

Corporación GEO reporta resultados del tercer trimestre en línea con su estrategia de crecimiento y estimados para 2010

Ciudad de México – 27 de octubre de 2010– Corporación GEO S.A.B de C.V. (BMV: GEOB; GEOB:MM, ADR Level I CUSIP: 21986V204; Latibex: XGEO) la desarrolladora más importante de vivienda de bajos ingresos en México, anunció hoy los resultados del tercer trimestre de 2010. Sus Ingresos y EBITDA se incrementaron 6.6%, y 8.4%, respectivamente contra el mismo trimestre del año anterior. De manera acumulada, estos indicadores crecieron 11.4% y 12.0% respectivamente, en línea con nuestras expectativas de crecimiento.

Luis Orvañanos Lascurain, Presidente y Director General de Corporación GEO, comentó: “Durante el tercer trimestre GEO mantuvo una participación sobresaliente en la colocación de hipotecas ante los institutos de vivienda. De un total de 13,020 escrituraciones, 83% se originaron a través del INFONAVIT, con una participación de mercado del 9.0%, manteniendo su posición de liderazgo en México. Por otro lado, hemos visto un crecimiento relevante en hipotecas a No Afiliados, resultado de los esfuerzos de GEO mediante su programa GEOFácil y siendo consistentes con la estrategia de atender a este mercado”.

“El crecimiento en las operaciones de GEO dentro del mercado nacional continúa fortaleciéndose con la apertura de dos nuevas plazas en los estados de Hidalgo y Chiapas, en línea con la estrategia de incrementar nuestra participación de mercado en ciudades y municipios nuevos, brindando de esta manera calidad de vida a los clientes mediante la creación de comunidades sostenibles.” Concluyó el Arquitecto Orvañanos

Resultados Relevantes

	Tercer Trimestre			Enero - Septiembre		
Resultados	2010	2009	Var.	2010	2009	Var.
Ventas (unidades escrituradas)	13,020	12,824	1.53%	38,052	35,865	6.10%
Ingresos	\$4,586.4	\$4,303.0	6.58%	\$13,557.3	\$12,166.4	11.43%
Utilidad Bruta	\$1,187.2	\$1,180.4	0.58%	\$3,515.7	\$3,200.4	9.85%
<i>Margen Bruto</i>	25.9%	27.4%	-1.55 pp	25.9%	26.3%	-0.37 pp
Utilidad de Operación	\$771.1	\$765.7	0.70%	\$2,198.2	\$1,964.9	11.87%
<i>Margen de Operación</i>	16.8%	17.8%	-0.98 pp	16.2%	16.2%	0.06 pp
Utilidad Antes de Impuestos	\$628.7	\$703.1	-10.59%	\$1,724.8	\$1,654.7	4.24%
<i>Margen antes de Impuestos</i>	13.7%	16.3%	-2.63 pp	12.7%	13.6%	-0.88 pp
EBITDA	\$1,079.6	\$995.7	8.42%	\$3,069.8	\$2,741.8	11.96%
<i>Margen EBITDA</i>	23.5%	23.1%	0.4 pp	22.6%	22.5%	0.11 pp
Utilidad Neta	\$433.2	\$431.1	0.49%	\$1,118.5	\$1,017.8	9.89%
<i>Margen Neto</i>	9.4%	10.0%	-0.57 pp	8.2%	8.4%	-0.12 pp
Flujo de Efectivo Libre a la Empresa *	\$555.0	-\$398.3	\$953.3	-\$887.2	-\$200.0	-\$687.2

	Trimestre		
Estructura	3T10	2T10	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$1,937.2	\$4,743.5	-59.16%
Ciclo de Capital de Trabajo	541 días	535 días	06 días
Deuda Total	\$9,523.6	\$12,023.2	-20.79%
Cobertura de Intereses	3.0 x	3.1 x	-0.1 x
Deuda Neta a EBITDA (UDM)	1.8 x	1.7 x	0.1 x

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

*Cifras de 2009 ajustadas para efectos comparativos

RESULTADOS DEL TERCER 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 tercer trimestre de 2010 los ingresos crecieron 6.6% contra el mismo trimestre del año pasado, y alcanzaron \$4,586.4 millones. En el 3T10 se vendieron 13,020 unidades, lo que representa un incremento de 1.5% respecto a las 12,824 unidades vendidas en 3T09. 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 \$60.9 millones de pesos en el tercer 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

	3T10	3T09	Var.	% Var.	Acum. 10	Acum. 09	Var.	% Var.
Ingresos	4,586.4	4,303.0	283.3	6.6%	13,557.3	12,166.4	1,391.0	11.4%
Unidades (escrituradas)	13,020	12,824	196	1.5%	38,052	35,865	2,187	6.1%
Precio Promedio (Pesos)	347,576	334,460	13,116	3.9%	345,123	336,540	8,582	2.6%
Ingresos de Vivienda	4,525.4	4,289.1	236.3	5.5%	13,132.6	12,070.0	1,062.6	8.8%
Ingresos Terrenos /Áreas Comerciales	60.9	13.9	47.0	338.1%	424.7	96.4	328.4	340.8%

Tabla 2: Mezcla de Ventas

Mezcla de Ventas	3T10		Acum. 10	
	Ingresos	Ventas	Ingresos	Ventas
	- % del total -		- % del total -	
Segmento Bajo				
Económica (hasta \$219,570)	4.8%	8.0%	6.5%	11.3%
Tradicional Bajo (hasta \$275,992)	26.6%	39.0%	28.6%	40.3%
Tradicional (hasta \$401,760)	27.8%	29.0%	23.4%	25.2%
Total Segmento Bajo	59.3%	76.0%	58.5%	76.9%
Segmento Alto				
Tradicional Plus (hasta \$655,044)	27.5%	19.3%	25.5%	17.8%
Media (hasta \$1'290,873)	10.2%	4.3%	11.2%	4.9%
Residencial (más de \$1'290,873)	1.7%	0.4%	1.7%	0.4%
Total Segmento Alto	39.4%	24.0%	38.4%	23.1%
TOTAL DE VIVIENDA	98.7%	100%	96.9%	100%
Locales / Áreas Comerciales	1.3%		3.1%	
TOTAL	100%	100%	100%	100%

*Siguiendo la metodología implementada por INFONAVIT.

Las casas vendidas a través de hipotecas otorgadas por INFONAVIT representaron 83% del total para el tercer trimestre de 2010, comparado con 66% del trimestre correspondiente de 2009. En total, INFONAVIT y FOVISSSTE otorgaron el 93% del total de créditos para GEO.

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

Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca

	3T10		3T09		% Var.	Acum. 10		Acum. 09		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total		unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	10,852	83%	8,438	66%	18 pp	29,273	77%	23,916	67%	10 pp
FVSSSTE, Bancos, Sofoles	2,168	17%	4,386	34%	-17 pp	8,779	23%	11,949	33%	-10 pp
TOTAL	13,020	100%	12,824	100%	0.00%	38,052	100%	35,865	100%	0.00%

*unidades escrituradas, incluye cofinanciamientos

Tabla 4: Precio Promedio 3T10

Segmento Bajo	
Económica	212,908
Tradicional Bajo	240,195
Tradicional	338,403
Segmento Alto	
Tradicional Plus	501,615
Medio	832,967
Residencial	1,574,140
Precio Promedio Total	347,576

Tabla 5: Precio Promedio Trimestral

1T09	330,880
2T09	342,724
3T09	334,460
1T10	350,125
2T10	339,591
3T10	347,576

Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el 3T10 creció 0.7% contra la utilidad del 3T09, alcanzando \$771.1 millones de pesos, con un margen operativo del 16.8% el cual disminuyó 98 pb respecto al 3T09. La disminución en el margen de operación se explica principalmente por un decremento en el margen bruto de 155 pb, resultado de una mezcla más enfocada en los segmentos de bajos ingresos, parcialmente compensado con una mejora de 56 pb en el gasto de administración y ventas.

Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen

	3T10		3T09		% 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	4,586.4	100.0%	4,303.0	100.0%	6.6%	13,557.3	100.0%	12,166.4	100%	11.4%
Utilidad Bruta	1,187.2	25.9%	1,180.4	27.4%	0.6%	3,515.7	25.9%	3,200.4	26.3%	9.9%
Gastos de Admon.	416.2	9.1%	414.8	9.6%	0.3%	1,317.5	9.7%	1,235.5	10.2%	6.6%
Utilidad de Operación	771.1	16.8%	765.7	17.8%	0.7%	2,198.2	16.2%	1,964.9	16.2%	11.9%

EBITDA

El EBITDA del trimestre aumentó 8.4% ú \$83.9 millones comparado con el tercer trimestre del año anterior alcanzando \$1,079.6 millones de pesos, con un margen EBITDA de 23.5%, lo que representa un incremento de 40 pb respecto al 3T09. El margen EBITDA se encuentra en línea con las expectativas de la empresa de mantener márgenes entre el 21% y 23%.

Tabla 7: EBITDA

	3T10	3T09	Var.	% Var.	Acum. 10	Acum. 09	Var.	% Var.
Utilidad de Operación	771.1	765.7	5.4	0.7%	2,198.2	1,964.9	233.3	11.9%
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.8%</i>	<i>17.8%</i>	<i>-98 bps</i>		<i>16.2%</i>	<i>16.2%</i>	<i>6 bps</i>	
Intereses en Costo	201.8	153.9	47.9	31.1%	544.4	548.1	-3.7	-0.7%
Repomo en Costo	0.0	0.5	-0.5	0.0%	0.0	0.0	0.0	0.0%
Depreciación y Amortización	106.7	75.7	31.1	41.1%	327.2	228.7	98.5	43.0%
EBITDA	1,079.6	995.7	83.9	8.4%	3,069.8	2,741.8	328.0	12.0%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>23.5%</i>	<i>23.1%</i>	<i>40 bps</i>		<i>22.6%</i>	<i>22.5%</i>	<i>11 bps</i>	
EBITDA en millones de US\$	85.7	73.8	11.9	16.1%	243.6	203.2	40.4	19.9%

* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre

Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento aumentó 119.3% contra el 3T09 alcanzando \$154.3 millones de pesos, derivado de un mayor saldo de deuda temporal en el periodo en que se mantuvieron en caja los recursos hasta su fecha de pago, así como mayores gastos financieros a lo largo del trimestre relacionados principalmente con la cobranza de FOVISSSTE a través de descuento de cartera.

Tabla 8: Resultado Integral de Financiamiento

	3T10	3T09	Var.	% Var.	Acum. 10	Acum. 09	Var.	% Var.
Productos Financieros	-18.9	-26.4	7.5	-28.3%	-53.6	-67.7	14.1	-20.8%
Gastos Financieros	167.4	76.2	91.2	119.6%	472.8	406.0	66.8	16.4%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	-1.6	-7.8	6.2	-79.9%	-6.4	-33.5	27.1	-80.8%
Instrumentos Derivados	7.3	28.3	-21.0	-74.1%	20.1	28.3	-8.2	-28.9%
Resultado Integral de Financiamiento	154.3	70.3	83.9	119.3%	432.9	333.1	99.8	29.9%

Utilidad Neta y Margen

La utilidad neta para el tercer trimestre 2010 fue de \$433.2 millones de pesos, un aumento de 0.5% comparada con el 3T09, con un margen neto de 9.4% lo que representa una disminución de 57 pb. Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del trimestre fue de \$0.79 pesos, la cual se mantuvo estable con lo registrado en el 3T09.

Tabla 9: Utilidad Neta

	3T10	3T09	Var.	% Var.	Acum. 10	Acum. 09	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	628.7	703.1	-74.4	-10.6%	1,724.8	1,654.7	70.1	4.2%
ISR	174.4	204.3	-30.0	-14.7%	505.9	507.7	-1.8	-0.4%
Interés Minoritario	21.1	67.7	-46.6	-68.9%	100.4	129.1	-28.8	-22.3%
Utilidad Neta	433.2	431.1	2.1	0.5%	1,118.5	1,017.8	100.6	9.9%
<i>Margen Neto</i>	<i>9.4%</i>	<i>10.0%</i>	<i>-57 bps</i>		<i>8.2%</i>	<i>8.4%</i>	<i>-12 bps</i>	
Utilidad por Acción	0.79	0.79	0.00	-0.4%	2.04	1.87	0.17	8.9%

ESTRUCTURA FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El saldo de efectivo al 30 de septiembre de 2010 fue de \$1,937.2 millones, el cual disminuyó \$2,806.3 millones contra el trimestre anterior, efecto de la aplicación de los recursos obtenidos de la emisión del bono por 250 millones de dólares.

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 tercer trimestre fue el siguiente:

Tabla 10: Ciclo de Capital de Trabajo

	3T10	2T10
Cuentas por Cobrar (días)	17	16
Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	484	466
Inventarios de Tierra Totales (días)	138	141
- Proveedores (días)	98	88
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	541	535
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>148%</i>	<i>146%</i>

Inventarios y Reserva Territorial

El saldo de inventarios totales al 30 de septiembre de 2010 creció en 4.5% a \$ 24,134.9 millones de pesos, contra el cierre de 2T10, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 11: Inventarios

	3T10	2T10	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales	18,793.9	17,710.6	1,083.3	6.1%
Inventario de Terrenos CP	1,843.6	2,084.8	(241.2)	-11.6%
Reserva de Terrenos LP	3,497.5	3,289.8	207.6	6.3%
Inventarios	24,134.9	23,085.3	1,049.7	4.5%

El saldo de Obra en Proceso y Materiales a finales de septiembre de 2010 aumentó \$1,083.3 millones, un incremento de 6.1% con respecto al segundo trimestre del 2010. Este efecto es resultado de aplicar las estrategias de apertura de nuevas plazas y continuar las inversiones en obra en proceso, dadas las perspectivas positivas que tiene la compañía hacia 2011.

Los inventarios totales de Reserva Territorial se redujeron \$33.6 millones, o 0.6% contra el cierre de 2T10. Al 30 de septiembre de 2010, la reserva territorial de GEO es equivalente a 355,741 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

	3T10	% del Total	2T10	% del Total
Propia	182,700	51.4%	177,087	50.6%
Fondos de Tierra (JV)	136,126	38.3%	138,607	39.6%
Opcionada	29,811	8.4%	27,851	8.0%
Outsourcing de Terrenos	7,104	2.0%	6,720	1.9%
Total Reserva Territorial	355,741	100.0%	350,265	100.0%

Flujo de Efectivo Libre a la Empresa

Durante el tercer trimestre de 2010 GEO generó un Flujo de Efectivo Libre por \$555.0 millones de pesos debido a efectos en las diversas cuentas de balance, tales como un aumento en el financiamiento con proveedores, así como una reducción en terrenos y otros activos y pasivos circulantes.

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

Tabla 13: Flujo de Efectivo Libre

	3T10	Acum.10
EBITDA	1,079.6	3,069.8
CAPEX	56.6	260.7
Cambios en Capital de Trabajo		
Cuentas por Cobrar	57.3	54.2
Obra en Proceso	1,083.3	3,542.4
Terrenos Corto Plazo	-241.2	285.1
Otros Activos Circulantes	-239.9	-332.7
Proveedores	-454.6	-519.5
Otros Pasivos Circulantes	-146.8	603.3
Terrenos Largo Plazo	207.6	155.2
Proveedores Tierra LP y Minoritarios	202.3	-91.6
Flujo de Efectivo Libre a la Empresa	555.0	-887.2

Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al cierre del tercer trimestre de 2010 se ubicó en \$ 9,523.6 millones. El indicador de Deuda Neta a EBITDA fue de 1.8 veces, similar a los indicadores de los trimestres anteriores. La deuda disminuyó en \$2,499.6 millones de pesos contra el trimestre anterior, o 20.8% como resultado de la aplicación de recursos del bono anteriormente mencionado.

El perfil de deuda presentó una mejora en el corto plazo al tercer trimestre de 2010, alcanzando un 30.5% de deuda de corto plazo a deuda total, comparado con 38.7% al 30 de junio de 2010. Este resultado es atribuible a la aplicación de los recursos obtenidos por la emisión del bono a la deuda de corto plazo durante el trimestre.

Asimismo, el 24.7% de la deuda total corresponde a créditos puente hipotecarios, los cuales financian 78 proyectos para la construcción de aproximadamente 37,400 viviendas. El crédito puente se contrata por cada proyecto en específico y el pago está ligado al ciclo del mismo, conforme se cobra la vivienda.

GEO cuenta con líneas de créditos disponibles y sin utilizar por \$7,053 millones de pesos, de los cuales \$5,129 millones corresponden a créditos puente y \$1,924 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 tercer trimestre equivale a \$517.8 millones de dólares, de los cuales \$17.8 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 9.50%. Se cuenta con contratos de cobertura para las exposiciones en dólares. El valor de mercado de dichas coberturas al 30 de septiembre del 2010 era de -\$17.5 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

	3T10	2T10	Var.	% Var.
Deuda Total	9,523.6	12,023.2	(2,499.6)	(0.2)
Deuda Neta	7,586.4	7,279.8	306.6	0.0
Deuda Total a EBITDA	2.2 x	2.8 x	-0.6 x	
Deuda Neta a EBITDA	1.8 x	1.7 x	0.1 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	30.5%	38.7%	-8.2%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	69.5%	61.3%	8.2%	
Liquidez (ACP / PCP)	2.4 x	2.4 x	0.1 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 9.44%, tomando en cuenta las tasas equivalentes en pesos de la emisión en dólares. La siguiente tabla indica la composición del costo promedio de la deuda para el tercer trimestre de 2010:

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

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	2,353.0	24.71%	TIIE + 3.4	8.30%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	462.9	4.86%	TIIE + 3.3	8.20%
Crédito Simple	35.0	0.37%	TIIE + 3.0	7.90%
Arrendamiento Financiero	144.1	1.51%	TIIE + 2.4	7.26%
Crédito Refaccionario	282.4	2.97%	LIBOR + 4.1	4.68%
Certificado Bursatil Largo Plazo	-	0.00%	N/A	N/A
Bono Largo Plazo	6,246.2	65.59%	TIIE + 5.4	10.24%
Total	9,523.6	100%	N/D	9.44%

* Excluye comisiones bancarias y gastos de colocación

OPERACIONES DEL FONDO DE RECOMPRA

Durante el tercer 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 septiembre de 2010 era de 549,442,784. En el mes de julio, se llevo a cabo un incremento en las acciones en circulación como parte de la constitución de un fideicomiso de inversión encargado del plan de incentivos a empleados y ejecutivos de la Compañía. El incremento fue de 5'005,234 acciones

OTROS EVENTOS DEL TRIMESTRE

GEO inicia operaciones en el estado de Hidalgo. Esta operación representará una inversión por 2,400 millones de pesos, los que serán aplicados a lo largo del proceso de construcción y comercialización del desarrollo. El proyecto constará de aproximadamente 9,000 viviendas dirigidas al segmento de bajos ingresos y se estima la generación de cerca de 35,000 empleos directos y más de 150,000 indirectos.

GEO inicia operaciones en el estado de Chiapas. Con esta operación GEO extiende su diversificación geográfica a 57 ciudades y municipios en 18 estados de la República Mexicana. El proyecto constará de aproximadamente 7,700 viviendas dirigidas a los segmentos de bajos ingresos y será construido y comercializado en fases a lo largo de cinco años.

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 TERCER TRIMESTRE DE 2010

- Fecha:** Jueves, 28 de octubre 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. +1 888.713.4205
Internacional +1 617.213.4862
- Clave de Acceso:** 29241827
- Audio Conferencia:** Acceso a la conferencia y su repetición se encontrarán disponibles en www.corporaciongeo.com
- Resultados del 3T10:** Miércoles 27 de octubre de 2010 (al cierre del mercado)
- Repetición:** La conferencia estará disponible para su repetición desde el jueves 28 de octubre de 2010 a las 13 hrs (CT) hasta las 23 hrs el jueves 4 de noviembre de 2010 en los siguientes teléfonos:
EE. UU. +1 888.286.8010
Internacional +1 617.801.6888
Clave de acceso 10255428
- Pre-registro:** Si desea pre-registrarse a la conferencia favor de ingresar a la siguiente liga
<https://www.theconferencingservice.com/prereg/key.process?key=P7C9MBPBQ>

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 19 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	Sep 2010	Sep 2009	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,937,189	3,977,889	-2,040,700	-51.3%
Efectivo y Equivalentes - Restringido	0	0	0	0.0%
Cuentas por Cobrar - Neto -	884,879	1,443,029	-558,150	-38.7%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	18,793,867	14,795,968	3,997,899	27.0%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	1,843,573	1,318,043	525,530	39.9%
Otros Activos Circulantes	564,888	880,544	-315,656	-35.8%
Activo Circulante	24,024,396	22,415,473	1,608,923	7.2%
Inventarios Terrenos Largo Plazo	3,497,499	3,088,654	408,845	13.2%
Inversión en Acciones Asociadas	479,482	484,685	-5,203	-1.1%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	2,193,496	1,717,521	475,975	27.7%
Otros Activos - Neto	927,352	768,064	159,288	20.7%
Activo Total	31,122,225	28,474,397	2,647,828	9.3%
Instituciones de Crédito	2,901,372	3,600,758	-699,386	-19.4%
Proveedores	3,817,487	2,835,956	981,531	34.6%
Impuestos, gastos acumulados y otros	3,201,724	3,796,202	-594,478	-15.7%
Pasivo Circulante	9,920,583	10,232,916	-312,333	-3.1%
Proveedores de Terrenos	680,332	489,796	190,536	38.9%
Pasivo Largo Plazo	6,622,229	6,087,309	534,920	8.8%
Impuestos Diferidos	2,575,363	2,343,778	231,585	9.9%
Otros Pasivos Largo Plazo	1,370,521	82,548	1,287,973	1560.3%
Pasivo Total	21,169,028	19,236,347	1,932,681	10.0%
Capital Social	123,475	122,354	1,121	0.9%
Utilidades Retenidas	5,347,682	5,079,646	268,036	5.3%
Utilidad del Ejercicio	1,118,471	1,017,834	100,637	9.9%
Otras partidas de Capital	1,741,778	1,574,752	167,026	10.6%
Capital Mayoritario	8,331,406	7,794,586	536,820	6.9%
Capital Minoritario	1,621,791	1,443,464	178,327	12.4%
Capital Contable	9,953,197	9,238,050	715,147	7.7%
Total Pasivo y Capital Contable	31,122,225	28,474,397	2,647,828	9.3%

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL

** Cifras en miles de pesos*

Concepto	3T 2010	3T 2009	Variación	
			\$	%
Ingresos	4,586,352	4,303,016	283,336	6.6%
Costos	3,399,116	3,122,577	276,539	8.9%
Utilidad Bruta	1,187,236	1,180,439	6,797	0.6%
<i>Margen Bruto</i>	<i>25.9%</i>	<i>27.4%</i>		<i>-1.5%</i>
Gastos de Administración	416,173	414,767	1,406	0.3%
% Incidencia / Ingresos	9.1%	9.6%		<i>-0.6%</i>
Utilidad Operativa	771,063	765,672	5,391	0.7%
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.8%</i>	<i>17.8%</i>		<i>-1.0%</i>
EBITDA	1,079,578	995,724	83,855	8.4%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>23.5%</i>	<i>23.1%</i>		<i>0.4%</i>
Otros Gastos - (Ingresos)	-11,885	-7,778	-4,107	52.8%
Productos Financieros	-18,941	-26,405	7,464	-28.3%
Gastos Financieros	167,449	76,240	91,209	119.6%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-1,571	-7,807	6,236	-79.9%
Instrumentos Derivados	7,337	28,308	-20,971	-74.1%
Resultado Integral de Financiamiento	154,273	70,336	83,937	119.3%
Utilidad antes de Impuestos	628,674	703,114	-74,440	-10.6%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>13.7%</i>	<i>16.3%</i>		<i>-2.6%</i>
Provisiones de Impuestos	174,375	204,329	-29,954	-14.7%
Tasa Efectiva de Impuestos	27.7%	29.1%		<i>-1.3%</i>
Utilidad antes de Interés Minoritario	454,299	498,785	-44,486	-8.9%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>9.9%</i>	<i>11.6%</i>		<i>-1.7%</i>
Interés Minoritario	21,059	67,654	-46,595	-68.9%
Operaciones Discontinuas	0	0	0	0.0%
Utilidad Neta	433,240	431,130	2,109	0.5%
<i>Margen Neto</i>	<i>9.4%</i>	<i>10.0%</i>		<i>-0.6%</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	13,557,346	12,166,383	1,390,963	11.4%
Costos	10,041,673	8,966,009	1,075,664	12.0%
Utilidad Bruta	3,515,673	3,200,374	315,300	9.9%
<i>Margen Bruto</i>	<i>25.9%</i>	<i>26.3%</i>	<i>-0.4%</i>	
Gastos de Administración	1,317,483	1,235,455	82,028	6.6%
% Incidencia / Ingresos	9.7%	10.2%	<i>-0.4%</i>	
Utilidad Operativa	2,198,190	1,964,919	233,272	11.9%
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.2%</i>	<i>16.2%</i>	<i>0.1%</i>	
EBITDA	3,069,765	2,741,769	327,996	12.0%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.6%</i>	<i>22.5%</i>	<i>0.1%</i>	
Otros Gastos - (Ingresos)	40,575	-22,848	63,423	-277.6%
Productos Financieros	-53,645	-67,710	14,065	-20.8%
Gastos Financieros	472,807	406,029	66,778	16.4%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-6,424	-33,525	27,101	-80.8%
Instrumentos Derivados	20,119	28,308	-8,189	-29%
Resultado Integral de Financiamiento	432,857	333,102	99,755	29.9%
Utilidad antes de Impuestos	1,724,758	1,654,665	70,094	4.2%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>12.7%</i>	<i>13.6%</i>	<i>-0.9%</i>	
Provisiones de Impuestos	505,922	507,710	-1,789	-0.4%
Tasa Efectiva de Impuestos	29.3%	30.7%	<i>-1.4%</i>	
Utilidad antes de Interés Minoritario	1,218,836	1,146,955	71,882	6.3%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>9.0%</i>	<i>9.4%</i>	<i>-0.4%</i>	
Interés Minoritario	100,365	129,120	-28,755	-22.3%
Operaciones Discontinuas	0	0	0	0.0%
Utilidad Neta	1,118,471	1,017,835	100,636	9.9%
<i>Margen Neto</i>	<i>8.2%</i>	<i>8.4%</i>	<i>-0.1%</i>	