

Corporación GEO reporta resultados del 4T11 y 2011

Ciudad de México – 27 de febrero de 2012– 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 2011. Sus Ingresos y EBITDA acumulados se incrementaron 10.5% y 12.8% respectivamente contra el año anterior.

Luis Orvañanos Lascurain, Presidente y Director General de Corporación GEO, comentó: “La fase de transición que observamos en la industria durante el 2011, representó grandes retos en donde pocos participantes han sido capaces de adaptarse a los nuevos lineamientos en materia de vivienda, que hoy, son una pieza clave para la creación de comunidades sostenibles. En el 2011, obtuvimos un crecimiento del 10.5% en ingresos que corresponde a más 57,800 unidades. Este resultado ha sido posible gracias a nuestro compromiso en brindar calidad de vida y plusvalía a miles de familias mexicanas, posicionándonos un paso adelante en la industria de vivienda.

Por otro lado, las inversiones que hemos realizado en los últimos años fortalecerán las operaciones en el 2012 enfocados en mantener un equilibrio financiero bajo un crecimiento conservador y mejorando el nivel de endeudamiento de la Compañía. Asimismo, seguiremos trabajando en la generación de eficiencias que nos permitirán lograr mayor rentabilidad en nuestros resultados financieros.”

Resultados Relevantes

Resultados	Cuarto Trimestre			Enero - Diciembre		
	2011	2010	Var.	2011	2010	Var.
Ventas (unidades escrituradas)	17,904	18,041	-0.76%	57,865	56,093	3.16%
Ingresos	\$6,231.2	\$5,597.1	11.33%	\$21,163.0	\$19,154.4	10.49%
Utilidad Bruta	\$1,952.8	\$1,817.4	7.45%	\$6,675.7	\$6,013.7	11.01%
Margen Bruto	31.3%	32.5%	-1.13 pp	31.5%	31.4%	0.15 pp
Utilidad de Operación	\$1,029.4	\$897.8	14.66%	\$3,425.9	\$2,994.8	14.39%
Margen de Operación	16.5%	16.0%	0.48 pp	16.2%	15.6%	0.55 pp
Utilidad Antes de Impuestos	\$552.4	\$622.2	-11.21%	\$2,421.6	\$2,245.8	7.83%
Margen antes de Impuestos	8.9%	11.1%	-2.25 pp	11.4%	11.7%	-0.28 pp
EBITDA	\$1,368.8	\$1,233.7	10.95%	\$4,738.8	\$4,202.4	12.76%
Margen EBITDA	22.0%	22.0%	-0.07 pp	22.4%	21.9%	0.45 pp
Utilidad Neta	\$348.3	\$391.8	-11.12%	\$1,437.0	\$1,414.5	1.59%
Margen Neto	5.6%	7.0%	-1.41 pp	6.8%	7.4%	-0.59 pp
Flujo de Efectivo Libre al Capital ⁽¹⁾	\$140.9	\$477.5	-\$336.6	-\$2,719.8	-\$1,373.3	-\$1,346.4

Estructura	Trimestre		
	4T11	3T11	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$2,721.2	\$1,774.1	53.38%
Ciclo de Capital de Trabajo	591 días	575 días	16 días
Deuda Total ⁽²⁾	\$13,806.2	\$12,739.8	8.37%
Cobertura de Intereses	2.6 x	2.7 x	-0.1 x
Deuda Neta a EBITDA (UDM)	2.3 x	2.4 x	-0.1 x

Cifras auditadas: Las cifras de este documento al 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 AÑO Y CUARTO TRIMESTRE DE 2011

Ingresos

Los ingresos para 2011 aumentaron 10.5% comparados con 2010, alcanzando \$21,163.0 millones de pesos para el año. El crecimiento en ingresos es resultado de la venta de 57,865 unidades, un incremento de 3.2% respecto a las 56,093 unidades de 2010. El precio promedio del 2011 aumentó un 8.2% hasta llegar a \$360,218 pesos.

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. Resultado de lo anterior, el total de unidades que se concentraron en estos segmentos fue de 81.8%, comparado con el 78.5% durante 2010 estando por encima de nuestro objetivo de lograr un 80% de las ventas en estos segmentos.

En el cuarto trimestre de 2011 los ingresos crecieron 11.3% contra el mismo trimestre del año anterior, y alcanzaron \$6,231.2 millones. En el 4T11 se vendieron 17,904 unidades, lo que representa una disminución de 0.8% respecto a las 18,041 unidades vendidas en 4T10.

Asimismo, durante 2011 se generaron ingresos adicionales por la venta de locales comerciales y terrenos alcanzando \$318.9 millones de pesos y \$51.9 millones de pesos en el cuarto trimestre del 2011.

Tabla 1: Ingresos, Unidades y Precio Promedio

	4T11	4T10	Var.	% Var.	Acum. 11	Acum. 10	Var.	% Var.
Ingresos	6,231.2	5,597.1	634.2	11.3%	21,163.0	19,154.4	2,008.5	10.5%
Unidades (escrituradas)	17,904	18,041	-137	-0.8%	57,865	56,093	1,772	3.2%
Precio Promedio (Pesos)	345,139	307,533	37,605	12.2%	360,218	333,033	27,185	8.2%
Ingresos de Vivienda	6,179.4	5,548.2	631.2	11.4%	20,844.0	18,680.8	2,163.2	11.6%
Ingresos Terrenos /Áreas Comerciales	51.9	48.9	3.0	6.2%	318.9	473.6	-154.7	-32.7%

Tabla 2: Mezcla de Ventas

Mezcla de Ventas	4T11		Acum. 11	
	Ingresos	Ventas	Ingresos	Ventas
	- % del total -		- % del total -	
Segmento Bajo				
Económica (hasta \$232,772)	12.0%	19.2%	12.9%	21.4%
Tradicional Bajo (hasta \$287,327)	28.6%	39.4%	24.9%	34.7%
Tradicional (hasta \$418,261)	22.5%	22.7%	25.7%	25.7%
Total Segmento Bajo	63.1%	81.3%	63.4%	81.8%
Segmento Alto				
Tradicional Plus (hasta \$681,948)	21.8%	13.3%	20.3%	12.6%
Media (hasta \$1'349,348)	12.8%	5.1%	13.2%	5.3%
Residencial (más de \$1'349,348)	1.4%	0.3%	1.5%	0.3%
Total Segmento Alto	36.1%	18.7%	35.0%	18.2%
TOTAL DE VIVIENDA	99.2%	100%	98.5%	100%
Locales / Áreas Comerciales	0.8%		1.5%	
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 91% del total de créditos para GEO a diciembre 2011 y la distribución de ventas por tipo de hipoteca fue la siguiente:

Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca

	4T11		4T10		% Var.	Acum. 11		Acum. 10		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total		unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	14,894	83%	14,634	81%	2 pp	45,205	78%	43,907	78%	-0.15 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	3,010	17%	3,407	19%	-2 pp	12,660	22%	12,186	22%	0.15 pp
TOTAL	17,904	100%	18,041	100%	0.00%	57,865	100%	56,093	100%	0.00%

*unidades escrituradas, incluye cofinanciamientos

Tabla 4: Precio Promedio 4T11

Segmento Bajo	
Económica	217,211
Tradicional Bajo	252,527
Tradicional	345,306
Segmento Alto	
Tradicional Plus	569,562
Medio	882,579
Residencial	1,630,528
Precio Promedio Total	345,139

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
4T11	345,139

Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el año aumentó 14.4% contra el año anterior, equivalente a \$3,425.9 millones de pesos con un margen operativo del 16.2%, el cual aumentó 55 pb respecto al 2010. El incremento en el margen de operación es resultado de las eficiencias internas generadas por la Compañía en su operación.

La utilidad de operación para el 4T11 fue de \$1,029.4 millones de pesos y el margen de operación llegó a 16.5%.

Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen

	4T11		4T10		% 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	6,231.2	100.0%	5,597.1	100.0%	11.3%	21,163.0	100.0%	19,154.4	100%	10.5%
Utilidad Bruta	1,952.8	31.3%	1,817.4	32.5%	7.5%	6,675.7	31.5%	6,013.7	31.4%	11.0%
Gastos de Admon.	923.4	14.8%	919.6	16.4%	0.4%	3,249.8	15.4%	3,018.9	15.8%	7.6%
Utilidad de Operación	1,029.4	16.5%	897.8	16.0%	14.7%	3,425.9	16.2%	2,994.8	15.6%	14.4%

EBITDA

El EBITDA del año aumentó 12.8% ó \$536.4 millones de pesos comparado con el año anterior, alcanzando \$4,738.8 millones de pesos con un margen EBITDA de 22.4%, lo que representa un incremento de 45 pb respecto al 2010. Estos resultados están en línea con la guía de obtener un margen EBITDA entre 21% a 23% para el año completo.

En el 4T11, el EBITDA aumentó 11.0% ó \$135.1 millones de pesos comparado con el cuarto trimestre del año anterior alcanzando \$1,368.8 millones de pesos con un margen EBITDA de 22.0%.

Tabla 7: EBITDA

	4T11	4T10	Var.	% Var.	Acum. 11	Acum. 10	Var.	% Var.
Utilidad de Operación	1,029.4	897.8	131.6	14.7%	3,425.9	2,994.8	431.1	14.4%
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.5%</i>	<i>16.0%</i>	<i>48 bps</i>		<i>16.2%</i>	<i>15.6%</i>	<i>55 bps</i>	
Intereses en Costo	242.8	222.8	20.1	9.0%	901.2	767.1	134.0	17.5%
Depreciación y Amortización	96.6	113.2	-16.6	-14.7%	411.7	440.4	-28.7	-6.5%
EBITDA	1,368.8	1,233.7	135.1	11.0%	4,738.8	4,202.4	536.4	12.8%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.0%</i>	<i>22.0%</i>	<i>-7 bps</i>		<i>22.4%</i>	<i>21.9%</i>	<i>45 bps</i>	
EBITDA en millones de US\$	98.1	99.9	-1.8	-1.8%	339.8	340.3	-0.5	-0.2%

* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre (\$13.9476 dic 2011, \$12.3496 dic 2010)

Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento aumentó 51.1% en 2011 terminando en \$944.1 millones de pesos. Este incremento se explica por dos factores: 1) mayores niveles de gastos financieros como resultado de los retrasos en la cobranza requiriendo el uso de créditos para alinear la producción con la estrategia 2012; 2) las variaciones en el tipo de cambio y la valuación de los instrumentos financieros derivados que corresponden al 65% del incremento en el resultado integral de financiamiento.

En el cuarto trimestre del 2011 el resultado integral de financiamiento aumentó 113.7% año sobre año para llegar a \$410.3 millones de pesos.

Tabla 8: Resultado Integral de Financiamiento

	4T11	4T10	Var.	% Var.	Acum. 11	Acum. 10	Var.	% Var.
Productos Financieros	-16.6	-6.4	-10.2	159.8%	-90.6	-60.0	-30.6	50.9%
Gastos Financieros	350.4	309.1	41.3	13.4%	924.3	781.9	142.5	18.2%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	16.4	4.3	12.1	278.4%	40.8	-2.1	42.8	NA
Instrumentos Derivados	60.0	-115.0	175.0	NA	69.5	-94.9	164.4	NA
Resultado Integral de Financiamiento	410.3	192.0	218.3	113.7%	944.1	624.9	319.2	51.1%

Utilidad Neta y Margen

La utilidad neta para 2011 fue de \$1,437.0 millones de pesos, lo que representa un incremento de 1.6% comparada con 2010, con un margen neto de 6.8%. Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del año aumentó 1.6% a \$2.62 pesos desde \$2.57 en el 2010. En el cuarto trimestre de 2011, la utilidad neta fue de \$348.3 millones de pesos, una disminución del 11.1% comparada con el 4T10, con un margen neto de 5.6% lo que representa una disminución de 141 pb. Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del trimestre fue de \$ 0.63 pesos, una disminución del 11.1% comparada con \$0.71 pesos en el 4T10.

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 fondos de tierra.

Tabla 9: Utilidad Neta

	4T11	4T10	Var.	% Var.	Acum. 11	Acum. 10	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	552.4	622.2	-69.8	-11.2%	2,421.6	2,245.8	175.8	7.8%
ISR	100.7	129.1	-28.5	-22.0%	670.8	629.7	41.1	6.5%
Operaciones Discontinuas	0.0	13.9	-13.9	0.0%	0.0	13.9	-13.9	0.0%
Interés Minoritario	103.4	87.3	16.2	18.5%	313.7	187.6	126.1	67.2%
Utilidad Neta	348.3	391.8	-43.6	-11.1%	1,437.0	1,414.5	22.5	1.6%
<i>Margen Neto</i>	<i>5.6%</i>	<i>7.0%</i>	<i>-141 bps</i>		<i>6.8%</i>	<i>7.4%</i>	<i>-59 bps</i>	
Utilidad por Acción	0.63	0.71	-0.08	-11.1%	2.62	2.57	0.04	1.6%

ESTRUCTURA FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Efectivo y Cuentas por Cobrar

El saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2011 fue de \$2,721.2 millones de pesos, el cual aumentó \$947.0 millones de pesos contra el trimestre anterior.

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2011 fueron de \$2,682.8 incrementándose un 20.1% ó \$448.6 millones de pesos comparado con el 3T11. Los principales efectos de este incremento fueron resultado de: 1) un mayor número de viviendas escrituradas en las últimas semanas del mes de diciembre que no fueron cobradas motivadas por la implementación del Taller CONALEP y las referencias telefónicas del INFONAVIT; 2) un retraso en la asignación de subsidios durante el último mes del año que fueron pagados hasta principios del 2012 y; 3) el sistema de integración de expedientes “Guardavalores” del FOVISSSTE.

Actualmente, el incremento en las cuentas por cobrar ha disminuido y a la fecha del reporte ya se han cobrado \$1,200 millones de pesos.

Hacia adelante, se deberá tomar en cuenta que los nuevos procesos para el otorgamiento de créditos tendrán un efecto en el ciclo de la cobranza por lo que se espera que los niveles de días de cuentas por cobrar se encuentre alrededor de los 35 días para el cierre del 2012.

Ciclo de Capital de Trabajo

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

Tabla 10: Ciclo de Capital de Trabajo

	4T11	3T11
Cuentas por Cobrar (días)	46	40
*Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	505	482
Inventarios de Tierra Totales (días)	171	166
- Proveedores (días)	131	112
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	591	575
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>162%</i>	<i>158%</i>

*Incluye Pagos Anticipados relacionados con Inventarios

Como parte de la estrategia para el 2012, GEO mantuvo mayores niveles de inversión en inventarios para tomar ventaja del programa de subsidios 2012.

Con esta estrategia se cambiará la estacionalidad de ingresos de la Compañía concentrado en vender un mayor número de viviendas en la primera mitad del año que estará alineado con el programa de subsidios 2012.

Inventarios y Reserva Territorial

El saldo de inventarios totales al 31 de diciembre de 2011 aumentó 8.0% a \$ 26,818.3 millones de pesos, contra el cierre de 3T11, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 11: Inventarios

	4T11	3T11	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP*	14,626.8	16,201.6	(1,574.8)	-9.7%
Obra en Proceso y Materiales LP	5,405.7	2,257.9	3,147.8	139.4%
Inventario de Terrenos CP	1,726.3	2,256.5	(530.2)	-23.5%
Reserva de Terrenos LP	5,059.5	4,108.1	951.5	23.2%
Inventarios	26,818.3	24,824.0	1,994.3	8.0%

*Incluye pagos anticipados (\$912.5 millones en dic 2011, \$530.4 millones en sep 2011)

El saldo de Obra en Proceso y Materiales a finales de diciembre de 2011 aumentó \$ 1,573.0 millones de pesos netos, un incremento de 8.5% con respecto al tercer trimestre del año.

Este cambio es resultado de la estrategia de la Compañía, comentada anteriormente, de realizar una mayor inversión durante el ultimo trimestre del 2011 con la finalidad de contar con producción que permitirá tomar ventaja de la disponibilidad de subsidios durante el primer semestre de 2012, cambiando la estacionalidad tradicional del primer semestre del año.

Adicionalmente, las inversiones a largo plazo de Obra en proceso, el 65% corresponden a conceptos de urbanización, infraestructura y equipamiento en las ciudades de Zumpango, y Valle de las Palmas, proyectos cuya conclusión está programada en un período de entre 5 y 10 años. En los proyectos mencionados anteriormente no se estiman mayores inversiones a largo plazo.

El 35% restante, corresponde a inversiones en proyectos de mayor tamaño en plazas relevantes como son Monterrey, Jalisco, Tabasco y Chiapas. Estos proyectos van de 10,000 a 20,000 viviendas con plazos de desarrollos de entre 4 y 6 años. En las plazas de Monterrey, Tabasco y Chiapas, los proyectos iniciaron en 2011 por lo que se realizaron inversiones importantes de infraestructura y servicios en el segundo semestre del año que permitieron acelerar la escrituración de dichos proyectos.

Los inventarios totales de reserva territorial aumentaron \$ 421.3 millones de pesos, ó 6.6% contra el cierre del 3T11. Al 31 de diciembre de 2011, la reserva territorial de GEO es equivalente a 365,221 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 4.5 años de producción considerando un crecimiento anual constante en unidades.

Adicionalmente, la reserva territorial actual nos permite mantener la suficiente flexibilidad para el desarrollo de vivienda vertical y horizontal alineada a la nueva política de asignación de subsidios.

Tabla 12: Reserva Territorial

	4T11	% del Total	3T11	% del Total
Propia	189,664	51.9%	189,884	50.2%
Fondos de Tierra (JV)	143,254	39.2%	151,882	40.2%
Opcionada	22,520	6.2%	25,702	6.8%
Outsourcing de Terrenos	9,783	2.7%	10,747	2.8%
Total Reserva Territorial	365,221	100.0%	378,215	100.0%

Flujo de Efectivo

En el 2011, GEO generó un Flujo negativo de Efectivo Libre al Capital por \$2,719.8 millones de pesos y \$140.9 millones de pesos para el cuarto trimestre.

Estos resultados se explican principalmente por un incremento en la cuenta por cobrar e inventario como se explicó anteriormente.

Tabla 13: Flujo de Efectivo Libre

	4T11	Dec 2011
EBITDA	1,368.8	4,738.8
(-) Impuestos pagados	73.3	363.5
(-) CAPEX	646.2	498.6
(-) Cambios en Capital de Trabajo		
Cuentas por Cobrar	448.6	1,603.5
Obra en Proceso y Materiales	1,164.4	4,062.8
Terrenos Corto Plazo	-530.2	-269.3
Terrenos Largo Plazo	977.9	983.1
Proveedores	-901.6	-1,045.2
Proveedores de Tierra / Minoritario	-26.7	639.1
Otros Activos y Pasivos Circulantes	-1,036.4	-349.5
Incentivos por servicios de maquinaria	-164.3	-763.0
Flujo Operativo	717.6	-984.9
(-) Gastos Financieros Netos	576.7	1,734.9
Flujo de Efectivo Libre al Capital*	140.9	-2,719.8

Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al cierre del cuarto trimestre de 2011 se ubicó en \$ 13,806.2 millones la cuál aumentó \$1,066.4 millones de pesos contra el trimestre anterior, u 8.4%.

Los niveles de financiamiento se incrementaron como resultado del retraso en la cobranza en donde la Compañía utilizó mayores líneas de crédito relacionadas con créditos directos y créditos de tierra en garantía y crédito revolvente que representaron un incremento de \$572 millones de pesos. Adicionalmente, se utilizaron \$416 millones de pesos en créditos puente para apoyar la estrategia de producción del año así como para mantener el suficiente producto disponible en el 2012.

Por otro lado, el 20.2% de la deuda total corresponde a créditos puente hipotecarios, los cuales financian 101 proyectos para la construcción de aproximadamente 51,707 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 \$6,264 millones de pesos, de los cuales \$3,416 millones corresponden a créditos puente y \$2,848 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.

El total de deuda que mantiene la Compañía en dólares al cuarto trimestre equivale a \$513.4 millones de dólares, de los cuales \$13.4 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 31 de diciembre del 2011 era de \$36.6 millones de dólares.

La finalidad de estas coberturas es mitigar la exposición de los bonos a riesgos cambiarios y de tasa de interés. GEO no tiene posiciones especulativas en ningún instrumento derivado.

Tabla 14: Indicadores de Deuda

	4T11	3T11	Var.	% Var.
Deuda Total	13,806.2	12,739.8	1,066.4	8.4%
Deuda Neta	11,085.0	10,965.6	119.4	1.1%
Deuda Total a EBITDA	2.9 x	2.8 x	0.1 x	
Deuda Neta a EBITDA	2.3 x	2.4 x	0.0 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	33.6%	29.1%	4.5%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	66.4%	70.9%	-4.5%	
Liquidez (ACP / PCP)	1.6 x	2.1 x	-0.5 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 9.19%, 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 2011:

Tabla 15: Pasivos con Costo al 31 de diciembre de 2011

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	2,782.4	20.15%	TIIE + 3.2	8.05%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	857.5	6.21%	TIIE + 3.3	8.19%
Crédito Simple	1,543.0	11.18%	TIIE + 4.0	8.82%
Arrendamiento Financiero	224.1	1.62%	TIIE + 2.8	7.63%
Crédito Refaccionario	147.8	1.07%	TIIE + 2.3	7.15%
Certificados Bursátiles Largo Plazo	400.0	2.90%	TIIE + 3.1	7.91%
Crédito Revolviente	994.5	7.20%	TIIE + 3.7	8.54%
Bono Largo Plazo	6,856.8	49.66%	TIIE + 5.3	10.13%
Total	13,806.2	100%	TIIE + 4.4	9.19%

* Excluye comisiones bancarias y gastos de colocación

OPERACIONES DEL FONDO DE RECOMPRA

Durante el cuarto trimestre del año, GEO no vendió ni compro 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 5'263,500 acciones. Como resultado, el número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2011 era de 549'387,609.

EXPECTATIVAS PARA 2012

Como parte de la estrategia de la Compañía de mantener una sólida posición en la industria de vivienda priorizando un equilibrio financiero y rentabilidad, GEO planea obtener un crecimiento en Ingresos en un rango del 5% - 8% y un margen EBITDA del 21% - 23%.

Durante el 2012, se tiene como principal objetivo la disminución de los niveles de endeudamiento así como la generación de flujo de efectivo a capital superior a los \$1,500 millones de pesos.

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 diciembre 2010 para efectos de comparación.

IFRS

Como parte de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), Corporación GEO continúa analizando las alternativas de adopción que permiten dichas normas y que mejor reflejen la naturaleza del negocio. La elección preliminar de las políticas contables de la Compañía que serán adoptadas en cada reporte, es sujeta a cambios. A partir de la publicación de los estados financieros anuales 2012, las políticas seleccionadas no tendrán cambios de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores y la NIIF 1 Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera.

En relación con los estados financieros que serán emitidos trimestralmente durante 2012, no podemos asegurar de que no existirán cambios por el Consejo Internacional de Normas Financieras (IASB) a las NIIF vigentes dentro de nuestro periodo inicial de adopción. En caso de que ocurrieran cambios a las NIIFs, se realizarán los ajustes necesarios en el balance general y se comunicarán y revelarán en los reportes trimestrales o en su caso, en los estados financieros anuales 2012.

CONFERENCIA TELEFÓNICA DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2011

Fecha: Martes, 28 de febrero de 2012

Hora: 10:00 hrs. Ciudad de México (CST) – 11:00 hrs. EE.UU. (EST)
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. +1 888.713.4209
Internacional +1 617.213.4863

Clave de Acceso: 93597435

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

Resultados del 4T11: Lunes 27 de febrero de 2012 (al cierre del mercado)

Repetición: La conferencia estará disponible para su repetición desde el martes 28 de febrero de 2012 a las 12 hrs (CST) hasta las 24 hrs el martes 6 de marzo de 2012 en los siguientes teléfonos:

EE. UU. +1 888.286.8010
Internacional +1 617.801.6888
Clave de acceso 64885008

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

<https://www.theconferencingservice.com/prereg/key.process?key=PMF77E6GN>

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	Dic 2011	Dic 2010	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,721,166	2,228,429	492,737	22.1%
Cuentas por Cobrar - Neto -	2,682,782	1,079,241	1,603,541	148.6%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	13,714,261	12,772,808	941,453	7.4%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	1,726,315	1,995,614	-269,299	-13.5%
Otros Activos Circulantes	2,002,453	1,485,275	517,178	34.8%
Activo Circulante	22,846,977	19,561,367	3,285,610	16.8%
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	5,405,702	2,284,349	3,121,353	136.6%
Inventarios Terrenos Largo Plazo	5,059,533	4,076,439	983,094	24.1%
Inversión en Acciones Asociadas	441,694	492,387	-50,693	-10.3%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	2,938,674	2,763,090	175,584	6.4%
Otros Activos - Neto	1,612,914	928,806	684,108	73.7%
Activo Total	38,305,494	30,106,438	8,199,056	27.2%
Instituciones de Crédito	4,642,823	2,783,218	1,859,605	66.8%
Proveedores	5,207,751	4,162,580	1,045,171	25.1%
Impuestos, gastos acumulados y otros	4,659,893	3,762,584	897,309	23.8%
Pasivo Circulante	14,510,467	10,708,382	3,802,085	35.5%
Proveedores de Terrenos	326,677	617,283	-290,606	-47.1%
Pasivo Largo Plazo	9,163,347	6,417,014	2,746,333	42.8%
Impuestos Diferidos	2,496,787	1,810,418	686,369	37.9%
Otros Pasivos Largo Plazo	1,070,704	1,228,888	-158,184	-12.9%
Pasivo Total	27,567,982	20,781,985	6,785,997	32.7%
Capital Social	124,502	123,475	1,027	0.8%
Utilidades Retenidas	5,574,154	4,159,622	1,414,532	34.0%
Utilidad del Ejercicio	1,437,043	1,414,532	22,511	1.6%
Otras partidas de Capital	1,801,641	1,791,920	9,721	0.5%
Capital Mayoritario	8,937,340	7,489,549	1,447,791	19.3%
Capital Minoritario	1,800,172	1,834,904	-34,732	-1.9%
Capital Contable	10,737,512	9,324,453	1,413,059	15.2%
Total Pasivo y Capital Contable	38,305,494	30,106,438	8,199,056	27.2%

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL

* Cifras en miles de pesos

Concepto	4T 2011	4T 2010	Variación	
			\$	%
Ingresos	6,231,241	5,597,078	634,163	11.3%
Costos	4,278,428	3,779,692	498,736	13.2%
Utilidad Bruta	1,952,813	1,817,386	135,427	7.5%
<i>Margen Bruto</i>	<i>31.3%</i>	<i>32.5%</i>	-1.1%	
Gastos de Administración	923,410	919,631	3,779	0.4%
% Incidencia / Ingresos	14.8%	16.4%	-1.6%	
Utilidad Operativa	1,029,403	897,755	131,648	14.7%
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.5%</i>	<i>16.0%</i>	0.5%	
EBITDA	1,368,824	1,233,709	135,114	11.0%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.0%</i>	<i>22.0%</i>	-0.1%	
Otros Gastos - (Ingresos)	66,703	83,537	-16,834	-20.2%
Productos Financieros	-16,554	-6,372	-10,182	159.8%
Gastos Financieros	350,410	309,068	41,342	13.4%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	16,406	4,336	12,070	278.4%
Instrumentos Derivados	60,037	-114,990	175,027	NA
Resultado Integral de Financiamiento	410,299	192,042	218,257	113.7%
Utilidad antes de Impuestos	552,401	622,176	-69,775	-11.2%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>8.9%</i>	<i>11.1%</i>	-2.3%	
Provisiones de Impuestos	100,692	129,150	-28,458	-22.0%
Tasa Efectiva de Impuestos	18.2%	20.8%	-2.5%	
Utilidad antes de Interés Minoritario	451,709	493,027	-41,318	-8.4%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>7.2%</i>	<i>8.8%</i>	-1.6%	
Interés Minoritario	103,419	87,267	16,152	18.5%
Operaciones Discontinuas	0	13,914	-13,914	NA
Utilidad Neta	348,290	391,846	-43,556	-11.1%
<i>Margen Neto</i>	<i>5.6%</i>	<i>7.0%</i>	-1.4%	

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	21,162,969	19,154,424	2,008,545	10.5%
Costos	14,487,278	13,140,696	1,346,582	10.2%
Utilidad Bruta	6,675,691	6,013,728	661,963	11.0%
<i>Margen Bruto</i>	<i>31.5%</i>	<i>31.4%</i>	<i>0.1%</i>	
Gastos de Administración	3,249,790	3,018,904	230,886	7.6%
% Incidencia / Ingresos	15.4%	15.8%	<i>-0.4%</i>	
Utilidad Operativa	3,425,901	2,994,825	431,076	14.4%
<i>Margen Operativo</i>	<i>16.2%</i>	<i>15.6%</i>	<i>0.6%</i>	
EBITDA	4,738,775	4,202,353	536,422	12.8%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>22.4%</i>	<i>21.9%</i>	<i>0.5%</i>	
Otros Gastos - (Ingresos)	60,202	124,112	-63,910	-51.5%
Productos Financieros	-90,569	-60,017	-30,552	50.9%
Gastos Financieros	924,340	781,875	142,465	18.2%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	40,759	-2,088	42,847	NA
Instrumentos Derivados	69,531	-94,871	164,402	NA
Resultado Integral de Financiamiento	944,061	624,899	319,162	51.1%
Utilidad antes de Impuestos	2,421,638	2,245,814	175,824	7.8%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>11.4%</i>	<i>11.7%</i>	<i>-0.3%</i>	
Provisiones de Impuestos	670,849	629,736	41,114	6.5%
Tasa Efectiva de Impuestos	27.7%	28.0%	<i>-0.3%</i>	
Utilidad antes de Interés Minoritario	1,750,789	1,616,078	134,711	8.3%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>8.3%</i>	<i>8.4%</i>	<i>-0.2%</i>	
Interés Minoritario	313,746	187,632	126,114	67.2%
Operaciones Discontinuas	0	13,914	-13,914	NA
Utilidad Neta	1,437,043	1,414,532	22,511	1.6%
<i>Margen Neto</i>	<i>6.8%</i>	<i>7.4%</i>	<i>-0.6%</i>	