAD. ASIMISMO, EN FEBRERO DE 2013, SE ANUNCIÓ UNA NUEVA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA. SIN EMBARGO, NO SE HAN PROPORCIONADO DETALLES PARA SU IMPLEMENTACIÓN. EN CONSECUENCIA, A LA FECHA DE ESTE INFORME LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD ESPERA CONOCER LAS ACCIONES Y EFECTOS DE DICHA POLÍTICA, POR LO QUE, SUS IMPACTOS NO PUEDEN SER CUANTIFICADOS. ADICIONALMENTE, AL 31 DE MARZO DE 2013, SE HA INCURRIDO EN UNA PÉRDIDA NETA CONSOLIDADA DE \$125,430, LOS PASIVOS CIRCULANTES EXCEDEN A LOS ACTIVOS CIRCULANTES EN \$273,797 Y HA GENERADO FLUJOS DE EFECTIVO NEGATIVOS. DERIVADO DE ESTOS EVENTOS EL 12 DE ABRIL DE 2013, LA ENTIDAD ANUNCIÓ UNA REESTRUCTURA FINANCIERA, PARA TALES EFECTOS, HA CONTRATADO A UN GRUPO DE ASESORES FINANCIEROS QUE LE ASISTIRÁN EN LA ELABORACIÓN DE UN PLAN FINANCIERO Y OPERATIVO, CUYO PRINCIPAL OBJETIVO ES REESTRUCTURAR SU DEUDA. LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD CONSIDERA QUE CONTINUARA COMO NEGOCIO EN MARCHA.

3.EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

31 DE MARZO DE 2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO \$319,815 \$2,225,327
EFECTIVO RESTRINGIDO (1) 51,536 51,511

\$371,351 \$2,276,838

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 3 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

(1) EL EFECTIVO RESTRINGIDO AL 31 DE MARZO 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012, POR \$51,536 Y \$51,511; RESPECTIVAMENTE, ES REQUERIDO POR LA SUBSCRIPCIÓN DE UN FIDEICOMISO CON NACIONAL FINANCIERA, S. N. C. INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO (NAFINSA), EL CUAL OTORGA UNA LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE HASTA POR \$1,000,000. EL FIDEICOMISO TIENE COMO ACTIVIDAD FINANCIAR UNA PORCIÓN DE LAS CUENTAS POR PAGAR A LOS PROVEEDORES DE GEO.

4. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES Y DOCUMENTOS POR COBRAR

31 DE MARZO DE 2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

INSTITUTOS DE VIVIENDA Y SOFOLES (SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO) \$936,405 \$770,063

DOCUMENTOS POR COBRAR (1) 496,136 453,000

ESTIMACIONES POR COBRAR 169,024 153,285

ESTIMACIÓN PARA CUENTAS DE COBRO DUDOSO (110,035) (107,156)

\$ 1,491,530 \$1,269,192

5. INVENTARIOS INMOBILIARIOS

31 DE MARZO DE 2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

TERRENOS POR DESARROLLAR \$5,034,659 \$5,262,598

CONSTRUCCIONES EN PROCESO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS 22,581,496 21,573,894

MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN 1,047,137 1,145,472

28,663,292 27,981,964

MENOS: INVENTARIOS INMOBILIARIOS A LARGO PLAZO

TERRENOS 3,230,046 2,909,504

CONSTRUCCIONES EN PROCESO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS 13,575,142 11,954,104

16,805,188 14,863,608

\$ 11,858,104 \$13,118,356

ALGUNOS DE ESTOS INVENTARIOS INMOBILIARIOS HAN SIDO OTORGADOS EN GARANTÍA DE LOS PRÉSTAMOS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS Y DE LA DEUDA A LARGO PLAZO QUE SE MENCIONAN EN LAS NOTAS 10 Y 13, CON VALOR EN LIBROS DE APROXIMADAMENTE \$7,459,614 (31 DE DICIEMBRE DE 2012 DE \$6,963,901 APROXIMADAMENTE).

6. PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS

31 DE MARZO DE 2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

RENTAS PAGADAS POR ANTICIPADOS, PUBLICIDAD POR DEVENGAR, SEGUROS Y FIANZAS \$439,977 \$464,802

ANTICIPO A PROVEEDORES DE TERRENOS 196,524 156,386

ANTICIPOS A CONTRATISTAS Y PROVEEDORES 247,538 241,733

TOTAL PAGOS ANTICIPADOS 884,039 862,921

IMPUESTOS POR RECUPERAR, PRINCIPALMENTE IMPUESTO SOBRE LA RENTA 469,975 347,989

DEUDORES DIVERSOS 265,172 332,095

COMISIONES Y OTROS 141,398 104,388

TOTAL OTROS 876,545 784,472

TOTAL \$1,760,584 \$1,647,393

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 4 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

31 DE MARZO DE 2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN \$3,223,022 \$3,223,022

A VALOR RAZONABLE

SALDOS AL INICIO DEL AÑO \$3,223,022 \$1,967,772

TRANSFERENCIAS -1,189,445

AJUSTE AL VALOR RAZONABLE -65,805

SALDOS AL FINAL DEL PERÍODO \$3,223,022 \$3,223,022

LOS VALORES RAZONABLES SON EVALUADOS ANUALMENTE, A MENOS DE QUE EXISTAN CAMBIOS IMPORTANTES EN LAS CIRCUNSTANCIAS EN LAS QUE FUERON VALUADOS.

8. PROPIEDADES, PLANTA, MAQUINARIA Y EQUIPO (INCLUYE PROPIEDADES, PLANTA, MAQUINARIA Y EQUIPO EN ARRENDAMIENTO)

31 DE MARZO DE 2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

TERRENOS \$428,593 \$428,593

EDIFICIOS 366,850 366,850

MAQUINARIA Y VEHÍCULOS 1,405,783 1,415,193

MOBILIARIO, HERRAMIENTAS Y EQUIPO 476,961 475,194

2,678,187 2,685,830

DEPRECIACIÓN ACUMULADA:

EDIFICIOS (60,473) (57,225)

MAQUINARIA Y VEHÍCULOS (876,539) (854,445)

MOBILIARIO, HERRAMIENTAS Y EQUIPO (322,805) (307,341)

DEPRECIACIÓN ACUMULADA (1,259,817) (1,219,011)

1,418,370 1,466,819

PLANTAS ALPHA:

TERMINADA 1,319,610 1,319,610

1,319,610 1,319,610

DEPRECIACIÓN ACUMULADA (59,098) (58,526)

1,260,512 1,261,084

2,678,882 2,727,903

MEJORAS A LOCALES ARRENDADOS Y GASTOS DE INSTALACIÓN (1) 1,082,412 1,021,902

AMORTIZACIÓN ACUMULADA (489,043) (474,228)

593,369 547,674

\$3,272,251 \$3,275,577

9. OTROS ACTIVOS

31 DE MARZO DE 2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 5 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

INVERSIÓN EN PREDIOS CONCESIONADOS \$193,125 \$193,537
PROGRAMAS DE CÓMPUTO Y SISTEMAS ERP \$585,186 \$586,693
778,311 780,230
AMORTIZACIÓN ACUMULADA (340,115) (312,701)
438,196 467,529

ANTICIPOS DE TERRENOS \$650,205 660,598
DEPÓSITOS DE SERIEDAD \$286,649 283,364
OTROS \$55,043 20,252

\$1,430,093 \$1,431,743

10. PRÉSTAMOS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

31 DE MARZO DE 2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012
MONEDA NACIONAL CON GARANTÍA HIPOTECARIA

CRÉDITOS PUENTE HIPOTECARIOS CON GARANTÍA DE LOS INVENTARIOS INMOBILIARIOS, CON TASAS DE INTERÉS VARIABLE DE TIIE MÁS 358 PUNTOS BASE AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 363 PUNTOS BASE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012. \$2,491,287 \$2,146,639

CRÉDITOS PARA COMPRA DE TERRENOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA REVOLVENTE CON TASA DE INTERÉS VARIABLE TIIE MÁS 330 PUNTOS BASE CON VENCIMIENTOS ESCALONADOS A 180 DÍAS. 363,162 363,162

MONEDA NACIONAL SIN GARANTÍA HIPOTECARIA

CRÉDITOS QUIROGRAFARIOS CON TASA DE INTERÉS VARIABLE TIIE MÁS UN RANGO DE 300 A 500 PUNTOS BASE CON VENCIMIENTOS ESCALONADOS EN 2013. 571,839 897,008

CRÉDITOS QUIROGRAFARIOS CON TASA DE INTERÉS FIJA DE ENTRE 789 A 889 PUNTOS BASE CON VENCIMIENTOS ENTRE ENERO Y MAYO DE 2013. 68,000 96,390

CRÉDITO SIMPLE CON TASA DE INTERÉS FIJA DE 816 PUNTOS BASE CON VENCIMIENTO EN MARZO DE 2014. 49,944 -

CRÉDITO SIMPLE CON TASA DE INTERÉS FIJA DE 983 PUNTOS BASE CON VENCIMIENTO EN MARZO DE 2014. 37,907 23,135

CRÉDITOS SIMPLES CON TASA DE INTERÉS FIJA DE 814 PUNTOS BASE CON VENCIMIENTO EN ABRIL DE 2013. 10,318 -

CRÉDITO SIMPLE CON TASA DE INTERÉS FIJA DE 120 PUNTOS BASE CON VENCIMIENTO EN JULIO DE 2013. 112 156

\$3,592,569 \$3,526,490

TIIE.- TASA DE INTERÉS INTERBANCARIA DE EQUILIBRIO QUE ES DEFINIDA POR EL BANCO DE MÉXICO AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012, LA TIIE FUE DE 4.34% Y 4.84%, RESPECTIVAMENTE.

TODAS LAS TASAS DE INTERÉS QUE SE MENCIONAN SON ANUALIZADAS.
PUNTOS BASE - CADA 100 PUNTOS EQUIVALEN A UN PUNTO PORCENTUAL.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 6 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

11.IMPUESTOS, PROVISIONES, GASTOS ACUMULADOS Y OTROS

31 DE MARZO DE 2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

IMPUESTOS, EXCEPTO IMPUESTO SOBRE LA RENTA\$ 382,693\$619,468

PROVISIONES299,304161,758

ACREEDORES POR SERVICIOS1,363,0171,026,066

\$2,045,014\$1,807,292

12.OBLIGACIONES GARANTIZADAS POR CONTRATOS DE DERECHOS DE CRÉDITO FUTUROS

31 DE MARZO DE 2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

PROGRAMA:

BURSATILIZACIÓN\$1,009,294 \$964,871

FACTORAJE3,650,4973,686,728

\$4,659,791\$4,651,599

13.DEUDA

31 DE MARZO DE

2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

MONEDA NACIONAL GARANTIZADOS

CRÉDITO HASTA POR \$1,300,000 REVOLVENTE CON GARANTÍA FIDUCIARIA CON VENCIMIENTO EL 17 DE DICIEMBRE DE 2014, CON TASA DE INTERÉS VARIABLE TIIE A 91 DÍAS MÁS 500 PUNTOS BASE.\$ 1,283,000 \$1,200,000

CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON GARANTÍA DE TERRENOS, CON TASAS DE INTERÉS VARIABLE TIIE MÁS 350 PUNTOS BASE PROMEDIO AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 338 PUNTOS BASE PROMEDIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, CON VENCIMIENTOS ESCALONADOS EN 2013 Y 2014.318,051334,124

MONEDA NACIONAL SIN GARANTÍA

CERTIFICADO BURSÁTIL CON VENCIMIENTO EL 18 DE JULIO DE 2014, CON TASA DE INTERÉS VARIABLE TIIE MÁS 320 PUNTOS BASE.400,000400,000

BONO HUASO A 10 AÑOS POR 342,000 UF (UNIDADES DE FOMENTO CHILENO), CON VENCIMIENTO EL 19 DE JULIO DE 2022, A UNA TASA CUPÓN DE 650 PUNTOS BASE.211,982211,982

CRÉDITO SIMPLE CON VENCIMIENTO EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2014 CON UNA TASA DE INTERÉS FIJA DE 120 PUNTOS BASE.57,97863,374

31 DE MARZO DE

2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

CRÉDITOS SIMPLES CON VENCIMIENTO EN MARZO DE 2013 Y 2014, CON TASA DE INTERÉS FIJA DE 816 PUNTOS BASE. -54,549

CRÉDITOS SIMPLES CON VENCIMIENTO EN ENERO Y MAYO DE 2014 CON UNA TASA DE INTERÉS FIJA DE 1,053 PUNTOS BASE.39,30842,104

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 7 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

CRÉDITO SIMPLE CON VENCIMIENTO EL 1 DE OCTUBRE DE 2013, CON UNA TASA DE INTERÉS FIJA DE 1,010 PUNTOS BASE.5,6076,900

CRÉDITO SIMPLE CON VENCIMIENTO EL 1 DE ENERO DE 2013, CON UNA TASA DE INTERÉS DE 1,400 PUNTOS BASE. -1,194

EN MILES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON GARANTÍA, EXCEPTO EN DONDE SE MENCIONE

"SENIOR GUARANTEED NOTE" POR 400,000,000 DÓLARES CON VENCIMIENTO EL 27 DE MARZO DE 2022 CON UN CUPÓN FIJO DE 887.5 PUNTOS BASE, GARANTIZADO CON AVAL DE LAS SUBSIDIARIAS OPERATIVAS DE GEO, (1 Y 2).4,944,4805,186,320

"SENIOR GUARANTEED NOTE" POR 250,000,000 DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON VENCIMIENTO EL 30 DE JUNIO DE 2020, CON UNA TASA DE INTERÉS DE 925 PUNTOS BASE GARANTIZADO CON AVAL DE LAS SUBSIDIARIAS OPERATIVAS DE GEO, (1 Y 2).3,158,0683,158,068

"SENIOR GUARANTEED NOTE" POR 54,157,000 DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON VENCIMIENTO EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 CON UNA TASA DE INTERÉS DE 887.5 PUNTOS BASE, GARANTIZADO CON AVAL DE LAS SUBSIDIARIAS OPERATIVAS DE GEO, (1 Y 2).721,393721,393

CRÉDITO REFACCIONARIO POR 13,084 MILES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON VENCIMIENTO EL 22 DE MAYO DE 2017, CON TASA DE INTERÉS VARIABLE LIBOR MÁS 220 PUNTOS BASE, (1).112,340 112,340

CRÉDITO REFACCIONARIO POR 3,593 MILES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON VENCIMIENTO EL 29 DE ABRIL DE 2016 CON TASA DE INTERÉS VARIABLE LIBOR MÁS 220 PUNTOS BASE, (1).26,823 26,823

CRÉDITO REFACCIONARIO POR 1,198 MILES DE DÓLARES CON VENCIMIENTO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 CON TASA DE INTERÉS VARIABLE LIBOR MÁS 220 PUNTOS BASE.8,99010,274 11,288,02011,529,445

MENOS:

PORCIÓN CIRCULANTE DEL PASIVO A LARGO PLAZO(913,233)(657,201)
10,374,78710,872,244

COMISIONES Y GASTOS POR EMISIÓN DE DEUDA(665,027)(665,027)

AMORTIZACIÓN ACUMULADA211,037198,498

(453,990)(466,529)

9,920,79710,405,715

CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE LA DEUDA. (NOTA 15)(618,702)(359,383)

\$ 9,302,095\$10,046,332

31 DE MARZO DE
2013

LOS VENCIMIENTOS DEL PASIVO A LARGO PLAZO, SON:

2014\$1,983,129

201535,510

201630,276

201711,342

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 8 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

2018 EN ADELANTE 8,314,530

\$10,374,787

1) DEBIDO A QUE POR ESTAS OBLIGACIONES SE CONTRATARON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (IFD) DE COBERTURA DE TIPO DE CAMBIO, EL SALDO DE CADA OBLIGACIÓN SE VALÚA AL TIPO DE CAMBIO DE LA FECHA DE CONTRATACIÓN DE CADA IFD.

2) ESTAS BONOS CONTIENEN CIERTAS OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER, A LA FECHA DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADO INTERMEDIOS DICHAS CLÁUSULAS HAN SIDO CUMPLIDAS.

LIBOR - LONDON INTER BANK OFFER RATE; AL 31 DE MARZO DE 2013 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 FUE 0.2826% Y 0.50825%, RESPECTIVAMENTE A 180 DÍAS.

14. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

31 DE MARZO DE
2013
31 DE DICIEMBRE DE 2012
MONEDA NACIONAL:

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE MAQUINARIA Y EQUIPO, CON VENCIMIENTO EN 2015 Y TASA PROMEDIO DE INTERÉS TIIE MÁS 332 PUNTOS BASE. \$133,549 \$153,207

ARRENDAMIENTOS DE EQUIPOS INDUSTRIALES, CON VENCIMIENTO EN SEPTIEMBRE DE 2016, CON OPCIÓN DE COMPRA A VALOR DE MERCADO Y CON TASA PROMEDIO DE INTERÉS DE 146.6 PUNTOS BASE. 185,536 186,088

ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE GUERRERO CON VENCIMIENTOS EN AGOSTO DE 2015 Y 2017, CON OPCIÓN DE COMPRA A VALOR DE MERCADO Y TASA PROMEDIO DE INTERÉS DE 127.5 PUNTOS BASE. 127,843 133,395

ARRENDAMIENTOS DE EQUIPOS CON VENCIMIENTO EN 2016, CON OPCIONES DE COMPRA A VALORES DE MERCADO Y TASA PROMEDIO DE INTERESES DE 170 PUNTOS BASE. 58,264 64,274

ARRENDAMIENTOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO CON VENCIMIENTO EN 2014 Y 2016, CON OPCIONES DE COMPRA A VALORES DE MERCADO Y TASA PROMEDIO DE INTERÉS DE 170 PUNTOS BASE. 40,816 43,424 546,008 580,388

MENOS:

PORCIÓN CIRCULANTE DEL LARGO PLAZO (149,275) (162,063)

\$396,733 \$418,325

LAS OBLIGACIONES POR ARRENDAMIENTOS, SON COMO SIGUE:

31 DE MARZO DE 2013

PAGOS MÍNIMOS

FUTUROS DE ARRENDAMIENTO VALOR PRESENTE DE PAGOS MÍNIMOS FUTUROS DE ARRENDAMIENTO
ARRENDAMIENTO FINANCIERO

ENTRE DOS Y CINCO AÑOS \$358,443 \$396,733

HASTA UN AÑO 105,156 149,275

\$463,599 \$546,008

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 9 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (IFD)

(EN MILES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES, EXCEPTO EN DÓNDE SE MENCIONE)

DE CONFORMIDAD CON LAS POLÍTICAS DE RIESGO DE LA ENTIDAD, SE HAN CONTRATADO LOS SIGUIENTES IFD'S, COMO SIGUE:

A) PRIMERA RELACIÓN DE COBERTURA

AL 31 DE MARZO DE 2013, EL DETALLE DE LA PRIMERA RELACIÓN DE COBERTURA, ES COMO SIGUE:

MONTOFECHA DETASA QUE
PAGATASA QUE RECIBEVALOR RAZONABLE USDVALOR
RAZONABLE
NOCIONAL USDINICIO VENCIMIENTO

27,078SEP-09SEP-14TIIE MÁS 639 PUNTOS BASE8.875%(1,892)\$(23,383)

27,078SEP-09SEP-14TIIE MÁS 642.5 PUNTOS BASE8.875%(1,906)(23,565)

\$(46,948)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, EL DETALLE DE LA PRIMERA RELACIÓN DE COBERTURA, ES COMO SIGUE:

MONTOFECHA DETASA QUE TASA QUE VALOR RAZONABLE VALOR
NOCIONAL USDINICIOVENCIENTOPAGARECIBEUSDRAZONABLE

27,078SEP-09SEP-14TIIE MÁS 639 PUNTOS BASE8.875%(464)\$(6,013)

27,078SEP-09SEP-14TIIE MÁS 642.5 PUNTOS BASE8.875%(480)(6,221)

\$(12,234)

B) SEGUNDA RELACIÓN DE COBERTURA

AL 31 DE MARZO DE 2013, EL DETALLE DE LA SEGUNDA RELACIÓN DE COBERTURA, ES COMO SIGUE:

MONTO
NOCIONAL FECHA DETASA QUE PAGA TASA QUE RECIBE VALOR RAZONABLE USDVALOR
RAZONABLE
USDINICIOVENCIMIENTO

100,000JUL-10JUN-15TIIE MÁS 413.9 PUNTOS BASE9.25%990\$12,235

100,000JUN-10JUN-20893 PUNTOS BASE HASTA JUNIO DE 2013, 411.5 PUNTOS BASE DE JULIO 2013
A JUNIO DE 2015 Y 525 PUNTOS BASE A PARTIR DE JULIO DE 2015 AL 20209.25%(11,972)
(147,993)

100,000MAY-2011JUN-2038 PUNTOS BASE HASTA 2015 Y POSTERIORMENTE TIIE MÁS 565.4 PUNTOS
BASE9.25%(15,673)(193,731)

500,000JUN-10JUN-20TIIE MÁS 386.5 HASTA 2015 Y POSTERIORMENTE TIIE MÁS 500 PUNTOS BASE
9.25%(5,124)(63,336)

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 10 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

\$ (392,825)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, EL DETALLE DE LA SEGUNDA RELACIÓN DE COBERTURA, ES COMO SIGUE:

MONTO NOCIONAL FECHA DETASA QUE PAGA TASA QUE VALOR RAZONABLE VALOR
RAZONABLE
USDINICIOVENCIMIENTO RECIBEUSD

100,000JUL-10JUN-15TIIE MÁS 413.9 PUNTOS BASE9.25%1,040\$13,481

100,000JUN-10JUN-20900 PUNTOS BASE HASTA DICIEMBRE DE 2012, 411.5 PUNTOS BASE DE ENERO
2013 A JUNIO DE 2015 Y 525 PUNTOS BASE A PARTIR DE JULIO DE 2015 AL 20209.25%(4,811)
(62,373)

(1) 100,000 MAY-2011JUN-2038 PUNTOS BASE HASTA 2015 Y POSTERIORMENTE TIIE MÁS 565.4
PUNTOS BASE9.25%(8,443) (109,465)

50,000JUN-10JUN-20TIIE MÁS 386.5 HASTA 2015 Y POSTERIORMENTE TIIE MÁS 500 PUNTOS BASE
9.25%(1,578) (20,462)

\$ (178,819)

(1) EN MAYO DE 2011, LA ENTIDAD CELEBRÓ UN CONVENIO CON DEUTSCHE BANK MEDIANTE ESTE
CONVENIO ASUME Y LIQUIDA EL SEGUNDO PERÍODO DEL IFD ORIGINALMENTE CONTRATADO CON
SANTANDER QUE ABARCA DEL 30 DE JUNIO DE 2015 AL 30 DE JUNIO DE 2020.

C) TERCERA RELACIÓN DE COBERTURA

AL 31 DE MARZO DE 2013, EL DETALLE DE LA TERCERA RELACIÓN DE COBERTURA, ES COMO SIGUE:

MONTO NOCIONAL FECHA DETASA QUE PAGA TASA QUE VALOR RAZONABLE VALOR RAZONABLE
USDINICIOVENCIMIENTO RECIBEUSD
8,842SEP-10MAY-17TIIE MÁS 218 PUNTOS BASELIBOR MÁS 220 PUNTOS BASE(473) \$(5,863)

2,095SEP-10ABR-16TIIE MÁS 217 PUNTOS BASELIBOR MÁS 220 PUNTOS BASE(106) (1,309)

699SEP-10SEP-16TIIE MÁS 224 PUNTOS BASELIBOR MÁS 220 PUNTOS BASE(39) (477)

\$ (7,639)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, EL DETALLE DE LA TERCERA RELACIÓN DE COBERTURA, ES COMO SIGUE:

MONTO NOCIONAL FECHA DETASA QUE PAGA TASA QUE VALOR RAZONABLE VALOR RAZONABLE
USDINICIOVENCIMIENTO RECIBEUSD

8,842SEP-10MAY-17TIIE MÁS 218 PUNTOS BASELIBOR MÁS 220 PUNTOS BASE(117) \$(1,511)

2,095SEP-10ABR-16TIIE MÁS 217 PUNTOS BASELIBOR MÁS 220 PUNTOS BASE(18) (229)

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01

AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 11 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

799SEP-10SEP-16TIIIE MÁS 224 PUNTOS BASELIBOR MÁS 220 PUNTOS BASE(10) (124)

\$(1,864)

D) CUARTA RELACIÓN DE COBERTURA

AL 31 DE MARZO DE 2013, EL DETALLE DE LA CUARTA RELACIÓN DE COBERTURA, ES COMO SIGUE:

FECHA DETASA QUE PAGATASA QUE VALOR
MONTO NOCIONAL MXNINICIOVENCIMIENTO RECIBERAZONABLE

211,982AGO-12JUL-22TIIIE MÁS 508 PUNTOS BASE6.5%\$(14,848)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, EL DETALLE DE LA CUARTA RELACIÓN DE COBERTURA, ES COMO SIGUE:

FECHA DETASA QUE PAGATASA QUE VALOR
MONTO NOCIONAL MXNINICIOVENCIMIENTO RECIBERAZONABLE

211,982AGO-12JUL-22TIIIE MÁS 508 PUNTOS BASE6.5%\$(10,024)

E) OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (IFD)

AL 31 DE MARZO DE 2013, EL DETALLE DE LOS OTROS IFD, ES COMO SIGUE:

MONTO NOCIONAL FECHA DETASA QUE PAGATASA QUE VALOR RAZONABLE USDVALOR RAZONABLE
USDINICIOVENCIMIENTO RECIBE

100,000JUL-12MAR-17TIIIE MÁS 455 PUNTOS BASE8.875%(2,453)\$(30,324)

100,000JUL-12MAR-17TIIIE MÁS 472 PUNTOS BASE8.875%(3,195) (39,495)

50,000JUL-12MAR-17TIIIE MÁS 467 PUNTOS BASE8.875%(1,485) (18,355)

50,000AGO-12MAR-17TIIIE MÁS 455 PUNTOS BASE8.875%(1,055) (13,042)

50,000AGO-12MAR-17TIIIE MÁS 455 PUNTOS BASE8.875%(1,052) (13,009)

25,000AGO-12MAR-17TIIIE MÁS 458 PUNTOS BASE8.875%(554) (6,853)

25,000AGO-12MAR-17TIIIE MÁS 448 PUNTOS BASE8.875%(484) (5,978)

\$(127,056)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, EL DETALLE DE LOS OTROS IFD, ES COMO SIGUE:

MONTO NOCIONAL FECHA DETASA QUE PAGATASA QUE VALOR RAZONABLE USDVALOR RAZONABLE
USDINICIOVENCIMIENTO RECIBE

100,000JUL-12MAR-17TIIIE MÁS 455 PUNTOS BASE8.875%(2,255)\$(29,242)

100,000JUL-12MAR-17TIIIE MÁS 472 PUNTOS BASE8.875%(2,988) (38,741)

50,000JUL-12MAR-17TIIIE MÁS 467 PUNTOS BASE8.875%(1,385) (17,963)

50,000AGO-12MAR-17TIIIE MÁS 455 PUNTOS BASE8.875%(946) (12,265)

50,000AGO-12MAR-17TIIIE MÁS 455 PUNTOS BASE8.875%(949) (12,305)

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA **12 / 21**

CONSOLIDADO

Impresión Final

25,000AGO-12MAR-17TIIIE MÁS 458 PUNTOS BASE8.875%(501) (6,498)

25,000AGO-12MAR-17TIIIE MÁS 448 PUNTOS BASE8.875%(432) (5,598)

\$ (122,612)

A) COBERTURA DE OPCIONES EUROPEAS POR 122,882 DÓLARES ESTADOUNIDENSES PARA CUBRIR LA EXPOSICIÓN AL RIESGO DE LOS PAGOS FUTUROS POR LOS SERVICIOS DE MAQUINARIA. LA FECHA DE INICIO Y VENCIMIENTO SON NOVIEMBRE DE 2011 Y 2014, RESPECTIVAMENTE. LA ENTIDAD PAGARÁ UNA PRIMA DE 1,950 DÓLARES ESTADOUNIDENSES. EL VALOR RAZONABLE AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012 ES DE \$342 Y \$1,067 RESPECTIVAMENTE.

B) COLLAR POR 250,000 DÓLARES ESTADOUNIDENSES ASOCIADO AL BONO CUYO VENCIMIENTO ES EL AÑO 2014 EL VALOR RAZONABLE AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012 ES DE \$11,177 Y \$7,405 RESPECTIVAMENTE. EN ABRIL DE 2012, LA ENTIDAD REALIZÓ UNA CANCELACIÓN PARCIAL DEL MONTO NOCIONAL POR 195,843 DÓLARES ESTADOUNIDENSES, QUEDANDO MONTO DE 54,157 DÓLARES ESTADOUNIDENSES. EN DICIEMBRE DE 2012, LA ENTIDAD REALIZÓ UNA CANCELACIÓN DEL NOCIONAL POR 27,078 DÓLARES ESTADOUNIDENSES OBTENIENDO UNA GANANCIA DE \$4.2 MILLONES DE PESOS, QUEDANDO UN NOCIONAL REMANENTE POR 27,078 DÓLARES ESTADOUNIDENSES.

RESUMEN DE LOS EFECTOS POR LOS IFD, REGISTRADOS AL 31 DE MARZO DE 2013:

PRIMERA RELACIÓN SEGUNDA RELACIÓN TERCERA

RELACIÓN CUARTA

RELACIÓN IFD SIN DESIGNACIÓN TOTAL

CAMBIO DEL VALOR RAZONABLE DEL DERIVADO (1) INGRESO (COSTO) \$(34,714) \$(214,006) \$(5,775) \$(4,824) \$(1,396) \$(260,715)

CAMBIO DEL VALOR RAZONABLE DE LA DEUDA INGRESO (COSTO) 34,714 214,006 5,775 4,824 -259,319

\$ - \$ - \$ - \$ -(1,396) \$(1,396)

(1) EL CAMBIO DEL VALOR RAZONABLE DEL DERIVADO INCLUYE INTERESES DEVENGADOS NO PAGADOS POR \$56,284.

RESUMEN DE LOS EFECTOS POR LOS IFD, REGISTRADOS EN EL ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO INTERMEDIO DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012:

PRIMERA RELACIÓN SEGUNDA RELACIÓN TERCERA

RELACIÓN CUARTA

RELACIÓN IFD SIN DESIGNACIÓN TOTAL

CAMBIO DEL VALOR RAZONABLE DEL DERIVADO (1) INGRESO (COSTO) \$(231,309) \$(435,092) \$(13,132) \$(10,024) \$(57,301) \$(746,858)

CAMBIO DEL VALOR RAZONABLE DE LA DEUDA INGRESO (COSTO) 231,309 435,092 13,132 10,024 -689,557

\$ - \$ - \$ - \$ -(57,301) \$(57,301)

LA CONCILIACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE LA DEUDA, ES COMO SIGUE:

31 DE MARZO DE
2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 13 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

SALDO INICIAL POR CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE LA DEUDA\$(359,383)\$330,174

CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE EFECTO NETO EN EL ESTADO DE RESULTADOS(259,319)(689,557)

SALDO FINAL POR CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE LA DEUDA\$(618,702)\$(359,383)

16.PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN FIDEICOMISOS Y OTROS

31 DE MARZO DE

201331 DE DICIEMBRE DE 2012

PATRIMONIO DE FIDEICOMISOS CONSOLIDADOS Y OTROS\$4,433,591\$4,389,264

UTILIDADES RETENIDAS1,054,7821,033,904

PAGOS A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA(3,750,543)(3,579,130)

\$1,737,830\$1,844,038

17.INFORMACIÓN POR SEGMENTOS OPERATIVOS

LA INFORMACIÓN POR SEGMENTOS OPERATIVOS SE PRESENTA EN BASE AL ENFOQUE GERENCIAL Y ADICIONALMENTE SE PRESENTA INFORMACIÓN CONDENSADA POR ÁREA GEOGRÁFICA. ESTOS SEGMENTOS OPERATIVOS SE PRESENTAN POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012. LA ENTIDAD ESTÁ ORGANIZADA EN SIETE REGIONES; CENTRO, (ABARCA LOS ESTADOS DE MÉXICO, HIDALGO Y EL DISTRITO FEDERAL); SURESTE, (INCLUYE A VERACRUZ, PUEBLA, TAMAULIPAS, OAXACA, CHIAPAS Y TABASCO); PACIFICO, (ABARCA LOS ESTADOS DE GUERRERO Y MORELOS); OCCIDENTE, (INCLUYE LOS ESTADOS DE JALISCO, NAYARIT, SINALOA Y SONORA); NORESTE, (ABARCA LOS ESTADOS DE NUEVO LEÓN, TAMAULIPAS, COAHUILA Y DURANGO); NOROESTE, (INCLUYE BAJA CALIFORNIA NORTE); BAJÍO, (ABARCA LOS ESTADOS DE QUERÉTARO, GUANAJUATO Y AGUASCALIENTES); CONTROLADORA Y OTRAS.

A.INFORMACIÓN ANALÍTICA POR SEGMENTO OPERATIVO EN LOS ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE UTILIDAD INTEGRAL NO AUDITADOS.

AL 31 DE MARZO DE 2013

ESTADO DE RESULTADOSCENTROSURESTEPACIFICOOCCIDENTENORESTENOROESTEBAJÍOCONTROLADORA Y OTRAS

UNIDADES VENDIDAS2,0821,4171,0795148863707947,142

PRECIOS PROMEDIOS\$356\$302\$515\$280\$251\$316\$275\$ - \$ - \$340

INGRESO POR VENTAS INMOBILIARIAS967,168451,495493,046159,440218,240153,012225,882 437,414(323,575)2,782,122

COSTOS POR VENTAS INMOBILIARIAS(786,619)(299,284)(352,047)(116,064)(176,560)(108,187) (154,499)(275,997)127,801(2,141,456)

UTILIDAD BRUTA180,549152,211140,99943,37641,68044,82571,383161,417(195,774)640,666

GASTOS POR VENTA, GENERALES, DE ADMINISTRACIÓN Y OTROS INGRESOS (GASTOS)(158,113) (130,949)(103,065)(58,920)(61,182)(77,390)(40,255)(263,692)143,801(749,765)

22,43621,262 37,934(15,544)(19,502)(32,565)31,128 (102,275)(51,973) (109,099)

COSTO DE FINANCIAMIENTO(45,889)(28,435)(34,002)3,622(3,177)(18,377)1,78454,587 -(69,887)

PARTICIPACIÓN EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DE COMPAÑÍAS ASOCIADAS Y FIDEICOMISOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 14 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

(7,786)	-(2,554) (1,911)	-	-	-
227,509 (215,258)	-			
IMPUESTOS A LA UTILIDAD 12,462 468 (13,818) (3,395) (705) (2,469) (6,394) (39,705)				
-(53,556)				
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA \$ (28,129) \$ (7,641) \$ 20,304 \$ (6,616) \$ (21,974) \$ (48,473) \$ 39,306 \$				
(235,492) \$ 163,285 \$ (125,430)				

AL 31 DE MARZO DE 2012

ESTADO DE RESULTADOS CENTROS SURESTE PACIFICO OCCIDENTE NORESTE NOROESTE BAJÍO CONTROLADORA Y OTRAS ELIMINACIONES TOTAL

UNIDADES VENDIDAS 4,933 2,857 1,212 1,035 1,684 1,379 995 14,095

PRECIOS PROMEDIO \$ 351 \$ 275 \$ 478 \$ 252 \$ 266 \$ 207 \$ 271 \$ - \$ - \$ 318

INGRESO POR VENTAS INMOBILIARIAS 1,728,002 784,192 578,850 260,575 447,007 285,420 269,464

499,131 (372,024) 4,480,617

COSTOS POR VENTAS INMOBILIARIAS (1,158,403) (534,557) (385,575) (147,941) (322,824) (155,983) (187,913) (298,255) 79,149 (3,112,302)

UTILIDAD BRUTA 569,599 249,635 193,275 112,634 124,183 129,437 81,551 200,876 (292,875) 1,368,315

GASTOS POR VENTA, GENERALES, DE ADMINISTRACIÓN Y OTROS INGRESOS (GASTOS) (252,615) (165,606) (121,348) (74,109) (80,371) (78,336) (44,879) (272,485) 432,669 (657,080)

316,984 84,029 71,927 38,525 43,812 51,101 36,672 (71,609) 139,794 711,235

COSTO DE FINANCIAMIENTO (52,559) (35,381) (10,890) (3,808) (10,993) (7,236) 1,031 (141,498) 43,837 (217,497)

PARTICIPACIÓN EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DE COMPAÑÍAS ASOCIADAS Y FIDEICOMISOS 58,629 13,222 16,752 5,714 5,438 -(2,615) 667,403 (764,543) -

IMPUESTOS A LA UTILIDAD (97,679) (30,850) (30,552) 92,658 (9,095) (12,911) (11,839) (43,940) -(144,208)

UTILIDAD NETA CONSOLIDADA \$ 225,375 \$ 31,020 \$ 47,237 \$ 133,089 \$ 29,162 \$ 30,954 \$ 23,249 \$ 410,356 \$ (580,912) \$ 349,530

AL 31 DE MARZO DE 2013

CENTROS SURESTE PACIFICO OCCIDENTE NORESTE NOROESTE BAJÍO CONTROLADORA Y OTRAS ELIMINACIONES TOTAL

INVENTARIOS INMOBILIARIOS \$ 10,411,659 \$ 4,273,176 \$ 4,726,394 \$ 2,074,497 \$ 2,010,906 \$ 3,971,520 \$ 765,031 \$ 430,109 - \$ 28,663,292

PROPIEDADES DE INVERSIÓN 1,679,452 4,804,013 877 244,730 -157,245 110,914

12,000 -3,223,022

INVERSIONES EN ASOCIADAS 873,017 152,513 401,287 247,823 - -

-14,391,670 (15,728,461) 337,849

OTROS ACTIVOS 3,107,383 996,424 2,960,355 1,542,958 717,570 943,316 479,162 15,175,444 (17,596,804) 8,325,809

TOTAL ACTIVO \$ 16,071,511 \$ 5,426,917 \$ 9,101,913 \$ 4,110,008 \$ 2,728,476 \$ 5,072,081 \$ 1,355,107 \$ 30,009,224 \$ (33,325,265) \$ 40,549,972

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA **15 / 21**

CONSOLIDADO

Impresión Final

PASIVOS POR SEGMENTO (1) 8,991,050 4,119,751 6,575,981 2,886,153 2,494,348 3,951,576 755,529 19,415,775 (19,717,627) 29,472,536

INVERSIONES DE CAPITAL (2) (430) (281) (743) (543) (104) (72) (46) (3,433) (5,652) -

DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN 9,992 950 58,145 790 4,929 614 -22,647 -98,066

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

CENTROS SURESTE PACIFICO OCCIDENTE NORESTE NOROESTE BAJÍO CONTROLADORA Y OTRAS ELIMINACIONES TOTAL

INVENTARIOS INMOBILIARIOS \$10,299,972 \$4,109,725 \$4,577,489 \$1,965,847 \$1,960,332 \$3,921,113 \$750,312 \$397,175 -\$27,981,964

PROPIEDADES DE INVERSIÓN 1,679,452 4,804 1,013,877 244,730 -157,245 110,914 12,000 -3,223,022

INVERSIONES EN ASOCIADAS 1,100,372 164,923 398,991 246,602 - - -13,129,909 (14,702,948) 337,849

OTROS ACTIVOS 2,953,101 1,100,203 3,252,916 1,605,889 720,867 913,765 619,807 17,893,380 (19,159,186) 9,900,743

TOTAL ACTIVO \$16,032,897 \$5,379,655 \$9,243,273 \$4,063,068 \$2,681,199 \$4,992,123 \$1,481,033 \$31,432,464 \$ (33,862,134) \$41,443,578

PASIVOS POR SEGMENTO (1) 8,424,835 4,056,727 6,697,459 2,815,755 2,428,982 3,772,085 903,041 19,856,177 (18,841,435) 30,113,626

INVERSIONES DE CAPITAL (2) (20,572) (13,483) (33,168) (24,603) (4,831) (3,113) (2,268) (149,620) - (251,658)

DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN 38,518 4,050 252,734 3,350 21,094 2,636 -100,491 -422,873

(1) LOS PASIVOS POR SEGMENTO INCLUYEN LOS PASIVOS OPERATIVOS ATRIBUIBLES A CADA SEGMENTO.,

(2) LAS INVERSIONES DE CAPITAL INCLUYEN ADQUISICIONES EN EL AÑO DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO, INVERSIÓN EN CONCESIONES Y OTROS ACTIVOS.

18. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES

PARTICIPACIONES EN SUBSIDIARIAS

LA ENTIDAD CONSOLIDA LAS SIGUIENTES INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y FIDEICOMISOS Y SE MUESTRA SU PARTICIPACIÓN ACCIONARIA EN SU CAPITAL SOCIAL, COMO SIGUE:

31 DE MARZO DE 2013 31 DE DICIEMBRE DE 2012

CONSOLIDADO DE NUEVOS NEGOCIOS, S.A. DE C.V. 100100

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 16 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONSTRUCCIONES BIPE, S. A. DE C. V.100100
CRELAM, S. A. DE C. V.100100
EVITAM, S. A. DE C. V.100100
GEO BAJA CALIFORNIA, S. A. DE C. V.100100
GEO EDIFICACIONES, S. A. DE C. V.100100
GEO URBANIZADORA VALLE DE LAS PALMAS, S. A. DE C. V.100100
GEO GUERRERO, S. A. DE C. V.100100
GEO HOGARES IDEALES, S. A. DE C. V.100100
GEO IMPORTEX, S. A. DE C. V.100100
GEO JALISCO, S. A. DE C. V.100100
GEO NORESTE, S. A. DE C. V.100100
GEO MONTERREY, S. A. DE C. V.100100
GEO MORELOS, S. A. DE C. V.100100
GEO OAXACA, S. A. DE C. V.100100
GEO PUEBLA, S. A. DE C. V.100100
GEO CASAS DEL BAJÍO, S. A. DE C. V.100100
GEO TAMAULIPAS, S. A. DE C. V.100100
TIENDAS GEO, S. A. DE C. V.100100
GEO VERACRUZ, S. A. DE C. V.100100
INMOBILIARIA ANSO, S. A. DE C. V.100100
GEO PRODUCCIÓN INDUSTRIAL, S. A., DE C.V.100100
MAQUINARIA ESPECIALIZADA MXO, S. A. P. I. DE C. V.100100
LOTES Y FRACCIONAMIENTOS, S. A., DE C.V.100100
ADMINISTRADORA PROFESIONAL DE INMUEBLES BIENESTAR, S. A. DE C. V.100100
PROMOTORA TURÍSTICA PLAYA VELA, S. A. DE C. V.100100
SINERGEO, S. A. P. I. DE C. V.100100
GEO D. F., S. A. DE C. V.100100
GEOPOLIS, S. A. DE C. V.100100
LA TIENDA DE DON ECO, S. A. DE C. V.100100
OPCIONES A TU MEDIDA TG, S. A. DE C. V. (ANTES GEOPOLIS ZUMPANGO, S. A. P. I. DE C. V.)
(1)100100
K-BE DISEÑO Y FUNCIONALIDAD, S. A. DE C. V.100100
GEO ALPHA BAJA CALIFORNIA, S. A. DE C. V. (2)100100
ADMINISTRADORA ALPHA, S. A. P. I. DE C. V. (2)100100
GEO DEL NOROESTE, S. A. DE C. V.100100
GEO ICASA, S. A. DE C. V.100100
SOCIEDAD FINANCIERA EQUIPATE, S. A. DE C. V., SOFOM,
E. N. R.100100

ENTIDADES ESTRUCTURADAS CONSOLIDADAS (FIDEICOMISOS CONSOLIDADOS)

LA ENTIDAD HA CELEBRADO CONTRATOS DE FIDEICOMISO CON LA FINALIDAD DE DESARROLLAR PROYECTOS INMOBILIARIOS. ESTOS CONTRATOS SON CONSIDERADAS ENTIDADES ESTRUCTURADAS (ANTES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO EPE'S) SOBRE LAS CUALES LA ENTIDAD TIENE PARTICIPACIÓN VARIABLE Y EJERCE EL CONTROL, POR LO QUE ESTOS FIDEICOMISOS SON CONSOLIDADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA ENTIDAD. LOS PRINCIPALES SOCIOS SON SÓLIDA ADMINISTRADORA DE PORTAFOLIOS, S. A. DE C. V. (SÓLIDA) Y PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTMENT (PREI).

SOCIO - PREI O SOLIDA (FIDEICOMITENTE POR LA APORTACIÓN EFECTIVO Y FIDEICOMISARIO POR LA UTILIDAD OBTENIDA DE LA LOS INGRESOS DE PORCIÓN FONDO MENOS LA APORTACIÓN DE EFECTIVO).

CONSTRUCTOR SUBSIDIARIA DE GEO QUE REALIZA EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN PARTICIPA EN LA UTILIDAD POR LA VENTA DE LAS VIVIENDAS.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 17 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

SUBSIDIARIA DE GEO QUE PARTICIPA COMO FIDEICOMITENTE POR LA APORTACIÓN DEL GASTO COMERCIAL Y FIDEICOMISARIO POR LA UTILIDAD QUE SE OBTENGA ENTRE LA PORCIÓN COMERCIAL Y EL GASTO REALMENTE EFECTUADO.

SUBSIDIARIA DE GEO QUE PARTICIPA COMO FIDEICOMITENTE POR LA APORTACIÓN DEL TERRENO Y FIDEICOMISARIO POR LA UTILIDAD OBTENIDA DE LOS INGRESOS DE LA PORCIÓN DE TIERRA MENOS EL COSTO DE LA MISMA.

PROYECTOTIPOFIDEICOMISO NÚMEROSOCIOSUBSIDIARIA OPERADORA Y CONSTRUCTORSUBSIDIARIA APORTANTE GASTO COMERCIALSUBSIDIARIA APORTANTE TIERRA

ACOLMANEMPRESARIAL T-3F/262170SÓLIDAGEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONES
ARCO ANTIGUOEMPRESARIAL T-3F-262552PREI 854GEO MOREOSGEO MOREOSGEO MOREOS
ARVENTO IEMPRESARIAL T-3F/304409PREIGEEO JALISCOGEO JALISCOGEO MORELOS
CALIMAYA IEMPRESARIAL T-3F-00669PREI 412GEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO
EDIFICACIONES
CAYACOEMPRESARIAL T-3F-262145PREI 412GEO GUERREROGEO GUERREROGEO GUERRERO
CENIZOSEMPRESARIAL T-2F / 232092SÓLIDAGEO MONTERREYGEO MONTERREYGEO EDIFICACIONES
CHALCOEMPRESARIAL T-2F / 370SÓLIDAGEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO HOGARES IDEALES
CHAPALA EMPRESARIAL T-3F-256048PREI 412GEO JALISCOGEO JALISCOGEO JALISCO
DELICIAS IIIEMPRESARIAL T-3F / 00622SÓLIDAGEO BAJA CALIFORNIA GEO BAJA CALIFORNIA GEO
BAJA CALIFORNIA
EL PORVENIREMPRESARIAL T-3F-254185PREI 371GEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO
EDIFICACIONES
HACIENDA DEL BOSQUE IIIEMPRESARIAL T-3F/304590PREIGEEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO
EDIFICACIONES
IZTACALCOEMPRESARIAL T-3F/302694SÓLIDAGEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO
EDIFICACIONES
JOYAS DE IXTAPA IEMPRESARIAL T-2F-426PREI 371GEO GUERREROGEO GUERREROGEO MORELOS
LA FLORIDAEMPRESARIAL T-3F-470PREI 412GEO TAMAULIPASGEO TAMAULIPASGEO TAMAULIPAS
LA PROVINCIAEMPRESARIAL T-3F/302732SÓLIDAGEO MOREOSGEO MOREOSGEO MOREOS

PROYECTOTIPOFIDEICOMISO NÚMEROSOCIOSUBSIDIARIA OPERADORA Y CONSTRUCTORSUBSIDIARIA APORTANTE GASTO COMERCIALSUBSIDIARIA APORTANTE TIERRA

LOBATOEMPRESARIAL T-3F-262153PREI 412GEO GUERREROGEO GUERREROGEO GUERRERO
LOMA ALTAEMPRESARIAL T-3F-257508PREI 412GEO QUERÉTAROGEO QUERÉTAROGEO QUERÉTARO
MATA DE PITAEMPRESARIAL T-2F / 00471SÓLIDAGEO VERACRUZGEO VERACRUZGEO VERACRUZ
MOROCOY IEMPRESARIAL T-3F/262218SÓLIDAGEO GUERREROGEO GUERREROGEO JALISCO
NUEVO VALLARTAEMPRESARIAL T-3F/304395PREIGEEO JALISCOPLAYA VELAGEO MORELOS
OZUMBILLAEMPRESARIAL T-3F-255955PREI 412GEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO
EDIFICACIONES
PACHUCAEMPRESARIAL T-3F/262200SÓLIDAGEO HOGARES IDEALESGEO HOGARES IDEALESGEO HOGARES
IDEALES
POCITOSEMPRESARIAL T-3F/257966SÓLIDAGEO JALISCOGEO JALISCOGEO JALISCO
QUEMADOSEMPRESARIAL T-2F / 389SÓLIDAGEO HOGARES IDEALESGEO HOGARES IDEALESGEO
EDIFICACIONES
SALINAS VICTORIA IEMPRESARIAL T-3F/300217SÓLIDAGEO MONTERREYGEO MONTERREYGEO
EDIFICACIONES
SALINAS VICTORIAEMPRESARIAL T-3F-254614PREI 412GEO MONTERREYGEO MONTERREYGEO
EDIFICACIONES
SAN GABRIELEMPRESARIAL T-3F-596PREI 412GEO HOGARES IDEALESGEO HOGARES IDEALESGEO
HOGARES IDEALES
SAN JUAN DE LAS VEGASEMPRESARIAL T-2F 0/231118SÓLIDAGEO HOGARES IDEALESGEO HOGARES
IDEALESPLAYA VELA Y GUERRERO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA **18 / 21**

CONSOLIDADO

Impresión Final

SAN JUAN DEL RÍOEMPRESARIAL T-3F-658PREI 736GEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONES
 SAN MIGUELEMPRESARIAL T-3F-254622PREI 412GEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONES
 SAN RAFALEMPRESARIAL T-3F-254630PREI 412GEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONES
 TALISMANEMPRESARIAL T-3F/302686SÓLIDAGEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONES
 TEQUISQUIPAEMPRESARIAL T-3F/262080SÓLIDAGEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO MORELOS
 THE BANK OF NEW YORKMELLOS, S.A. TENANGO DEL VALLEEMPRESARIAL T-3F00881SÓLIDAGEO
 EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONESGEO EDIFICACIONES
 VALLARTAEMPRESARIAL T-3F-533PREI 371PLAYA VELAPLAYA VELAPLAYA VELA
 VALLE DE SAN MIGUELEMPRESARIAL T-2F / 416SÓLIDAGEO MONTERREYGEO MONTERREYGEO HOGARES
 IDEALES
 XALTIPAEMPRESARIAL T-3F/00880SÓLIDAGEO HOGARES IDEALESGEO HOGARES IDEALESGEO HOGARES
 IDEALES

PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA- A CONTINUACIÓN SE PRESENTA UN RESUMEN DE LAS CIFRAS DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA POR SUBSIDIARIA Y EN LOS FIDEICOMISOS:

ADMINISTRADORA ALPHA, S. A. P. I.SOCIEDAD FINANCIERA EQUIPATE, S. A. DE C. V.
 SOFOM, E. N. R.GEOPOLIS, S. A. DE C. V.PREISÓLIDATOTAL

PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA16.67%25.00%1.00%14.6%34.6%

ACTIVOS CIRCULANTES\$535,514\$363,977\$326,044\$5,787,099\$6,215,164\$13,227,798
 ACTIVOS NO CIRCULANTES1,759,55728,882(1,613) -130,0611,916,887
 PASIVOS CIRCULANTES1,081,088203,921291,4331,533,1833,388,3296,497,954
 PASIVOS NO CIRCULANTES486,466(1,624)8,195 - -493,037
 ACTIVOS NETOS727,517190,56224,8034,253,9162,956,8968,153,694

PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA\$123,783\$47,640\$248\$624,602\$941,556\$1,737,829

INGRESOS\$14,353\$54,725\$ - \$340,533\$291,870\$701,481
 RESULTADOS10,84018,187 -298,971262,146590,144
 RESULTADO INTEGRAL(23,809)5,059(4,819)34,9133,24314,587
 UTILIDAD (PÉRDIDA) EN LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA\$ (15,976) \$1,265\$ (48) \$ (6,348) \$41,985
 \$20,878

INTERESES EN OTRAS ENTIDADES

LA PARTICIPACIÓN DE LA ENTIDAD, EN OTRAS INVERSIONES PERMANENTES, ES COMO SIGUE:

FIDEICOMISO 850FIDEICOMISO SÓLIDA TEMIXCOFIDEICOMISO 647GRUPO SU CASITA, S.A. DE C.V.
 FIDEICOMISO MAESTRO MEXICANO 371FIDEICOMISO MAESTRO MEXICANO 412FIDEICOMISO MULTIVA
 FIDEICOMISO NÚMERO 674FIDEICOMISO 785OTRASTOTAL

PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA--173.64.961.27----\$ -

PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA\$111,528\$83,759\$77,535\$33,000\$3,079\$1,208\$1,119\$5,808\$
 6,000\$14,813\$337,849

ACUERDOS CONJUNTOS NO ESTRUCTURADOS A TRAVÉS DE UN VEHÍCULO SEPARADO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 19 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

LA ENTIDAD TIENE CELEBRADOS CONTRATOS DE FIDEICOMISOS EN ADMINISTRACIÓN QUE REPRESENTAN UN ACUERDO CONJUNTO QUE NO ESTÁ ESTRUCTURADO A TRAVÉS DE UN VEHÍCULO SEPARADO PERO ES UNA OPERACIÓN CONJUNTA. EN ESTOS CASOS, EL ACUERDO CONTRACTUAL ESTABLECE LOS DERECHOS DE LAS PARTES A LOS ACTIVOS Y LAS OBLIGACIONES CON RESPECTO A LOS PASIVOS RELATIVOS AL ACUERDO, Y LOS DERECHOS A LOS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y LAS OBLIGACIONES CON RESPECTO A LOS GASTOS QUE CORRESPONDAN A LAS PARTES.

EL ACUERDO CONTRACTUAL A MENUDO DESCRIBE LA NATURALEZA DE LAS ACTIVIDADES QUE ESTÁN SUJETAS AL ACUERDO Y LA FORMA EN QUE LAS PARTES PRETENDEN LLEVAR A CABO ESAS ACTIVIDADES CONJUNTAMENTE. SIENDO CADA PARTE RESPONSABLE DE UNA TAREA ESPECÍFICA Y CADA UNA UTILIZANDO SUS PROPIOS ACTIVOS.

CADA OPERADOR CONJUNTO RECONOCERÁ EN SUS ESTADOS FINANCIEROS LOS ACTIVOS Y PASIVOS UTILIZADOS PARA LA TAREA ESPECÍFICA Y RECONOCERÁ SU PARTE DE LOS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y GASTOS SEGÚN EL ACUERDO CONTRACTUAL. EN ESTE TIPO ACUERDOS EL SOCIO APORTA LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y GEO A TRAVÉS DE SUS SUBSIDIARIAS REALIZA LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE LAS VIVIENDAS. UNA VEZ ENAJENADAS LAS PROPIEDADES LOS SOCIOS COBRAN SU TIERRA Y GEO LA CONSTRUCCIÓN.

PROYECTOTIPOFIDEICOMISO NÚMEROOPERADOR CONJUNTOSUBSIDIARIA OPERADORA Y CONSTRUCTOR
OPERADOR APORTANTE DE TIERRASUBSIDIARIA CAPITALISTA

PESQUERÍAADMINISTRACIÓN/302708SÓLIDAGEO NORESTESÓLIDACORPORACIÓN GEO
LA LAGUNAADMINISTRACIÓN/232165SÓLIDAGEO GUERREROSÓLIDACORPORACIÓN GEO
MONTEBELLOADMINISTRACIÓN/302821SÓLIDAGEO VERACRUZSÓLIDACORPORACIÓN GEO
COTECITOADMINISTRACIÓN/303640SÓLIDAGEO HOGARES IDEALESSÓLIDACORPORACIÓN GEO
DELICIAS IVADMINISTRACIÓN/008333SÓLIDAGEO BAJA CALIFORNIASÓLIDACORPORACIÓN GEO
LAGO DEL SOLADMINISTRACIÓN/00834SÓLIDAGEO BAJA CALIFORNIASÓLIDACORPORACIÓN GEO
LA ESTANCIAADMINISTRACIÓN/00915SÓLIDAGEO CASAS DEL BAJÍO GEO CASAS DEL BAJÍO CORPORACIÓN
GEO
SALINAS VICTORIAADMINISTRACIÓN/00917SÓLIDAGEO MONTERREY GEO EDIFICACIONES CORPORACIÓN
GEO
PESQUERÍA IIADMINISTRACIÓN/00919SÓLIDAGEO NORESTEGEO EDIFICACIONES CORPORACIÓN GEO
ANDARES DE SOCONUSCOADMINISTRACIÓN/00920SÓLIDAGEO PUEBLAGEO VERACRUZ CORPORACIÓN GEO
SANTA CATARINAADMINISTRACIÓN/00572PREIGEO NORESTEPREI CORPORACIÓN GEO
TEMIXCOADMINISTRACIÓN/00590PREIGEO MORELOSPREI CORPORACIÓN GEO
MONTECEIBASADMINISTRACIÓN/00916SÓLIDAGEO PUEBLASÓLIDACORPORACIÓN GEO
IMALAADMINISTRACIÓN/00918SÓLIDAGEO NORESTESÓLIDACORPORACIÓN GEO
HACIENDA DORADAADMINISTRACIÓN/00821SÓLIDAGEO VERACRUZSÓLIDACORPORACIÓN GEO
TEMIXCO IIADMINISTRACIÓN/00699SÓLIDAGEO MORELOSSÓLIDACORPORACIÓN GEO
TEMIXCO IIIADMINISTRACIÓN/00699SÓLIDAGEO MORELOSSÓLIDACORPORACIÓN GEO
LA PROVINCIA IIADMINISTRACIÓN/303674SÓLIDAGEO MORELOSSÓLIDACORPORACIÓN GEO
EL CHILAR IIADMINISTRACIÓN/00647SÓLIDAGEO HOGARES IDEALESSÓLIDACORPORACIÓN GEO

PARTICIPACIÓN EN ENTIDADES ESTRUCTURADAS NO CONSOLIDADAS

BURSATILIZACIÓN DE MAQUINARIA

CON FECHA 20 DE ABRIL DE 2011. LA ENTIDAD BURSATILIZÓ LOS ACTIVOS DE SU SUBSIDIARIA MAQUINARIA ESPECIALIZADA MXO A TRAVÉS DE LA TRANSMISIÓN DE POCO MÁS DE 1,003 MÁQUINAS O APARATOS PARA LA CONSTRUCCIÓN A UN FIDEICOMISO EN DÓNDE OBTUVO CONTRAPRESTACIÓN EFECTIVA DE 119.5 MILLONES PROVENIENTES DE UNA EMISIÓN A CARGO DEL FIDEICOMISO POR UN

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 20 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

MONTO DE 169 MILLONES DE DÓLARES QUE COTIZAN EN LOS MERCADOS INTERNACIONALES. ADEMÁS APORTÓ LOS DERECHOS DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS QUE PROPORCIONARÁ MXO, S. A. DE C. V. A CORPORACIÓN GEO Y SUS SUBSIDIARIAS. MISMO QUE SE DEVENGARÁ CONFORME LOS SERVICIOS DE MAQUINARIA SEAN PRESTADOS DURANTE LA VIDA DEL CONTRATO. LOS PAGOS ESPERADOS POR DICHO CONTRATO, ASUMIENDO QUE LOS SERVICIOS EQUIVALENTES A APROXIMADAMENTE 720,000 HORAS TRIMESTRALES FUERON EFECTIVAMENTE OTORGADOS, SON COMO SIGUE:

DÓLARES ESTADOUNIDENSES

2013\$44,043
201447,787
201551,849
201656,256
201761,037
2018 EN ADELANTE246,241

\$507,213

LA ESTRUCTURA LEGAL DE LA TRANSACCIÓN, LA CUAL CONTEMPLA LA VENTA REAL DE LA MAQUINARIA Y DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES EN VIRTUD DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE MAQUINARIA ESPECIALIZADA MXO S.A. DE C.V. (GEO MAQUINARIA; SUBSIDIARIA DE GEO) PARA EL FIDEICOMISO DE LA EMISIÓN.

LOS ACTIVOS ESTÁN CONFORMADOS POR 1,003 MÁQUINAS PARA LA CONSTRUCCIÓN CON UN VALOR ESTIMADO DE US\$61.9 MILLONES JUNTO CON MAQUINARIA ADICIONAL Y DE REEMPLAZO (FIDEICOMISO GEO MAQUINARIA USARÁ LOS RECURSOS DE LA EMISIÓN PARA FONDEAR UNA RESERVA PARA GASTOS DE INVERSIÓN DE US\$16 MILLONES PARA ADQUIRIR MAQUINARIA ADICIONAL), Y TODOS LOS DERECHOS DE SEGUROS RELACIONADOS CON LA MAQUINARIA Y US\$20 MILLONES EN UNA RESERVA DE LIQUIDEZ PARA CUBRIR EL SERVICIO DE LA DEUDA.

CON FECHA 20 DE ABRIL DE 2011, LA SUBSIDIARIA GEO IMPORTEX, S. A. DE C. V. CELEBRÓ UN CONTRATO DE SERVICIOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE MAQUINARIA CON EL FIDEICOMISO F/00762 Y THE BANK OF NEW YORK MELLON, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO) POR UN PERIODO DE 10 AÑOS. LOS COBROS ESPERADOS POR DICHO CONTRATO ASUMIENDO QUE LOS SERVICIOS EQUIVALENTES A LA CONTRAPRESTACIÓN FUERON EFECTIVAMENTE OTORGADOS, SON COMO SIGUE:

DÓLARES ESTADOUNIDENSES

2013\$17,798
201418,421
201519,065
201619,733
201720,423
2018 EN ADELANTE100,552

\$195,992

19.HECHO POSTERIOR

COMO SE MENCIONA EN LA NOTA 13 DE DEUDA, EN LOS CRÉDITOS DENOMINADOS "SENIOR GUARANTEED NOTE" POR 400,000 MILES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON VENCIMIENTO EL 27 DE MARZO DE 2022 Y EN LOS "SENIOR GUARANTEED NOTE" POR 250,000 MILES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 21 / 21

CONSOLIDADO

Impresión Final

CON VENCIMIENTO EL 30 DE JUNIO DE 2020, DICHS PRESTAMOS CONTIENEN UNA CLÁUSULA QUE EXENTA EL CUMPLIMIENTO DE LA TOTALIDAD DE SUS OBLIGACIONES DE HACER Y DE NO HACER ALLÍ PREVISTAS, SIEMPRE Y CUANDO: (1) SUS VALORES DE DEUDA MANTENGAN UNA CALIFICACIÓN DE "GRADO DE INVERSIÓN" DE POR LO MENOS DOS O MÁS AGENCIAS CALIFICADORAS DE CRÉDITO Y (2) NO EXISTA Y SE MANTENGA VIGENTE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN TÉRMINOS DE CADA ACTA DE EMISIÓN. A LA FECHA DE AUTORIZACIÓN DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDESADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS LA EXENCIÓN REFERENTE A LA CALIFICACIÓN DE SUS EMISIONES ES DE "ESPECULACIÓN", POR LO TANTO, LA ENTIDAD, NO CUMPLE CON LA CLÁUSULA DE EXENCIÓN DE OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER, POR LO TANTO, EN OPINIÓN DE SUS ASESORES LEGALES ESTO PODRÍA LIMITAR A LA ENTIDAD EN SU CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO FUTURO.

20.AUTORIZACIÓN DE EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS FUERON AUTORIZADOS PARA SU EMISIÓN EL 25 DE ABRIL DE 2013, POR EL ARQUITECTO LUIS ORVAÑANOS LASCURAIN, PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECTOR GENERAL, EL CONTADOR PÚBLICO DANIEL ALEJANDRO GELOVÉ GÓMEZ, DIRECTOR GENERAL ADJUNTO DE ADMINISTRACIÓN, EL CONTADOR PÚBLICO SAÚL H. ESCARPULLI GÓMEZ, DIRECTOR GENERAL ADJUNTO DE FINANZAS, Y EL LICENCIADO JORGE ISAAC GARCIDUEÑAS DE LA GARZA, DIRECTOR GENERAL ADJUNTO LEGAL; Y ESTÁN SUJETOS A LA APROBACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA ENTIDAD, QUIENES PUEDEN DECIDIR SU MODIFICACIÓN DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

* * * * *

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **GEO**
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE **01** AÑO **2013**

INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS (MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

NOMBRE DE LA EMPRESA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	NO. DE ACCIONES	% DE TENEN CIA	MONTO TOTAL	
				COSTO DE ADQUISICIÓN	VALOR ACTUAL
HIPOTECARIA SU CASITA, S. A. DE C.V.		0	0.00	0	33,000
RESIDENTIAL INVESTMENT PROGRAM (FID 850)		0	0.00	0	111,528
FIDEICOMISO 647		0	0.00	0	77,535
FIDEICOMISO SOLIDA TEMIXCO		0	0.00	0	83,759
RESIDENTIAL INVESTMENT PROGRAM (FID371)		0	0.00	0	3,709
RESIDENTIAL INVESTMENT P (FID 412)		0	0.00	0	1,208
FIDEICOMISO MULTIVA		0	0.00	0	1,119
FIDEICOMISO 755		0	0.00	0	6,000
FIDEICOMISO F/303674		0	0.00	0	5,808
OTROS		0	0.00	0	14,183
TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS				0	337,849

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN GEO
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 01 AÑO 2013

DESGLASE DE CRÉDITOS (MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN		INSTITUCIÓN EXTRANJERA (SINO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRAJERA					
						INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
						AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
BANCAOS																	
COMERCIO EXTERIOR																	
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	22/05/2008	22/05/2017										0	25,250	0	0	87,060
CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE	NO												0	0	0	0	-43,526
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	22/04/2008	30/08/2018										0	2,587	0	0	6,422
CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE	NO												0	0	0	0	-3,484
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	28/06/2009	28/04/2018										0	7,895	0	0	19,128
CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE	NO												0	0	0	0	-10,382
CON GARANTÍA																	
BANCA COMERCIAL																	
BANCO HSBC MEXICO	NO	25/10/2012	28/02/2014										0	0			
BBVA BANCOMER	NO	08/03/2013	05/07/2013										0	0			
BANCO HSBC MEXICO	NO	15/03/2013	14/05/2013										0	0			
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	27/03/2013	24/04/2013										0	0			
BANCO SCOTIABANK INVERLAT	NO	08/10/2012	09/10/2014										0	0			
BBVA BANCOMER	NO	17/11/2011	17/05/2014										0	0			
BANCO DEL BAJO	NO	15/03/2012	18/12/2014										0	0			
BBVA BANCOMER	NO	04/11/2011	04/05/2014										0	0			
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	21/03/2012	21/03/2014										0	0			
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	06/05/2012	06/05/2014										0	0			
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	26/03/2012	26/03/2014										0	0			
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	05/06/2012	05/06/2014										0	0			
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	06/12/2012	28/11/2014										0	0			
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	14/03/2013	14/03/2015										0	0			
BBVA BANCOMER	NO	27/03/2013	21/08/2015										0	0			
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	19/02/2013	20/05/2013										0	0			
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	15/11/2012	21/03/2014										0	0			
BBVA BANCOMER	NO	30/11/2011	31/05/2014										0	0			
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	12/10/2012	12/10/2015										0	0			
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	14/03/2013	12/04/2013										0	0			
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	16/07/2012	16/07/2014										0	0			
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	12/03/2013	09/04/2013										0	0			
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	18/10/2007	18/10/2013										0	0			
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	09/02/2012	02/02/2014										0	0			
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	22/02/2013	19/02/2015										0	0			

DESGLOSE DE CRÉDITOS

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

[illegible]

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN GEO
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 01 AÑO 2013

DESGLOSE DE CRÉDITOS (MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCIÓN EXTRANJERA (BONO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS, O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL					VENCTOS, O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA				
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS O MÁS
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	04/11/2011	04/11/2013		0	708	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	04/11/2011	04/11/2013		0	397	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	04/11/2011	04/11/2013		0	2,346	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	04/11/2011	04/11/2013		0	1,157	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	03/04/2012	02/04/2014		0	40,579	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	03/04/2012	02/04/2014		0	859	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	03/04/2012	02/04/2014		0	3,994	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	03/04/2012	02/04/2014		0	2,143	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	03/04/2012	02/04/2014		0	578	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	03/04/2012	02/04/2014		0	1,072	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	03/04/2012	02/04/2014		0	1,072	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	03/04/2012	02/04/2014		0	429	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	03/04/2012	02/04/2014		0	536	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	03/04/2012	02/04/2014		0	15,330	0	0	0	0				
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	23/06/2012	13/06/2014		0	42,000	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	14/03/2013	11/04/2013		0	8,811	0	0	0	0				
BBVA BANCOMER	NO	26/06/2012	26/03/2015		0	4,243	0	0	0	0				
BBVA BANCOMER	NO	26/06/2012	26/03/2015		0	2,457	0	0	0	0				
BBVA BANCOMER	NO	26/06/2012	26/03/2015		0	359	0	0	0	0				
BANCO HSBC MEXICO	NO	27/03/2013	26/05/2013		0	6,000	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	27/04/2011	15/04/2013		0	1,205	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	30/06/2011	30/06/2013		0	1,498	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	31/06/2011	31/06/2013		0	34,067	0	0	0	0				
BANCO DEL BAJO	NO	07/06/2011	07/06/2014		0	4,678	0	0	0	0				
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	14/12/2011	14/12/2013		0	968	0	0	0	0				
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	17/11/2011	17/11/2013		0	10,506	0	0	0	0				
BANCO HSBC MEXICO	NO	03/02/2012	03/06/2014		0	40,550	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	06/03/2013	06/03/2015		0	40,251	0	0	0	0				
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	14/05/2012	13/05/2014		0	3,134	0	0	0	0				
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	15/02/2013	13/02/2015		0	57,368	0	0	0	0				
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	22/02/2013	23/05/2013		0	18,019	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	15/03/2013	17/04/2013		0	8,000	0	0	0	0				
BBVA BANCOMER	NO	21/12/2010	21/06/2013		0	567	0	0	0	0				
BBVA BANCOMER	NO	18/06/2011	18/02/2014		0	3,600	0	0	0	0				
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	05/10/2011	05/10/2013		0	3,925	0	0	0	0				

CLAVE DE COTIZACIÓN GEO
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE	01	AÑO	2013

DESGLOSE DE CRÉDITOS

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (BINO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS, O AMORT, DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL										VENCTOS, O AMORT, DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA						
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO										
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS					
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	21/08/2011	21/08/2014		0	34,038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA BANCOMER	NO	13/10/2011	13/04/2014		0	22,847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO DEL BAJO	NO	01/02/2012	18/01/2015		0	18,522	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	24/02/2012	18/02/2014		0	29,038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	11/07/2012	05/07/2014		0	9,656	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO HSBC MEXICO	NO	20/06/2012	28/02/2014		0	3,656	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO HSBC MEXICO	NO	28/10/2012	28/02/2014		0	16,117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	13/11/2012	30/10/2014		0	41,141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA BANCOMER	NO	15/11/2012	07/05/2015		0	21,851	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	06/02/2013	22/01/2015		0	50,987	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	12/04/2012	01/04/2014		0	47,728	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	26/10/2012	06/10/2014		0	24,628	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	26/02/2013	27/04/2013		0	8,645	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	28/01/2013	23/04/2013		0	5,480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	08/03/2013	03/04/2013		0	20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA BANCOMER	NO	08/03/2013	05/07/2013		0	9,903	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO INBURSA	NO	22/03/2013	19/04/2013		0	12,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA BANCOMER	NO	22/10/2010	22/04/2013		0	8,543	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	25/01/2011	25/07/2013		0	11,551	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	02/12/2010	02/06/2013		0	7,522	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	12/06/2011	11/08/2013		0	19,217	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA BANCOMER	NO	25/08/2011	17/02/2014		0	9,885	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA BANCOMER	NO	22/12/2011	20/06/2014		0	13,953	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO HSBC MEXICO	NO	12/02/2013	12/04/2013		0	18,320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	18/02/2013	18/02/2015		0	37,616	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	28/10/2011	31/10/2013		0	7,070	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO HSBC MEXICO	NO	14/06/2012	28/02/2014		0	72,862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	01/02/2013	01/02/2015		0	14,840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	08/03/2013	07/03/2015		0	18,846	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	27/03/2013	26/05/2013		0	16,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA BANCOMER	NO	25/03/2013	24/04/2013		0	12,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	21/03/2013	18/04/2013		0	15,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	14/03/2013	11/06/2013		0	5,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	12/03/2013	09/04/2013		0	7,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

CONSOLIDADO
Impresión Final

[illegible]

DESGLOSE DE CRÉDITOS (MILES DE PESOS) **CONSOLIDADO** Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCIÓN EXTRANJERA (SIN)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS, O AMORT, DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL										VENCTOS, O AMORT, DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA				
					INTERVALO DE TIEMPO					INTERVALO DE TIEMPO					INTERVALO DE TIEMPO				
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS O MÁS
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	01/02/2013	30/04/2013		0	40,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	14/01/2013	11/04/2013		0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DEL NORTE	NO	17/01/2013	15/04/2013		0	18,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO INBURSA	NO	08/02/2013	08/04/2013		0	74,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO DEL BAJO	NO	26/02/2013	24/08/2013		0	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO HSBC MEXICO	NO	15/03/2013	12/04/2013		0	40,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO INBURSA	NO	08/02/2013	05/04/2013		0	18,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO HSBC MEXICO	NO	08/11/2012	07/11/2013		0	55,809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSI	NO	25/06/2012	01/07/2013		0	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA BANCOMER	NO	13/03/2013	12/04/2013		0	4,549	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA BANCOMER	NO	05/03/2013	04/04/2013		0	4,528	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA BANCOMER	NO	28/02/2013	21/04/2013		0	1,240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO SANTANDER SERFIN	NO	10/03/2013	10/03/2014		0	37,907	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA BANCOMER	NO	18/03/2013	18/03/2014		0	48,944	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GE CAPITAL	NO	27/09/2010	01/10/2013		0	5,808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GE CAPITAL	NO	03/01/2011	01/01/2014		0	14,519	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GE CAPITAL	NO	18/04/2011	01/05/2014		0	9,998	1,002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSI	NO	24/05/2011	01/01/2014		0	13,791	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	15/08/2011	01/09/2014		0	41,488	18,510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	24/12/2010	17/12/2014		0	87,000	130,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	02/02/2011	17/12/2014		0	56,800	85,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	23/02/2011	17/12/2014		0	84,000	128,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	06/03/2011	17/12/2014		0	56,400	84,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	24/03/2011	17/12/2014		0	24,000	36,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	27/04/2011	17/12/2014		0	40,000	80,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	15/07/2011	17/12/2014		0	14,000	21,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	08/09/2011	17/12/2014		0	800	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	28/09/2011	17/12/2014		0	6,000	12,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	30/11/2011	17/12/2014		0	800	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	14/12/2011	17/12/2014		0	26,000	39,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	02/02/2012	17/12/2014		0	80,000	90,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	18/05/2012	17/12/2014		0	2,200	3,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	14/11/2012	17/12/2014		0	20,000	30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO	NO	25/03/2013	17/12/2014		0	33,200	49,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS																			

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN GEO
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 01 AÑO 2013

DESGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCIÓN EXTRANJERA (BUNO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS, O AMORT, DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS, O AMORT, DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
TOTAL BANCARIOS					0	4,470,280	828,228	0	0	0	0	38,812	0	0	11,874	43,864

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN GEO
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 01 AÑO 2013

DESGLOSE DE CRÉDITOS

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCIÓN EXTRANJERA (B/MO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENFCTOR, O AMORT, DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENFCTOR, O AMORT, DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA							
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO							
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS		
BURSÁTILES																		
LISTADAS EN BOLSA (MÉXICO Y/O EXTRANJERO)																		
QUIROGRAFARIOS																		
BBVA BANCOMER	NO	22/07/2011	18/07/2014		0	0	0	400,000	0							0	211,362	
MORGAN & STANLEY / SANTANDER	NO	24/08/2012	19/07/2022													0	-14,847	
CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE	NO															0	-18,280	
COMISION Y GASTOS DE EMISION	NO															0	3,158,068	
MORGAN & STANLEY / SANTANDER	NO	30/06/2010	30/06/2020													0	-754,474	
CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE	NO															0	-140,404	
COMISION Y GASTOS DE EMISION	NO															0	721,393	
MORGAN & STANLEY / SANTANDER	NO	25/09/2009	25/09/2014													0	208,021	
CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE	NO															0	-65,918	
COMISION Y GASTOS DE EMISION	NO															0	4,944,480	
MORGAN & STANLEY / SANTANDER	NO	27/03/2012	27/03/2022													0	-199,389	
COMISION Y GASTOS DE EMISION	NO															0		
CON GARANTÍA																		
COLOCACIONES PRIVADAS																		
QUIROGRAFARIOS																		
CON GARANTÍA																		
TOTAL BURSÁTILES																		7,187,136

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN GEO
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 01 AÑO 2013

DESGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE PESOS)
CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCIÓN EXTRANJERA (BINO)	FECHA CONCERTACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	VENCTOB. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL										VENCTOB. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
				INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO				INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
				AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**
 CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **01**

AÑO: **2013**

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**
 CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**
 CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **01**

AÑO: **2013**

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01

AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 1 / 2

CONSOLIDADO

Impresión Final

LIMITACIONES FINANCIERAS SEGÚN CONTRATO, ESCRITURAS DE LA EMISION Y/O TITULO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **GEO**

TRIMESTRE: **01** AÑO: **2013**

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA **2 / 2**

CONSOLIDADO

Impresión Final

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **GEO**
 CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE **01** AÑO **2013**

**DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS POR
 PRODUCTO
 INGRESOS TOTALES
 (MILES DE PESOS)**

CONSOLIDADO

Impresión Final

PRINCIPALES PRODUCTOS O LINEA DE PRODUCTOS	VENTAS		% DE PARTICIPACION EN EL MERCADO	PRINCIPALES	
	VOLUMEN	IMPORTE		MARCAS	CLIENTES
INGRESOS NACIONALES					
VIVIENDA INTERES SOC	7,086	2,782,122	0.00	CASAS GEO	PUBLICO EN GENERAL
INGRESOS POR EXPORTACIÓN					

INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO

TOTAL	7,086	2,782,122	

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN GEO
CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 01 AÑO 2013

INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL
PAGADO

CONSOLIDADO
Impresión Final

CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES

SERIES	VALOR NOMINAL(\$)	CUPÓN VIGENTE	NUMERO DE ACCIONES				CAPITAL SOCIAL	
			PORCIÓN FIJA	PORCIÓN VARIABLE	MEXICANOS	LIBRE SUSCRIPCIÓN	FIJO	VARIABLE
B	0.00000	0	554,309,185	0	0	0	124,502	0
TOTAL			554,309,185	0	0	0	124,502	0

TOTAL DE ACCIONES QUE REPRESENTAN EL CAPITAL SOCIAL PAGADO A LA FECHA DE ENVIO DE LA INFORMACIÓN:

554,309,185

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.

INFORMACIÓN CUALITATIVA Y CUANTITATIVA SOBRE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DE CORPORACIÓN GEO, S.A.B. DE C.V.

ANEXO 1

I.DISCUSIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LAS POLÍTICAS DE USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS, EXPLICANDO SI DICHAS POLÍTICAS PERMITEN QUE SEAN UTILIZADOS ÚNICAMENTE CON FINES DE COBERTURA O TAMBIÉN CON OTROS FINES, TALES COMO NEGOCIACIÓN.

I.OBJETIVOS

LA COMPAÑÍA OBTIENE FINANCIAMIENTOS BAJO DIFERENTES CONDICIONES; CON LA FINALIDAD DE REDUCIR SU EXPOSICIÓN A RIESGOS DE VOLATILIDAD EN TASAS DE INTERÉS Y DE TIPO CAMBIARIO, CONTRATA INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS. LA POLÍTICA DE GEO ES CONTRATAR INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ÚNICAMENTE CON PROPÓSITOS DE COBERTURA Y NO ESPECULATIVOS.

II.INSTRUMENTOS UTILIZADOS

CATORCE INSTRUMENTOS DE COBERTURA DE TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO (CROSS CURRENCY SWAPS).

TRES INSTRUMENTOS DE COBERTURA (SWAPS DE TASA DE INTERÉS LIBOR A TIE Y TIPO DE CAMBIO).

UNA OPCIÓN DE TIPO DE CAMBIO (COLLAR).

UNA OPCIÓN DE COMPRA TIPO CALL CON BARRERA.

CIERTOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS, AUNQUE SON CONTRATADOS CON FINES DE COBERTURA DESDE UNA PERSPECTIVA ECONÓMICA, POR NO CUMPLIR CON TODOS LOS REQUISITOS QUE EXIGE LA NORMATIVIDAD, PARA EFECTOS CONTABLES, SE HAN DESIGNADO COMO DE NEGOCIACIÓN. LA FLUCTUACIÓN EN EL VALOR RAZONABLE DE ESOS DERIVADOS SE RECONOCE EN EL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO.

III.ESTRATEGIA DE COBERTURA

LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE SE CONTRATEN DEBERÁN ESTAR LIGADOS A UN RIESGO TANGIBLE IDENTIFICABLE RELACIONADO CON LA OPERACIÓN CON LA FINALIDAD DE REDUCIR SU EXPOSICIÓN A RIESGOS, POR EJEMPLO DE VOLATILIDAD EN TASAS DE INTERÉS Y DE TIPO CAMBIARIO

IV.MERCADOS DE NEGOCIACIÓN

EL MERCADO EN DONDE ACTUALMENTE CORPORACIÓN GEO TIENE CONTRATADOS SUS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ES EL DENOMINADO OTC (OVER THE COUNTER), DONDE SE NEGOCIAN VALORES FINANCIEROS DIRECTAMENTE ENTRE SUS PARTICIPANTES.

V.CONTRAPARTES ELEGIBLES

LA NEGOCIACIÓN CON INSTRUMENTOS DERIVADOS PODRÁ REALIZARSE DENTRO DE LOS MERCADOS O BOLSAS REGULADAS ASÍ COMO EN MERCADOS OTC (OVER THE COUNTER) CON LAS DIFERENTES INSTITUCIONES DE CRÉDITO CON LAS QUE GEO TENGA CELEBRADO UN CONTRATO MARCO.

VI.POLÍTICAS PARA LA DESIGNACIÓN DE AGENTES DE CÁLCULO O VALUACIÓN

LOS DERIVADOS CONTRATADOS ACTUALMENTE POR CORPORACIÓN GEO, SE ENCUENTRAN VALUADOS POR LAS DIFERENTES INSTITUCIONES FINANCIERAS. (MORGAN STANLEY FRANCE SAS, CREDIT SUISSE AG, BANCO SANTANDER MÉXICO S.A., DEUTSCHE BANK MÉXICO S.A., BANCO J.P. MORGAN S.A., BARCLAYS BANK MÉXICO S.A. Y GOLDMAN SACHS PARIS INC.) TABLA 1 DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 2 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

ESTE INFORME.

VII.PRINCIPALES CONDICIONES O TÉRMINOS DE LOS CONTRATOS

A.TRES INSTRUMENTOS DE COBERTURA (SWAPS DE TASA DE INTERÉS LIBOR A TIIE) LIGADOS CON EL PROGRAMA PARA COMPRA DE MAQUINARIA CON DESTINO A LA TECNOLOGÍA DE ELEMENTOS DE CONCRETO PREFABRICADO "ALPHA"

- 1.COBERTURA POR USD \$2,095,841 A UNA TASA DE TIIE + 2.17 CON FECHA DE VENCIMIENTO ABRIL DEL 2016.
- 2.COBERTURA POR USD \$699,276 A UNA TASA DE TIIE + 2.24 CON FECHA DE VENCIMIENTO SEPTIEMBRE DEL 2016.
- 3.COBERTURA POR UN MONTO INICIAL DE USD \$8,842,224 A UNA TASA FIJA DEL TIIE +2.18 CON FECHA DE VENCIMIENTO MAYO DEL 2017.

B.CATORCE INSTRUMENTOS DERIVADOS DE COBERTURA DE TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO (CROSS CURRENCY SWAPS)

- 1.COBERTURA POR \$27'078,500 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO \$13.3850 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS TIIE + 642.5 PUNTOS BASE CON FECHA DE VENCIMIENTO SEPTIEMBRE DEL 2014. (FULL CROSS CURRENCY SWAP)
- 2.COBERTURA POR \$27'078,500 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO DE \$13.3850 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS TIIE + 639.0 PUNTOS BASE CON FECHA DE VENCIMIENTO SEPTIEMBRE DE 2014. (FULL CROSS CURRENCY SWAP)
- 3.COBERTURA POR \$50'000,000 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO \$12.81 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS TIIE + 386.5 PUNTOS BASE PARA LOS PRIMEROS CINCO AÑOS (COBERTURA DE CUPONES) Y TIIE + 500 PARA LOS SIGUIENTES CINCO AÑOS (FULL CROSS CURRENCY SWAP) CON FECHA DE VENCIMIENTO JUNIO DEL 2020.
- 4.COBERTURA POR \$100'000,000 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO \$12.81 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS TIIE + 413.9 PUNTOS BASE PARA LOS PRIMEROS CINCO AÑOS (COBERTURA DE CUPONES) CON FECHA DE VENCIMIENTO JUNIO DEL 2015.
- 5.COBERTURA POR \$100'000,000 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO \$12.81 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS FIJA POR 893 PUNTOS BASE PARA EL PERÍODO DE FEBRERO A JUNIO 2013 Y TIIE + 411.5 PUNTOS BASE A PARTIR DE JUNIO 2013 HASTA JUNIO 2015, (COBERTURA DE CUPONES) Y TIIE + 525.0 PARA LOS SIGUIENTES CINCO AÑOS (FULL CROSS CURRENCY SWAP) CON FECHA DE VENCIMIENTO JUNIO DEL 2020.
- 6.COBERTURA POR \$100'000,000 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO \$12.67 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS FIJA POR 38 PUNTOS BASE HASTA JUNIO 2015 Y TIIE + 565.4 PUNTOS BASE PARA LOS SIGUIENTES CINCO AÑOS CON FECHA DE VENCIMIENTO JUNIO DEL 2020, (FULL CROSS CURRENCY SWAP).
- 7.COBERTURA POR \$100'000,000 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO \$13.25 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS TIIE + 455 PUNTOS BASE, A PARTIR DE SEPTIEMBRE 2012 HASTA MARZO 2017 (COBERTURA DE CUPONES).
- 8.COBERTURA POR \$50'000,000 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO \$13.272 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS TIIE + 467 PUNTOS BASE, A PARTIR DE SEPTIEMBRE 2012 HASTA MARZO 2017 (COBERTURA DE CUPONES).
- 9.COBERTURA POR \$100'000,000 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO \$13.25 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS TIIE + 472 PUNTOS BASE, A PARTIR DE SEPTIEMBRE 2012 HASTA MARZO 2017 (COBERTURA DE CUPONES).
- 10.COBERTURA POR \$25'000,000 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO \$13.155 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS TIIE + 448 PUNTOS BASE, A PARTIR DE SEPTIEMBRE 2012 HASTA MARZO 2017 (COBERTURA DE CUPONES).
- 11.COBERTURA POR \$50'000,000 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO \$13.12 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS TIIE + 455 PUNTOS BASE, A PARTIR DE SEPTIEMBRE 2012 HASTA MARZO 2017 (COBERTURA DE CUPONES).
- 12.COBERTURA POR \$50'000,000 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 3 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

\$13.122 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS TIIE + 455 PUNTOS BASE, A PARTIR DE SEPTIEMBRE 2012 HASTA MARZO 2017 (COBERTURA DE CUPONES).

13.COBERTURA POR \$25'000,000 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN TIPO DE CAMBIO \$13.12 PESOS POR DÓLAR; TASA DE INTERÉS TIIE + 458 PUNTOS BASE, A PARTIR DE SEPTIEMBRE 2012 HASTA MARZO 2017 (COBERTURA DE CUPONES).

14.COBERTURA POR 342,000 UNIDADES DE FOMENTO (UF), CON UNA TASA DE INTERÉS TIIE + 508 PUNTOS BASE, A PARTIR DE AGOSTO 2012 HASTA JULIO 2022 (FULL CROSS CURRENCY SWAP).

C.OPCIÓN DE TIPO DE CAMBIO (COLLAR)

1.COBERTURA POR \$27,078,500 DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES AL VENCIMIENTO CON LA COMPRA DE UN PUT EN \$13.00 Y LA VENTA DE UN CALL EN \$19.55 EN EL INTERCAMBIO FINAL, CON FECHA DE VENCIMIENTO SEPTIEMBRE DEL 2014.

D.OPCIÓN DE COMPRA TIPO CALL CON BARRERA.

1.COBERTURA POR \$81.4 MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON UN STRIKE DE 17.85 Y 18.5 Y UNA BARRERA DE 23.2 Y 24 RESPECTIVAMENTE CON FECHA DE VENCIMIENTO NOVIEMBRE DEL 2014.

VIII.POLÍTICAS DE MÁRGENES, COLATERALES Y LÍNEAS DE CRÉDITO

DE ACUERDO A LAS POLÍTICAS DE CORPORACIÓN GEO, SE DEBEN MINIMIZAR LAS PROBABILIDADES DE QUE SE GENEREN LLAMADAS DE MARGEN, POR TAL MOTIVO SI LA COMPAÑÍA OPTA POR CONTRATAR EN MERCADOS OTC (OVER THE COUNTER) SE DIVERSIFICARA CON EL MAYOR NÚMERO DE PARTICIPANTES Y EN FUNCIÓN DE LAS LÍNEA DE CRÉDITO QUE ESTOS LE OTORGUEN A LA COMPAÑÍA, PARA QUE SE REDUZCA EL RIESGO DE TENER EFECTIVO RESTRINGIDO EN LLAMADAS DE MARGEN.

IX.PROCESOS Y NIVELES DE AUTORIZACIÓN REQUERIDOS POR TIPO DE OPERACIÓN

EL PROCESO PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OPERACIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS EN LA COMPAÑÍA SE COMPONE DE LOS SIGUIENTES PASOS:

A.LA DIRECCIÓN DE FINANCIAMIENTO BURSÁTIL, EN FUNCIÓN AL RIESGO QUE SE BUSCA CUBRIR, COTIZARÁ LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS TANTO EN LOS MERCADOS REGULADOS ASÍ COMO TAMBIÉN EN LOS MERCADOS OTC.

B.UN TERCERO INDEPENDIENTE DARÁ UNA OPINIÓN SOBRE LA ALTERNATIVA POR ESCRITO A LA DIRECCIÓN DE FINANCIAMIENTO BURSÁTIL Y A LA DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE FINANZAS.

C.LA DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE FINANZAS ENVIARÁ AL AUDITOR EXTERNO CON LA FINALIDAD DE OBTENER SU OPINIÓN A TRAVÉS DE UN INFORME TAMBIÉN POR ESCRITO EL CUAL SE PRESENTA AL COMITÉ DE OPERACIONES Y COMITÉ DE AUDITORIA.

D.SERÁ LA DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA DE FINANZAS QUIEN PRESENTARÁ AL COMITÉ DE OPERACIONES LA PROPUESTA DE COBERTURA A CONTRATAR JUNTO CON EL INFORME DEL TERCERO INDEPENDIENTE Y DEL AUDITOR EXTERNO.

E.EL COMITÉ DE OPERACIONES LO SOMETERÁ A DISCUSIÓN, APROBACIÓN Y FIRMA DE DICHA PROPUESTA.

X.PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO PARA ADMINISTRAR LA EXPOSICIÓN A LOS RIESGOS DE MERCADO Y DE LIQUIDEZ EN LAS POSICIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS
LA TESORERÍA CORPORATIVA REPORTA SUS ACTIVIDADES DE FORMA TRIMESTRAL AL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, UN ÓRGANO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN QUE MONITOREA

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 4 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

LOS RIESGOS Y LAS POLÍTICAS IMPLEMENTADAS PARA MITIGAR LAS EXPOSICIONES DE RIESGO.

XI.LA EXISTENCIA DE UN TERCERO INDEPENDIENTE QUE REVISE DICHOS PROCEDIMIENTOS CON LA FINALIDAD DE DAR SEGUIMIENTO A LA SITUACIÓN ACTUAL DEL PORTAFOLIO DE LA COMPAÑÍA SOBRE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS A LA ADMINISTRACIÓN, SE REALIZARÁ EL SEGUIMIENTO CADA SEIS MESES DONDE EL AUDITOR EXTERNO EMITIRÁ EL INFORME DEL ESTADO DE CADA UNA DE LAS COBERTURAS.

XII.CUALQUIER OBSERVACIÓN O DEFICIENCIA QUE HAYA SIDO IDENTIFICADA POR DICHO TERCERO
N.A.

XIII.PARA INSTRUMENTOS DE COBERTURA, EXPLICACIÓN DEL MÉTODO UTILIZADO PARA DETERMINAR LA EFECTIVIDAD DE LA MISMA, MENCIONANDO EL NIVEL DE COBERTURA ACTUAL DE LA POSICIÓN GLOBAL CON QUE SE CUENTA.

CUANDO LOS DERIVADOS SON CONTRATADOS CON LA FINALIDAD DE CUBRIR RIESGOS Y CUMPLEN CON TODOS LOS REQUISITOS DE COBERTURA, SE DOCUMENTA SU DESIGNACIÓN AL INICIO DE LA OPERACIÓN DE COBERTURA, DESCRIBIENDO EL OBJETIVO, CARACTERÍSTICAS, RECONOCIMIENTO CONTABLE Y COMO SE LLEVARÁ A CABO LA MEDICIÓN DE LA EFECTIVIDAD, APLICABLES A ESA OPERACIÓN. LA MEDICIÓN DE EFECTIVIDAD SE LLEVARÁ ACABO UTILIZANDO LAS VARIABLES DE TIPO DE CAMBIO Y TASAS DE INTERÉS ASÍ MISMO GEO SUSPENDE LA CONTABILIDAD DE COBERTURAS CUANDO EL DERIVADO HA VENCIDO, HA SIDO VENDIDO, ES CANCELADO O EJERCIDO, CUANDO EL DERIVADO NO ALCANZA UNA ALTA EFECTIVIDAD PARA COMPENSAR LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE O FLUJOS DE EFECTIVO DE LA PARTIDA CUBIERTA, O CUANDO LA ENTIDAD DECIDE CANCELAR LA DESIGNACIÓN DE COBERTURA.

XIV.INFORMACIÓN SOBRE LA INTEGRACIÓN DE UN COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS, REGLAS QUE LO RIGEN Y EXISTENCIA DE UN MANUAL DE ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

LA COMPAÑÍA IDENTIFICA, EVALÚA Y CUBRE LOS RIESGOS FINANCIEROS Y LAS EXPOSICIONES DE SUS SUBSIDIARIAS OPERATIVAS DE MANERA CENTRALIZADA. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN HA APROBADO POLÍTICAS Y LÍMITES ASOCIADOS A RIESGOS ESPECÍFICOS. EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS ESTABLECIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA Y LOS LÍMITES DE EXPOSICIÓN SON REVISADOS POR LOS AUDITORES INTERNOS DE FORMA CONTINUA.

II.DESCRIPCIÓN GENÉRICA SOBRE LAS TÉCNICAS DE VALUACIÓN.

LA COMPAÑÍA RECONOCE TODOS LOS ACTIVOS O PASIVOS QUE SURGEN DE LAS OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS EN EL BALANCE GENERAL A VALOR RAZONABLE, INDEPENDIENTEMENTE DEL PROPÓSITO DE SU TENENCIA. EL VALOR RAZONABLE SE DETERMINA CON BASE EN PRECIOS DE MERCADOS RECONOCIDOS Y CUANDO NO COTIZAN EN UN MERCADO, SE DETERMINA CON BASE EN TÉCNICAS DE VALUACIÓN ACEPTADAS EN EL ÁMBITO FINANCIERO. EN EL CASO DE LOS DERIVADOS DESIGNADOS COMO DE COBERTURA, SE RECONOCEN LOS CAMBIOS EN VALUACIÓN DE ACUERDO AL TIPO DE COBERTURA DE QUE SE TRATE: (1) CUANDO SON DE VALOR RAZONABLE, LAS FLUCTUACIONES TANTO DEL DERIVADO COMO DE LA PARTIDA CUBIERTA SE VALÚAN A VALOR RAZONABLE Y SE RECONOCEN EN RESULTADOS; (2) CUANDO SON DE FLUJO DE EFECTIVO, LA PORCIÓN EFECTIVA SE RECONOCE TEMPORALMENTE EN LA UTILIDAD INTEGRAL Y SE REGISTRA A RESULTADOS CUANDO LA PARTIDA CUBIERTA LOS AFECTA; LA PORCIÓN INEFECTIVA SE RECONOCE DE INMEDIATO EN RESULTADOS; (3) CUANDO LA COBERTURA ES DE UNA INVERSIÓN EN UNA SUBSIDIARIA EXTRANJERA, LA PORCIÓN NO EFECTIVA SE RECONOCE EN LA UTILIDAD INTEGRAL COMO PARTE DEL AJUSTE ACUMULADO POR CONVERSIÓN; LA PORCIÓN NO EFECTIVA DE LA GANANCIA O PÉRDIDA DEL INSTRUMENTO DE COBERTURA SE RECONOCE EN LOS RESULTADOS DEL PERÍODO, SI ES UN INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO Y, SI NO LO ES, SE RECONOCE EN LA UTILIDAD INTEGRAL HASTA QUE SE ENAJENE O TRANSFIERA LA INVERSIÓN.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 5 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

III.DISCUSIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LAS FUENTES INTERNAS Y EXTERNAS DE LIQUIDEZ QUE PUDIERAN SER UTILIZADAS PARA ATENDER REQUERIMIENTOS RELACIONADOS CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

PARA LA COMPAÑÍA, NO EXISTEN EVENTUALIDADES QUE IMPLIQUEN QUE EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DIFIERA DE AQUEL CON EL QUE ORIGINALMENTE FUE CONCEBIDO, QUE MODIFIQUE SIGNIFICATIVAMENTE EL ESQUEMA DEL MISMO O QUE IMPLIQUE PÉRDIDA PARCIAL O TOTAL DE LA COBERTURA, O QUE REQUIERA QUE CORPORACIÓN GEO ASUMA NUEVAS OBLIGACIONES, COMPROMISOS, LLAMADAS DE MARGEN O VARIACIONES EN EL FLUJO DE EFECTIVO, DE TAL FORMA QUE LA LIQUIDEZ DE GEO NO SE ENCUENTRA AFECTADA O COMPROMETIDA, MANTENIENDO COMO FUENTES INTERNAS DE LIQUIDEZ LOS RECURSOS DISPONIBLES DE SU OPERACIÓN SIENDO ADMINISTRADOS POR LA TESORERÍA DEL CORPORATIVO.

IV.EXPLICACIÓN DE LOS CAMBIOS EN LA EXPOSICIÓN A LOS PRINCIPALES RIESGOS IDENTIFICADOS Y EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA MISMA ASÍ COMO CONTINGENCIAS Y EVENTOS CONOCIDOS O ESPERADOS POR LA ADMINISTRACIÓN, QUE PUEDAN AFECTARLA EN FUTUROS REPORTES.

LA COMPAÑÍA UTILIZA INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y NO DERIVADOS PARA CUBRIR ALGUNAS EXPOSICIONES A LOS RIESGOS FINANCIEROS ALOJADOS EN EL BALANCE GENERAL (ACTIVOS Y PASIVOS RECONOCIDOS), ASÍ COMO FUERA DE ÉSTE (COMPROMISOS EN FIRME Y TRANSACCIONES PRONOSTICADAS ALTAMENTE PROBABLES DE OCURRIR). LA COMPAÑÍA IDENTIFICA, EVALÚA Y CUBRE LOS RIESGOS FINANCIEROS Y LAS EXPOSICIONES DE SUS SUBSIDIARIAS OPERATIVAS DE MANERA CENTRALIZADA. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN HA APROBADO POLÍTICAS Y LÍMITES ASOCIADOS A RIESGOS ESPECÍFICOS, LOS LINEAMIENTOS EN MATERIA DE PÉRDIDAS PERMISIBLES, CUANDO EL USO DE CIERTOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ES APROBADO, CUANDO PUEDEN SER DESIGNADOS O NO CALIFICAN CON FINES DE COBERTURA, SINO CON FINES DE NEGOCIACIÓN. EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS ESTABLECIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA Y LOS LÍMITES DE EXPOSICIÓN SON REVISADOS POR LOS AUDITORES INTERNOS DE FORMA CONTINUA.

I.PRESENTAR IMPACTO EN RESULTADOS O FLUJO DE EFECTIVO DE LAS MENCIONADAS OPERACIONES DE DERIVADOS.

DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE TERMINADO AL 27 DE MARZO DE 2013, LA COMPAÑÍA REALIZÓ EL PAGO CORRESPONDIENTE A LOS CUPONES DEL BONO CON VENCIMIENTO EN 2014 Y 2022 CUYO IMPORTE ASCIENDE A USD \$2,403,216.88 Y USD \$17,750,000 RESPECTIVAMENTE. ASÍ MISMO SE REALIZÓ EL PAGO DEL PRIMER CUPÓN DEL BONO CHILENO POR UN IMPORTE DE USD \$525,406.

II.DESCRIPCIÓN Y NÚMERO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE HAYAN VENCIDO DURANTE EL TRIMESTRE Y DE AQUELLOS CUYA POSICIÓN HAYA SIDO CERRADA. A LA FECHA DE ESTE REPORTE, CORPORACIÓN GEO NO TUVO VENCIMIENTOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

III.NÚMERO Y MONTO DE LLAMADAS DE MARGEN QUE, EN SU CASO, SE PRESENTARON DURANTE EL TRIMESTRE.

A LA FECHA DE ESTE REPORTE CORPORACIÓN GEO NO TIENE LLAMADAS DE MARGEN.

IV.INFORMAR CUALQUIER INCUMPLIMIENTO QUE SE HAYA PRESENTADO A LOS CONTRATOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

A LA FECHA DE ESTE REPORTE NO SE HA PRESENTADO NINGÚN INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

V.INFORMACIÓN CUANTITATIVA.

TABLA 1

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 6 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

TABLA 1

RESUMEN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS
CIFRAS EN PESOS AL 27 DE MARZO DE 2013

TIPO DE DERIVADO FINES DE COBERTURA U OTROS FINES, TALES COMO NEGOCIACIÓN MONTO
NOCIONAL / VALOR NOMINAL VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE / VARIABLE DE REFERENCIA VALOR
RAZONABLE MONTOS DE VENCIMIENTOS POR AÑO COLATERALES / LÍNEAS DE CRÉDITO / VALORES
DADOS EN GARANTÍA TIPO DE POSICIÓN
TRIMESTRAL ACTUAL TRIMESTRE ANTERIOR TRIMESTRE ACTUAL TRIMESTRE ANTERIOR
COBERTURA SWAP TASA DE INTERÉS LIBOR A TIIE (SANTANDER). OPERACIÓN DE INTERCAMBIO
DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS (TIIE + 2.18) USD\$ 8,842,223
(OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTI Y TRES DÓLARES 89/100)
4.3512% TIIE AL 27 DE MARZO DE 2013 4.847% TIIE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 MXN -
\$4,980,668.55 MXN -\$2,003,170.38 EL NOCIONAL AMORTIZA CADA SEMESTRE. SE CONTRATÓ EL
14 DE SEPTIEMBRE DE 2010 Y VENCE EL 22 DE MAYO DE 2017 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD)
POR 360 MILLONES DE MXN POSICIÓN LARGA EN DÓLARES
COBERTURA SWAP TASA DE INTERÉS LIBOR A TIIE (SANTANDER). OPERACIÓN DE INTERCAMBIO
DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS (TIIE + 2.17) USD\$ 2,095,840
(DOS MILLONES, NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA DÓLARES 83/100)
4.3512% TIIE AL 27 DE MARZO DE 2013 4.847% TIIE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 MXN -
\$1,042,187.96 MXN -\$262,133.53 EL NOCIONAL AMORTIZA CADA SEMESTRE. SE CONTRATÓ EL 14
DE SEPTIEMBRE DE 2010 Y VENCE EL 29 DE ABRIL DE 2016 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD)
POR 360 MILLONES DE MXN POSICIÓN LARGA EN DÓLARES
COBERTURA SWAP TASA DE INTERÉS LIBOR A TIIE (SANTANDER). OPERACIÓN DE INTERCAMBIO
DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS (TIIE + 2.24) USD\$ 699,276
(SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES 18/100)
4.3512% TIIE AL 27 DE MARZO DE 2013 4.847% TIIE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 MXN -
\$474,988.02 MXN -\$94,749.94 EL NOCIONAL AMORTIZA CADA SEMESTRE. SE CONTRATÓ EL 14 DE
SEPTIEMBRE DE 2010 Y VENCE EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD)
POR 360 MILLONES DE MXN POSICIÓN LARGA EN DÓLARES
SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (MORGAN STANLEY). OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE
MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$13.3850 PESOS POR DÓLAR) US\$
27,078,500 (VEINTISIETE MILLONES SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DÓLARES 00 /100
USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS TIIE+642.5
PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS
TIIE+642.5 PTS. MXN -\$24,774,735.92 MXN \$514,686.35 EL NOCIONAL SE PAGA AL
VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ EL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y VENCE EL 25 DE SEPTIEMBRE
DE 2014 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$327 MILLONES DE PESOS POSICIÓN LARGA EN
DÓLARES
SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (SANTANDER). OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS
Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$13.3850 PESOS POR DÓLAR) US\$ 27,078,500
(VEINTISIETE MILLONES SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DÓLARES 00 /100 USD) TIPO DE
CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS TIIE+639 PTS. TIPO DE
CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS TIIE+639 PTS. MXN -
\$-24,701,582.06 MXN -\$1,657,778.28 EL NOCIONAL SE PAGA AL VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ
EL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y VENCE EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 LÍNEA DE CRÉDITO
(THRESHOLD) POR 360 MILLONES DE MXN POSICIÓN LARGA EN DÓLARES
SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (SANTANDER). OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS
Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$12.81 PESOS POR DÓLAR)
US\$ 100,000,000 (CIEN MILLONES DE DÓLARES 00 /100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE
MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS TIIE+413.9 PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31
DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS TIIE+413.9 PTS. MXN
\$39,026,795.92 MXN \$10,719,944.89 SE CONTRATÓ EL 9 DE JULIO DE 2010 Y VENCE EL 30 DE
JUNIO DE 2015 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR 360 MILLONES DE MXN POSICIÓN LARGA EN
DÓLARES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01

AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 7 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (CREDITSUISSE) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$12.81 PESOS POR DÓLAR) US\$ 100,000,000 (CIEN MILLONES DE DÓLARES 00 /100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS DE 893 PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS DE 900 PTS. MXN -\$155,632,376.63 MXN - \$68,850,200.24 EL NOCIONAL SE PAGA AL VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ EL 9 DE JULIO DE 2010 Y VENCE EL 30 DE JUNIO DE 2020 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$309 MILLONES DE PESOS POSICIÓN LARGA EN DÓLARES

SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (MORGAN STANLEY) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$12.81 PESOS POR DÓLAR) US\$ 50,000,000 (CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES 00 /100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS TIIE+386.5 PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS TIIE+386.5 PTS. MXN -\$61,184,965.05 MXN - \$31,002,741.47 EL NOCIONAL SE PAGA AL VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ EL 9 DE JULIO DE 2010 Y VENCE EL 30 DE JUNIO DE 2020 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$327 MILLONES DE PESOS POSICIÓN LARGA EN DÓLARES

SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (DEUTSCHE BANK) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$12.67 PESOS POR DÓLAR) US\$ 100,000,000 (CIEN MILLONES DE DÓLARES 00/100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS 38 PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS 38 PTS. MXN -\$212,117,084.46 MXN -\$120,896,979.91 EL NOCIONAL SE PAGA AL VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ EL 11 DE MAYO DE 2011 Y VENCE EL 30 DE JUNIO DE 2020 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$260 MILLONES DE PESOS POSICIÓN LARGA EN DÓLARES

SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (JP MORGAN) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$13.25 PESOS POR DÓLAR) US\$ 100,000,000 (CIEN MILLONES DE DÓLARES 00/100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS TIIE+455 PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS TIIE+455 PTS. MXN -\$31,978,635.52 MXN -\$1,634,692.92 EL NOCIONAL SE PAGA AL VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ EL 31 DE JULIO DE 2012 Y VENCE EL 27 DE MARZO DE 2017 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$185 MILLONES DE PESOS POSICIÓN LARGA EN DÓLARES

SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (MORGAN STANLEY) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$13.272 PESOS POR DÓLAR) US\$ 50,000,000 (CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES 00/100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS TIIE+467 PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS TIIE+467 PTS. MXN -\$19,205,985.63 MXN - \$5,266,472.36 EL NOCIONAL SE PAGA AL VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ EL 31 DE JULIO DE 2012 Y VENCE EL 27 DE MARZO DE 2017 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$327 MILLONES DE PESOS POSICIÓN LARGA EN DÓLARES

SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (SANTANDER) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$13.25 PESOS POR DÓLAR) US\$ 100,000,000 (CIEN MILLONES DE DÓLARES 00/100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS TIIE+472 PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS TIIE+472 PTS. MXN -\$41,527,368.71 MXN -\$14,343,010.28 EL NOCIONAL SE PAGA AL VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ EL 31 DE JULIO DE 2012 Y VENCE EL 27 DE MARZO DE 2017 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$ 360 MILLONES DE PESOS. POSICIÓN LARGA EN DÓLARES

SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (GOLDMAN) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$13.155 PESOS POR DÓLAR) US\$ 25,000,000 (VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES 00/100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS TIIE+448 PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS TIIE+448 PTS. MXN -\$6,372,173.90 MXN \$970,538.58 EL NOCIONAL SE PAGA AL VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ EL 3 DE AGOSTO DE 2012 Y VENCE EL 27 DE MARZO DE 2017 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$124 MILLONES DE PESOS POSICIÓN LARGA EN DÓLARES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 8 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (CREDITSUISSE) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$13.12 PESOS POR DÓLAR) US\$ 50,000,000 (CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES 00/100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS TIIE+455 PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS TIIE+455 PTS. MXN -\$13,230,624.16 MXN \$2,352,080.75 EL NOCIONAL SE PAGA AL VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ EL 3 DE AGOSTO DE 2012 Y VENCE EL 27 DE MARZO DE 2017 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$309 MILLONES DE PESOS POSICIÓN LARGA EN DÓLARES

SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (BARCLAYS) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$13.12 PESOS POR DÓLAR) US\$ 25,000,000 (VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES 00/100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS TIIE+458 PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS TIIE+458 PTS. MXN -\$7,168,580.20 MXN \$635,930.58 EL NOCIONAL SE PAGA AL VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ EL 3 DE AGOSTO DE 2012 Y VENCE EL 27 DE MARZO DE 2017 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$247 MILLONES DE PESOS POSICIÓN LARGA EN DÓLARES

SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (DEUTSCHE BANK) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS. (TIPO DE CAMBIO \$13.122 PESOS POR DÓLAR) US\$ 50,000,000 (CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES 00/100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS TIIE+455 PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS TIIE+455 PTS. MXN -\$13,733,798.47 MXN \$1,377,186.67 EL NOCIONAL SE PAGA AL VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ EL 3 DE AGOSTO DE 2012 Y VENCE EL 27 DE MARZO DE 2017 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$260 MILLONES DE PESOS POSICIÓN LARGA EN DÓLARES

SWAP DE DIVISAS Y TASAS DE INTERÉS (JP MORGAN) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS Y TASAS DE INTERÉS. UF 342,000 (TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 Y TASA DE INTERÉS TIIE+508 PTS. TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 Y TASA DE INTERÉS TIIE+508 PTS. MXN -\$16,784,247.12 MXN -\$6,784,127.43 EL NOCIONAL SE PAGA AL VENCIMIENTO. SE CONTRATÓ EL 19 DE AGOSTO DE 2012 Y VENCE EL 19 DE JULIO DE 2022 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$185 MILLONES DE PESOS POSICIÓN LARGA EN UNIDADES DE FOMENTO.

OPCIÓN DE TIPO EUROPEO (COLLAR) (MORGAN STANLEY) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS US\$ 27,078,500 (VEINTISIETE MILLONES SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DÓLARES 00 /100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 MXN \$11,155,674.22 MXN \$7,381,125.70 SE CONTRATÓ EL 03 DE NOVIEMBRE DE 2011 Y VENCE EL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2014 LÍNEA DE CRÉDITO (THRESHOLD) POR \$327 MILLONES DE PESOS LARGA EN USD OUT Y CORTA EN USD CALL

OPCIÓN DE COMPRA TIPO CALL CON BARRERA (MORGAN STANLEY) OPERACIÓN DE INTERCAMBIO DE MONEDAS US\$ 81,478,922 (OCHENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS DÓLARES 00/100 USD) TIPO DE CAMBIO AL 27 DE MARZO DE 2013 DEL 12.3612 TIPO DE CAMBIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 DEL 12.9658 MXN \$342,103.90 MXN \$1,063,245.72 SE CONTRATÓ EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2011 Y VENCE EL 06 DE NOVIEMBRE DE 2014 N.A. LARGA EN LA OPCIÓN CALL CON BARRERA

* NO DISPONIBLE / NO RELEVANTE

I. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

I. PARA LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DE COBERTURA, INDICACIÓN DEL NIVEL DE ESTRÉS O VARIACIÓN DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES BAJO EL CUAL LAS MEDIDAS DE EFECTIVIDAD RESULTAN SUFICIENTE.

LA SIGUIENTE TABLA MUESTRA LOS NIVELES QUE TENDRÍAN LAS LÍNEAS TOTALES CONTRATADAS PARA OPERACIONES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS, EN UN ESCENARIO DE ESTRÉS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: GEO

TRIMESTRE: 01 AÑO: 2013

CORPORACION GEO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 9 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

EN FUNCIÓN DE LA VARIACIÓN DEL TIPO DE CAMBIO EN LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS
DERIVADOS DE COBERTURA QUE TIENE LA COMPAÑÍA.

NIVELES INDICATIVOS SOLO PARA PROPÓSITOS DE DISCUSIÓN.

LOS ESCENARIOS REPRESENTAN ESCENARIOS TEÓRICOS DE VALUACIONES INDICATIVAS
BASADAS EN CURVAS AL CIERRE DE MARZO DE 2013. LAS VALUACIONES SON CALCULADAS BAJO EL
SUPUESTO DE QUE TODAS LAS VARIABLES PERMANECEN CONSTANTES.

DE ACUERDO A LOS NIVELES DE TIPO DE CAMBIO PRESENTADOS Y EN FUNCIÓN A LA VALUACIÓN
NETA DE LAS OPERACIONES CON FINES DE COBERTURA, EL IMPACTO QUE PUDIERA TENER EL
COLATERAL NEGATIVO NO REPRESENTA UN RIESGO PARA LA COMPAÑÍA ANTE LA VOLATILIDAD
QUE SE PUEDA PRESENTAR EN LOS MERCADOS.

México, D.F., a 25 de abril de 2013.

H. COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Av. Insurgentes Sur No. 1971
Torre Sur 7° Piso
Col. Guadalupe Inn
México, D.F.

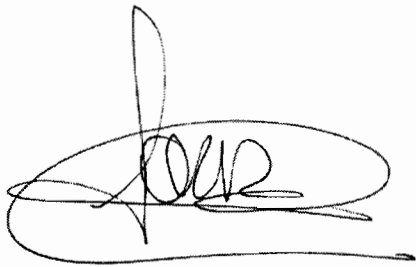
At'n.: Lic. Roberto Carvallo Alvarez
Director General de Emisoras

Con relación a la Información Financiera de Corporación Geo, S.A.B. de C.V., correspondiente al primer trimestre del 2013, presentada a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y al público inversionista, nos permitimos hacer constar lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el reporte correspondiente al primer trimestre del 2013, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos reportes trimestrales o que la misma contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Esta constancia se presenta en cumplimiento con lo establecido en el artículo 33 fracción II de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de septiembre de 2008.

POR LA EMISORA



Arq. Luis Orvañanos Lascurain
Director General



L.C. Saúl H. Escarpulli Gómez
Director General de Adjunto de
Finanzas



Lic. Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza
Director Corporativo Legal