

REPORTE TRIMESTRAL

1T2013



www.corporaciongeo.com



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
Flujo 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
<i>Margen Operativo</i>	<i>-3.9%</i>	<i>15.9%</i>	<i>-1980 bps</i>	
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%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>6.1%</i>	<i>22.0%</i>	<i>-1595 bps</i>	
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
<i>Margen Neto</i>	<i>-5.3%</i>	<i>6.2%</i>	<i>-1150 bps</i>	
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%

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%
<i>Margen Bruto</i>	<i>23.0%</i>	<i>30.5%</i>	<i>-7.5%</i>	
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
<i>Margen Operativo</i>	<i>-3.9%</i>	<i>15.9%</i>	<i>-19.8%</i>	
EBITDA	168,723	986,555	-817,832	-82.9%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>6.1%</i>	<i>22.0%</i>	<i>-16.0%</i>	
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
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>-6.4%</i>	<i>11.0%</i>	<i>-17.5%</i>	
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
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>-4.5%</i>	<i>7.8%</i>	<i>-12.3%</i>	
Interés Minoritario	20,878	69,776	-48,898	-70.1%
Utilidad Neta	-146,308	279,754	-426,062	NA
<i>Margen Neto</i>	<i>-5.3%</i>	<i>6.2%</i>	<i>-11.5%</i>	