

## Corporación GEO inicia el año con sólidos resultados para el primer trimestre de 2011

Ciudad de México – 02 de mayo 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 primer trimestre de 2011. Sus Ingresos, EBITDA y Utilidad Neta se incrementaron 19.7%, 24.4% y 25.7% respectivamente contra el año anterior.

Luis Orvañanos Lascurain, Presidente y Director General de Corporación GEO, comentó: “En el primer trimestre del 2011, obtuvimos excelentes resultados habiendo incrementado el número de unidades vendidas en un 13.2%, lo que representó más de 1,300 unidades comparado con el primer trimestre del año anterior. Este resultado, refleja la preferencia de los clientes por adquirir una Casa GEO, cuya oferta de valor es el principal diferenciador en el mercado. Nuestras viviendas brindan una calidad superior a precios accesibles estando equipadas con eco-tecnologías que generan ahorros económicos a las familias mexicanas. A lo largo del año continuaremos con nuestra estrategia de expansión en donde ya hemos ampliado la presencia de GEO en los estados de Tabasco y Aguascalientes así como en la ciudad de Jalapa, Veracruz. Asimismo, seguiremos consolidando las bases para el futuro crecimiento de la Compañía, lo que nos permitirá fortalecer nuestra participación en la industria de vivienda en México.”

### Resultados Relevantes

Resultados	Primer Trimestre		
	2011	2010	Var.
Ventas (unidades escrituradas)	11,444	10,113	13.16%
Ingresos	\$4,504.0	\$3,762.8	19.70%
Utilidad Bruta	\$1,401.0	\$1,152.9	21.52%
<i>Margen Bruto</i>	<i>31.1%</i>	<i>30.6%</i>	<i>0.47 pp</i>
Utilidad de Operación	\$722.0	\$581.1	24.24%
<i>Margen de Operación</i>	<i>16.0%</i>	<i>15.4%</i>	<i>0.59 pp</i>
Utilidad Antes de Impuestos	\$600.1	\$493.3	21.66%
<i>Margen antes de Impuestos</i>	<i>13.3%</i>	<i>13.1%</i>	<i>0.22 pp</i>
EBITDA	\$1,016.6	\$816.9	24.44%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.6%</i>	<i>21.7%</i>	<i>0.86 pp</i>
Utilidad Neta	\$339.4	\$270.1	25.68%
<i>Margen Neto</i>	<i>7.5%</i>	<i>7.2%</i>	<i>0.36 pp</i>
Flujo de Efectivo Libre al Capital <sup>(1)</sup>	-\$1,863.6	-\$2,409.9	\$546.3

Estructura	Trimestre		
	1T11	4T10	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$1,605.2	\$2,228.4	-27.97%
Ciclo de Capital de Trabajo	522 días	511 días	11 días
Deuda Total <sup>(2)</sup>	\$10,463.3	\$9,200.2	13.73%
Cobertura de Intereses	2.5 x	2.7 x	-0.2 x
Deuda Neta a EBITDA (UDM)	2.0 x	1.7 x	0.3 x

Cifras no auditadas: Las cifras de este documento al 31 de marzo de 2010 y 31 de diciembre de 2010 han sido reformuladas para adoptar los efectos de las Normas de Información Financiera. Cifras en pesos a la fecha de su emisión. Las tablas presentan cifras en millones de pesos, excepto donde se indique.

(1) Cifras al 2010 no reformuladas.

(2) Deuda con costo en Instituciones financieras y bursátiles

## RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2011

---

### Cambios Contables - Norma de Información Financiera

A partir del 1 de enero del 2011, entra en vigor la Norma de Información Financiera C-4 "Inventarios", la cual indica que todo gasto que no esté relacionado con el costo de producción deberá reconocerse directamente en los resultados del ejercicio incorporándose en el rubro de gastos.

Adicionalmente, entra en vigor la Norma de Información Financiera C-5 "Pagos Anticipados", la cual requiere una clasificación de los pagos anticipados en una sola cuenta tales como: anticipos para la compra de terrenos, anticipos a contratistas y proveedores de materiales así como otros pagos que generen beneficios futuros.

Dando cumplimiento a estas normas, GEO reconoce los cambios en sus estados financieros reformulando los números de marzo y diciembre 2010 para efectos de comparación.

### Ingresos

En el primer trimestre de 2011 los ingresos crecieron 19.7% contra el mismo trimestre del año pasado, y alcanzaron \$4,504.0 millones. En el 1T11 se vendieron 11,444 unidades, lo que representa un incremento de 13.2% respecto a las 10,113 unidades vendidas en 1T10. 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.

Como parte de la estrategia de enfocarse en los segmentos de bajos ingresos, el total de unidades que se concentraron en estos segmentos fue de 81.9%, comparado contra el 78.7% del mismo trimestre del 2010 estando en línea con nuestro objetivo de lograr un 80% de las ventas para el 2011.

Asimismo, se generaron ingresos adicionales por la venta de locales comerciales y terrenos alcanzando \$230.2 millones de pesos en el primer trimestre del 2011. 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

	1T11	1T10	Var.	% Var.
<b>Ingresos</b>	4,504.0	3,762.8	741.1	19.7%
<b>Unidades (escrituradas)</b>	11,444	10,113	1,331	13.2%
<b>Precio Promedio (Pesos)</b>	373,448	350,125	23,323	6.7%
<b>Ingresos de Vivienda</b>	4,273.7	3,540.8	732.9	20.7%
<b>Ingresos Terrenos /Áreas Comerciales</b>	230.2	222.0	8.2	3.7%

**Tabla 2: Mezcla de Ventas**

Mezcla de Ventas	1T11	
	Ingresos	Ventas - % del total -
<b>Segmento Bajo</b>		
Económica (hasta \$219,570)	15.2%	26.6%
Tradicional Bajo (hasta \$275,992)	22.2%	31.2%
Tradicional (hasta \$401,760)	24.0%	24.1%
<b>Total Segmento Bajo</b>	<b>61.4%</b>	<b>81.9%</b>
<b>Segmento Alto</b>		
Tradicional Plus (hasta \$655,044)	19.4%	12.5%
Media (hasta \$1'290,873)	12.2%	5.2%
Residencial ( más de \$1'290,873)	1.9%	0.5%
<b>Total Segmento Alto</b>	<b>33.5%</b>	<b>18.1%</b>
<b>TOTAL DE VIVIENDA</b>	<b>94.9%</b>	<b>100%</b>
Locales / Áreas Comerciales	5.1%	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*Siguiendo la metodología implementada por INFONAVIT.

Las casas vendidas a través de hipotecas otorgadas por INFONAVIT y FOVISSSTE representaron el 90% del total de créditos para GEO en el primer trimestre del 2011 y la distribución de ventas por tipo de hipoteca fue la siguiente:

**Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca**

	1T11		1T10		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	8,262	72%	7,977	79%	-7 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	3,182	28%	2,136	21%	7 pp
<b>TOTAL</b>	<b>11,444</b>	<b>100%</b>	<b>10,113</b>	<b>100%</b>	<b>0.00%</b>

\*unidades escrituradas, incluye cofinanciamientos

**Tabla 4: Precio Promedio 1T11**

<b>Segmento Bajo</b>	
Económica	225,055
Tradicional Bajo	279,588
Tradicional	392,798
<b>Segmento Alto</b>	
Tradicional Plus	609,432
Medio	932,782
Residencial	1,544,862
<b>Precio Promedio Total</b>	<b>373,448</b>

**Tabla 5: Precio Promedio Trimestral**

1T10	350,125
2T10	339,591
3T10	347,576
4T10	307,533
1T11	373,448

El precio promedio aumentó 6.7% ó \$23,323 pesos contra el primer trimestre del 2010 siendo el resultado de integrar en los precios de las viviendas el costo por el equipamiento de viviendas con eco-tecnologías, así como parte de la estrategia de ventas de la Compañía de un mayor enfoque en el FOVISSSTE y cofinanciamientos.

## Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el 1T11 fue de \$722.0 millones de pesos y el margen de operación llegó a 16.0% el cual aumentó 59 pb respecto al 1T10.

Asimismo, el margen bruto se incrementa en 47 pb de 30.6% en el primer trimestre del 2010 a 31.1% en el primer trimestre del 2011. El margen bruto se incrementa como resultado de la reclasificación de gastos de inventarios que anteriormente se ubicaban en el costo de ventas y a partir de la Norma de Información Financiera C-4, estos se encuentran integrados en los gastos de administración en el estado de resultados.

Por otra parte, la mejora de 47 puntos base es resultado de las eficiencias generadas en la cadena de valor de la Compañía.

Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen

	1T11		1T10		% Var.
	millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos	
Ingresos	4,504.0	100.0%	3,762.8	100.0%	19.7%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,401.0</b>	<b>31.1%</b>	<b>1,152.9</b>	<b>30.6%</b>	<b>21.5%</b>
Gastos de Admon.	679.0	15.1%	571.8	15.2%	18.8%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>722.0</b>	<b>16.0%</b>	<b>581.1</b>	<b>15.4%</b>	<b>24.2%</b>

## EBITDA

El EBITDA del trimestre aumentó 24.4% ó \$199.6 millones de pesos comparado con el primer trimestre del año anterior alcanzando \$1,016.6 millones de pesos con un margen EBITDA de 22.6%, lo que representa un incremento de 86 pb respecto al 1T10.

Tabla 7: EBITDA

	1T11	1T10	Var.	% Var.
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>722.0</b>	<b>581.1</b>	<b>140.9</b>	<b>24.2%</b>
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.0%</i>	<i>15.4%</i>	<i>59 bps</i>	
Intereses en Costo	198.3	144.5	53.8	37.3%
Depreciación y Amortización	96.3	91.3	5.0	5.4%
<b>EBITDA</b>	<b>1,016.6</b>	<b>816.9</b>	<b>199.6</b>	<b>24.4%</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.6%</i>	<i>21.7%</i>	<i>86 bps</i>	
<b>EBITDA en millones de US\$</b>	<b>85.4</b>	<b>66.3</b>	<b>19.1</b>	<b>28.8%</b>

\* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre

## Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento en el primer trimestre del 2011 aumentó 23.7% año sobre año para llegar a \$113.6 millones de pesos.

Tabla 8: Resultado Integral de Financiamiento

	1T11	1T10	Var.	% Var.
Productos Financieros	-25.9	-14.3	-11.6	81.6%
Gastos Financieros	207.6	129.7	78.0	60.1%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	-0.6	-18.4	17.8	-96.8%
Instrumentos Derivados	-67.6	-5.2	-62.4	1197.8%
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>113.6</b>	<b>91.8</b>	<b>21.8</b>	<b>23.7%</b>

## Utilidad Neta y Margen

La utilidad neta en el primer trimestre de 2011 fue de \$339.4 millones de pesos, un incremento de 25.7% comparada con el 1T10, con un margen neto de 7.5% lo que representa un aumento de 36 pb. Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del trimestre fue de \$ 0.62 pesos, un aumento del 24.5% comparada con \$0.50 pesos en el 1T10.

Tabla 9: Utilidad Neta

	1T11	1T10	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	600.1	493.3	106.9	21.7%
ISR	203.8	163.9	39.9	24.4%
Operaciones Discontinuadas	-1.7	2.5	-4.2	-168.3%
Interés Minoritario	58.6	56.8	1.8	3.1%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>339.4</b>	<b>270.1</b>	<b>69.3</b>	<b>25.7%</b>
<i>Margen Neto</i>	<i>7.5%</i>	<i>7.2%</i>	<i>36 bps</i>	
<b>Utilidad por Acción</b>	<b>0.62</b>	<b>0.50</b>	<b>0.12</b>	<b>24.5%</b>

## ESTRUCTURA FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2011

### Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El saldo de efectivo al 31 de marzo de 2011 fue de \$1,605.2 millones, el cual disminuyó \$623.3 millones contra el trimestre anterior.

### 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

	1T11	4T10
Cuentas por Cobrar (días)	22	21
*Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	449	437
Inventarios de Tierra Totales (días)	164	169
- Proveedores (días)	113	116
<b>Ciclo de Capital de Trabajo (días)</b>	<b>522</b>	<b>511</b>
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>143%</i>	<i>140%</i>

\*Incluye Pagos Anticipados relacionados con Inventarios

El total de Pagos Anticipados relacionados con Inventarios se encuentra clasificado en la cuenta de Otros Activos Circulantes. Al 31 de diciembre de 2010 y al 31 de marzo de 2011 se registró un total de Pagos Anticipados relacionados con Inventarios por \$632.3 millones y \$702.9 millones respectivamente.

## Inventarios y Reserva Territorial

El saldo de inventarios totales al 31 de marzo de 2011 aumentó 4.9% a \$22,882.6 millones de pesos, contra el cierre de 4T10, como se aprecia en la siguiente tabla:

**Tabla 11: Inventarios**

	1T11	4T10	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP*	14,570.7	13,456.1	1,114.6	8.3%
Obra en Proceso y Materiales LP	2,189.2	2,284.3	(95.1)	-4.2%
Inventario de Terrenos CP	2,001.0	1,995.6	5.4	0.3%
Reserva de Terrenos LP	4,121.7	4,076.4	45.2	1.1%
<b>Inventarios</b>	<b>22,882.6</b>	<b>21,812.5</b>	<b>1,070.1</b>	<b>4.9%</b>

\*Incluye pagos anticipados relacionados con Inventarios

El saldo de Obra en Proceso y Materiales a finales de marzo de 2011 aumentó \$ 1,019.5 millones de pesos netos, un incremento de 6.5% con respecto al cuarto trimestre del 2010. Este cambio refleja una mayor inversión en la operación como parte de la estrategia de alinear el plan de crecimiento de la compañía.

Por otra parte, el 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 \$ 50.6 millones de pesos, ó 0.8% contra el cierre de 4T10. Al 31 de marzo de 2010, la reserva territorial de GEO es equivalente a 381,971 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**

	1T11	% del Total	4T10	% del Total
Propia	198,136	51.9%	203,138	52.4%
Fondos de Tierra (JV)	139,269	36.5%	135,485	34.9%
Opcionada	38,229	10.0%	42,477	11.0%
Outsourcing de Terrenos	6,337	1.7%	6,804	1.8%
<b>Total Reserva Territorial</b>	<b>381,971</b>	<b>100.0%</b>	<b>387,904</b>	<b>100.0%</b>

## Flujo de Efectivo Libre a la Empresa

Para el primer trimestre del 2011, el Flujo de Efectivo Libre fue negativo por \$1,863.6 millones de pesos. La siguiente tabla muestra el cálculo del flujo de efectivo libre para el primer trimestre 2011:

**Tabla 13: Flujo de Efectivo Libre**

	<b>1T11</b>
EBITDA	1,016.6
Impuestos pagados	135.7
CAPEX	16.8
Cambios en Capital de Trabajo	
Cuentas por Cobrar	132.1
Obra en Proceso	1,044.0
Terrenos Corto Plazo	5.4
Otros Activos Circulantes	-49.9
Proveedores	-60.0
Proveedores de Tierra / Minoritario	539.1
Otros Activos y Pasivos Circulantes	737.0
<b>Flujo Operativo</b>	<b>-1,039.4</b>
Gastos Financieros Netos	380.0
Valor Razonable *	444.1
<b>Flujo de Efectivo Libre al Capital</b>	<b>-1,863.6</b>

\* Efecto contable por cobertura de deuda

### Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al cierre del primer trimestre de 2011 se ubicó en \$ 10,463.3 millones. El indicador de Deuda Neta a EBITDA fue de 2.0 veces, estando en línea con lo esperado para el primer trimestre. La deuda aumentó en \$1,263.1 millones de pesos contra el trimestre anterior, ó 13.7%.

El perfil de deuda se incrementó en el corto plazo al primer trimestre de 2011, alcanzando un 37.7% de deuda de corto plazo a deuda total, comparado con 30.3% al 31 de diciembre de 2010. La expectativa para la segunda mitad del año es mantener un perfil de deuda de 30% en el corto plazo y 70% en el largo plazo.

Asimismo, el 24.7% de la deuda total corresponde a créditos puente hipotecarios, los cuales financian 82 proyectos para la construcción de aproximadamente 38,339 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 \$7,343 millones de pesos, de los cuales \$4,263 millones corresponden a créditos puente y \$3,080 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 primer trimestre equivale a \$527.5 millones de dólares, de los cuales \$13.7 corresponden a créditos refaccionarios para adquisición de maquinaria y equipo, \$13.8 millones de dólares al euro papel comercial y \$500 millones de dólares que corresponden a dos 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%. 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 marzo del 2011 era de -\$90.2 millones de dólares.

GEO cuenta con un derivado tipo “swap” para cubrir el riesgo de la volatilidad en la tasa de interés TIIE para los vencimientos en pesos mexicanos de 2011 al 2012. Se cubren \$700 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**

	1T11	4T10	Var.	% Var.
Deuda Total	10,463.3	9,200.2	1,263.1	13.7%
Deuda Neta	8,858.1	6,971.8	1,886.3	27.1%
Deuda Total a EBITDA	2.4 x	2.2 x	0.2 x	
Deuda Neta a EBITDA	2.0 x	1.7 x	0.3 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	37.7%	30.3%	7.4%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	62.3%	69.7%	-7.4%	
Liquidez (ACP / PCP)	1.9 x	1.8 x	0.1 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 9.27%, 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 2011:

**Tabla 15: Pasivos con Costo al 31 de marzo de 2011**

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	2,581.6	24.67%	TIIE + 3.5	8.36%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	286.5	2.74%	TIIE + 3.2	8.02%
Crédito Simple	1,023.1	9.78%	TIIE + 4.1	8.94%
Arrendamiento Financiero	202.1	1.93%	TIIE + 2.0	6.88%
Crédito Refaccionario	163.6	1.56%	TIIE + 2.4	7.21%
Europapel Comercial	163.7	1.56%	7.9%	7.97%
Crédito Revolvente	770.5	7.36%	TIIE + 3.8	8.60%
Bono Largo Plazo	5,272.2	50.39%	TIIE + 5.3	10.14%
<b>Total</b>	<b>10,463.3</b>	<b>100%</b>	<b>N/D</b>	<b>9.27%</b>

## OPERACIONES DEL FONDO DE RECOMPRA

Durante el primer 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 marzo de 2011 era de 549,442,784.



## OTROS EVENTOS DEL TRIMESTRE

**GEO concluyó exitosamente la apertura de una nueva línea de crédito.** Con la creación de un crédito revolvente de largo plazo hasta por 1,000 millones de pesos la Compañía contará con recursos para financiar proyectos de vivienda de bajos ingresos y sustituirá paulatinamente a otros créditos, logrando así una mayor flexibilidad operativa y una mejora en costos de financiamiento.

**GEO inicia operaciones en el estado de Tabasco.** Con un proyecto conformado por 4 desarrollos que sumarán aproximadamente 13,000 viviendas dirigidas a los segmentos de bajos ingresos. En estos desarrollos se construirán plantas de tratamiento de aguas residuales, una subestación eléctrica, tanques elevados que garanticen el abastecimiento de agua potable, ciclistas así como escuelas, parques y centros comunitarios.

**GEO obtiene reconocimiento del INFONAVIT.** Por tercer año consecutivo GEO recibió el premio como la empresa que más vivienda individualizó con créditos del INFONAVIT durante 2010. La compañía originó 43 mil 907 hipotecas lo que representa un 66% más que su competidor más cercano, logrando incrementar su participación de mercado de 8.1% al cierre de 2009 a 9.2% al cierre de 2010.

**GEO inicia operaciones en el estado de Aguascalientes.** El proyecto constará de aproximadamente 2,350 viviendas dirigidas a los segmentos de bajos ingresos y será uno de los desarrollos de mayor eficiencia energética en el Estado, generando mayores beneficios a los clientes y al medioambiente a través de eco-tecnologías que serán instaladas en las viviendas. Con esta operación la compañía extiende su diversificación geográfica a 20 estados de la República Mexicana.

**GEO recibe el distintivo como Empresa Socialmente Responsable.** La compañía recibió por sexto año consecutivo el distintivo otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI), por integrar exitosamente el factor de sostenibilidad en los ámbitos social, económico y ambiental como parte de su estrategia y cultura de negocios maximizando el impacto positivo de su actividad comercial en todos sus grupos de relación y beneficiando a las comunidades donde opera.

## 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 busca mantener el liderazgo en participación de mercado ante los institutos de vivienda.

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 año, la compañía mantendrá un enfoque en la reducción de gastos y control en el ciclo de capital de trabajo.



**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 20 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](http://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](mailto:fmartinezg@casasgeo.com)

Tel. +(52) 55-5480-5071

**Marco Rivera Melo**

Relación con Inversionistas

[mriveram@casasgeo.com](mailto: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	Mar 2011	Mar 2010	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,605,177	1,174,192	430,985	36.7%
Efectivo y Equivalentes - Restringido	0	0	0	NA
Cuentas por Cobrar - Neto -	1,211,380	612,539	598,841	97.8%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	13,867,820	14,150,045	-282,225	-2.0%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	2,000,970	1,597,354	403,616	25.3%
Otros Activos Circulantes	1,649,817	1,583,013	66,804	4.2%
<b>Activo Circulante</b>	<b>20,335,164</b>	<b>19,117,143</b>	<b>1,218,021</b>	<b>6.4%</b>
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	2,189,167	0	2,189,167	NA
Inventarios Terrenos Largo Plazo	4,121,683	3,338,131	783,552	23.5%
Inversión en Acciones Asociadas	672,983	458,458	214,525	46.8%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	2,736,684	2,021,012	715,672	35.4%
Otros Activos - Neto	824,803	663,134	161,669	24.4%
<b>Activo Total</b>	<b>30,880,483</b>	<b>25,597,878</b>	<b>5,282,605</b>	<b>20.6%</b>
Instituciones de Crédito	3,942,542	4,006,363	-63,821	-1.6%
Proveedores	4,222,608	2,777,951	1,444,657	52.0%
Impuestos, gastos acumulados y otros	2,655,826	3,260,346	-604,520	-18.5%
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>10,820,976</b>	<b>10,044,660</b>	<b>776,316</b>	<b>7.7%</b>
Proveedores de Terrenos	395,537	543,323	-147,786	-27.2%
Pasivo Largo Plazo	6,520,764	4,023,585	2,497,179	62.1%
Impuestos Diferidos	2,125,158	2,038,050	87,108	4.3%
Otros Pasivos Largo Plazo	1,635,853	1,582,355	53,498	3.4%
<b>Pasivo Total</b>	<b>21,498,288</b>	<b>18,231,973</b>	<b>3,266,315</b>	<b>17.9%</b>
Capital Social	123,475	122,354	1,121	0.9%
Utilidades Retenidas	5,609,870	3,545,540	2,064,330	58.2%
Utilidad del Ejercicio	339,415	270,068	69,347	25.7%
Otras partidas de Capital	1,791,920	1,702,134	89,786	5.3%
<b>Capital Mayoritario</b>	<b>7,864,680</b>	<b>5,640,096</b>	<b>2,224,584</b>	<b>39.4%</b>
Capital Minoritario	1,517,515	1,725,809	-208,294	-12.1%
<b>Capital Contable</b>	<b>9,382,195</b>	<b>7,365,905</b>	<b>2,016,290</b>	<b>27.4%</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>30,880,483</b>	<b>25,597,878</b>	<b>5,282,605</b>	<b>20.6%</b>

**Corporación GEO, S.A.B. de C.V.**

**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL**

\* Cifras en miles de pesos

Concepto	1T 2011	1T 2010	Variación	
			\$	%
Ingresos	4,503,952	3,762,808	741,144	19.7%
Costos	3,102,957	2,609,896	493,061	18.9%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,400,995</b>	<b>1,152,912</b>	<b>248,083</b>	<b>21.5%</b>
<i>Margen Bruto</i>	<i>31.1%</i>	<i>30.6%</i>		<i>0.5%</i>
Gastos de Administración	679,001	571,770	107,231	18.8%
% Incidencia / Ingresos	15.1%	15.2%		-0.1%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>721,994</b>	<b>581,142</b>	<b>140,852</b>	<b>24.2%</b>
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.0%</i>	<i>15.4%</i>		<i>0.6%</i>
<b>EBITDA</b>	<b>1,016,581</b>	<b>816,941</b>	<b>199,640</b>	<b>24.4%</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.6%</i>	<i>21.7%</i>		<i>0.9%</i>
Otros Gastos - (Ingresos)	8,298	-3,913	12,212	-312.1%
Productos Financieros	-25,901	-14,260	-11,640	81.6%
Gastos Financieros	207,636	129,673	77,963	60.1%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-587	-18,410	17,823	-96.8%
Instrumentos Derivados	-67,565	-5,206	-62,359	1197.8%
Resultado Integral de Financiamiento	113,583	91,797	21,786	23.7%
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>600,113</b>	<b>493,258</b>	<b>106,855</b>	<b>21.7%</b>
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>13.3%</i>	<i>13.1%</i>		<i>0.2%</i>
Provisiones de Impuestos	203,806	163,868	39,938	24.4%
Tasa Efectiva de Impuestos	34.0%	33.2%		0.7%
<b>Utilidad antes de Interés Minoritario</b>	<b>396,307</b>	<b>329,390</b>	<b>66,917</b>	<b>20.3%</b>
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>8.8%</i>	<i>8.8%</i>		<i>0.0%</i>
Interés Minoritario	58,601	56,821	1,780	3.1%
Operaciones Discontinuas	-1,709	2,501	-4,210	-168.3%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>339,415</b>	<b>270,068</b>	<b>69,347</b>	<b>25.7%</b>
<i>Margen Neto</i>	<i>7.5%</i>	<i>7.2%</i>		<i>0.4%</i>