



Casas GEO[®]
Te cambia la vida

Reestructura

Noviembre 2015

GENERAL

Esta "Presentación" es propiedad de Corporación GEO, SA de CV y de sus subsidiarias ("GEO" o la "Sociedad") y no puede ser reproducida en su totalidad o en parte, o distribuida a la prensa o cualesquiera otras entidades o personas sin el previo consentimiento por escrito de GEO.

Esta Presentación no constituye una oferta, invitación o incitación a adquirir o vender acciones u otros valores en ninguna jurisdicción y ninguna oferta, invitación o incitación a adquirir o vender acciones u otros valores está siendo hecha por medio de, o en relación con, esta Presentación en ninguna jurisdicción.

PROYECCIONES FUTURAS

Todas las declaraciones que no sean declaraciones de hechos históricos, incluidas en todas y cada una de las secciones de esta Presentación, incluyendo, sin limitación, las relativas a la posición financiera de GEO, su estrategia de negocio, sus planes y objetivos, son proyecciones futuras o proyecciones basadas en el conocimiento y en la información de la que dispone GEO a la fecha de preparación de esta Presentación, y que constituyen supuestos importantes y juicios subjetivos en relación con los resultados previstos, por lo que inherentemente se encuentran sujetas a riesgos, variabilidad y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control de la Sociedad. Los resultados reales pueden diferir materialmente de las proyecciones aquí presentadas, y ni GEO ni ninguno de sus representantes podrán ser considerados como responsables en caso de que no se logren o alcancen dichas proyecciones. Las proyecciones futuras están sujetas a ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones. Estas suposiciones y juicios pueden o no ser correctos y no existe ninguna garantía de que los resultados proyectados sean alcanzables o realizables. La Sociedad se exime de toda responsabilidad por cualquier pérdida o daño (ya sea previsible o no) sufridos o incurridos por cualquier persona o entidad como resultado de cualquier información contenida u omitida de esta Presentación, rechazando expresamente cualesquiera tales responsabilidades.

Muchos factores podrían causar que los resultados reales, rendimientos o logros de GEO sean materialmente diferentes de los expuestos explícita o implícitamente en esta Presentación, incluyendo, entre otros, cambios en las condiciones económicas, políticas, gubernamentales y empresariales generales a nivel mundial y en México; la disponibilidad de financiamiento a GEO en términos aceptables; aprobaciones internas o autorizaciones gubernamentales a ser obtenidos por los Patrocinadores del Plan; la capacidad de GEO para cumplir con los términos y obligaciones de los contratos de deuda a ser suscritos con los principales acreedores; la capacidad de GEO para concretar su salida de los procedimientos de concurso mercantil ("Concurso Mercantil" o "Concurso") en términos sustancialmente similares a los contenidas en la Hoja de Términos Indicativa adjunta a la nota de prensa publicada por GEO el 20 de marzo de 2014; el nivel y la naturaleza de las reclamaciones que se resuelvan en última instancia en el Concurso Mercantil; la capacidad de GEO de lograr ahorros en los costos; los cambios en las tasas de interés, cambios en tasas de inflación, y cambios en los tipos de cambio; el nivel de desarrollo de la construcción de viviendas en general; cambios en la demanda de construcción de nuevas viviendas y sus precios; cambios en los precios de las materias primas y energía; cambios en la estrategia de negocios; cambios en el marco normativo vigente, incluidos los reglamentos y programas de financiamiento patrocinados por el gobierno y relacionados con el sector de la vivienda; y los desastres naturales y otros factores o eventos imprevistos. Si uno o más de estos riesgos o factores inciertos se materializaran, o si los supuestos utilizados resultasen incorrectos, los resultados reales de GEO podrían variar materialmente de los descritos en el presente documento. La Sociedad no asume responsabilidad alguna de actualizar o revisar cualquier información contenida en esta Presentación o de informar al destinatario de aquellas cuestiones de las que GEO se pudiere percatar y que pudieran afectar lo expuesto por esta Presentación (incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquiera circunstancias, hechos o acontecimientos ocurridos después de la fecha de la presente, así como cualquier error u omisión en este documento que tornarse o resultar evidentes con posterioridad a la preparación de esta Presentación.)

Las declaraciones aquí expuestas son realizadas a la fecha de esta Presentación y no constituyen garantía alguna con respecto a la obtención de rendimientos futuros. Los resultados o acontecimientos reales podrían diferir materialmente de las expectativas expresadas o implícitas en las proyecciones futuras aquí vertidas, y la Sociedad no asume ninguna obligación de actualizar dichas declaraciones ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros o de cualquier otra circunstancia que llegare a presentarse con posterioridad a la preparación de esta Presentación.

Las proyecciones, aun y cuando son presentadas con especificación numérica, se basan necesariamente en una variedad de estimaciones y supuestos que, a pesar del ser considerados como razonables por la Sociedad, pueden resultar no ser realizables y están inherentemente sujetos a incertidumbres y contingencias importantes de negocios económicas, competitivas, de la industria, regulatorias, financieras y de mercado, muchas de las cuales están y estarán más allá del control de la Sociedad. La Sociedad advierte que en la presente Presentación no se hacen o se harán declaraciones o manifestaciones con respecto a la exactitud de la información financiera histórica o las proyecciones en ella vertidas, así como con respecto a la capacidad de la Sociedad para alcanzar los resultados proyectados. Algunas suposiciones pueden resultar ser inexactas. La Sociedad no hace ninguna declaración o garantiza (expresa o implícitamente) la exactitud o integridad de la información contenida en esta Presentación, y se libera expresamente de cualquier responsabilidad relacionada con cualquier declaración o garantía (expresa o implícita) contenida en esta presentación, así como de cualesquiera errores u omisiones en la misma; así como de cualquier responsabilidad basada en, o relacionada con, el uso que el destinatario dé a esta Presentación o a cualquier otro documento o comunicaciones, ya sean orales o escritas, que le sean transmitidos al destinatario. Por ningún motivo los destinatarios deberán basar sus decisiones en la precisión, plenitud, veracidad o equidad de la información o las opiniones contenidas en esta Presentación. La información aquí contenida ha sido preparada de manera razonable y de buena fe, y reflejan las mejores estimaciones y juicios actualmente disponibles por parte de la administración de la Sociedad. La Sociedad no asume ninguna responsabilidad por, y no emite puntos de vista acerca de, las proyecciones aquí mostradas o sobre los supuestos en los que tales proyecciones se basan.

Las declaraciones, proyecciones y estimaciones, incluyendo proyecciones financieras y cualquier otra información aquí vertida, no deben ser consideradas por los destinatarios de la misma, parcial o totalmente, como un sustituto para el debido ejercicio del juicio personal y de la asesoría especializada. Cualquier opinión, juicio, estimación o valoración expresada en este documento está sujeta a cambios sin previo aviso por parte de GEO; y GEO no asume ninguna obligación de actualizar las opiniones, juicios, estimaciones, valoraciones o proyecciones previstas en el presente documento. GEO y sus afiliadas, agentes, oficiales, directores y empleados no asumen ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que pudieran causarse o derivarse del uso, ya sea total o parcial, de la información aquí contenida. Las proyecciones incluidas en este documento no fueron preparadas de conformidad con las regulaciones emitidas por la U.S. Securities and Exchange Commission o la Federación Internacional de Contadores con respecto a las proyecciones o previsiones, y se basan en numerosos supuestos relativos a factores que se encuentran fuera de control de GEO y que pueden o no materializarse.

La información financiera que se proporciona en esta Presentación no pretende presentar la situación financiera de GEO conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos, México o cualquier otro país. Los contadores independientes de GEO no han auditado o realizado procedimiento de revisión alguno sobre esta Presentación (salvo en la medida en que cierta información financiera histórica aquí incluida se pudo haber derivado en parte de los estados financieros auditados históricos anuales de GEO). La información contenida en esta Presentación no pretende ser toda la información que una parte interesada pueda necesitar a fin de conocer los asuntos de la Sociedad. El destinatario debe hacer sus propias investigaciones independientes y análisis de la Sociedad, así como su propia evaluación de toda la información y material proporcionado o puesto a su disposición por la Sociedad.

Esta Presentación no constituye una proyección de utilidades, ni una oferta o invitación para adquirir o suscribir las acciones u otros valores de la Sociedad. Ninguna parte de este documento ni la información o las declaraciones contenidas en el mismo deberán constituir la base de, o ser utilizada en relación con, cualquier contrato o compromiso. Usted quedará vinculado por las limitaciones aquí expuestas por el simple hecho de recibir esta Presentación.

1. Introducción
2. Aspectos Relevantes de la Compañía
3. Generalidades de la Industria
4. Descripción del Negocio
5. Proyecciones Financieras
6. Resumen de la Reestructura

1 GEO como empresa reestructurada y bien capitalizada.

- GEO, históricamente uno de los desarrolladores de vivienda más grandes de México, ha sido objeto de una importante reestructura que ha solidificado significativamente su balance y le permitirá retomar su crecimiento y su posición líder en el mercado.

2 La transacción está encabezada por un fondo Mexicano de bienes raíces y por Sólida, una filial de una de las instituciones financieras más grandes de México (los "Patrocinadores del Plan").

- Sólida, filial de Grupo Financiero Banorte, uno de los grupos financieros más grandes de México, con una cartera de créditos de P\$501,000m y con P\$1,171,000m en activos.
- Capital Inmobiliario ("CI"), un fondo de bienes raíces con sede en la Ciudad de México, enfocado en vivienda de interés social con P\$1,646m en inversiones en México.

3 La nueva inversión de capital de P\$3,500m (la "Nueva Inversión de Capital") fortalecerá la estructura de capital de GEO y proporcionará liquidez de manera significativa a la Compañía para ejecutar su plan de negocios.

- Respaldo por los Patrocinadores del Plan, sujeto a las condiciones establecidas en la Carta Compromiso de Respaldo emitida el 6 de mayo, 2015.

4 **Se está implementando un proceso integral de reestructura financiera y operativa, se han logrado objetivos importantes.**

- Reducción significativa de pasivos por P\$29,000m a través de la implementación exitosa de un plan de reestructura del Concurso Mercantil.
- Los proyectos no rentables no serán parte de GEO en el futuro (se harán daciones en pago a acreedores existentes).
- Nueva administración, reteniendo a los directivos claves anteriores.
- Los Patrocinadores del Plan se encuentran en las etapas finales de un proceso exhaustivo de “due diligence”.
- Asamblea de accionistas que tendrá lugar 19 de noviembre de este año, para autorizar el aumento de capital.

5 **La Nueva Inversión de Capital¹ entrará con un equity value de P\$4,175m (el "Valor de Descuento del Plan"), que es equivalente a aproximadamente 0.53x del valor estimado en los libros pro-forma. ²**

¹ Sujeto a la implementación y ejecución definitiva de los acuerdos de reestructura con los bancos y otros acreedores

² Valor en libros Pro-Forma esta sujeto a la implementación de todos los acuerdos de reestructura con bancos y otros acreedores

1. Introducción
2. Aspectos Relevantes de la Compañía
3. Generalidades de la Industria
4. Descripción del Negocio
5. Proyecciones Financieras
6. Resumen de la Reestructura

1

Fundamentos sólidos del mercado

2

Acceso a financiamiento

3

Equipo capaz y experimentado

4

Patrocinadores Estratégicos del Plan

5

Fuerte plataforma de crecimiento

6

Flexibilidad en la inversión

7

Clara estrategia de largo plazo

8

Operaciones reestructuradas / regreso a crecimiento rentable

9

Sólida estructura de capital

1

Fundamentos
sólidos del
mercado

Demanda de vivienda predecible impulsada por una situación demográfica favorable en México y perspectivas positivas de crecimiento económico:

- La demografía existente de México señala que un gran porcentaje de la población se encuentra entre las edades de 15 a 45; como resultado, se espera que la demanda de vivienda alcance un promedio aproximado de un millón de viviendas por año.
- Crecimiento de poder adquisitivo y clase media; en 2010 el 39% de la población total de México era considerada de clase media en comparación con sólo el 19% en 1990.
- La demanda se fortalecerá conforme más personas pasen de la economía informal a la economía formal y tengan acceso a créditos hipotecarios (INFONAVIT, FOVISSSTE o bancos).

Fundamentos macroeconómicos positivos en México:

- Inflación y tasas de interés bajas y estables, con una inflación actual cercana al 2-3% y tasas de interés del gobierno a corto plazo por debajo del 3% en 2015.
- La deuda y el déficit presupuestario neto del gobierno (como % del PIB) se han mantenido en niveles bajos (38% y 2.3% contra la media de la OCDE de 69% y 4.6%, respectivamente, a partir de 2015).

Fuerte apoyo del Gobierno a la industria de la vivienda:

- La relativamente nueva Política Nacional de Vivienda pretende impulsar la sustentabilidad a largo plazo para el sector.
- Disponibilidad significativa de financiamiento hipotecario de instituciones financieras públicas y privadas.
- Disponibilidad significativa de subsidios, se espera que en 2016 P\$10,600m sean aprobados.
- Las principales instituciones gubernamentales, INFONAVIT y FOVISSSTE, tienen balances saludables.

Oferta fragmentada:

- Muchos constructores de viviendas locales / regionales y muy pocos jugadores nacionales.
- La mayor constructora, tenía menos del 5% de participación en el mercado en junio 2015.

2

Acceso a financiamiento

Acceso a financiamiento¹:

- Créditos para construcción ya aprobados por los bancos mexicanos para reiniciar proyectos clave en los meses iniciales del plan de negocios.
- Apoyo y acceso a financiamiento del gobierno con la SHF e INFONAVIT². Nuevos créditos por un monto total de P\$473m (actualmente se ha dispuesto de menos de P\$100m) para financiar capital de trabajo e infraestructura, fueron aprobados después del Concurso Mercantil.
- Nueva línea de crédito revolvente de Banorte por P\$1,000m estará disponible para proyectos que se encuentren en la reserva de tierra de Sólida (la reserva de tierra de Sólida representa el 45% de la reserva total de tierra de GEO).
- Línea de liquidez garantizada de P\$100m para propósitos corporativos generales ha sido autorizada.

3

Equipo capaz y experimentado

40 años de experiencia operativa:

- Desde 1973 GEO ha construido y vendido más de 650,000 viviendas para 2.4 millones de personas.
- Entre 2008 y 2012 GEO construyó +50,000 viviendas por año, convirtiéndose en uno de los constructores de viviendas más activos en todo el mundo.

Buena relación con las instituciones de vivienda y con gobiernos locales:

- GEO tiene buena relación con todos los organismos de vivienda en México y con los gobiernos locales.

El equipo operativo del GEO es considerado como uno de los más calificados del mercado. La Compañía contratará talento clave necesario para llevar a cabo el Plan de Negocios.

Adicionalmente, los Patrocinadores del Plan traerán a expertos para altos cargos ejecutivos específicos.

1. Sujeto a la implementación y ejecución definitiva de los acuerdos de reestructura con los bancos y otros acreedores / 2. Línea de INFONAVIT sujeta a ejecución de documentos finales
Fuentes: INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI, SHF, SEDATU, y ABM (Asociación de Bancos de México), Banco Mundial, INEGI.

4

Patrocinadores
estratégicos
del Plan

Los Patrocinadores del Plan tendrán el control de la empresa:

- Combinación sin igual de la experiencia financiera e inmobiliaria de Sólida con el conocimiento del mercado mexicano de CI.

Relación estable y excelente reputación con el sector financiero:

- Amplio acceso a los altos ejecutivos de las principales instituciones financieras del país.

5

Fuerte
plataforma
de
crecimiento

Líder en reconocimiento de marca y el mejor producto en el mercado:

- GEO ha sido el líder indiscutible de la industria por más de 20 años (marcas y productos líderes).
 - En 2011 (antes de la crisis del mercado), GEO tenía una participación de mercado del ~10% (con base en hipotecas de INFONAVIT) vs. ~ 4.5% de su competidor más cercano.
- La propuesta de valor de GEO es ofrecer una vivienda de alta calidad en comunidades, con servicios completos y a precios competitivos.

Presencia a nivel nacional e inigualable conocimiento local:

- Aunque la Compañía tiene experiencia en todo México, como parte de su nueva estrategia de mercado, tiene la intención de centrarse sólo en los proyectos y las regiones más rentables

Plataforma operativa ya en operación:

- Más de 250 máquinas disponibles para construcción, así como 54 puntos de venta y 15 oficinas administrativas regionales en operación.
- 1,591 empleados activos y más de 745 trabajadores de la construcción en proyectos activos. Con el número actual de empleados, la Compañía puede desarrollar hasta 12,000 viviendas anualmente.
- Sistema operativo robusto con información detallada por proyecto (Oracle).

6

Flexibilidad
en la
Inversión

Acceso exclusivo a reserva de tierra:

- GEO tiene acceso exclusivo a una reserva de tierra para desarrollar 160 mil viviendas en 77 proyectos estratégicos en 16 estados y 22 mercados, con 31 proyectos que se espera estén en operación a finales de 2Q16.
- Reserva de tierra para otras 123 mil viviendas se clasificó como no estratégica debido a su baja rentabilidad o mala ubicación y se utilizará para pagar la deuda con los bancos, que la tienen como garantía.

Reducción de la incidencia de la tierra y términos de inversión más favorables:¹

- GEO ha negociado una reducción significativa de los pagos de las acciones de la tierra con Sólida y PREI.
- Todas las opciones de venta de tierras en contra de GEO se cancelarán.

Debido a la extensa reserva territorial que la Compañía tiene, los requerimientos de compra de tierra adicional serán mínimos en el mediano plazo.

7

Clara
estrategia
de largo
plazo

Visión clara y una estrategia coherente con la nueva realidad de la industria y de GEO:

- GEO está implementando una nueva estrategia de negocio, con el objetivo principal de maximizar la rentabilidad, y al mismo tiempo proporcionar una calidad de vida superior a sus clientes.

Los componentes clave de la estrategia de GEO son:

- Volumen objetivo de 25,000 viviendas por año en el largo plazo.
- Centrarse en los indicadores de rentabilidad a nivel de proyecto, regional y consolidado.
- Importante capitalización de deuda con la mayoría de la deuda remanente a nivel proyecto.
- Estructura organizacional plana, con un estricto control y servicios centralizados.
- Nuevas adquisiciones de tierra financiadas exclusivamente con los recursos generados por las operaciones. No habrá proyectos "Mega" y habrá una mayor diversificación hacia a los segmentos de ingresos más altos del mercado que tienen márgenes más altos.
- Altos estándares de gobierno corporativo.

8

Operaciones reestructuradas / regreso a crecimiento rentable

Importante reorganización de la estructura corporativa de GEO:

- Reducción significativa de personal de 10,013 empleados totales en 2012 a 1,591 en 3Q15.
- Planificación eficiente para reducir el tamaño de los proyectos, buscando que la tierra se encuentre más cerca de zonas urbanas y con un enfoque en los diseños de productos más exitosos.
- Estandarización de los prototipos de casas (reducción de 140 a 12 modelos de casas) y de los procesos de construcción.
- Aprovechamiento de plataformas tecnológicas para mejorar la supervisión de proyectos y programas.
- Centralización de funciones clave, tales como finanzas, compras, diseño, informática y comercialización.

Se han implementado importantes controles de efectivo y de inversiones:

- Todos los pagos importantes se llevan a cabo desde la oficina central.
- Todos los pagos a nivel de proyecto son autorizados por el personal corporativo y del proyecto, a través de una plataforma tecnológica.

Centrarse en los proyectos que cumplan con los siguientes criterios:

- (i) fuente de financiamiento disponible, (ii) generación de flujo de caja positivo, (iii) cumplimiento de la política del gobierno, y (iv) buena trayectoria comercial y presencia en el mercado local correspondiente

9

Sólida estructura de capital

Estructura de capital con bajo apalancamiento¹:

- Balance inicial de efectivo de aproximadamente P\$1,865m post capitalización de los Patrocinadores del Plan.
- Reducción total de pasivos de ~P\$29,000m.
 - Reducción importante de la deuda financiera de P\$18,512m a P\$4,078m.²
 - Después de la reestructura, la mayor parte de la deuda será a nivel de proyecto.
- Bajo apalancamiento: Pasivo total / Valor en Libros³ Pro-Forma se estima en 0.96x

1. Para mayores detalles ver la página 24.

2. Sujeto a la implementación y ejecución definitiva de los acuerdos de reestructura con los bancos y otros acreedores.

3. El valor en libros Pro-Forma está sujeto a la implementación de todos los acuerdos de reestructura con bancos y otros acreedores.

1. Introducción
2. Aspectos Relevantes de la Compañía
3. Generalidades de la Industria
4. Descripción del Negocio
5. Proyecciones Financieras
6. Resumen de la Reestructura

1

La industria de la vivienda en México ha sufrido un cambio estructural importante:

- Debido a importantes cambios regulatorios, el aumento en los niveles de apalancamiento y un modelo de desarrollo nacional ineficiente, la industria de la vivienda en México experimentó una grave caída en 2013, con varias empresas de vivienda que sufrieron problemas financieros.
- A pesar de los contratiempos temporales, el panorama macroeconómico y demográfico ha continuado incentivando la demanda y la oferta de vivienda de México, ofreciendo a GEO una oportunidad única.
 - La potencial demanda de casas para trabajadores afiliados al INFONAVIT sigue siendo fuerte, mientras que la oferta de viviendas ha venido disminuyendo en los últimos años.

2

A partir de 2014 el Gobierno Mexicano implementó una nueva Política Nacional de Vivienda que pretende alcanzar la sustentabilidad del sector a largo plazo:

- Nuevo enfoque hacia la vivienda vertical, una mayor regulación en la originación de hipotecas y un sistema de puntuación que exige más inversión en infraestructura y servicios para acceder a los subsidios del gobierno.
- En la actualidad, GEO construye, vende y ofrece casas de conformidad con los nuevos lineamientos de política pública. GEO se encuentra a la vanguardia en el desarrollo de nueva construcción de viviendas verticales y en la creación de comunidades sustentables, de acuerdo con las nuevas reglas de vivienda establecidas por la SEDATU.

3

Hoy en día, el sector de vivienda de interés social de México se caracteriza por:

- Fundamentales fuertes en la demanda. La demanda futura es relativamente previsible, respaldada por cifras macroeconómicas sanas.
- Una oferta fragmentada, impulsada por el Gobierno a través de subsidios e hipotecas.

4 Los volúmenes de ventas en México de nuevas viviendas ha disminuido en comparación con el pico alcanzado en 2008; las principales razones son:

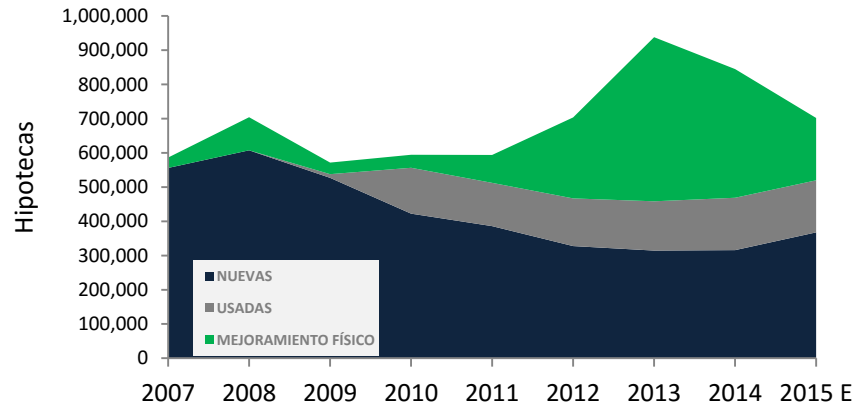
- Mayor volumen de hipotecas para el mercado de casas usadas vs. casas nuevas.
- Mayor volumen de hipotecas para mejoras del hogar y remodelación vs. años anteriores.
- Una menor demanda en ciertas regiones que está empezando a recuperarse.

5 Los subsidios continuarán estando disponibles; sin embargo, pueden estar sujetas a cambios en el presupuesto Federal

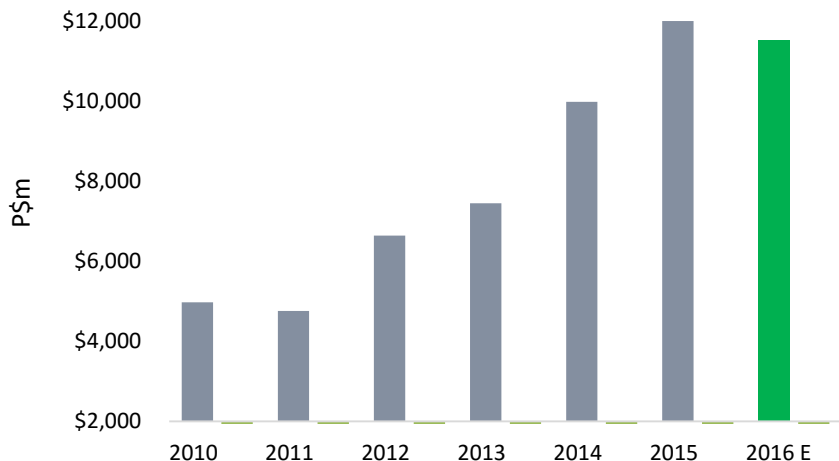
- Aún así, las proyecciones de ventas del INFONAVIT reflejan estabilidad en el futuro.

Dinámica de demanda positiva a largo plazo

Número de hipotecas por tipo¹



Subsidios federales para compra de casas nuevas y usadas



Fuentes: INFONAVIT y CONAVI.

1. Se asume que desglose y peso relativo de 2014 permanece constante en el periodo de proyecciones.

Creciente de demanda de vivienda

- Se espera que la demanda de vivienda continúe aumentando en el futuro, como consecuencia de una dinámica demográfica y actividad económica favorable.
 - El perfil demográfico de México resulta en un gran porcentaje de la población entre las edades de 15 a 45 (~ 50% de la población total).
 - México tiene una clase media en crecimiento, con un poder adquisitivo que va en aumento. En 2010, 39% de la población total del país era considerada clase media en comparación con sólo el 19% en 1990.
- Se espera que la demanda anual de viviendas en México alcance aproximadamente un millón de hogares, de los cuales hasta un 40% serán viviendas nuevas.

Disponibilidad significativa de financiamiento hipotecario :

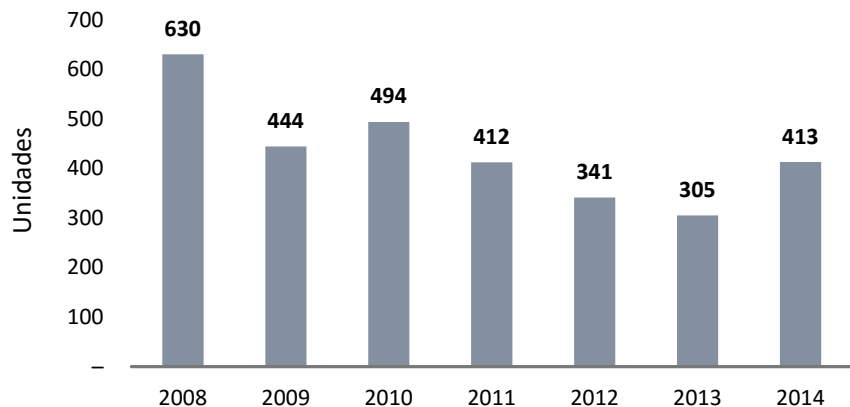
- Las instituciones financieras públicas y privadas tienen como meta otorgar ~1 millón de hipotecas (incluyendo préstamos para mejoras del hogar) en 2015.
- INFONAVIT incrementó su monto máximo para hipotecas de P\$453,000 a P\$884,000 en 2014.

Disponibilidad significativa de subsidios:

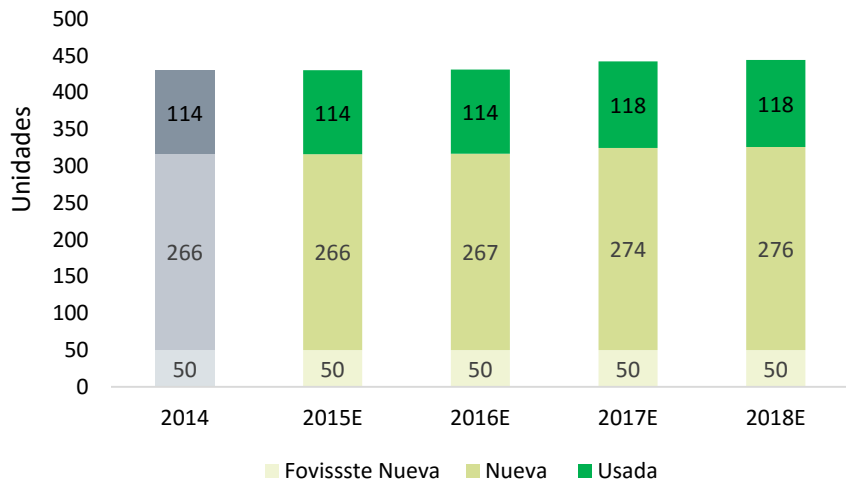
- El presupuesto de subsidios del gobierno Mexicano para el 2016 es de P\$10,600m.
- En 2014, CONAVI aumentó el límite superior para la elegibilidad de subsidio de 2.6x a 5.0x el salario mínimo, lo que resulta en 1.7 millones de trabajadores adicionales elegibles.

Un exceso de demanda en el mediano plazo y una oferta fragmentada en la actualidad

Inventario de casas registradas (miles)



Viviendas tituladas estimadas ('000)¹



Disminución de los inventarios de vivienda:

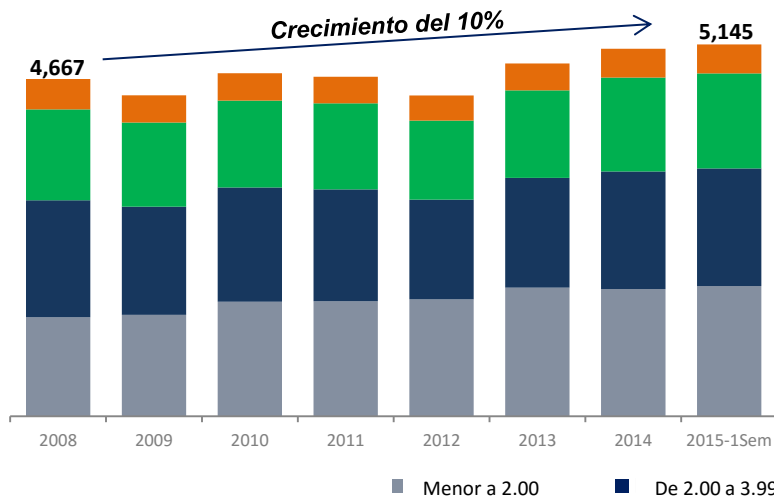
- Según datos de la industria, el inventario de viviendas registrado entre 2012 y 2013 se redujo en comparación con años previos.
- A partir de mayo de 2014, la oferta de vivienda registrada mostró signos de recuperación, lo que refleja una mayor demanda y una reducción del exceso de inventario en ciertas regiones.
- Se espera que el número estimado de viviendas titulados en el mediano plazo se mantenga en línea con los niveles de 2014. A la larga, los motores de crecimiento serán la demografía, el crecimiento de la economía y el fortalecimiento de la economía formal vs. economía informal.

Oferta fragmentada:

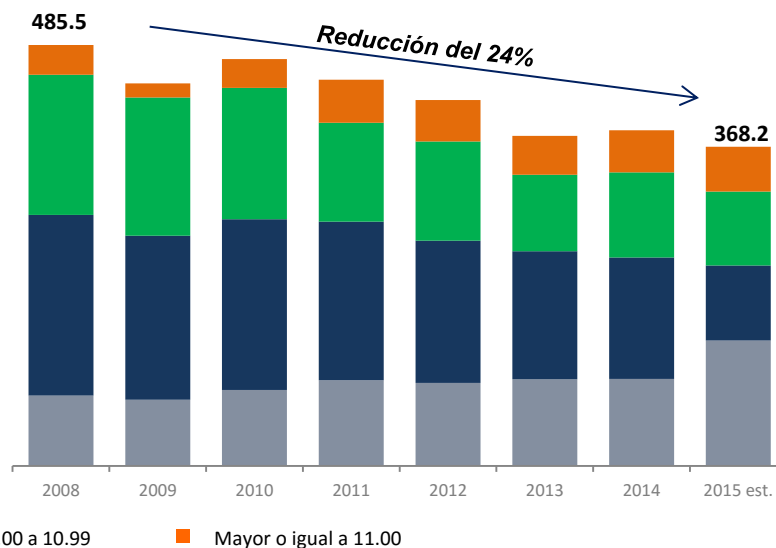
- En diciembre de 2014, la industria de la vivienda se encuentra altamente fragmentada. El jugador más grande de la industria tiene una participación de mercado menor al 5%.
- La mayoría de los jugadores tienen una presencia local/regional, sólo muy pocos tiene presencia nacional.
- Para los jugadores más pequeños, el crecimiento y la participación de mercado están limitados por la falta de capital y escala.

El mercado de INFONAVIT sigue teniendo un gran potencial de cara al futuro, ya que el número de afiliados sigue creciendo y los índices de saturación continúan siendo bajos

Afiliados al INFONAVIT por nivel de salario mínimo ('000)



Hipotecas del INFONAVIT por nivel de salario mínimo ('000)



Índice de saturación (hipotecas/ # de afiliados)

Segmentos por nivel de salario mínimo	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Igual o mayor a 11.00	8%	4%	9%	13%	14%	12%	12%	13%
De 4.00 a 10.99	13%	14%	13%	10%	10%	7%	8%	6%
De 2.00 a 3.99	13%	13%	12%	12%	12%	10%	9%	5%
Menor a 2.00	6%	5%	6%	6%	6%	6%	6%	8%
Total	10%	10%	10%	9%	10%	8%	8%	7%

Los tres segmentos en los que participa GEO (menos de 11.00 salarios mínimos), han experimentado una disminución en el índice de saturación, lo que implica una oportunidad para el crecimiento de GEO.

1. Introducción
2. Aspectos Relevantes de la Compañía
3. Generalidades de la Industria
4. Descripción del Negocio
5. Proyecciones Financieras
6. Resumen de la Reestructura

	GEO	Industria
1973 - 1983	<ul style="list-style-type: none"> Fundada como una pequeña constructora industrial, comercial y residencial. 	<ul style="list-style-type: none"> Creación del INFONAVIT y FOVISSSTE.
1983 - 1994	<ul style="list-style-type: none"> Enfoque en vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> INFONAVIT cambia su enfoque de construcción al financiamiento exclusivamente.
1994 - 2000	<ul style="list-style-type: none"> Expansión nacional a 18 estados. 	<ul style="list-style-type: none"> Creación de SOFOLES Enfoque en el segmento de interés social.
2000 - 2009	<ul style="list-style-type: none"> Crecimiento con enfoque en la base de la pirámide (vivienda de interés social). Alianzas estratégicas con Prudential y Sólida (Banorte). Empiezan proyectos "Mega ciudades": Zumpango, Valle de las Palmas, Campo Verde. 	<ul style="list-style-type: none"> Crecimiento significativo de la industria, en 2007 INFONAVIT se compromete a financiar 1 millón de viviendas nuevas por año. Modelos de desarrollo de viviendas con enfoque en la periferia de las ciudades.
2009 - 2012	<ul style="list-style-type: none"> GEO alcanza ~650,000 viviendas construidas desde 1973. Cambio de vivienda horizontal a vertical. Comunidades sustentables desarrolladas con las 10 amenidades de bienestar requeridas. Se crea Alpha para construir viviendas con componentes prefabricados y acelerar el proceso de construcción. Implementación de un sistema operativo basado en Oracle. 	<ul style="list-style-type: none"> 7 SOFOLES caen en problemas de liquidez: Crédito y Casa, Metrofinanciera, Su Casita, Crédito Inmobiliario, Fincasa, GE Money y Vértice. Cambios regulatorios constantes: cambio hacia vivienda vertical, regulación creciente en al originación de hipotecas y el nuevo sistema de puntaje de Conavi que exige mayor inversión en infraestructura y amenidades para ser elegibles para subsidios gubernamentales. Varios jugadores grandes enfrentan dificultades financieras.
2012 - Presente	<ul style="list-style-type: none"> GEO enfrenta un proceso de reestructura supervisado por los tribunales. 	<ul style="list-style-type: none"> Nueva política de vivienda declarada por el Presidente Enrique Peña Nieto y la creación de la SEDATU. Urbi y Homex también enfrentan un proceso de reestructura supervisado por los tribunales.

A pesar de todos los contratiempos que ha enfrentado GEO, ha continuado con la venta de viviendas en todas las regiones y ha implementado exitosamente iniciativas importantes de reestructura operativa.

La propuesta de valor de la empresa es ofrecer a los clientes una alta calidad de vida a precios competitivos en comunidades con todas las amenidades



- GEO ofrece las siguientes 10 amenidades en sus proyectos:
 - Permiten que GEO cumpla con los requerimientos de las políticas públicas

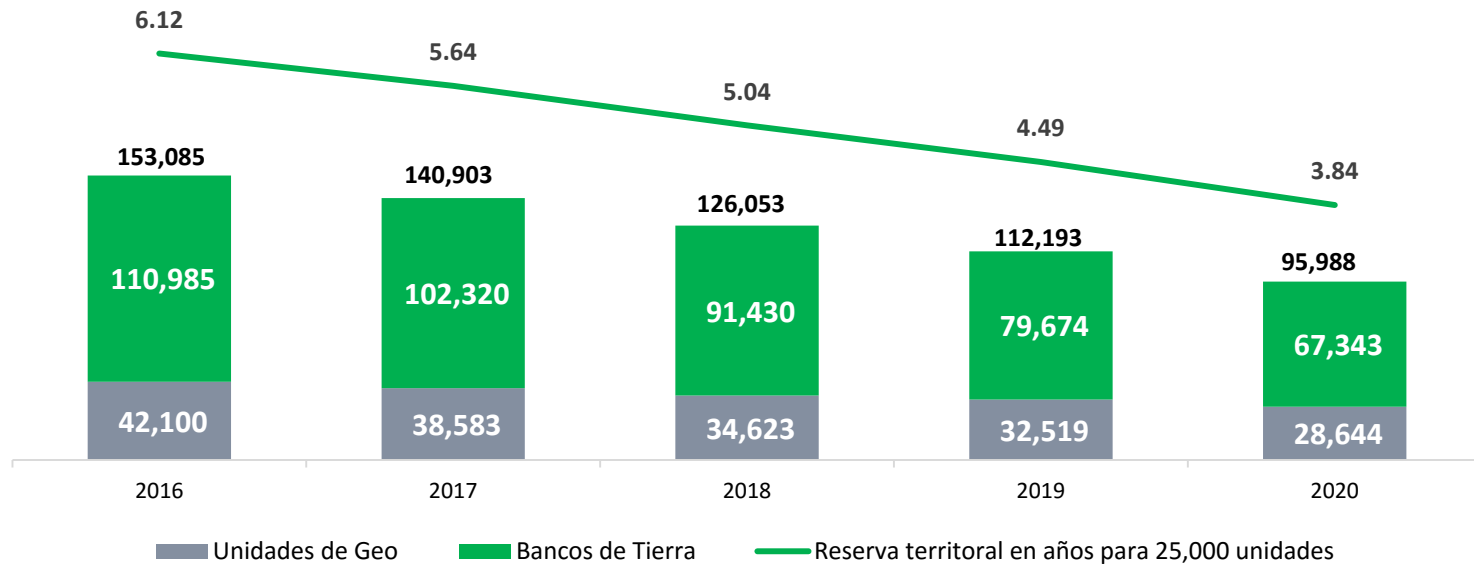


- Muchas de las comunidades GEO tienen un administrador profesional que supervisa el mantenimiento y la imagen de los proyectos para asegurarse que se preserve el valor y la potencial plusvalía para las familias Mexicanas que eligen vivir en viviendas GEO.

Producto de la más alta calidad en el mercado y marca más reconocida

GEO tiene acceso exclusivo a un banco de tierra con diversificación geográfica para desarrollar cerca de ~160mil viviendas. Por lo anterior requerirá menos flujo de efectivo para la adquisición de tierra en el futuro.

Estimado de Reserva territorial en el futuro



- La reserva actual de tierra (+6 años de 25,000 unidades) permitirá a GEO construir cerca de ~160,00 viviendas en los próximos 8 años, sin necesidad de adquirir tierra para los siguientes 4 años, por lo menos.
 - Reservas territoriales de entre 2 y 3 años, son adecuadas para la industria de viviendas de interés social.
- 28% de la actual reserva territorial pertenece a GEO y el 72% a terceros (banco de tierra).
 - El banco de tierra pertenece a Sólida (45%), PREI, a los bancos y otros dueños de tierra.
- GEO ha renegociado una reducción en el pago de la incidencia de la tierra con Sólida y PREI (sujeto a que Sólida y/o PREI obtengan las autorizaciones internas y a la celebración de los documentos legales correspondientes).

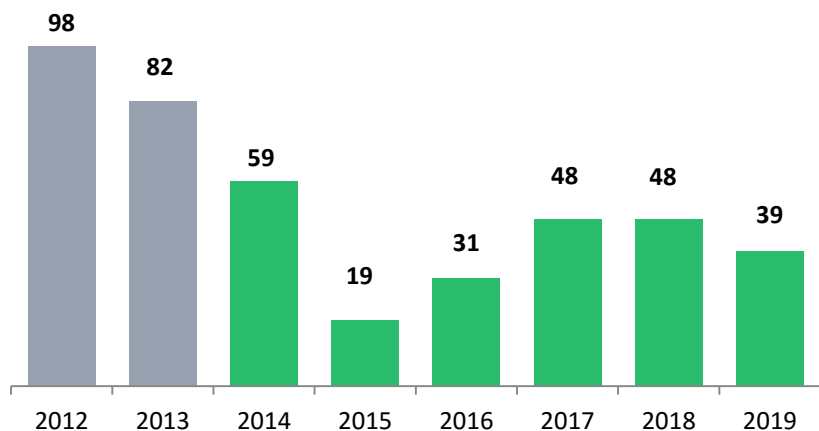
Las estimaciones se encuentran sujetas a las limitaciones de responsabilidad establecidas en la lámina 2 de ésta presentación.

GEO considera que la clave para una estrategia de mercado exitosa es buscar un estricto control de inversión

Presencia de Mercado de GEO



Número de proyectos activos (excluye proyectos nuevos)¹



Fuente: INFONAVIT

1. Sujeto a acuerdos finales con los bancos.

Priorización de mercado:

- Enfocarse únicamente en los proyectos en los mejores mercados, priorizando la generación de flujo de efectivo; por lo tanto, cerrando la operación en las ciudades que han resultado menos rentables.
- GEO se está consolidando, de tener presencia en 46 mercados en 2013, se reduce a 22 mercados en 16 estados en 2016, estableciendo oficinas regionales y reduciendo su personal.

Optimización de combinación de productos:

- Enfoque en vivienda vertical de mayor valor con menos dependencia en subsidios (productos con mayor margen). Con dicho cambio se espera mejorar la rentabilidad de la empresa en el futuro.
 - Reducción de la vivienda económica en la mezcla de vivienda de la Compañía, de 73% a 59% en el largo plazo.
- **Como resultado de la priorización de mercado y la optimización de productos, GEO únicamente operará proyectos de acuerdo a los siguientes criterios:** (i) financiamiento disponible, (ii) flujos de efectivo positivos en el corto plazo, (iii) cumplimiento con la política pública y (iv) presencia en el mercado local correspondiente con buen historial comercial.
- **Basándose en estos criterios, GEO definió 77 proyectos estratégicos distribuidos en 16 estados .**
- **La región “Pacífico” es la más grande en número de viviendas, ya que incluye 14 proyectos para desarrollar 45 mil viviendas en Morelos y Guerrero. “Zumpango” es la segunda región más grande con 44 mil viviendas en el Estado de México.**
- **37 proyectos se definieron como no estratégicos, los cuales representan 123 mil viviendas y 32% del portafolio, debido a la baja rentabilidad y mala ubicación. Estos proyectos serán vendidos o transferidos a los bancos, quienes los tienen como garantías reales a efecto de reducir la deuda.¹**

GEO ha ejecutado un proceso de reestructura dentro de Concurso Mercantil, la cual le ha permitido reducir significativamente los pasivos y ha reforzado la estructura de capital de la Compañía.

Bajo apalancamiento y estructura de capital simplificada y sólida

- Como resultado del proceso de reestructura que GEO ha concluido, la Compañía fue capaz de reducir sus pasivos por P\$29,000m, dejándola con sólo P\$4,100m de deuda financiera.
 - Bajo apalancamiento: Total de Pasivos / Capital Contable (valor en libros Pro Forma²) < .96x
- La Compañía tiene una estructura de capital simplificada constituida principalmente por³:
 - a) Deuda a nivel de proyectos;
 - b) Nota de GEOMaq; y
 - c) Nota Bursa

	Deuda financiera (P\$m) ¹		
	Antes de capitalización	Ajustes	Proforma después de capitalización
Deuda a nivel de proyectos	\$4,098	(\$2,165)	\$1,963
Nota Garantizada de GEOMaq	\$0	\$907	\$907
Otra deuda garantizada	\$522	(\$361)	\$161
Deuda no garantizada	\$13,892	(\$13,892)	\$0
Nueva nota de la Bursa	\$0	\$1,047	\$1,047
Deuda Total	\$18,512	(\$14,434)	\$4,078

- En el Pro-forma, de los P\$3,500m de la Nueva Inversión de Capital, la Compañía tendrá P\$1,865m de liquidez.

Estructura de financiamiento apropiada por proyecto

- Los proyectos serán financiados principalmente a través de la reactivación de la deuda a nivel de proyectos (en su mayoría proporcionada por bancos locales).
- Financiamiento a través de asociaciones de tierra (con el brazo inmobiliario de Grupo Financiero Banorte -“Sólida”- y Prudential Real Estate Investors -“PREI”) y asociaciones minoritarias que continuarán en proyectos existentes pero que no serán significativas en proyectos nuevos.

Manejo centralizado de efectivo

1. Centralización de la tesorería y operaciones administrativas.
2. Implementación de mejores prácticas en administración de flujos de efectivo.
3. Mejora en el control de sistemas de IT.
4. Administración individual por proyecto

1. Valor en libros Pro-Forma está sujeto a la implementación de todos los acuerdos de reestructura con bancos y otros acreedores.

2. Sujeto a implementación con bancos. / 3. Sujeto a aprobación final e implementación.

Optimización en los gastos generales y administrativos (G&A)

1 Estructura Administrativa Corporativa y Regional

- Reducción de la estructura administrativa de 13 a 6 niveles de jerarquía.
- Reducción en el número de Unidades de Negocio, generando eficiencias en los costos.
- Estructuras eficientes en la administración regional.
- Implementación de procesos más rápidos de tomas de decisiones que ahora estarán centralizados a nivel corporativo.

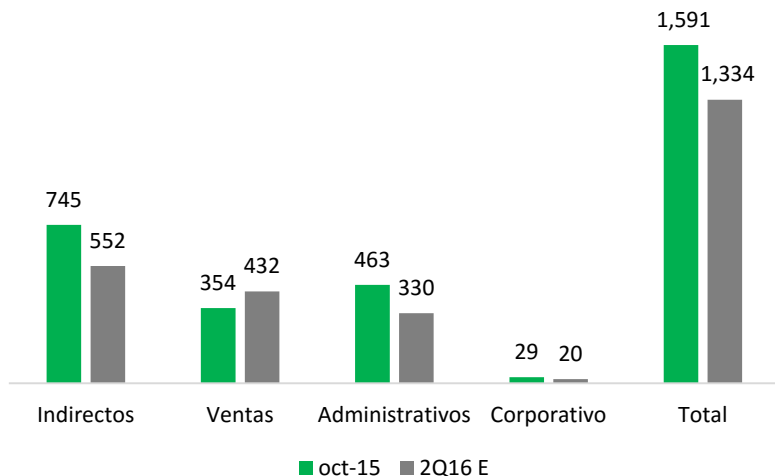
2 Personal

- GEO llevó a cabo reducciones significativas de personal durante 2013 y 2014, los empleados corporativos son 463 vs 1,452 a principios del 2013.
 - De 10,013 empleados totales en 2012 a 1,591 en el 3Q 2015.
- El número de empleados podrá incrementarse rápidamente dependiendo de las necesidades de la Compañía.

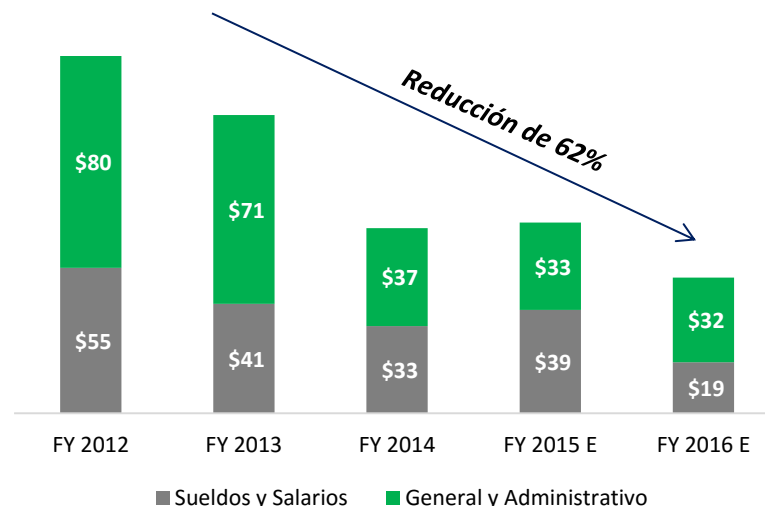
3 Iniciativas en el G&A

- En la actualidad, los gastos generales y de administración, reflejan las iniciativas implementadas en el 2013 y 2014, así como acciones adicionales tomadas en el 2015.
 - Reducción en el gasto mensual de P\$71m en 2013, a P\$33m en Septiembre 2015.

Personal de GEO (Corporativo y Subsidiarias)



Composición Mensual Promedio G&A 2013 - 2016 (P\$m)



Gobierno Corporativo Mejorado

1

Nuevo Consejo de Administración:

- Conformado entre 8 y 12 miembros, distribuidos de la siguiente manera:
 - El Presidente Ejecutivo del Consejo (Juan Carlos Braniff) será nombrado por los Nuevos Accionistas.
 - Dos tercios serán miembros independientes y los Nuevos Accionistas designarán el 50 % + 1 de los Consejeros.
- Los Candidatos para el Consejo de Administración, son ejecutivos con un alto perfil e importantes antecedentes en la Industria.

2

Administración bien organizada, capaz y con amplia experiencia:

- El Director General (Juan Carlos Braniff) y el Director de Finanzas que será designado por los Nuevos Accionistas. Otros puestos directivos estarán sujetos a la aprobación del Consejo de Administración de GEO.
- Responsabilidades de la Alta Dirección claramente definidas.
- Los cambios en la Administración reducirán los niveles dentro de la empresa y mejorarán la eficiencia.
 - Las regiones no seguirán operando como entidades independientes, ahora contarán con el apoyo y supervisión de las oficinas corporativas centrales.
- Estrictos controles en la administración del efectivo.
 - Centralización de cuentas bancarias y administración del efectivo.
 - Disciplina en el manejo del efectivo a través de nuevas políticas y procedimientos.
 - Supervisión corporativa y centralización de funciones y procedimientos clave.

3

Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores.

- Las acciones de GEO reiniciarán su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores tan pronto como sea posible después de la entrada del Nuevo Dinero.

4

Mejores prácticas y acuerdos corporativos institucionales.

- Con el objetivo de contar con mejores prácticas, se implementarán diversos Comités; tales como el Comité de Conflictos y el Comité de Auditoría Independiente.

1. Introducción
2. Aspectos Relevantes de la Compañía
3. Generalidades de la Industria
4. Descripción del Negocio
5. Proyecciones Financieras
6. Resumen de la Reestructura

Proyecciones Financieras GEO (P\$m)	2016 E	2017 E	2018 E	2019 E	2020 E
Viviendas Individualizadas	4,905	12,873	17,656	19,860	23,697
Ventas Netas	2,290	5,558	8,491	10,217	12,706
Costo de ventas	(1,595)	(3,955)	(5,930)	(7,067)	(8,695)
Intereses capitalizados	(91)	(226)	(338)	(403)	(496)
Utilidad Bruta	604	1,378	2,223	2,747	3,515
<i>Margen bruto (%)</i>	<i>26.4%</i>	<i>24.8%</i>	<i>26.2%</i>	<i>26.9%</i>	<i>27.7%</i>
GA&V	(586)	(928)	(1,264)	(1,420)	(1,718)
Otros	11	26	40	47	58
EBITDA	120	702	1,336	1,777	2,352
<i>Margen EBITDA (%)</i>	<i>5.2%</i>	<i>12.6%</i>	<i>15.7%</i>	<i>17.4%</i>	<i>18.5%</i>
Impuestos	(40)	(39)	(146)	(262)	(422)
Cambios en capital de trabajo	(1,296)	(173)	(406)	(87)	1,196
Capex	(77)	(121)	(75)	(100)	(130)
Venta de maquinaria	165	-	-	-	-
UFCF	(1,128)	369	710	1,328	2,995
Total gastos financieros	(193)	(336)	(428)	(450)	(473)
Flujos operativos	(1,321)	33	282	878	2,523
Cambio total en deuda	491	260	956	554	(912)
Otros	(207)	(265)	(181)	(235)	(226)
Cambios totales en el flujo	(1,037)	27	1,057	1,197	1,385
Saldo final de caja	285	312	1,369	2,566	3,950
Inventario Total	11,317	11,696	12,122	12,313	11,384
Total de Activo	13,865	14,177	15,597	16,918	17,491
Total Deuda Financiera	4,694	4,954	5,909	6,463	5,551
Total Pasivos	6,862	7,445	8,625	9,390	8,906

1. No incluye subsidiarias fuera de Concurso Mercantil.

Proyecciones financieras sujetas a las limitaciones de responsabilidad establecidas en la lámina 2 de ésta presentación.

Fuentes y usos estimados (P\$m)				
Fuentes de efectivo	Pesos	Usos de efectivo	A la salida	Diferidos
Derecho de tanto/Dinero Nuevo	3,500.0	Pasivos financieros	329.8	225.6
Liberación de caja restringida	16.0	Impuestos	412.2	456.9
		Pasivos laborales	270.7	680.8
		Gastos de reestructura	263.8	319.8
		Pasivos operativos	249.5	580.9
		Gastos de transacción	125.0	0.0
		Caja en Balance	1,865.0	
Total Fuentes	\$3,516.0	Total Usos	\$3,516.0	\$2,264.0

- Los Patrocinadores del Plan han respaldado la Nueva Inversión de Capital de P\$3,500m¹.
- P\$1,651m se destinarán a pagos vencidos y otras transacciones relacionadas con pagos a la salida.
 - La Compañía tendrá P\$1,865m de liquidez/efectivo en el balance Pro-forma².
- Un cantidad adicional de P\$2,264m de pasivos vencidos se pagarán a plazos en el futuro (próximos 36 meses).

1. Sujeto a condiciones establecidas en el "The Backstop Commitment Letter"

2. Cifras Pro-Forma están sujetas a la implementación de todos los acuerdos de reestructura con bancos y otros acreedores.

Sujeto a las limitaciones de responsabilidad establecidas en la lámina 2 de ésta presentación.

1. Introducción
2. Aspectos Relevantes de la Compañía
3. Generalidades de la Industria
4. Descripción del Negocio
5. Proyecciones Financieras
6. Resumen de la Reestructura

1

Como resultado de los retos de la industria y los altos niveles de apalancamiento, GEO entró a un proceso de Concurso Mercantil (“Concurso” o “CM”) en abril de 2014.

- Para entrar en Concurso, GEO firmó un *Plan Support Agreement* (“PSA”) con un grupo de bancos y tenedores de bonos de EUA. El PSA contempló la capitalización de créditos sin garantía.
- Durante el Concurso, la Compañía implementó un número importante de iniciativas de reestructuras operativas:
 - Reducción significativa de personal, por medio de la centralización de varios procesos y funciones operativas.
 - Simplificación de la estructura administrativa a lo largo de toda la estructura corporativa.
 - Mejora de controles internos.
- En mayo de 2015 la Compañía recibió una propuesta por parte de los Patrocinadores del Plan, de una inyección de P\$3,500m de capital, sujeta a ciertas condiciones.

2

GEO salió del Concurso el 29 de julio 2015, convirtiéndose oficialmente en la primera empresa que solicitó la protección de bancarrota bajo la nueva Ley de Concursos Mercantiles y salió exitosamente de ella .

- Las negociaciones con bancos, socios de tierra y otros acreedores garantizados han finalizado (aprobaciones internas y ejecución de documentos finales pendientes).
- Desde la salida del Concurso se han negociado nuevas líneas de crédito.
 - Se aprobó una línea de crédito de P\$123m de la SHF para capital de trabajo, garantizada con tierra no estratégica.
 - Una línea de crédito de INFONAVIT por P\$350m para infraestructura con un plazo de 5 años, la cuál está en las últimas etapas de aprobación.
- Habrá una Asamblea de Accionistas para aprobar la Nueva Inversión de Capital de P\$3,500m.

3

Como resultado del proceso de reestructura, la Compañía fue capaz de reestructurar su balance y solidificar su situación de liquidez.

- Amplia reducción de pasivos (~P\$29,000m).
- Estructura de capital simplificada con una deuda financiera de P\$4,100m.¹
- Fuerte inyección de capital de P\$3,500m para apoyar el reinició de las operaciones de la Compañía.
- Se espera que las reestructuras de los bancos de tierra le den a la Compañía más liquidez a futuro a través de una reducción del pago de incidencia de tierra.

1

Acreeedores comunes (quiénes apoyaron el Plan).

- Reciben títulos opcionales (*Warrants*) por el 9.70% de las acciones post-ejercicio:
 - *Warrants* sólo podrán ejercerse si el precio por acción excede P\$35.92.
 - Precio de ejercicio: P\$9.75.
 - Periodo de otorgamiento/disponibilidad de 5 años y 7 años de opción.

2

Administración Anterior.

- Reciben títulos opcionales (*Warrants*) por el 3.0% de las acciones post-ejercicio:
 - Precio de ejercicio : P\$38.33
 - Plazo de 12 años

3

Nueva Administración.

- Reciben títulos opcionales (*Warrants*) por el 1.75% de las acciones post-ejercicio:
 - *Warrants* sólo podrán ejercerse si el precio por acción excede : P\$19.74.
 - Precio de ejercicio: P\$9.75.
 - Periodo de otorgamiento/disponibilidad de 5 años y 7 años de opción.

4

New Money (Plan Sponsors).

- Como pago por garantizar la inyección de capital, los Patrocinadores del Plan recibirán títulos opcionales (*Warrants*) por el 17.46% de las acciones post-ejercicio:

Tranche 1:

- 1.25% del capital post ejercicio.
- *Warrants* sólo podrán ejercerse si el precio por acción excede : P\$25.86
- Precio de ejercicio : P\$9.75
- Periodo de otorgamiento/disponibilidad de 5 años y 7 años de opción.

Tranche 2:

- 7.48% del capital post ejercicio.
- *Warrants* sólo podrán ejercerse si el precio por acción excede : P\$29.60
- Precio de ejercicio : P\$9.75
- Periodo de otorgamiento/disponibilidad de 5 años y 7 años de opción.

Tranche 3:

- 8.73% del capital post ejercicio.
- *Warrants* sólo podrán ejercerse si el precio por acción excede : P\$32.22
- Precio de ejercicio : P\$9.75
- Periodo de otorgamiento/disponibilidad de 5 años y 7 años de opción.

Nueva estructura de accionistas.

- Capitalización de acreedores comunes a cambio del 88% del total de acciones en circulación, con la recepción por parte de accionistas y administración previos de un 8% y 4% respectivamente (antes de dilución por la aportación del Nuevo Capital).
- La Nueva Inversión de Capital de P\$3,500m a cambio de aproximadamente 84% de las acciones de la empresa después de dilución (antes de dilución de *warrants*).

	Estructura accionaria actual		Estructura accionaria antes de la aportación del Dinero Nuevo		Estructura accionaria después de aportación del Dinero Nuevo ¹	
	%	# acciones	%	# acciones	%	# acciones
Acreedores no garantizados	91.7%	61,040,386	88.0%	61,040,386	14.2%	61,040,386
Accionistas previos	8.3%	5,549,126	8.0%	5,549,126	1.3%	5,549,126
Administración previa	0.0%	--	4.0%	2,774,563	0.6%	2,774,563
Aportación del Dinero Nuevo	0.0%	--	0.0%	--	83.8%	359,739,686
	100.0%	66,589,512	100.0%	69,364,075	100.0%	429,103,761

1. Antes de dilución de warrants.