

REPORTE TRIMESTRAL 4T2010

www.corporaciongeo.com



Corporación GEO reporta sólidos resultados del 2010 alineando el crecimiento para el 2011

Ciudad de México – 16 de febrero de 2011– 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 cuarto trimestre de 2010. Sus Ingresos y EBITDA acumulados se incrementaron 8.1% y 8.9% respectivamente contra el año anterior.

Luis Orvañanos Lascurain, Presidente y Director General de Corporación GEO, comentó: “En el 2010, continuamos consolidando nuestro liderazgo en el desarrollo de vivienda de interés social creando comunidades sostenibles que mejoren la calidad de vida de las familias mexicanas. Durante el 2010 se registraron ventas por 56,093 unidades, lo que representa un crecimiento del 9.4% comparada con el 2009. La participación de mercado al cierre de año fue de 9.2% INFONAVIT y 10.1% FOVISSSTE, ubicando a GEO como el líder indiscutible en número de viviendas escrituradas ante ambos institutos.

Nuestra perspectiva para el 2011 es positiva, siendo un año de oportunidades para ampliar la presencia en el mercado nacional gracias a las fortalezas operativas, comerciales y humanas que nos diferencian de la industria. Por otro lado, el compromiso por generar beneficios económicos, sociales y ambientales a los clientes así como incrementar la rentabilidad del negocio, son una prioridad en la que continuaremos trabajando para cumplir con los retos de crecimiento de la compañía.

Resultados Relevantes

Resultados	Cuarto Trimestre			Enero - Diciembre		
	2010	2009	Var.	2010	2009	Var.
Ventas (unidades escrituradas)	18,041	15,418	17.01%	56,093	51,283	9.38%
Ingresos	\$5,597.1	\$5,546.8	0.91%	\$19,154.4	\$17,713.2	8.14%
Utilidad Bruta	\$1,426.2	\$1,429.7	-0.25%	\$4,941.9	\$4,630.1	6.73%
Margen Bruto	25.5%	25.8%	-0.29 pp	25.8%	26.1%	-0.34 pp
Utilidad de Operación	\$904.8	\$973.9	-7.09%	\$3,103.0	\$2,938.8	5.59%
Margen de Operación	16.2%	17.6%	-1.39 pp	16.2%	16.6%	-0.39 pp
Utilidad Antes de Impuestos	\$629.2	\$579.1	8.66%	\$2,354.0	\$2,233.8	5.38%
Margen antes de Impuestos	11.2%	10.4%	0.8 pp	12.3%	12.6%	-0.32 pp
EBITDA	\$1,240.8	\$1,218.2	1.86%	\$4,310.5	\$3,959.9	8.85%
Margen EBITDA	22.2%	22.0%	0.21 pp	22.5%	22.4%	0.15 pp
Utilidad Neta	\$371.8	\$346.5	7.30%	\$1,490.3	\$1,364.3	9.23%
Margen Neto	6.6%	6.2%	0.4 pp	7.8%	7.7%	0.08 pp
Flujo de Efectivo Libre a la Empresa *	\$1,002.9	\$1,167.9	-\$164.9	\$115.7	\$1,588.9	-\$1,473.3

Estructura	Trimestre		
	4T10	3T10	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$2,228.4	\$1,937.2	15.03%
Ciclo de Capital de Trabajo	543 días	541 días	2 días
Deuda Total	\$9,200.2	\$9,523.6	-3.40%
Cobertura de Intereses	2.8 x	3.0 x	-0.2 x
Deuda Neta a EBITDA (UDM)	1.6 x	1.8 x	-0.2 x

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

*Cifras de 2009 ajustadas para efectos comparativos

RESULTADOS DEL AÑO Y CUARTO 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

Los ingresos para el 2010 aumentaron 8.1% comparados con 2009, alcanzando \$ 19,154.4 millones para el año. El crecimiento en ingresos es resultado de la venta de 56,093 unidades, un incremento de 9.4% respecto a las 51,283 unidades de 2009. El precio promedio del 2010 disminuyó un hasta llegar a \$333,033 pesos. Como parte de la estrategia de enfocarse en los segmentos de bajos ingresos, el 78.5% del total de unidades se concentraron en estos segmentos, comparado contra el 70.5% del 2009 en línea con nuestro objetivo de lograr entre un 70% y 80% de las ventas para el 2010 en los tres segmentos más bajos.

En el cuarto trimestre de 2010 los ingresos crecieron 0.9% contra el mismo trimestre del año pasado, y alcanzaron \$5,597.1 millones. En el 4T10 se vendieron 18,041 unidades, lo que representa un incremento de 17.0% respecto a las 15,418 unidades vendidas en 4T09.

Tabla 1: Ingresos, Unidades y Precio Promedio

	4T10	4T09	Var.	% Var.	Acum. 10	Acum. 09	Var.	% Var.
Ingresos	5,597.1	5,546.8	50.3	0.9%	19,154.4	17,713.2	1,441.3	8.1%
Unidades (escrituradas)	18,041	15,418	2,623	17.0%	56,093	51,283	4,810	9.4%
Precio Promedio (Pesos)	307,533	356,913	-49,380	-13.8%	333,033	342,665	-9,632	-2.8%
Ingresos de Vivienda	5,548.2	5,502.9	45.3	0.8%	18,680.8	17,572.9	1,107.9	6.3%
Ingresos Terrenos /Áreas Comerciales	48.9	43.9	5.0	11.3%	473.6	140.3	333.3	237.7%

Tabla 2: Mezcla de Ventas

Mezcla de Ventas	4T10		Acum. 10	
	Ingresos	Ventas	Ingresos	Ventas
	- % del total -		- % del total -	
Segmento Bajo				
Económica (hasta \$219,570)	6.1%	8.9%	6.4%	10.5%
Tradicional Bajo (hasta \$275,992)	37.9%	49.6%	31.3%	43.3%
Tradicional (hasta \$401,760)	23.5%	23.4%	23.5%	24.6%
Total Segmento Bajo	67.5%	81.9%	61.1%	78.5%
Segmento Alto				
Tradicional Plus (hasta \$655,044)	20.1%	13.8%	23.9%	16.5%
Media (hasta \$1'290,873)	9.2%	3.8%	10.6%	4.6%
Residencial (más de \$1'290,873)	2.3%	0.5%	1.9%	0.4%
Total Segmento Alto	31.6%	18.1%	36.4%	21.5%
TOTAL DE VIVIENDA	99.1%	100%	97.5%	100%
Locales / Áreas Comerciales	0.9%		2.5%	
TOTAL	100%	100%	100%	100%

*Siguiendo la metodología implementada por INFONAVIT.

Las casas vendidas a través de hipotecas otorgadas por INFONAVIT representaron 78% del total para el 2010, comparado con 68% del 2009, mientras que en el cuarto trimestre ascendieron al 81%. En total, INFONAVIT y FOVISSSTE otorgaron el 95% del total de créditos para GEO en 2010.

La distribución de ventas por tipo de hipoteca para el cuarto trimestre de 2010 y año completo fue la siguiente:

Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca

	4T10		4T09		% Var.	Acum. 10		Acum. 09		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total		unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	14,634	81%	11,010	71%	10 pp	43,907	78%	34,926	68%	10 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	3,407	19%	4,408	29%	-9 pp	12,186	22%	16,357	32%	-10 pp
TOTAL	18,041	100%	15,418	100%	0.00%	56,093	100%	51,283	100%	0.00%

*unidades escrituradas, incluye cofinanciamientos

Tabla 4: Precio Promedio 4T10

Segmento Bajo	
Económica	215,260
Tradicional Bajo	236,814
Tradicional	311,638
Segmento Alto	
Tradicional Plus	450,512
Medio	749,702
Residencial	1,437,577
Precio Promedio Total	307,533

Tabla 5: Precio Promedio Trimestral

1T09	330,880
2T09	342,724
3T09	334,460
4T09	356,913
1T10	350,125
2T10	339,591
3T10	347,576
4T10	307,533

Como resultado de la estrategia de enfocarse en la base de la pirámide, en el cuarto trimestre se incrementó la mezcla de ventas en los segmentos de bajos ingresos dando como resultado una reducción en el precio promedio del para el año completo comparado contra el 2009.

Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el año creció 5.6% contra el año anterior, equivalente a \$3,103.0 millones de pesos, con un margen operativo del 16.2% el cual disminuyó 39 pb respecto al 2009. La disminución en el margen de operación se explica por un decremento en el margen bruto de 34 pb, resultado de un mayor enfoque en los segmentos de bajos ingresos.

Para el 4T10, la utilidad de operación fue de \$904.8 millones de pesos y el margen de operación llegó a 16.2%.

Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen

	4T10		4T09		% 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	5,597.1	100.0%	5,546.8	100.0%	0.9%	19,154.4	100.0%	17,713.2	100%	8.1%
Utilidad Bruta	1,426.2	25.5%	1,429.7	25.8%	-0.2%	4,941.9	25.8%	4,630.1	26.1%	6.7%
Gastos de Admon.	521.4	9.3%	455.8	8.2%	14.4%	1,838.8	9.6%	1,691.3	9.5%	8.7%
Utilidad de Operación	904.8	16.2%	973.9	17.6%	-7.1%	3,103.0	16.2%	2,938.8	16.6%	5.6%

EBITDA

El EBITDA del año aumentó 8.9% ó \$350.6 millones de pesos comparado con el año anterior alcanzando \$4,310.5 millones de pesos, con un margen EBITDA de 22.5%, lo que representa una incremento de 15 pb respecto al 2009, en línea con la guía de obtener un margen EBITDA entre 21% a 23% para el año completo. En el 4T10, el EBITDA aumentó 1.9% ó \$22.6 millones comparado con el cuarto trimestre del año anterior alcanzando \$1,240.8 millones de pesos, con un margen EBITDA de 22.2%, lo que representa un incremento de 21 pb respecto al 4T09.

Tabla 7: EBITDA

	4T10	4T09	Var.	% Var.	Acum. 10	Acum. 09	Var.	% Var.
Utilidad de Operación	904.8	973.9	-69.1	-7.1%	3,103.0	2,938.8	164.2	5.6%
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.2%</i>	<i>17.6%</i>	<i>-139 bps</i>		<i>16.2%</i>	<i>16.6%</i>	<i>-39 bps</i>	
Intereses en Costo	222.8	182.7	40.0	21.9%	767.1	730.8	36.3	5.0%
Depreciación y Amortización	113.2	61.5	51.7	83.9%	440.4	290.3	150.1	51.7%
EBITDA	1,240.8	1,218.2	22.6	1.9%	4,310.5	3,959.9	350.6	8.9%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.2%</i>	<i>22.0%</i>	<i>21 bps</i>		<i>22.5%</i>	<i>22.4%</i>	<i>15 bps</i>	
EBITDA en millones de US\$	98.5	90.3	8.2	9.1%	342.1	293.5	48.6	16.6%

* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre

Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento aumentó 1.3% en 2010 terminando en \$624.9 millones de pesos. En el cuarto trimestre del 2010, disminuyó 32.3% año sobre año para llegar a \$192.0 millones de pesos. Estos efectos son resultado de una ganancia cambiaria en la valuación de derivados que mantiene la compañía como cobertura de su deuda de largo plazo.

Tabla 8: Resultado Integral de Financiamiento

	4T10	4T09	Var.	% Var.	Acum. 10	Acum. 09	Var.	% Var.
Productos Financieros	-6.4	-56.3	49.9	-88.7%	-60.0	-124.0	64.0	-51.6%
Gastos Financieros	309.1	261.2	47.9	18.3%	781.9	667.2	114.7	17.2%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	4.3	64.1	-59.8	-93.2%	-2.1	30.6	-32.7	-106.8%
Instrumentos Derivados	-115.0	14.6	-129.6	-887.2%	-94.9	42.9	-137.8	-321.1%
Resultado Integral de Financiamiento	192.0	283.6	-91.6	-32.3%	624.9	616.7	8.2	1.3%

Utilidad Neta y Margen

La utilidad neta para el 2010 fue de \$1,490.3 millones de pesos, lo que representa un incremento de 9.2% comparada con 2009, con un margen neto de 7.8%. Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del año aumentó 8.2% a \$2.71 pesos desde \$2.51 en el 2009. En el cuarto trimestre de 2010, la utilidad neta fue de \$371.8 millones de pesos, un incremento de 7.3% comparada con el 4T09, con un margen neto de 6.6% lo que representa un incremento de 40 pb. Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del trimestre fue de \$ 0.68 pesos, un aumento del 6.3% comparada con \$0.64 pesos en el 4T09.

Estos resultados fueron efecto del incremento en los intereses minoritarios debido a una mayor concentración de vivienda escriturada en terrenos adquiridos en años anteriores con los joint-ventures que contrarrestan parcialmente la disminución en ISR registrado así como a las eficiencias obtenidas durante el año.

Tabla 9: Utilidad Neta

	4T10	4T09	Var.	% Var.	Acum. 10	Acum. 09	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	629.2	579.1	50.1	8.7%	2,354.0	2,233.8	120.2	5.4%
ISR	156.3	229.2	-72.9	-31.8%	662.2	736.9	-74.7	-10.1%
Operaciones Discontinuas	13.9	46.1	-32.1	-69.8%	13.9	46.1	-32.1	-69.8%
Interés Minoritario	87.3	-42.6	129.9	-304.7%	187.6	86.5	101.1	116.9%
Utilidad Neta	371.8	346.5	25.3	7.3%	1,490.3	1,364.3	125.9	9.2%
<i>Margen Neto</i>	<i>6.6%</i>	<i>6.2%</i>	<i>40 bps</i>		<i>7.8%</i>	<i>7.7%</i>	<i>8 bps</i>	
Utilidad por Acción	0.68	0.64	0.04	6.3%	2.71	2.51	0.21	8.2%

ESTRUCTURA FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2010 fue de \$2,228.4 millones, el cual disminuyó \$291.2 millones contra el trimestre anterior.

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 cuarto trimestre fue el siguiente:

Tabla 10: Ciclo de Capital de Trabajo

	4T10	3T10
Cuentas por Cobrar (días)	21	17
Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	473	484
Inventarios de Tierra Totales (días)	156	138
- Proveedores (días)	107	98
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	543	541
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>149%</i>	<i>148%</i>

Inventarios y Reserva Territorial

El saldo de inventarios totales al 31 de diciembre de 2010 creció en 1.5% a \$ 24,495.2 millones de pesos, contra el cierre de 3T10, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 11: Inventarios

	4T10	3T10	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP	16,138.8	18,793.9	(2,655.1)	-14.1%
Obra en Proceso y Materiales LP	2,284.3	-	-	N.A.
Inventario de Terrenos CP	1,995.6	1,843.6	152.0	8.2%
Reserva de Terrenos LP	4,076.4	3,497.5	578.9	16.6%
Inventarios	24,495.2	24,134.9	360.2	1.5%

El saldo de Obra en Proceso y Materiales a finales de diciembre de 2010 disminuyó \$ 370.7 millones de pesos netos, un decremento de 2.0% con respecto al tercer trimestre del 2010. Este cambio en la presentación del inventario en Obra en Proceso y Materiales corresponde a la reclasificación de inversiones en proyectos que continuarán siendo desarrollados en un plazo mayor a un año.

Los inventarios totales de Reserva Territorial aumentaron \$ 731.0 millones de pesos, ó 13.7% contra el cierre de 3T10. Al 31 de diciembre de 2010, la reserva territorial de GEO es equivalente a 387,904 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

	4T10	% del Total	3T10	% del Total
Propia	203,138	52.4%	182,700	51.4%
Fondos de Tierra (JV)	135,485	34.9%	136,126	38.3%
Opcionada	42,477	11.0%	29,811	8.4%
Outsourcing de Terrenos	6,804	1.8%	7,104	2.0%
Total Reserva Territorial	387,904	100.0%	355,741	100.0%

Flujo de Efectivo Libre a la Empresa

Para el 2010, GEO generó un Flujo de Efectivo Libre por \$115.7 millones de pesos como resultado principalmente de un aumento en el financiamiento de tierra con proveedores y con los joint-ventures, Durante el cuarto trimestre de 2010 el Flujo de Efectivo Libre fue de \$1,002.9 millones de pesos.

La siguiente tabla muestra el cálculo del flujo de efectivo libre para el cuarto trimestre y año completo 2010:

Tabla 13: Flujo de Efectivo Libre

	4T10	Acum.10
EBITDA	1,240.8	4,310.5
CAPEX	451.2	711.9
Cambios en Capital de Trabajo		
Cuentas por Cobrar	194.4	248.6
Obra en Proceso	-2,655.1	887.3
Terrenos Corto Plazo	152.0	437.2
Otros Activos Circulantes	288.0	-44.7
Proveedores	-345.1	-864.6
Otros Pasivos Circulantes	-560.9	42.5
Terrenos Largo Plazo	2,863.3	3,018.4
Proveedores Tierra LP y Minoritarios	-150.1	-241.7
Flujo de Efectivo Libre a la Empresa	1,002.9	115.7

Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al cierre del cuarto trimestre de 2010 se ubicó en \$ 9,200.2 millones. El indicador de Deuda Neta a EBITDA fue de 1.6 veces, estando en línea con lo esperado para el año. La deuda disminuyó en \$323.4 millones de pesos contra el trimestre anterior, ó 3.4%.

El perfil de deuda presentó una mejora en el corto plazo al cuarto trimestre de 2010, alcanzando un 30.3% de deuda de corto plazo a deuda total, comparado con 30.5% al 30 de septiembre de 2010. Este resultado se encuentra en línea con la expectativa de mantener un 30% de deuda de corto plazo y un 70% de largo plazo.

Asimismo, el 25.4% de la deuda total corresponde a créditos puente hipotecarios, los cuales financian 101 proyectos para la construcción de aproximadamente 44,800 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 \$8,463 millones de pesos, de los cuales \$4,501 millones corresponden a créditos puente y \$3,962 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 cuarto trimestre equivale a \$517.2 millones de dólares, de los cuales \$17.2 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 31 de diciembre del 2010 era de -\$57.2 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

	4T10	3T10	Var.	% Var.
Deuda Total	9,200.2	9,523.6	-323.4	-3.4%
Deuda Neta	6,971.8	7,586.4	-614.6	-8.1%
Deuda Total a EBITDA	2.1 x	2.2 x	-0.1 x	
Deuda Neta a EBITDA	1.6 x	1.8 x	-0.2 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	30.3%	30.5%	-0.2%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	69.7%	69.5%	0.2%	
Liquidez (ACP / PCP)	2.1 x	2.4 x	-0.3 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 9.40%, 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 cuarto trimestre de 2010:

Tabla 15: Pasivos con Costo al 31 de diciembre de 2010

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	2,336.8	25.40%	TIIE + 3.3	8.20%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	314.4	3.42%	TIIE + 3.4	8.29%
Crédito Simple	253.8	2.76%	TIIE + 4.3	9.27%
Arrendamiento Financiero	196.4	2.13%	TIIE + 1.9	6.82%
Crédito Refaccionario	217.0	2.36%	TIIE + 2.1	7.05%
Crédito Revolvente	217.5	2.36%	TIIE + 3.7	8.63%
Bono Largo Plazo	5,664.2	61.57%	TIIE + 5.3	10.18%
Total	9,200.2	100%	N/D	9.40%

* Excluye comisiones bancarias y gastos de colocación

OPERACIONES DEL FONDO DE RECOMPRA

Durante el cuarto 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 31 de diciembre de 2010 era de 549,442,784.

OTROS EVENTOS DEL TRIMESTRE

Recibe GEO el Premio Nacional de Vivienda por octavo año consecutivo. GEO prevalece como la desarrolladora de vivienda más galardonada del país, estando presente en todas las ediciones de Premio Nacional de Vivienda, desde su fundación en el año 2002, lo que refrenda su liderazgo en el sector y refleja los estándares de calidad que caracterizan a la Empresa, congruente con el compromiso de otorgar el mejor producto al alcance de todos los mexicanos.

GEO participa en el foro empresarial de cambio climático paralelo al evento COP16 de la ONU. Como parte del compromiso en la creación de comunidades sostenibles y dando congruencia a la filosofía corporativa de GEO, la compañía lideró la elaboración y presentación de la iniciativa “*World Climate Initiative*” en la ciudad de Cancún, Quintana Roo.

Día de Inversionistas GEODAY 2010. En el mes de octubre se celebró el día de inversionistas con la finalidad de transmitir el plan estratégico 2010-2015 de la compañía contando con la participación de analistas, inversionistas, bancos y casas de bolsa. En el evento se expusieron las eficiencias operativas, administrativas y financieras que se buscan generar a lo largo de los próximos cinco años.

EXPECTATIVAS PARA 2011

GEO planea obtener un sólido crecimiento en Ingresos en el rango de 10% - 13% y un margen EBITDA en el rango de 21% al 23%. El crecimiento de la compañía continuará siendo soportada por una estrategia enfocada en los segmentos de bajos ingresos, donde GEO mantendrá el liderazgo en participación de mercado ante INFONAVIT y FOVISSSTE.

En 2011, GEO dirigirá su crecimiento mediante la ejecución de una estrategia comercial única y productos dirigidos al mercado no afiliado; eficiencias de construcción e industrialización en el proceso productivo mediante la tecnología de prefabricados ALPHA, así como eficiencias administrativas, buscando un crecimiento con rentabilidad. A lo largo del próximo año, la compañía mantendrá un enfoque en la reducción de gastos y control en el ciclo de capital de trabajo.

CONFERENCIA TELEFÓNICA DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2010

- Fecha:** Jueves, 17 de febrero de 2011
- Hora:** 11:00 hrs. Ciudad de México (CT) – 12:00 hrs. EE.UU. (ET)
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:** Íñigo Orvañanos, Director General Adjunto Comercial y de Estrategia; Saúl Escarpulli, CFO; y Francisco Martínez, Gerente de Relación con Inversionistas
- Teléfonos:** EE.UU. +1 888.680.0865
Internacional +1 617.213.4853
- Clave de Acceso:** 62494344
- Audio Conferencia:** Acceso a la conferencia y su repetición se encontrarán disponibles en www.corporaciongeo.com
- Resultados del 4T10:** Miércoles 16 de febrero de 2011 (al cierre del mercado)
- Repetición:** La conferencia estará disponible para su repetición desde el jueves 17 de febrero de 2011 a las 15 hrs (CT) hasta las 23 hrs el jueves 23 de febrero de 2011 en los siguientes teléfonos:
EE. UU. +1 888.286.8010
Internacional +1 617.801.6888
Clave de acceso 53801095
- Pre-registro:** Si desea pre-registrarse a la conferencia favor de ingresar a la siguiente liga
<https://www.theconferencingservice.com/prereg/key.process?key=PLB6VBKYF>

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 560,000 casas en las que habitan más de 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

Francisco Martínez

Gerente de 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

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

* Cifras en miles de pesos

Concepto	Dic 2010	Dic 2009	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,089,141	3,393,374	-1,304,233	-38.4%
Efectivo y Equivalentes - Restringido	139,288	0	139,288	100.0%
Cuentas por Cobrar - Neto -	1,079,241	830,675	248,566	29.9%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	16,138,786	15,251,489	887,297	5.8%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	1,995,613	1,558,438	437,175	28.1%
Otros Activos Circulantes	852,934	897,609	-44,675	-5.0%
Activo Circulante	22,295,003	21,931,585	363,418	1.7%
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	2,284,349	0	2,284,349	N.A.
Inventarios Terrenos Largo Plazo	4,076,439	3,342,342	734,097	22.0%
Inversión en Acciones Asociadas	593,679	457,621	136,058	29.7%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	2,763,159	2,051,279	711,880	34.7%
Otros Activos - Neto	827,514	706,402	121,112	17.1%
Activo Total	32,840,143	28,489,229	4,350,914	15.3%
Instituciones de Crédito	2,783,218	2,659,512	123,706	4.7%
Proveedores	4,162,580	3,298,014	864,566	26.2%
Impuestos, gastos acumulados y otros	3,762,584	3,805,052	-42,468	-1.1%
Pasivo Circulante	10,708,382	9,762,578	945,804	9.7%
Proveedores de Terrenos	617,283	537,888	79,395	14.8%
Pasivo Largo Plazo	6,417,014	5,587,235	829,779	14.9%
Impuestos Diferidos	2,630,529	2,509,639	120,890	4.8%
Otros Pasivos Largo Plazo	1,228,888	1,300,051	-71,163	-5.5%
Pasivo Total	21,602,096	19,697,391	1,904,705	9.7%
Capital Social	123,475	122,354	1,121	0.9%
Utilidades Retenidas	5,997,480	3,983,346	2,014,134	50.6%
Utilidad del Ejercicio	1,490,268	1,364,336	125,932	9.2%
Otras partidas de Capital	1,791,920	1,649,216	142,704	8.7%
Capital Mayoritario	9,403,143	7,119,252	2,283,891	32.1%
Capital Minoritario	1,834,904	1,672,586	162,318	9.7%
Capital Contable	11,238,047	8,791,838	2,446,209	27.8%

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL

* Cifras en miles de pesos

Concepto	4T 2010	4T 2009	Variación	
			\$	%
Ingresos	5,597,078	5,546,786	50,292	0.9%
Costos	4,170,894	4,117,078	53,816	1.3%
Utilidad Bruta	1,426,184	1,429,708	-3,524	-0.2%
<i>Margen Bruto</i>	<i>25.5%</i>	<i>25.8%</i>	<i>-0.3%</i>	
Gastos de Administración	521,356	455,798	65,558	14.4%
% Incidencia / Ingresos	9.3%	8.2%	1.1%	
Utilidad Operativa	904,828	973,910	-69,082	-7.1%
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.2%</i>	<i>17.6%</i>	<i>-1.4%</i>	
EBITDA	1,240,782	1,218,156	22,626	1.9%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.2%</i>	<i>22.0%</i>	<i>0.2%</i>	
Otros Gastos - (Ingresos)	83,537	111,176	-27,639	-24.9%
Productos Financieros	-6,372	-56,279	49,907	-88.7%
Gastos Financieros	309,067	261,179	47,888	18.3%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	4,336	64,104	-59,768	-93.2%
Instrumentos Derivados	-114,990	14,607	-129,597	-887.2%
Resultado Integral de Financiamiento	192,041	283,611	-91,570	-32.3%
Utilidad antes de Impuestos	629,250	579,123	50,127	8.7%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>11.2%</i>	<i>10.4%</i>	<i>0.8%</i>	
Provisiones de Impuestos	156,272	229,189	-72,917	-31.8%
Tasa Efectiva de Impuestos	24.8%	39.6%	-14.7%	
Utilidad antes de Interés Minoritario	472,978	349,934	123,044	35.2%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>8.5%</i>	<i>6.3%</i>	<i>2.1%</i>	
Interés Minoritario	87,267	-42,625	129,892	-304.7%
Operaciones Discontinuas	13,914	46,058	-32,144	-69.8%
Utilidad Neta	371,797	346,501	25,295	7.3%
<i>Margen Neto</i>	<i>6.6%</i>	<i>6.2%</i>	<i>0.4%</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	19,154,424	17,713,169	1,441,255	8.1%
Costos	14,212,567	13,083,087	1,129,480	8.6%
Utilidad Bruta	4,941,857	4,630,082	311,775	6.7%
<i>Margen Bruto</i>	<i>25.8%</i>	<i>26.1%</i>	<i>-0.3%</i>	
Gastos de Administración	1,838,838	1,691,253	147,585	8.7%
% Incidencia / Ingresos	9.6%	9.5%	0.1%	
Utilidad Operativa	3,103,019	2,938,829	164,190	5.6%
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.2%</i>	<i>16.6%</i>	<i>-0.4%</i>	
EBITDA	4,310,548	3,959,925	350,622	8.9%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.5%</i>	<i>22.4%</i>	<i>0.1%</i>	
Otros Gastos - (Ingresos)	124,112	88,328	35,784	40.5%
Productos Financieros	-60,017	-123,989	63,972	-51.6%
Gastos Financieros	781,875	667,208	114,667	17.2%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-2,088	30,579	-32,667	-106.8%
Instrumentos Derivados	-94,871	42,915	-137,786	-321%
Resultado Integral de Financiamiento	624,899	616,713	8,186	1.3%
Utilidad antes de Impuestos	2,354,008	2,233,788	120,220	5.4%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>12.3%</i>	<i>12.6%</i>	<i>-0.3%</i>	
Provisiones de Impuestos	662,194	736,899	-74,705	-10.1%
Tasa Efectiva de Impuestos	28.1%	33.0%	-4.9%	
Utilidad antes de Interés Minoritario	1,691,815	1,496,889	194,926	13.0%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>8.8%</i>	<i>8.5%</i>	<i>0.4%</i>	
Interés Minoritario	187,632	86,495	101,137	116.9%
Operaciones Discontinuas	13,914	46,058	-32,144	-69.8%
Utilidad Neta	1,490,268	1,364,336	125,932	9.2%
<i>Margen Neto</i>	<i>7.8%</i>	<i>7.7%</i>	<i>0.1%</i>	