

Corporación GEO reporta resultados del tercer trimestre 2011

Ciudad de México – 26 de octubre 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 tercer trimestre de 2011. Sus Ingresos y EBITDA se incrementaron 9.3% y 15.9% respectivamente contra el año anterior.

Luis Orvañanos Lascurain, Presidente y Director General de Corporación GEO, comentó: “En el tercer trimestre, los ingresos crecieron 9.3 por ciento con 13,775 unidades escrituradas, lo que nos ubica como líder en el desarrollo de comunidades sostenibles de interés social. Los resultados fueron apoyados por el avance en el número de créditos otorgados por el INFONAVIT en donde GEO mantiene la mayor participación de mercado con un 9.4 por ciento.

La industria de la vivienda se encuentra en una fase de transición hacia un crecimiento sustentable en donde GEO continuará tomando ventaja de oportunidades que fortalezcan nuestras operaciones en el corto y largo plazo. En este entorno que continúa presentando grandes desafíos, estamos preparados para tomar ventaja de las oportunidades que se presenten en la industria, consolidando nuestra visión de largo plazo y enfocados en mantener un equilibrio financiero. Hoy estamos reforzando iniciativas que nos permitirán lograr un cierre de año exitoso ofreciendo el mejor producto gracias al esfuerzo de un equipo de trabajo comprometido.”

Resultados Relevantes

Resultados	Tercer Trimestre			Enero - Septiembre		
	2011	2010	Var.	2011	2010	Var.
Ventas (unidades escrituradas)	13,775	13,020	5.80%	39,961	38,052	5.02%
Ingresos	\$5,012.6	\$4,586.4	9.29%	\$14,931.7	\$13,557.3	10.14%
Utilidad Bruta	\$1,619.3	\$1,449.2	11.74%	\$4,722.9	\$4,196.3	12.55%
Margen Bruto	32.3%	31.6%	0.71 pp	31.6%	31.0%	0.68 pp
Utilidad de Operación	\$802.9	\$709.9	13.09%	\$2,396.5	\$2,097.1	14.28%
Margen de Operación	16.0%	15.5%	0.54 pp	16.0%	15.5%	0.58 pp
Utilidad Antes de Impuestos	\$606.5	\$567.6	6.87%	\$1,869.2	\$1,623.6	15.13%
Margen antes de Impuestos	12.1%	12.4%	-0.27 pp	12.5%	12.0%	0.54 pp
EBITDA	\$1,179.9	\$1,018.5	15.85%	\$3,370.0	\$2,968.6	13.52%
Margen EBITDA	23.5%	22.2%	1.33 pp	22.6%	21.9%	0.67 pp
Utilidad Neta	\$359.0	\$365.5	-1.77%	\$1,088.8	\$1,022.7	6.46%
Margen Neto	7.2%	8.0%	-0.81 pp	7.3%	7.5%	-0.25 pp
Flujo de Efectivo Libre al Capital ⁽¹⁾	-\$1,379.2	\$204.7	-\$1,583.9	-\$2,860.7	-\$1,850.8	-\$1,009.9

Estructura	Trimestre		
	3T11	2T11	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$1,774.1	\$2,085.4	-14.93%
Ciclo de Capital de Trabajo	575 días	552 días	23 días
Deuda Total ⁽²⁾	\$12,739.8	\$10,052.4	26.73%
Cobertura de Intereses	2.7 x	2.7 x	0.0 x
Deuda Neta a EBITDA (UDM)	2.4 x	1.8 x	0.6 x

Cifras no auditadas: Las cifras de este documento al 30 de septiembre 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, Flujo de Efectivo al 2011 excluye efecto del valor razonable de la deuda

(2) Deuda con costo en Instituciones financieras y bursátiles

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2011

Ingresos

En el tercer trimestre de 2011 los ingresos crecieron 9.3% contra el mismo trimestre del año pasado, y alcanzaron \$5,012.6 millones. En el 3T11 se vendieron 13,775 unidades, lo que representa un incremento de 5.8% respecto a las 13,020 unidades vendidas en 3T10. 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. El total de unidades que se concentraron en estos segmentos fue de 82.7%, comparado contra el 76.0% del mismo trimestre del 2010 estando en línea con nuestro objetivo de lograr un 80% de las ventas en estos segmentos para el 2011.

Asimismo, se generaron ingresos adicionales por la venta de locales comerciales y terrenos alcanzando \$20.2 millones de pesos en el tercer 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

	3T11	3T10	Var.	% Var.	Acum. 11	Acum. 10	Var.	% Var.
Ingresos	5,012.6	4,586.4	426.2	9.3%	14,931.7	13,557.3	1,374.4	10.1%
Unidades (escrituradas)	13,775	13,020	755	5.8%	39,961	38,052	1,909	5.0%
Precio Promedio (Pesos)	362,427	347,576	14,850	4.3%	366,974	345,123	21,852	6.3%
Ingresos de Vivienda	4,992.4	4,525.4	467.0	10.3%	14,664.7	13,132.6	1,532.0	11.7%
Ingresos Terrenos /Áreas Comerciales	20.2	60.9	-40.7	-66.9%	267.1	424.7	-157.7	-37.1%

Tabla 2: Mezcla de Ventas

Mezcla de Ventas	3T11		Acum. 11	
	Ingresos	Ventas	Ingresos	Ventas
	- % del total -		- % del total -	
Segmento Bajo				
Económica (hasta \$232,772)	12.7%	21.0%	13.3%	22.4%
Tradicional Bajo (hasta \$287,327)	23.6%	32.5%	23.3%	32.5%
Tradicional (hasta \$418,261)	29.4%	29.2%	27.0%	27.0%
Total Segmento Bajo	65.8%	82.7%	63.6%	82.0%
Segmento Alto				
Tradicional Plus (hasta \$681,948)	20.6%	12.3%	19.7%	12.2%
Media (hasta \$1'349,348)	12.1%	4.7%	13.4%	5.4%
Residencial (más de \$1'349,348)	1.2%	0.3%	1.5%	0.4%
Total Segmento Alto	33.8%	17.3%	34.6%	18.0%
TOTAL DE VIVIENDA	99.6%	100%	98.2%	100%
Locales / Áreas Comerciales	0.4%		1.8%	
TOTAL	100%	100%	100%	100%

*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 a septiembre 2011 y la distribución de ventas por tipo de hipoteca fue la siguiente:

Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca

	3T11		3T10		% Var.	Acum. 11		Acum. 10		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total		unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	9,966	72%	10,852	83%	-11 pp	30,311	76%	29,273	77%	-1 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	3,809	28%	2,168	17%	11 pp	9,650	24%	8,779	23%	1 pp
TOTAL	13,775	100%	13,020	100%	0.00%	39,961	100%	38,052	100%	0.00%

*unidades escrituradas, incluye cofinanciamientos

Tabla 4: Precio Promedio 3T11

Segmento Bajo	
Económica	221,345
Tradicional Bajo	264,433
Tradicional	366,349
Segmento Alto	
Tradicional Plus	607,990
Medio	927,420
Residencial	1,648,922
Precio Promedio Total	362,427

Tabla 5: Precio Promedio Trimestral

1T10	350,125
2T10	339,591
3T10	347,576
4T10	307,533
1T11	373,448
2T11	365,952
3T11	362,427

Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el 3T11 fue de \$802.9 millones de pesos y el margen de operación llegó a 16.0% el cual aumentó 54 pb respecto al 3T10.

Asimismo, el margen bruto aumentó en 71 pb de 31.6% en el tercer trimestre del 2010 a 32.3% en el tercer trimestre del 2011. Este cambio, es resultado de las eficiencias internas generadas por la Compañía en su operación.

Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen

	3T11		3T10		% Var.	Acum. 11		Acum. 10		% Var.
	millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos		millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos	
Ingresos	5,012.6	100.0%	4,586.4	100.0%	9.3%	14,931.7	100.0%	13,557.3	100%	10.1%
Utilidad Bruta	1,619.3	32.3%	1,449.2	31.6%	11.7%	4,722.9	31.6%	4,196.3	31.0%	12.5%
Gastos de Admon.	816.4	16.3%	739.2	16.1%	10.4%	2,326.4	15.6%	2,099.3	15.5%	10.8%
Utilidad de Operación	802.9	16.0%	709.9	15.5%	13.1%	2,396.5	16.0%	2,097.1	15.5%	14.3%

EBITDA

El EBITDA del trimestre aumentó 15.9% ó \$161.5 millones de pesos comparado con el tercer trimestre del año anterior alcanzando \$1,179.9 millones de pesos con un margen EBITDA de 23.5%.

Tabla 7: EBITDA

	3T11	3T10	Var.	% Var.	Acum. 11	Acum. 10	Var.	% Var.
Utilidad de Operación	802.9	709.9	93.0	13.1%	2,396.5	2,097.1	299.4	14.3%
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.0%</i>	<i>15.5%</i>	<i>54 bps</i>		<i>16.0%</i>	<i>15.5%</i>	<i>58 bps</i>	
Intereses en Costo	255.3	201.8	53.5	26.5%	658.3	544.4	114.0	20.9%
Depreciación y Amortización	121.7	106.7	15.0	14.0%	315.1	327.2	-12.1	-3.7%
EBITDA	1,179.9	1,018.5	161.5	15.9%	3,370.0	2,968.6	401.3	13.5%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>23.5%</i>	<i>22.2%</i>	<i>133 bps</i>		<i>22.6%</i>	<i>21.9%</i>	<i>67 bps</i>	
EBITDA en millones de US\$	85.5	80.8	4.7	5.8%	244.2	235.6	8.6	3.6%

* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre (\$13.7994 sep 2011, \$12.5998 sep 2010)

Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento en el tercer trimestre del 2011 aumentó 22.3% año sobre año para llegar a \$188.7 millones de pesos. Este incremento se debe principalmente al resultado de la pérdida cambiaria debido a las variaciones en el tipo de cambio registradas en el trimestre así como por la valuación de los instrumentos derivados de la Compañía.

Tabla 8: Resultado Integral de Financiamiento

	3T11	3T10	Var.	% Var.	Acum. 11	Acum. 10	Var.	% Var.
Productos Financieros	-34.7	-18.9	-15.7	83.1%	-74.0	-53.6	-20.4	38.0%
Gastos Financieros	176.6	167.4	9.2	5.5%	573.9	472.8	101.1	21.4%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	18.9	-1.6	20.5	-1303.9%	24.4	-6.4	30.8	-479.1%
Instrumentos Derivados	27.8	7.3	20.5	279.3%	9.5	20.1	-10.6	-52.8%
Resultado Integral de Financiamiento	188.7	154.3	34.4	22.3%	533.8	432.9	100.9	23.3%

Utilidad Neta y Margen

La utilidad neta en el tercer trimestre de 2011 fue de \$359.0 millones de pesos, una disminución del 1.8% comparada con el 3T10, con un margen neto de 7.2% lo que representa una disminución de 81 pb. Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del trimestre fue de \$ 0.65 pesos, una disminución del 1.8% comparada con \$0.67 pesos en el 3T10.

La disminución en la utilidad neta es resultado de un incremento en los intereses minoritarios habiendo titulado un mayor número de viviendas que se encontraban bajo el esquema de alianzas estratégicas.

Tabla 9: Utilidad Neta

	3T11	3T10	Var.	% Var.	Acum. 11	Acum. 10	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	606.5	567.6	39.0	6.9%	1,869.2	1,623.6	245.6	15.1%
ISR	174.5	181.0	-6.5	-3.6%	570.2	500.6	69.6	13.9%
Operaciones Discontinuas	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0	0.0	0.0	0.0%
Interés Minoritario	73.0	21.1	51.9	246.6%	210.3	100.4	110.0	109.6%
Utilidad Neta	359.0	365.5	-6.5	-1.8%	1,088.8	1,022.7	66.1	6.5%
<i>Margen Neto</i>	<i>7.2%</i>	<i>8.0%</i>	<i>-81 bps</i>		<i>7.3%</i>	<i>7.5%</i>	<i>-25 bps</i>	
Utilidad por Acción	0.65	0.67	-0.01	-1.8%	1.98	1.86	0.12	6.5%

ESTRUCTURA FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011

Efectivo y Cuentas por Cobrar

El saldo de efectivo al 30 de septiembre de 2011 fue de \$1,774.1 millones de pesos, el cual disminuyó \$311.3 millones de pesos contra el trimestre anterior.

Por otro lado, las cuentas por cobrar se incrementaron 43.8% ó \$680.6 millones de pesos comparado con el 2T11. Este resultado se explica por: 1) retrasos en la operación del Programa de Subsidios “Estatales” en donde GEO se vio afectado en el estado de Puebla y Baja California; 2) la implementación de “Guardavalores” para la integración de expedientes de clientes afiliados a FOVISSSTE, lo que incrementó los tiempos de cobranza; 3) La escrituración del 40% de las viviendas del trimestre en el último mes derivado de la transición a la verticalidad, la asignación de subsidios y en la implementación del mecanismo de referencia telefónica del INFONAVIT. Por tales razones, se incrementó el tiempo promedio de escrituración a cobranza en 12 días adicionales.

A la fecha del presente reporte ya se realizó la cobranza de \$680.6 millones mencionados anteriormente.

Ciclo de Capital de Trabajo

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

Tabla 10: Ciclo de Capital de Trabajo

	3T11	2T11
Cuentas por Cobrar (días)	40	28
*Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	482	463
Inventarios de Tierra Totales (días)	166	168
- Proveedores (días)	112	107
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	575	552
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>158%</i>	<i>151%</i>

*Incluye Pagos Anticipados relacionados con Inventarios

El incremento en los días del ciclo de capital de trabajo es resultado de:

- Un aumento en cuentas por cobrar por retrasos en la cobranza, como se explicó en el párrafo anterior
- Un aumento en los niveles de inventarios de obra en proceso como resultado de la transición en verticalidad así como la inversión en permisos y licencias que se realizó en el Estado de México asegurando la continuidad de los próximos tres años

Resultado del incremento del programa de subsidios 2012 en un 70%, donde la mayoría de los subsidios se otorgarán en el primer semestre del 2012, GEO mantiene los niveles de inversión en obra en proceso similares a los del tercer del trimestre, preparándonos para tomar ventaja de las oportunidades que se presenten para el desarrollo de viviendas de interés social.

Esta estrategia generará un mayor número de ingresos en el primer semestre cambiando la estacionalidad de la Compañía.

Inventarios y Reserva Territorial

El saldo de inventarios totales al 30 de septiembre de 2011 aumentó 4.6% a \$ 24,824.0 millones de pesos, contra el cierre de 2T11, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 11: Inventarios

	3T11	2T11	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP*	16,201.6	15,258.9	942.6	6.2%
Obra en Proceso y Materiales LP	2,257.9	2,151.1	106.8	5.0%
Inventario de Terrenos CP	2,256.5	2,120.3	136.2	6.4%
Reserva de Terrenos LP	4,108.1	4,204.8	-96.7	-2.3%
Inventarios	24,824.0	23,735.1	1,088.9	4.6%

*Incluye pagos anticipados (\$530.4 millones en sep 2011, \$786.8 millones en jun 2011)

El saldo de Obra en Proceso y Materiales a finales de septiembre de 2011 aumentó \$ 1,049.4 millones de pesos netos, un incremento de 6.0% con respecto al segundo trimestre del año. Este cambio es resultado de la estrategia enfocada a vivienda vertical en donde GEO espera titular aproximadamente 10,000 viviendas verticales en el cuarto trimestre del 2011.

La Compañía mantendrá al cierre del año, los niveles actuales de inversión en inventarios de obra en proceso, la cual garantizará los niveles de escrituración y acceso a subsidios durante el primer semestre del 2012.

Los inventarios totales de reserva territorial aumentaron marginalmente \$ 39.5 millones de pesos, ó 0.6% contra el cierre del 2T11. Al 30 de septiembre de 2011, la reserva territorial de GEO es equivalente a 378,215 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

	3T11	% del Total	2T11	% del Total
Propia	189,884	50.2%	193,540	50.6%
Fondos de Tierra (JV)	151,882	40.2%	153,499	40.2%
Opcionada	25,702	6.8%	24,362	6.4%
Outsourcing de Terrenos	10,747	2.8%	10,870	2.8%
Total Reserva Territorial	378,215	100.0%	382,271	100.0%

Flujo de Efectivo

Para el tercer trimestre del 2011, el Flujo de Efectivo Libre al Capital excluyendo el efecto del valor razonable de la deuda, dado que no representa una salida de efectivo, fue negativo por \$1,379.2 millones de pesos mientras que el acumulado a septiembre 2011 fue negativo por \$2,860.7 millones de pesos.

El valor razonable de la deuda aumentó en el trimestre como resultado de las variaciones en el tipo de cambio. Este efecto no representa una salida de efectivo, por lo que no se considera para el cálculo de flujo de efectivo. El monto del valor razonable para el tercer trimestre fue de \$1,637.7 millones y de \$1,126.6 millones a septiembre 2011.

El resultado en el Flujo de Efectivo se debe principalmente al incremento en el capital de trabajo en cuentas por cobrar e inventarios como se explica en la sección de efectivo y cuentas por cobrar e inventarios.

Tabla 13: Flujo de Efectivo Libre

	3T11	Sep 2011
EBITDA	1,179.9	3,370.0
(-) Impuestos pagados	99.1	290.2
(-) CAPEX	-50.1	-147.6
(-) Cambios en Capital de Trabajo		
Cuentas por Cobrar	680.6	1,154.9
Obra en Proceso	1,199.0	2,898.4
Terrenos Corto Plazo	136.2	260.9
Terrenos Largo Plazo	10.1	5.2
Proveedores	-263.8	-143.6
Proveedores de Tierra / Minoritario	174.6	665.8
Otros Activos y Pasivos Circulantes	160.5	686.8
Incentivos por servicios de maquinaria	15.6	-598.7
Flujo Operativo	-981.9	-1,702.4
(-) Gastos Financieros Netos	397.3	1,158.3
Flujo de Efectivo Libre al Capital*	-1,379.2	-2,860.7

* Excluye efecto del Valor Razonable de la Deuda

Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al cierre del tercer trimestre de 2011 se ubicó en \$ 12,739.8 millones la cuál aumentó \$2,687.3 millones de pesos contra el trimestre anterior, ó 26.7%. Es importante considerar que parte del incremento de la deuda se debe al efecto del valor razonable el cual se registra en la deuda total de la Compañía. El valor razonable está relacionado con la valuación de los instrumentos financieros derivados cuya contratación tiene como finalidad mitigar el riesgo cambiario y de tasa de interés. Este aumento corresponde a un impacto de \$1,637.7 millones de pesos en la deuda total y representa una partida no monetaria.

El resto del incremento en la deuda total, es resultado de mayores niveles de financiamiento alineados con la estrategia de la Compañía de mantener los niveles de producción de vivienda de interés social así como compensar el retraso en la cobranza del tercer trimestre.

El perfil de deuda de la Compañía mejora alcanzando un 29.1% de deuda de corto plazo a deuda total, comparado con un 34.0% al 30 de junio de 2011.

Por otro lado, el 18.6% de la deuda total corresponde a créditos puente hipotecarios, los cuales financian 96 proyectos para la construcción de aproximadamente 45,327 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 \$6,798 millones de pesos, de los cuales \$4,008 millones corresponden a créditos puente y \$2,790 millones están conformados por créditos para compra de terrenos, créditos directos, 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 \$512.9 millones de dólares, de los cuales \$12.9 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 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%. Ambas emisiones cuentan con instrumentos de cobertura de cupón y principal cuyo valor de mercado al 30 de septiembre del 2011 era de \$35.8 millones de dólares.

La finalidad de estas coberturas es mitigar la exposición de los bonos a riesgos cambiarios y de tasa de interés. Por una parte, el bono 2014 cuenta con una cobertura a 13.38 pesos por dólar mientras que el bono 2020 a un tipo de cambio de 12.81 pesos por dólar. Como resultado de la alta efectividad de las coberturas de los instrumentos derivados, GEO registró un impacto en el Estado de Resultados por tan sólo \$9.5 millones de pesos.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con un derivado tipo swap de tasa de interés por \$700 millones de pesos a una tasa fija de 7.17% con fecha de vencimiento en 2012 para cubrir el riesgo de la volatilidad en la tasa de interés TIIE. GEO no tiene posiciones especulativas en ningún instrumento derivado.

Tabla 14: Indicadores de Deuda

	3T11	2T11	Var.	% Var.
Deuda Total	12,739.8	10,052.4	2,687.3	26.7%
Deuda Neta	10,965.6	7,967.0	2,998.6	37.6%
Deuda Total a EBITDA	2.8 x	2.3 x	0.5 x	
Deuda Neta a EBITDA	2.4 x	1.8 x	0.6 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	29.1%	34.0%	-4.9%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	70.9%	66.0%	4.9%	
Liquidez (ACP / PCP)	2.1 x	2.0 x	0.1 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 9.26%, 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 2011:

Tabla 15: Pasivos con Costo al 30 de septiembre de 2011

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	2,366.8	18.58%	TIIE + 3.4	8.22%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	720.3	5.65%	TIIE + 3.4	8.23%
Crédito Simple	1,175.0	9.22%	TIIE + 4.4	9.25%
Arrendamiento Financiero	181.5	1.42%	TIIE + 3.2	8.01%
Crédito Refaccionario	134.8	1.06%	TIIE + 2.3	7.15%
Certificados Bursátiles Largo Plazo	400.0	3.14%	TIIE + 3.1	7.91%
Crédito Revolvente	927.5	7.28%	TIIE + 3.7	8.54%
Bono Largo Plazo	6,833.9	53.64%	TIIE + 5.1	9.99%
Total	12,739.8	100%	TIIE + 4.5	9.26%

* Excluye comisiones bancarias y gastos de colocación

OPERACIONES DEL FONDO DE RECOMPRA

Durante el tercer trimestre del año, GEO no vendió acciones del fondo de recompra. Por el contrario, compró 4'598,800 acciones. De esta forma el número de acciones que el fondo de recompra tenía en posición al cierre del trimestre era de 5'263,500 acciones. Como resultado, el número de acciones en circulación al 30 de septiembre de 2011 era de 549'387,609.

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.

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 septiembre 2010 para efectos de comparación.

CONFERENCIA TELEFÓNICA DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2011

Fecha: Jueves, 27 de octubre de 2011

Hora: 11:00 hrs. Ciudad de México (CDT) – 12:00 hrs. EE.UU. (EDT)
Para asegurar la conexión de la llamada, favor de marcar con 20 minutos de anticipación al inicio de la conferencia, o pre-registrarse en línea (*mayor información en la sección de pre-registro*)

Conferencistas: Arq. Luis Orvañanos, Presidente y Director General; Saúl Escarpulli, Director General Adjunto de Finanzas; y Francisco Martínez, Gerente de Relación con Inversionistas

Teléfonos: EE.UU. +1 888.679.8034
Internacional +1 617.213.4847

Clave de Acceso: 46713684

Audio Conferencia: Acceso a la conferencia y su repetición se encontrarán disponibles en www.corporaciongeo.com

Resultados del 3T11: Miércoles 26 de octubre de 2011 (al cierre del mercado)

Repetición: La conferencia estará disponible para su repetición desde el jueves 27 de octubre de 2011 a las 13 hrs (CDT) hasta las 23 hrs el jueves 3 de noviembre de 2011 en los siguientes teléfonos:

EE. UU. +1 888.286.8010
Internacional +1 617.801.6888
Clave de acceso 87184209

Pre-registro: Si desea pre-registrarse a la conferencia favor de ingresar a la siguiente liga

<https://www.theconferencingservice.com/prereg/key.process?key=P49EY7CD7>

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 20 estados de la República. En sus más de 38 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	Sep 2011	Sep 2010	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,774,136	1,937,189	-163,053	-8.4%
Cuentas por Cobrar - Neto -	2,234,160	884,879	1,349,281	152.5%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	15,671,172	15,434,894	236,278	1.5%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	2,256,468	1,843,573	412,895	22.4%
Otros Activos Circulantes	1,766,361	1,197,298	569,063	47.5%
Activo Circulante	23,702,297	21,297,833	2,404,464	11.3%
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	2,257,925	0	2,257,925	NA
Inventarios Terrenos Largo Plazo	4,108,061	3,497,499	610,562	17.5%
Inversión en Acciones Asociadas	616,357	479,482	136,875	28.5%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	2,517,525	2,193,427	324,098	14.8%
Otros Activos - Neto	1,199,168	927,352	271,816	29.3%
Activo Total	34,401,333	28,395,593	6,005,740	21.2%
Instituciones de Crédito	3,708,813	2,901,372	807,441	27.8%
Proveedores	4,306,132	3,817,487	488,645	12.8%
Impuestos, gastos acumulados y otros	3,327,240	3,201,724	125,516	3.9%
Pasivo Circulante	11,342,185	9,920,583	1,421,602	14.3%
Proveedores de Terrenos	328,383	680,332	-351,949	-51.7%
Pasivo Largo Plazo	9,030,947	6,622,229	2,408,718	36.4%
Impuestos Diferidos	2,338,861	1,782,374	556,487	31.2%
Otros Pasivos Largo Plazo	1,103,593	1,370,521	-266,928	-19.5%
Pasivo Total	24,143,969	20,376,039	3,767,930	18.5%
Capital Social	124,502	123,475	1,027	0.8%
Utilidades Retenidas	5,574,154	3,509,824	2,064,330	58.8%
Utilidad del Ejercicio	1,088,753	1,022,686	66,067	6.5%
Otras partidas de Capital	1,801,641	1,741,778	59,863	3.4%
Capital Mayoritario	8,589,050	6,397,763	2,191,287	34.3%
Capital Minoritario	1,668,314	1,621,791	46,523	2.9%
Capital Contable	10,257,364	8,019,554	2,237,810	27.9%
Total Pasivo y Capital Contable	34,401,333	28,395,593	6,005,740	21.2%

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL

** Cifras en miles de pesos*

Concepto	3T 2011	3T 2010	Variación	
			\$	%
Ingresos	5,012,602	4,586,352	426,250	9.3%
Costos	3,393,280	3,137,181	256,099	8.2%
Utilidad Bruta	1,619,321	1,449,171	170,150	11.7%
<i>Margen Bruto</i>	<i>32.3%</i>	<i>31.6%</i>	<i>0.7%</i>	
Gastos de Administración	816,414	739,229	77,185	10.4%
% Incidencia / Ingresos	16.3%	16.1%	<i>0.2%</i>	
Utilidad Operativa	802,908	709,942	92,966	13.1%
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.0%</i>	<i>15.5%</i>	<i>0.5%</i>	
EBITDA	1,179,927	1,018,457	161,470	15.9%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>23.5%</i>	<i>22.2%</i>	<i>1.3%</i>	
Otros Gastos - (Ingresos)	7,673	-11,884	19,557	-164.6%
Productos Financieros	-34,684	-18,941	-15,743	83.1%
Gastos Financieros	176,647	167,449	9,198	5.5%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	18,925	-1,572	20,497	-1303.9%
Instrumentos Derivados	27,826	7,337	20,489	279.3%
Resultado Integral de Financiamiento	188,714	154,273	34,441	22.3%
Utilidad antes de Impuestos	606,521	567,553	38,968	6.9%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>12.1%</i>	<i>12.4%</i>	<i>-0.3%</i>	
Provisiones de Impuestos	174,546	181,039	-6,493	-3.6%
Tasa Efectiva de Impuestos	28.8%	31.9%	<i>-3.1%</i>	
Utilidad antes de Interés Minoritario	431,975	386,514	45,461	11.8%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>8.6%</i>	<i>8.4%</i>	<i>0.2%</i>	
Interés Minoritario	72,995	21,059	51,936	246.6%
Operaciones Discontinuas	0	0	0	N.A.
Utilidad Neta	358,980	365,455	-6,475	-1.8%
<i>Margen Neto</i>	<i>7.2%</i>	<i>8.0%</i>	<i>-0.8%</i>	

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO ACUMULADO

* Cifras en miles de pesos

Concepto	Acum. 2011	Acum. 2010	Variación	
			\$	%
Ingresos	14,931,728	13,557,346	1,374,382	10.1%
Costos	10,208,850	9,361,004	847,846	9.1%
Utilidad Bruta	4,722,878	4,196,342	526,536	12.5%
<i>Margen Bruto</i>	<i>31.6%</i>	<i>31.0%</i>	<i>0.7%</i>	
Gastos de Administración	2,326,380	2,099,273	227,107	10.8%
% Incidencia / Ingresos	15.6%	15.5%	<i>0.1%</i>	
Utilidad Operativa	2,396,498	2,097,069	299,429	14.3%
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.0%</i>	<i>15.5%</i>	<i>0.6%</i>	
EBITDA	3,369,951	2,968,644	401,308	13.5%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.6%</i>	<i>21.9%</i>	<i>0.7%</i>	
Otros Gastos - (Ingresos)	-6,501	40,575	-47,076	-116.0%
Productos Financieros	-74,015	-53,645	-20,370	38.0%
Gastos Financieros	573,930	472,807	101,123	21.4%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	24,353	-6,424	30,777	-479.1%
Instrumentos Derivados	9,494	20,119	-10,625	-53%
Resultado Integral de Financiamiento	533,762	432,857	100,905	23.3%
Utilidad antes de Impuestos	1,869,237	1,623,637	245,600	15.1%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>12.5%</i>	<i>12.0%</i>	<i>0.5%</i>	
Provisiones de Impuestos	570,157	500,586	69,571	13.9%
Tasa Efectiva de Impuestos	30.5%	30.8%	<i>-0.3%</i>	
Utilidad antes de Interés Minoritario	1,299,080	1,123,051	176,029	15.7%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>8.7%</i>	<i>8.3%</i>	<i>0.4%</i>	
Interés Minoritario	210,327	100,365	109,962	109.6%
Operaciones Discontinuas	0	0	0	N.A.
Utilidad Neta	1,088,753	1,022,686	66,067	6.5%
<i>Margen Neto</i>	<i>7.3%</i>	<i>7.5%</i>	<i>-0.3%</i>	