

REPORTE TRIMESTRAL 2T2010

www.corporaciongeo.com



Para distribución inmediata

Corporación GEO reporta sólidos resultados del segundo trimestre del 2010

Ciudad de México – 27 de julio de 2010– Corporación GEO S.A.B de C.V. (BMV: GEOB; CORP GEO MX, ADR Level I CUSIP: 21986V204; Latibex: XGEO) la desarrolladora más importante de vivienda de bajos ingresos en México, anunció hoy los resultados del segundo trimestre de 2010. Sus Ingresos y EBITDA se incrementaron 12.7%, y 6.4%, respectivamente contra el mismo trimestre del año anterior.

Luis Orvañanos Lascurain, Presidente y Director General de Corporación GEO, comentó: “En el segundo trimestre, logramos resultados extraordinarios que continúan posicionando a GEO como líder en los segmentos de bajos ingresos. La escrituración de vivienda alcanzó un total de 14,919 casas, un crecimiento del 12.5% respecto al segundo trimestre del año anterior, habiendo logrado niveles récord en el número de escrituraciones semanales de la Compañía. Los ingresos y EBITDA registraron un crecimiento importante apoyados por la estrategia enfocada en los segmentos de bajos ingresos.”

“El compromiso con los clientes ha sido nuestra principal fortaleza para continuar en una trayectoria de crecimiento constante. Hemos demostrado la importancia de crear comunidades sostenibles que cuenten con áreas verdes, comercios, centros comunitarios, así como la implementación de iniciativas de equipamiento para el ahorro y aprovechamiento de los recursos en beneficio de las familias mexicanas” concluyó Orvañanos.

Resultados Relevantes

Resultados	Segundo Trimestre			Enero - Junio		
	2010	2009	Var.	2010	2009	Var.
Ventas (unidades escrituradas)	14,919	13,265	12.47%	25,032	23,041	8.64%
Ingresos	\$5,208.2	\$4,622.0	12.68%	\$8,971.0	\$7,863.4	14.09%
Utilidad Bruta	\$1,317.4	\$1,206.6	9.18%	\$2,328.4	\$2,019.9	15.27%
Margen Bruto	25.3%	26.1%	-0.81 pp	26.0%	25.7%	0.27 pp
Utilidad de Operación	\$798.9	\$757.5	5.47%	\$1,427.1	\$1,199.2	19.00%
Margen de Operación	15.3%	16.4%	-1.05 pp	15.9%	15.3%	0.66 pp
Utilidad Antes de Impuestos	\$555.8	\$634.4	-12.39%	\$1,096.1	\$951.6	15.19%
Margen antes de Impuestos	10.7%	13.7%	-3.05 pp	12.2%	12.1%	0.12 pp
EBITDA	\$1,126.2	\$1,058.5	6.40%	\$1,990.2	\$1,746.0	13.98%
Margen EBITDA	21.6%	22.9%	-1.28 pp	22.2%	22.2%	0 pp
Utilidad Neta	\$380.5	\$386.5	-1.57%	\$685.2	\$586.7	16.79%
Margen Neto	7.3%	8.4%	-1.06 pp	7.6%	7.5%	0.18 pp
Flujo de Efectivo Libre	\$733.2	-\$270.2	\$1,003.4	-\$1,442.2	-\$524.3	-\$917.9

Estructura	Trimestre		
	2T10	1T10	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$4,743.5	\$1,176.7	303.12%
Ciclo de Capital de Trabajo	535 días	550 días	-16 días
Deuda Total	\$12,023.2	\$8,417.7	42.83%
Cobertura de Intereses	3.1 x	3.2 x	-0.1 x
Deuda Neta a EBITDA (UDM)	1.7 x	1.7 x	0.0 x

Cifras no auditadas: Las cifras de este documento al 30 de junio de 2009 han sido reformuladas (no dictaminadas) para adoptar los efectos de la Norma de Información Financiera INIF-14. Al 31 de marzo de 2010 y 30 de junio de 2010 se presentan en pesos a la fecha de su emisión. Las tablas presentan cifras en millones de pesos, excepto donde se indique.

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2010

Cambio de Norma de Información Financiera INIF-14

A partir del primer trimestre del 2010 y en adelante, la Compañía presenta sus resultados financieros bajo la Norma de Información Financiera INIF-14 "Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles" la cual establece que el reconocimiento de ingresos se llevará a cabo cuando se realiza la escrituración de los bienes vendidos, y no mediante el método de porcentaje de avance de obra.

Ingresos

En el segundo trimestre de 2010 los ingresos crecieron 12.7% contra el mismo trimestre del año pasado, y alcanzaron \$5,208.2 millones. En el 2T10 se vendieron 14,919 unidades, lo que representa un incremento de 12.5% respecto a las 13,265 unidades vendidas en 2T09. Como parte de la estrategia, GEO se ha enfocado en concentrar vivienda en la base de la pirámide estando apoyada por un conjunto de iniciativas comerciales y operativas que han sido muy exitosas.

Asimismo, se generaron ingresos adicionales por la venta de locales comerciales y terrenos alcanzando \$141.8 millones de pesos en el segundo trimestre del 2010. Esto se da como resultado de la estrategia de preparación y venta de lotes con fines principalmente comerciales.

Tabla 1: Ingresos, Unidades y Precio Promedio

	2T10	2T09	Var.	% Var.	Acum. 10	Acum. 09	Var.	% Var.
Ingresos	5,208.2	4,622.0	586.2	12.7%	8,971.0	7,863.4	1,107.6	14.1%
Unidades (escrituradas)	14,919	13,265	1,654	12.5%	25,032	23,041	1,991	8.6%
Precio Promedio (Pesos)	339,591	342,724	-3,133	-0.9%	343,847	337,698	6,148	1.8%
Ingresos de Vivienda	5,066.4	4,546.2	520.1	11.4%	8,607.2	7,780.9	826.3	10.6%
Ingresos Terrenos /Áreas Comerciales	141.8	75.8	66.0	87.1%	363.8	82.5	281.4	341.2%

Tabla 2: Mezcla de Ventas

Mezcla de Ventas	2T10		Acum. 10	
	Ingresos	Ventas	Ingresos	Ventas
	-% del total -		-% del total -	
Segmento Bajo				
Económica (hasta \$217,934)	5.5%	9.6%	7.3%	13.1%
Tradicional Bajo (hasta \$275,992)	31.1%	41.6%	29.6%	41.0%
Tradicional (hasta \$401,760)	23.0%	25.1%	21.2%	23.3%
Total Segmento Bajo	59.6%	76.4%	58.1%	77.3%
Segmento Alto				
Tradicional Plus (hasta \$655,044)	25.9%	18.5%	24.4%	17.1%
Media (hasta \$1'290,873)	10.3%	4.8%	11.7%	5.2%
Residencial (más de \$1'290,873)	1.5%	0.4%	1.7%	0.4%
Total Segmento Alto	37.6%	23.6%	37.8%	22.7%
TOTAL DE VIVIENDA	97.3%	100%	95.9%	100%
Locales / Áreas Comerciales	2.7%		4.1%	
TOTAL	100%	100%	100%	100%

*Siguiendo la metodología implementada por INFONAVIT.

Las casas vendidas a través de hipotecas otorgadas por INFONAVIT representaron 70% del total para el segundo trimestre de 2010, comparado con 72% del trimestre correspondiente de 2009. En total, INFONAVIT y FOVISSSTE otorgaron el 91% del total de créditos para GEO.

La distribución de ventas por tipo de hipoteca para el segundo trimestre de 2010 fue la siguiente:

Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca

	2T10		2T09		% Var.	Acum. 10		Acum. 09		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total		unid.	% de total	unid.	% de total	
Infonavit	10,444	70%	9,545	72%	-2 pp	18,421	74%	15,478	67%	6 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	4,475	30%	3,720	28%	2 pp	6,611	26%	7,563	33%	-6 pp
TOTAL	14,919	100%	13,265	100%	0.00%	25,032	100%	23,041	100%	0.00%

*unidades escrituradas, incluye cofinanciamientos

Tabla 4: Precio Promedio 2T10

Segmento Bajo	
Económica	201,508
Tradicional Bajo	260,542
Tradicional	319,939
Segmento Alto	
Tradicional Plus	489,115
Medio	750,354
Residencial	1,341,254
Precio Promedio Total	339,591

Tabla 5: Precio Promedio Trimestral

1T09	330,880
2T09	342,724
1T10	350,125
2T10	339,591

Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el 2T10 creció 5.5% contra la utilidad del 2T09, alcanzando \$798.9 millones de pesos, con un margen operativo del 15.3% el cual disminuyó 105 pb respecto al 2T09. La disminución en el margen de operación se explica principalmente por un decremento en el margen bruto de 81 pb, resultado de la mezcla enfocada en los segmentos de bajos ingresos.

Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen

	2T10		2T09		% Var.	Acum. 10		Acum. 09		% Var.
	millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos		millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos	
Ingresos	5,208.2	100.0%	4,622.0	100.0%	12.7%	8,971.0	100.0%	7,863.4	100%	14.1%
Utilidad Bruta	1,317.4	25.3%	1,206.6	26.1%	9.2%	2,328.4	26.0%	2,019.9	25.7%	15.3%
Gastos de Admon.	518.5	10.0%	449.1	9.7%	15.5%	901.3	10.0%	820.7	10.4%	9.8%
Utilidad de Operación	798.9	15.3%	757.5	16.4%	5.5%	1,427.1	15.9%	1,199.2	15.3%	19.0%

EBITDA

El EBITDA del trimestre aumentó 6.4% o \$67.8 millones comparado con el segundo trimestre del año anterior alcanzando \$1,126.2 millones de pesos, con un margen EBITDA de 21.6%, lo que representa un decremento de 128 pb respecto al 2T09. El margen EBITDA se encuentra en línea con las expectativas de la empresa de mantener márgenes entre el 21% y 23%.

Tabla 7: EBITDA

	2T10	2T09	Var.	% Var.	Acum. 10	Acum. 09	Var.	% Var.
Utilidad de Operación	798.9	757.5	41.4	5.5%	1,427.1	1,199.2	227.9	19.0%
<i>Margen Operativo</i>	<i>15.3%</i>	<i>16.4%</i>	<i>-105 bps</i>		<i>15.9%</i>	<i>15.3%</i>	<i>66 bps</i>	
Intereses en Costo	198.2	210.4	-12.2	-5.8%	342.6	394.2	-51.6	-13.1%
Repomo en Costo	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0	-0.5	0.5	-100.0%
Depreciación y Amortización	129.1	90.5	38.6	42.6%	220.4	153.1	67.4	44.0%
EBITDA	1,126.2	1,058.5	67.8	6.4%	1,990.2	1,746.0	244.1	14.0%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>21.6%</i>	<i>22.9%</i>	<i>-128 bps</i>		<i>22.2%</i>	<i>22.2%</i>	<i>0 bps</i>	
EBITDA en millones de US\$	87.7	80.4	7.3	9.1%	154.9	132.6	22.4	16.9%

* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre

Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento aumentó 35.2% contra el 2T09 alcanzando \$186.8 millones de pesos, derivado principalmente de efectos por pérdida cambiaria y valuación del derivado de cobertura, partidas que no representan una salida de efectivo.

Tabla 8: Resultado Integral de Financiamiento

	2T10	2T09	Var.	% Var.	Acum. 10	Acum. 09	Var.	% Var.
Productos Financieros	-20.4	-26.9	6.4	-23.9%	-34.7	-41.3	6.6	-16.0%
Gastos Financieros	175.7	192.3	-16.6	-8.6%	305.4	329.8	-24.4	-7.4%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	13.6	-27.2	40.8	-149.8%	-4.9	-25.7	20.9	-81.1%
Instrumentos Derivados	18.0	0.0	18.0	100.0%	12.8	0.0	12.8	100.0%
Resultado Integral de Financiamiento	186.8	138.2	48.6	35.2%	278.6	262.8	15.8	6.0%

Utilidad Neta y Margen

La utilidad neta para el segundo trimestre 2010 fue de \$380.5 millones de pesos, un decremento de 1.6% comparada con el 2T09, con un margen neto de 7.3% lo que representa una disminución de 106 pb. Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del trimestre fue de \$0.70 pesos, 2.5% menor que los \$0.72 pesos del 2T09. La disminución se explica principalmente por la disminución en margen bruto y el reconocimiento de una pérdida en participación en compañías asociadas relacionada a Hipotecaria Su Casita por \$47 millones de pesos, la cual no representa salida de efectivo. Cabe mencionar que en el primer semestre solamente se vendieron 4 viviendas con Hipotecaria Su Casita en cofinanciamiento, lo que representa el 0.01% del total de las ventas.

La utilidad neta -excluyendo este efecto- hubiera aumentado 10.6%, alcanzando \$427.6 millones de pesos.

Tabla 9: Utilidad Neta

	2T10	2T09	Var.	% Var.	Acum. 10	Acum. 09	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	555.8	634.4	-78.6	-12.4%	1,096.1	951.6	144.5	15.2%
ISR	152.8	211.8	-59.0	-27.9%	331.5	303.4	28.2	9.3%
Interés Minoritario	22.5	36.0	-13.5	-37.6%	79.3	61.5	17.8	29.0%
Utilidad Neta	380.5	386.5	-6.1	-1.6%	685.2	586.7	98.5	16.8%
<i>Margen Neto</i>	<i>7.3%</i>	<i>8.4%</i>	<i>-106 bps</i>		<i>7.6%</i>	<i>7.5%</i>	<i>18 bps</i>	
Utilidad por Acción	0.70	0.72	-0.02	-2.5%	1.26	1.09	0.17	15.7%

ESTRUCTURA FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2010

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El saldo de efectivo al 30 de junio de 2010 fue de \$4,743.5 millones, el cual aumentó \$3,566.8 millones contra el trimestre anterior, efecto de la emisión del bono por 250 millones de dólares que serán aplicados para el refinanciamiento de deuda durante el tercer trimestre de 2010.

Ciclo de Capital de Trabajo

Como resultado de la implementación de la norma de información financiera INIF-14, se han realizado modificaciones importantes en las cuentas que conforman el capital de trabajo. Por lo tanto, se vuelve más importante analizar las cuentas de capital de trabajo en su conjunto, particularmente el saldo de inventarios, que constituye la mayor parte del total del monto.

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

Tabla 10: Ciclo de Capital de Trabajo

	2T10	1T10
Cuentas por Cobrar (días)	16	12
Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	466	478
Inventarios de Tierra Totales (días)	607	614
- Proveedores (días)	88	76
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	535	550
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>146%</i>	<i>151%</i>

Inventarios y Reserva Territorial

El saldo de inventarios totales al 30 de junio de 2010 creció en 2.3% a \$ 23,085.3 millones de pesos, contra el cierre de 1T10, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 11: Inventarios

	2T10	1T10	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales	17,710.6	17,539.6	171.0	1.0%
Inventario de Terrenos CP	2,084.8	1,678.4	406.4	24.2%
Reserva de Terrenos LP	3,289.8	3,338.1	-48.3	-1.4%
Inventarios	23,085.3	22,556.1	529.2	2.3%

El saldo de Obra en Proceso y Materiales a finales de junio de 2010 aumentó \$171.0 millones, un incremento del 1.0% con respecto al primer trimestre del 2010, lo que representa un decremento en términos relativos de 12 días de ciclo.

Los inventarios totales de Reserva Territorial incrementaron \$358.2 millones, o 7.1% contra el cierre de 1T10. Al 30 de junio de 2010, la reserva territorial de GEO es equivalente a 350,265 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 5 años de producción considerando un crecimiento anual constante en unidades.

Tabla 12: Reserva Territorial

	2T10	% del Total	1T10	% del Total
Propia	177,087	50.6%	174,550	48.9%
Fondos de Tierra (JV)	138,607	39.6%	138,987	38.9%
Opcionada	27,851	8.0%	35,929	10.1%
Outsourcing de Terrenos	6,720	1.9%	7,671	2.1%
Total Reserva Territorial	350,265	100.0%	357,137	100.0%

Flujo de Efectivo Libre

Durante el segundo trimestre de 2010 GEO generó un Flujo de Efectivo Libre por \$733.2 millones de pesos debido principalmente a la reducción en inventarios y obra en proceso así como el aumento en el financiamiento con proveedores. La cifra de Flujo de Efectivo Libre reportada para segundo trimestre de 2009 fue de -\$270.2 millones, bajo la contabilidad anterior.

La siguiente tabla muestra el cálculo del flujo de efectivo libre para el segundo trimestre y acumulado para el 2010:

Tabla 13: Flujo de Efectivo Libre

	2T10	Acum.10
EBITDA	1,126.2	1,990.2
CAPEX	136.9	204.1
Cambios en Capital de Trabajo		
Cuentas por Cobrar	212.2	-3.1
Obra en Proceso	171.0	2,459.1
Terrenos Corto Plazo	406.4	526.4
Otros Activos Circulantes	134.7	-92.9
Proveedores	-578.3	-64.9
Otros Pasivos Circulantes	193.6	750.1
Terrenos Largo Plazo	-48.3	-52.5
Proveedores Tierra LP y Minoritarios	-235.3	-293.9
Flujo de Efectivo Libre a la Empresa	733.2	-1,442.2

Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al cierre del segundo trimestre de 2010 se ubicó en \$ 12,023.2 millones. El indicador de Deuda Neta a EBITDA fue de 1.7 veces, similar a los indicadores de los trimestres anteriores. La deuda aumento en \$3,605.6 millones de pesos contra el trimestre anterior, o 42.8% como resultado de la emisión del bono por 250 millones de dólares que se utilizaran en el tercer trimestre para refinanciar deuda, con el saldo de recursos que aún se mantienen en efectivo.

El perfil de deuda presentó un decremento en el corto plazo al segundo trimestre de 2010, alcanzando un 38.7% de deuda de corto plazo a deuda total, comparado con 47.6% al 31 de marzo de 2010. Se espera reducir aún más el total de deuda de corto plazo, una vez que se apliquen los recursos obtenidos en la emisión del bono.

Asimismo, el 17.8% de la deuda total corresponde a créditos puente hipotecarios, los cuales financian 85 proyectos para la construcción de aproximadamente 38,700 viviendas. El crédito puente se contrata por cada proyecto en específico y el pago está ligado al ciclo del mismo, conforme se cobra la vivienda.

GEO cuenta con líneas de créditos disponibles y sin utilizar por \$8,299 millones de pesos, de los cuales \$4,997 millones corresponden a créditos puente y \$3,301 millones están conformados por créditos para compra de terrenos, créditos directos, papel comercial, euro-papel comercial, el programa de certificados bursátiles y arrendamientos financieros. Este acceso a líneas de crédito permite a GEO contar con mayor flexibilidad para el financiamiento de sus operaciones y el refinanciamiento de sus compromisos de corto plazo.

El total de deuda que mantiene la Compañía en dólares al segundo trimestre equivale a \$518.6 millones de dólares, de los cuales \$18.6 corresponden a créditos refaccionarios para adquisición de maquinaria y equipo y \$500 millones de dólares que corresponden a dos 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%. La segunda colocación se realizó a finales de junio del 2010 por \$250 millones de dólares a 10 años con un cupón fijo de 9.25% y una tasa de rendimiento del 9.5%. Se cuenta con contratos de cobertura para ambos bonos. El valor de mercado de dichas coberturas al 30 de junio del 2010 era de \$25.8 millones de dólares.

GEO cuenta con derivados tipo “swap” para cubrir el riesgo de la volatilidad en la tasa de interés TIIE para los vencimientos en pesos mexicanos de 2010 al 2012. Se cubren \$2,200 millones de pesos a una tasa fija del 7.17%. GEO no tiene posiciones especulativas en ningún instrumento derivado o de cobertura.

Tabla 14: Indicadores de Deuda

	2T10	1T10	Var.	% Var.
Deuda Total	12,023.2	8,417.7	3,605.6	0.4
Deuda Neta	7,279.8	7,240.9	38.9	0.0
Deuda Total a EBITDA	2.8 x	2.0 x	0.8 x	
Deuda Neta a EBITDA	1.7 x	1.7 x	0.0 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	38.7%	47.6%	-9.0%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	61.3%	52.4%	9.0%	
Liquidez (ACP / PCP)	2.4 x	2.2 x	0.2 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre ascendió a 8.93%, 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 segundo trimestre de 2010:

Tabla 15: Pasivos con Costo al 30 de junio de 2010

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	2,140.1	17.80%	TIIE + 3.5	8.43%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	336.4	2.80%	TIIE + 2.8	7.71%
Crédito Simple	261.9	2.18%	TIIE + 4.8	9.77%
Arrendamiento Financiero	193.0	1.60%	TIIE + 3.0	7.93%
Crédito Refaccionario	271.8	2.26%	LIBOR + 3.4	3.70%
Certificado Bursatil Largo Plazo	2,480.0	20.63%	TIIE + 1.9	6.82%
Bono Largo Plazo	6,340.0	52.73%	TIIE + 5.3	10.22%
Total	12,023.2	100%	N/D	8.93%

* Excluye comisiones bancarias y gastos de colocación

OPERACIONES DEL FONDO DE RECOMPRA

Durante el segundo trimestre del año, GEO no vendió ni compró 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 624,700 acciones. Como resultado, el número de acciones en circulación al 30 de junio de 2010 era de 544'437,550.

OTROS EVENTOS DEL TRIMESTRE

GEO lanza su campaña “Con GEOFácil todos pueden”. GEOFácil es un programa de ahorro administrado por Allianz Fónдика, que mediante el ahorro constante, los clientes potenciales podrán comprobar su capacidad de generar ingresos adicionales para la compra de una vivienda en GEO. En un plazo entre seis y dieciocho meses se completa el programa y se hace la entrega de un certificado por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal para la obtención de una hipoteca. Al 30 de junio, se contaba con 2,635 ahorradores en el programa. Se estima que GEO contará con 6,000 ahorradores activos bajo este esquema para el cierre del 2010.

GEO colocó de manera exitosa un bono por un monto de \$250 millones de dólares. El bono tiene un cupón fijo de 9.25%, una tasa de rendimiento al vencimiento del 9.5% y un plazo de 10 años. La emisión recibió una calificación de Ba3 por Moody’s Investor Services, BB- por Standard & Poors y BB- por Fitch Ratings. Los recursos procedentes de la operación serán utilizados para el refinanciamiento de deuda.

EXPECTATIVAS PARA 2010

GEO mantiene sus expectativas de crecimiento en ingresos entre 8 y 11% contra el año anterior, y márgenes EBITDA en el rango de 21 a 23%, tomando en cuenta la aplicación de la norma contable INIF 14. Las proyecciones están respaldadas en los fuertes fundamentales de la industria, una sólida demanda y una importante oferta crediticia por parte de los institutos ante los cuales GEO es líder de escrituración de hipotecas.

GEO continuará con su exitosa estrategia operacional y de crecimiento hacia la vivienda de bajos ingresos durante 2010, y se enfocará principalmente en la generación de flujo de efectivo, apoyada por una reducción de gastos, eficiencias en el ciclo de capital de trabajo y una menor inversión de recursos propios en CAPEX y reserva territorial.

CONFERENCIA TELEFÓNICA DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2010

- Fecha:** Miércoles, 28 de julio de 2010
- Hora:** 10:00 hrs. Ciudad de México (CT) – 11:00 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, CFO; y Hans Schroeder, Director de Relación con Inversionistas
- Teléfonos:**
- | | |
|----------------------|------------------------|
| EE.UU. | +1 888.713.4213 |
| Internacional | +1 617.213.4865 |
- Clave de Acceso:** **65963691**
- Audio Conferencia:** Acceso a la conferencia y su repetición se encontrarán disponibles en www.corporaciongeo.com
- Resultados del 2T10:** Martes 27 de junio de 2010 (al cierre del mercado)
- Repetición:** La conferencia estará disponible para su repetición desde el miércoles 28 de julio de 2010 a las 13 hrs (CT) hasta las 23 hrs el miércoles 4 de agosto de 2010 en los siguientes teléfonos:
- | | |
|-----------------|-----------------|
| EE. UU. | +1 888.286.8010 |
| Internacional | +1 617.801.6888 |
| Clave de acceso | 7318-5858 |
- Pre-registro:** Si desea pre-registrarse a la conferencia favor de ingresar a la siguiente liga

<https://www.theconferencingservice.com/prereg/key.process?key=PMN9Q8BDE>

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 56 ciudades y municipios de 17 estados de la República. En sus más de 37 años de experiencia, GEO ha producido y comercializado cerca de 510,000 casas en las que habitan casi 2'000,000 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

Hans Schroeder

Director de Relación con Inversionistas
hschroeder@casasgeo.com
Tel. +(52) 55-5480-5071

Francisco Martínez

Relación con Inversionistas
fmartinezg@casasgeo.com
Tel. +(52) 55-5480-5156

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

* Cifras en miles de pesos

Concepto	Jun 2010	Jun 2009	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,743,457	2,772,933	1,970,524	71.1%
Efectivo y Equivalentes - Restringido	0	0	0	0.0%
Cuentas por Cobrar - Neto -	827,558	620,261	207,297	33.4%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	17,710,599	14,562,526	3,148,072	21.6%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	2,084,818	1,178,393	906,425	76.9%
Otros Activos Circulantes	804,751	1,039,588	-234,837	-22.6%
Activo Circulante	26,171,183	20,173,701	5,997,482	29.7%
Inventarios Terrenos Largo Plazo	3,289,850	2,894,981	394,869	13.6%
Inversión en Acciones Asociadas	463,203	459,622	3,581	0.8%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	2,021,324	1,742,565	278,759	16.0%
Otros Activos - Neto	747,300	603,942	143,359	23.7%
Activo Total	32,692,860	25,874,811	6,818,049	26.4%
Instituciones de Crédito	4,649,019	5,155,053	-506,034	-9.8%
Proveedores	3,362,912	2,699,028	663,884	24.6%
Impuestos, gastos acumulados y otros	3,054,930	4,086,180	-1,031,250	-25.2%
Pasivo Circulante	11,066,861	11,940,261	-873,400	-7.3%
Proveedores de Terrenos	733,332	404,400	328,932	81.3%
Pasivo Largo Plazo	7,374,204	2,731,429	4,642,775	170.0%
Impuestos Diferidos	2,644,148	2,073,887	570,261	27.5%
Otros Pasivos Largo Plazo	1,245,858	52,502	1,193,356	2273.0%
Pasivo Total	23,064,403	17,202,479	5,861,924	34.1%
Capital Social	122,354	121,224	1,130	0.9%
Utilidades Retenidas	5,347,682	5,045,389	302,293	6.0%
Utilidad del Ejercicio	685,231	586,704	98,527	16.8%
Otras partidas de Capital	1,702,134	1,540,285	161,849	10.5%
Capital Mayoritario	7,857,401	7,293,602	563,799	7.7%
Capital Minoritario	1,771,056	1,378,730	392,326	28.5%
Capital Contable	9,628,457	8,672,332	956,125	11.0%
Total Pasivo y Capital Contable	32,692,860	25,874,811	6,818,049	26.4%

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL

* Cifras en miles de pesos

Concepto	2T 2010	2T 2009	Variación	
			\$	%
Ingresos	5,208,186	4,622,026	586,160	12.7%
Costos	3,890,793	3,415,433	475,360	13.9%
Utilidad Bruta	1,317,393	1,206,593	110,800	9.2%
<i>Margen Bruto</i>	<i>25.3%</i>	<i>26.1%</i>		<i>-0.8%</i>
Gastos de Administración	518,466	449,075	69,392	15.5%
% Incidencia / Ingresos	10.0%	9.7%		0.2%
Utilidad Operativa	798,927	757,518	41,408	5.5%
<i>Margen Operativo</i>	<i>15.3%</i>	<i>16.4%</i>		<i>-1.0%</i>
EBITDA	1,126,235	1,058,451	67,783	6.4%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>21.6%</i>	<i>22.9%</i>		<i>-1.3%</i>
Otros Gastos - (Ingresos)	56,372	-15,062	71,434	-474.3%
Productos Financieros	-20,443	-26,868	6,425	-23.9%
Gastos Financieros	175,684	192,293	-16,608	-8.6%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	13,557	-27,239	40,797	-149.8%
Instrumentos Derivados	17,988	0	17,988	100.0%
Resultado Integral de Financiamiento	186,787	138,185	48,601	35.2%
Utilidad antes de Impuestos	555,768	634,395	-78,627	-12.4%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>10.7%</i>	<i>13.7%</i>		<i>-3.1%</i>
Provisiones de Impuestos	152,811	211,837	-59,026	-27.9%
Tasa Efectiva de Impuestos	27.5%	33.4%		-5.9%
Utilidad antes de Interés Minoritario	402,957	422,558	-19,601	-4.6%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>7.7%</i>	<i>9.1%</i>		<i>-1.4%</i>
Interés Minoritario	22,485	36,034	-13,549	-37.6%
Operaciones Discontinuas	0	0	0	0.0%
Utilidad Neta	380,471	386,524	-6,053	-1.6%
<i>Margen Neto</i>	<i>7.3%</i>	<i>8.4%</i>		<i>-1.1%</i>

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO ACUMULADO

* Cifras en miles de pesos

Concepto	Acum. 2010	Acum. 2009	Variación	
			\$	%
Ingresos	8,970,994	7,863,367	1,107,627	14.1%
Costos	6,642,557	5,843,432	799,125	13.7%
Utilidad Bruta	2,328,437	2,019,935	308,502	15.3%
<i>Margen Bruto</i>	<i>26.0%</i>	<i>25.7%</i>		<i>0.3%</i>
Gastos de Administración	901,310	820,688	80,622	9.8%
% Incidencia / Ingresos	10.0%	10.4%		-0.4%
Utilidad Operativa	1,427,127	1,199,247	227,880	19.0%
<i>Margen Operativo</i>	<i>15.9%</i>	<i>15.3%</i>		<i>0.7%</i>
EBITDA	1,990,187	1,746,045	244,142	14.0%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.2%</i>	<i>22.2%</i>		<i>0.0%</i>
Otros Gastos - (Ingresos)	52,459	-15,070	67,529	-448.1%
Productos Financieros	-34,704	-41,305	6,601	-16.0%
Gastos Financieros	305,358	329,789	-24,431	-7.4%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-4,852	-25,718	20,866	-81.1%
Instrumentos Derivados	12,782	0	12,782	100.0%
Resultado Integral de Financiamiento	278,584	262,766	15,818	6.0%
Utilidad antes de Impuestos	1,096,084	951,551	144,533	15.2%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>12.2%</i>	<i>12.1%</i>		<i>0.1%</i>
Provisiones de Impuestos	331,547	303,381	28,166	9.3%
Tasa Efectiva de Impuestos	30.2%	31.9%		-1.6%
Utilidad antes de Interés Minoritario	764,537	648,170	116,367	18.0%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>8.5%</i>	<i>8.2%</i>		<i>0.3%</i>
Interés Minoritario	79,306	61,466	17,840	29.0%
Operaciones Discontinuas	0	0	0	0.0%
Utilidad Neta	685,231	586,704	98,527	16.8%
<i>Margen Neto</i>	<i>7.6%</i>	<i>7.5%</i>		<i>0.2%</i>