

REPORTE TRIMESTRAL

1T 2015



www.corporaciongeo.com



Corporación GEO Reporta Resultados del 1T15

Ciudad de México –a 21 de Octubre de 2015– Corporación GEO S.A.B de C.V. (BMV: GEOB; GEOB:MM, ADR Level I CUSIP: 21986V204; Latibex: XGEO) desarrolladora de comunidades de vivienda enfocada en los segmentos de bajos ingresos, anunció hoy los resultados del primer trimestre de 2015.

Resultados	Primer Trimestre		
	2015	2014	Var.
Ventas (unidades entregadas)	293	1,195	-75.48%
Ingresos	\$172.0	\$444.1	-61.26%
Utilidad Bruta	\$57.0	\$27.0	110.87%
<i>Margen Bruto</i>	33.1%	6.1%	27.1 pp
Utilidad de Operación	-\$498.3	-\$659.9	NA
<i>Margen de Operación</i>	-289.7%	-148.6%	-141.1 pp
Utilidad Antes de Impuestos	-\$761.4	-\$1,087.3	NA
<i>Margen antes de Impuestos</i>	-442.6%	-244.9%	-197.7 pp
EBITDA	-\$466.0	-\$621.0	NA
<i>Margen EBITDA</i>	-270.9%	-139.8%	-131 pp
Utilidad Neta Integral Consolidada	-\$745.8	-\$1,106.0	NA

Estructura	Trimestre		
	1T15	1T14	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$126.5	\$104.9	20.55%
Ciclo de Capital de Trabajo	636 días	440 días	197 días
Deuda Total ⁽¹⁾	\$16,647.3	\$16,476.8	1.04%

Las cifras de este documento al 31 de marzo de 2015 y marzo 2014 se presentan bajo los efectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Cifras en pesos a la fecha de su emisión. Las tablas presentan cifras en millones de pesos, excepto donde se indique.

(1) Deuda con costo en Instituciones financieras y bursátiles

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2015

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como parte de la obligación en adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Corporación GEO presenta sus resultados financieros del primer trimestre 2015 y años comparativos bajo estas normas.

Ingresos

Los ingresos para el primer trimestre 2015 disminuyeron 61.3% contra el mismo trimestre del año pasado, alcanzando \$172.0 millones de pesos. El número de viviendas entregadas decreció 75.5% alcanzando 293 unidades comparado con 1,195 unidades del primer trimestre 2014. Esta disminución se debe a la falta de financiamiento para reactivar los proyectos.

Asimismo, durante el primer trimestre se generaron ingresos por la venta de locales comerciales y terrenos alcanzando \$10.1 millones de pesos.

Tabla 1: Ingresos, Unidades y Precio Promedio

	1T15	1T14	Var.	% Var.
Ingresos	172.0	444.1	-272.0	-61.3%
Unidades (entregadas)	293	1,195	-902	-75.5%
Precio Promedio (Pesos)	373,373	270,255	103,117	38.2%
Ingresos de Vivienda	162.0	323.0	-161.0	-49.9%
Ingresos Terrenos / Áreas Comerciales	10.1	121.1	-111.0	-91.7%

Tabla 2: Mezcla de Ventas

Mezcla de Ventas	1T15	
	Ingresos	Ventas
	- % del total -	
Segmento Bajo		
Económica (hasta \$242,773)	13.8%	22.7%
Tradicional Bajo (hasta \$336,704)	31.2%	43.6%
Tradicional (hasta \$490,139)	12.3%	13.6%
Total Segmento Bajo	57.3%	79.9%
Segmento Alto		
Tradicional Plus (hasta \$799,140)	26.5%	17.6%
Media (hasta \$1'574,839)	5.6%	2.2%
Residencial (más de \$1'574,839)	1.5%	0.4%
Total Segmento Alto	33.7%	20.1%
TOTAL DE VIVIENDA	91.0%	100%
Locales / Áreas Comerciales	9.0%	
TOTAL	100%	100%

*Siguiendo la metodología implementada por INFONAVIT.

Las casas vendidas a través de hipotecas otorgadas por INFONAVIT y FOVISSSTE representaron el 93.% del total de créditos para GEO a marzo 2015 y la distribución de ventas por tipo de hipoteca fue la siguiente:

Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca

	1T15		1T14		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	226	83%	918	77%	6.1 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	47	17%	277	23%	-5.9 pp
TOTAL	273	100%	1,195	100%	0.00%

La mezcla de la tabla solo considera unidades de vivienda.

Tabla 4: Precio Promedio 1T15

Segmento Bajo	
Económica	248,642
Tradicional Bajo	294,171
Tradicional	371,388
Segmento Alto	
Tradicional Plus	618,897
Medio	1,054,385
Residencial	1,733,857
Precio Promedio Total	373,373

Tabla 5: Precio Promedio Trimestral

1T14	270,255
2T14	283,399
3T14	307,663
4T14	304,073
1T15	373,373

Pérdida de Operación

La pérdida de operación para el primer trimestre 2015 fue por \$ 498.3 millones de pesos y obedece principalmente a: la disminución del ingreso derivado del proceso financiero en que se encuentra la compañía.

Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen

	1T15		1T14		% Var.
	millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos	
Ingresos	172.0	100.0%	444.1	100.0%	-61.3%
Utilidad Bruta	57.0	33.1%	27.0	6.1%	110.9%
Gastos de Admon.	555.4	322.8%	686.9	154.7%	-19.2%
Utilidad de Operación	-498.3	-289.7%	-659.9	-148.6%	

EBITDA

En el primer trimestre 2015, el EBITDA aumentó 33.2% ó \$154.9 millones de pesos comparado con el primer trimestre del año anterior alcanzando un margen EBITDA de -270.9%.

Tabla 7: EBITDA

	1T15	1T14	Var.	% Var.
Utilidad de Operación	-498.3	-659.9	161.5	32.4%
<i>Margen Operativo</i>	<i>-289.7%</i>	<i>-148.6%</i>	<i>-14106 pb</i>	
Intereses en Costo	7.0	38.9	-31.9	-82.0%
Depreciación y Amortización	25.3	0.0	25.3	0.0%
EBITDA	-466.0	-621.0	154.9	33.2%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-270.9%</i>	<i>-139.8%</i>	<i>-13104 pb</i>	
EBITDA en millones de US\$	-30.5	-47.6	17.0	55.8%

* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre (\$15.2647 Mar 2015, \$13.0549 Mar 2014)

Costo Integral de Financiamiento

El costo integral de financiamiento disminuyó 38.5% en el primer trimestre terminando en \$263.1 millones de pesos comparado con el primer trimestre del año anterior.

Tabla 8: Costo Integral de Financiamiento

	1T15	1T14	Var.	% Var.
Productos Financieros	-0.1	-0.5	0.3	-73.3%
Gastos Financieros	85.8	455.5	-369.7	-81.2%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	177.4	-27.7	205.1	-739.3%
Instrumentos Derivados	0.0	0.2	-0.2	NA
Costo Integral de Financiamiento	263.1	427.5	-164.4	-38.5%

Pérdida Neta y Margen

La pérdida neta consolidada en el primer trimestre de 2015 fue por \$745.8 millones de pesos, con un margen neto negativo de 433.5% .

Tabla 9: Utilidad Neta Integral Consolidada

	1T15	1T14	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	-761.4	-1,087.3	325.9	NA
ISR	-15.6	18.6	-34.2	NA
Interés Minoritario	5.1	-13.5	18.6	-138.1%
Utilidad Neta Integral Consol.	-745.8	-1106.0	360.2	NA
<i>Margen Neto</i>	<i>-433.5%</i>	<i>-249.1%</i>	<i>-18445 pb</i>	
Utilidad por Acción	-1.34	-1.99	0.65	NA

ESTRUCTURA FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2015

Efectivo y Cuentas por Cobrar

El saldo de efectivo al 31 de marzo de 2015 fue de \$126.5 millones de pesos, el cual disminuyó \$6.0 millones de pesos comparado con el monto de \$104.9 millones de pesos registrado al 31 de diciembre 2014.

Las cuentas por cobrar al primer trimestre 2015 fueron de \$94.0 millones de pesos disminuyendo \$16.4 millones de pesos ó 14.8% contra el trimestre anterior. Dicho decremento obedece principalmente a la realización de dichas cuentas por cobrar y a la disminución sustancial de la operación de la empresa.

Ciclo de Capital de Trabajo

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

Tabla 10: Ciclo de Capital de Trabajo

	1T15	4T14	Var.
Cuentas por Cobrar (días)	31	29	2
*Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	550	357	193
Inventarios de Tierra Totales (días)	187	180	7
- Proveedores (días)	131	127	5
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	636	440	197
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>174%</i>	<i>120%</i>	<i>54%</i>

	1T15	4T14	Var. %
Ingresos (U12M)	1,124.9	1,396.9	-19.5%
Costo de Ventas (U12M)	8,397.8	8,699.8	-3.5%
Cuentas por Cobrar	94.0	110.4	-14.8%
Inventarios Materiales y Obra en Proceso	8,425.3	8,429.0	0.0%
Pagos Anticipados relacionados con Inventarios	99.8	79.3	25.8%
Total Inventarios de Obra en Proceso	8,525.1	8,508.3	0.2%
Inventarios de Tierra	4,308.9	4,301.0	0.2%
Proveedores	3,017.8	3,016.2	0.1%

Ciclo de Capital de Trabajo = [(Cuentas por Cobrar / Ingresos U12M)*365]

+ [(Total Inventarios de Obra en Proceso + Inventarios de Tierra)/(Costo de Ventas U12M)*365]

- [(Proveedores / Costo de Ventas U12M)*365]

* Incluye Pagos Anticipados relacionados con Inventarios

Inventarios y Reserva Territorial

El saldo de inventarios totales al primer trimestre 2015 disminuyó 0.2% a \$ 12,834.0 millones de pesos, contra el cierre de cuarto trimestre 2014, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 11: Inventarios

	1T15	4T14	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP	796.5	785.9	10.6	1.3%
Obra en Proceso y Materiales LP	7,628.8	7,643.1	-14.3	-0.2%
Inventario de Terrenos CP	213.1	239.7	-26.6	-11.1%
Reserva de Terrenos LP	4,095.7	4,061.3	34.5	0.8%
Pagos Anticipados a Inventarios	99.8	79.3	20.5	25.8%
Inventarios	12,834.0	12,809.3	24.7	0.2%

El saldo de Obra en Proceso y Materiales al 31 de marzo de 2015 disminuyó \$ 16.8 millones de pesos netos (incluyendo los pagos anticipados a inventarios), 0.2% con respecto al cuarto trimestre del año

Al 31 de marzo de 2015, la reserva territorial de GEO es equivalente a 291,284 viviendas, a través de una combinación de reservas propias, tierra bajo el esquema de outsourcing, opciones de compra y los joint ventures.

Tabla 12: Reserva Territorial

	1T15	% del Total	4T14	% del Total
Propia	76,372	26.2%	76,426	26.2%
Fondos de Tierra (JV)	122,752	42.1%	122,836	42.1%
Opcionada	77,661	26.7%	77,661	26.6%
Outsourcing de Terrenos	14,499	5.0%	14,712	5.0%
Total Reserva Territorial	291,284	100.0%	291,635	100.0%

Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al primer trimestre 2014 se ubicó en \$ 16,647.3 millones la cuál disminuyó \$170.5 millones de pesos contra el trimestre anterior, ó 1.0%.

Tabla 14: Indicadores de Deuda

	1T15	4T14	Var.	% Var.
Deuda Total	16,647.3	16,476.8	170.5	1.0%
Deuda Neta	16,520.9	16,371.9	149.0	0.9%
Deuda Total a EBITDA	-1.5 x	-1.5 x	0.0 x	
Deuda Neta a EBITDA	-1.5 x	-1.5 x	0.0 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	100.0%	100.0%	0.0%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	0.0%	0.0%	0.0%	
Liquidez (ACP / PCP)	0.1 x	0.1 x	0.0 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 7.86%, tomando en cuenta las tasas equivalentes en pesos de la emisión en dólares. La siguiente tabla indica la composición del costo promedio de la deuda para el primer trimestre de 2015:

Tabla 15: Pasivos con Costo al 31 de marzo de 2015

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	1,800.7	10.82%	TIIE + 3.6	6.93%
Créditos Hipotecarios para compra de terrenos	686.2	4.12%	TIIE + 3.4	6.72%
Crédito Simple	605.1	3.63%	TIIE + 3.3	6.64%
Crédito Refaccionario	160.0	0.96%	TIIE + 4.3	7.64%
Crédito con Garantía de Inventarios	61.0	0.37%	T-0	21.50%
Arrendamiento Financiero	333.8	2.01%	T-0	0.00%
Cadenas Productivas	1,316.8	7.91%	TIIE + 3.9	7.25%
Derivados	750.1	4.51%	TIIE + -1.3	1.94%
Certificado Bursátil L.P.	411.4	2.47%	TIIE + 3.2	6.51%
Crédito Revolvente	1,201.6	7.22%	TIIE + 5	8.31%
Bono Largo Plazo	9,320.7	55.99%	TIIE + 0	8.96%
Total	16,647.3	100%	0.00%	7.86%

Acerca de Corporación GEO S.A.B. de C.V.

Acerca de Corporación GEO S.A.B. de C.V.: Corporación GEO es una desarrolladora de comunidades de vivienda sostenible enfocada en los segmentos de bajos ingresos. 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 22 estados de la República. En sus más de 40 años de experiencia, GEO ha producido y comercializado 655,000 casas en las que habitan más de 2'400,000 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

Juan José Gaona

Relación con Inversionistas

jjgaona@casasgeo.com

Tel. +(52) 55-5480-5071

Simón Rojas

Relación con Inversionistas

srojasg@casasgeo.com

Tel. +(52) 55-5480-5115

ESTADOS FINANCIEROS

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

* Cifras en miles de pesos

Concepto	Mar 15	Dic 14	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	126,479	104,922	21,557	20.5%
Cuentas por Cobrar - Neto -	94,006	110,400	-16,394	-14.8%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	796,500	785,926	10,574	1.3%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	213,141	239,693	-26,552	-11.1%
Otros Activos Circulantes	776,510	761,104	15,406	2.0%
Activo Circulante	2,006,636	2,002,045	4,591	0.2%
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	7,628,770	7,643,062	-14,292	-0.2%
Inventarios Terrenos Largo Plazo	4,095,744	4,061,266	34,479	0.8%
Inversión en Acciones Asociadas	12,750	12,750	0	0.0%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	767,255	789,786	-22,531	-2.9%
Otros Activos - Neto	521,177	523,863	-2,686	-0.5%
Activo Total	15,032,332	15,032,771	-439	0.0%
Instituciones de Crédito	16,647,330	16,476,794	170,536	1.0%
Proveedores	3,017,788	3,016,202	1,586	0.1%
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Créditos Futuros	1,346,099	1,338,659	7,440	0.6%
Anticipos de Clientes	1,051,414	1,039,261	12,153	1.2%
Impuestos, gastos acumulados y otros	13,165,732	12,652,632	513,100	4.1%
Pasivo Circulante	35,228,363	34,523,548	704,815	2.0%
Impuestos Diferidos	1,247,092	1,274,750	-27,658	-2.2%
Otros Pasivos Largo Plazo	367,363	388,106	-20,743	-5.3%
Pasivo Total	36,842,818	36,186,404	656,414	1.8%
Capital Social	124,502	124,502	0	0.0%
Utilidades Retenidas	-24,299,178	-12,193,837	-12,105,341	99.3%
Utilidad del Ejercicio	-745,835	-12,100,195	11,354,360	NA
Otras partidas de Capital	2,046,135	2,046,135	0	0.0%
Capital Mayoritario	-22,874,376	-22,123,395	-750,981	3.4%
Capital Minoritario	1,063,891	969,762	94,129	9.7%
Capital Contable	-21,810,485	-21,153,633	-656,852	3.1%
Total Pasivo y Capital Contable	15,032,333	15,032,771	-438	0.0%

ESTADOS FINANCIEROS

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL

* Cifras en miles de pesos

Concepto	1T 2015	1T 2014	Variación	
			\$	%
Ingresos	172,046	444,072	-272,026	-61.3%
Costos	115,018	417,028	-302,010	-72.4%
Utilidad Bruta	57,028	27,044	29,984	110.9%
<i>Margen Bruto</i>	<i>33.1%</i>	<i>6.1%</i>		<i>27.1%</i>
Gastos de Administración	555,374	686,926	-131,552	-19.2%
% Incidencia / Ingresos	322.8%	154.7%		168.1%
Utilidad Operativa	-498,346	-659,882	161,536	NA
<i>Margen Operativo</i>	<i>-289.7%</i>	<i>-148.6%</i>		<i>-141.1%</i>
EBITDA	-466,028	-620,975	154,947	-25.0%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-270.9%</i>	<i>-139.8%</i>		<i>-131.0%</i>
Productos Financieros	-120	-450	330	-73.3%
Gastos Financieros	85,838	455,498	-369,660	-81.2%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	177,355	-27,742	205,097	-739.3%
Instrumentos Derivados	0	158	-158	NA
Resultado Integral de Financiamiento	263,073	427,464	-164,391	-38.5%
Utilidad antes de Impuestos	-761,419	-1,087,346	325,927	NA
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>-442.6%</i>	<i>-244.9%</i>		<i>-197.7%</i>
Provisiones de Impuestos	-15,584	18,642	-34,226	NA
Tasa Efectiva de Impuestos	2.0%	-1.7%		3.8%
Utilidad antes de Interés Minoritario	-750,981	-1,092,487	341,506	NA
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>-436.5%</i>	<i>-246.0%</i>		<i>-190.5%</i>
Interés Minoritario	5,146	-13,501	18,647	-138.1%
Utilidad Neta	-745,835	-1,105,988	360,153	NA
<i>Margen Neto</i>	<i>-433.5%</i>	<i>-249.1%</i>		<i>-184.5%</i>