Corporación GEO Reporta Resultados del 1T16

Ciudad de México – 28 de Abril de 2016– 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 2016.

Resultados Relevantes

	Primer Trimestre		
Resultados	**2016**	**2015**	**Var.**
Ventas (unidades entregadas)	242	293	-17.41%
Ingresos	$132.4	$172.0	-23.02%
Utilidad Bruta	$33.6	$57.0	-41.01%
Margen Bruto	*25.4%*	*33.1%*	-7.7 pp
Utilidad de Operación	$3,329.2	-$498.3	-768.05%
Margen de Operación	*2513.6%*	*-289.7%*	2803.3 pp
Utilidad Antes de Impuestos	$3,301.2	-$761.4	-533.56%
Margen antes de Impuestos	*2492.5%*	*-442.6%*	2935.1 pp
EBITDA	$3,349.6	-$466.0	-818.75%
Margen EBITDA	*2529.0%*	*-270.9%*	2799.9 pp
Utilidad Neta Integral Consolidada	$3,318.3	-$745.8	-544.92%

	Trimestre		
Estructura	**1T16**	**4T15**	**Var.**
Efectivo e Inversiones Temporales	$966.6	$2,157.9	-55.21%
Ciclo de Capital de Trabajo	1,588 días	1,551 días	37 días
Deuda Total [(1)]	$3,636.9	$2,892.3	25.74%

*El saldo en caja alcanza a $966.6 millones, la reducción de $1,191.3 millones respecto a diciembre 2015 se debe a las erogaciones realizadas como parte de la reestructuración de la compañía y por la operación del trimestre.

Las cifras de este documento al 31 de marzo de 2016 y marzo 2015 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

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 2016 y años comparativos bajo estas normas.

Ingresos

Los ingresos para el primer trimestre del 2016 disminuyeron 23.0% contra el mismo trimestre del año pasado, alcanzando $132.4 millones de pesos. El número de unidades entregadas decreció 17.4% alcanzando 242 unidades comparado con 293 unidades del primer trimestre 2015. Esta disminución se debió a que la empresa reinicio operaciones a principios de enero una vez recibidos los fondos provenientes de la capitalización. En este sentido GEO empezó a reactivar agresivamente los desarrollos que tenía detenidos por falta de financiamiento utilizando por parte los recursos provenientes del capital aportado. Estos recursos se utilizaron como anticipos a los créditos que hoy ya tenemos con instituciones financieras.

Asimismo, durante el primer trimestre se generaron ingresos por la venta de locales comerciales y terrenos por $3.8 millones de pesos.

Tabla 1: Ingresos, Unidades y Precio Promedio

	1T16	1T15	Var.	% Var.
Ingresos	132.4	172.0	-39.6	-23.0%
Unidades (entregadas)	242	293	-51	-17.4%
Precio Promedio (Pesos)	493,428	373,373	120,056	32.2%
Ingresos de Vivienda	128.7	162.0	-33.3	-20.5%
Ingresos Terrenos /Áreas Comerciales	3.8	10.1	-6.3	-62.6%

Tabla 2: Mezcla de Ventas

	1T16	
Mezcla de Ventas	**Ingresos**	**Ventas**
	- % del total -	
Segmento Bajo		
Económica (hasta $284,213)	7.7%	16.8%
Tradicional Bajo (hasta $350,825)	15.5%	26.5%
Tradicional (hasta $444,083)	16.6%	23.5%
Total Segmento Bajo	**39.9%**	**66.8%**
Segmento Alto		
Tradicional Plus (hasta $777,145)	17.8%	16.4%
Media (hasta $1'640,885)	26.4%	13.3%
Residencial (más de $1'640,885)	12.6%	3.5%
Total Segmento Alto	**56.8%**	**33.2%**
TOTAL DE VIVIENDA	**96.7%**	**100%**
Locales / Áreas Comerciales	3.3%	
TOTAL	**100%**	**100%**

**Siguiendo la metodología implementada por INFONAVIT.*

Las casas vendidas a través de hipotecas otorgadas por INFONAVIT y FOVISSSTE representaron el 75.7% del total de créditos para GEO a marzo 2016 y la distribución de ventas por tipo de hipoteca fue la siguiente:

Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca

	1T16		1T15		
	unid.	**% de total**	**unid.**	**% de total**	**% Var.**
INFONAVIT	150	66%	226	83%	-16.3 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	76	34%	47	17%	16.4 pp
TOTAL	**226**	**100%**	**273**	**100%**	**0.00%**

Tabla 4: Precio Promedio 1T16

Segmento Bajo	
Económica	234,956
Tradicional Bajo	297,963
Tradicional	361,648
Segmento Alto	
Tradicional Plus	555,596
Medio	1,016,179
Residencial	1,812,364
Precio Promedio Total	**493,428**

Tabla 5: Precio Promedio Trimestral

1T15	373,373
2T15	385,808
3T15	391,334
4T15	398,326
1T16	493,428

Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el primer trimestre 2016 fue por $3,329.2 millones de pesos con un margen operativo positivo de 2513.6% derivado del precio promedio de la vivienda, ya que las ventas realizadas durante este trimestre corresponden a viviendas remanentes en proyectos con importante avance de obra.

Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen

	1T16		1T15		
	millones de Pesos	*% de Ingresos*	*millones de Pesos*	*% de Ingresos*	**% Var.**
Ingresos	132.4	100.0%	172.0	100.0%	-23.0%
Utilidad Bruta	**33.6**	**25.4%**	**57.0**	**33.1%**	**-41.0%**
Gastos de Admon.	-3,295.6	-2488.2%	555.4	322.8%	-693.4%
Utilidad de Operación	**3,329.2**	**2513.6%**	**-498.3**	**-289.7%**	

Como parte de los Gastos de Administración se registró el beneficio de $3,573.4 millones de pesos obtenido por la reestructura del Bono de Maquinaria.

EBITDA

En el primer trimestre 2016, el EBITDA fue positivo por $ 3,349.6 millones de pesos, quedando un margen EBITDA de 2529.0%

Tabla 7: EBITDA

	1T16	1T15	Var.	% Var.
Utilidad de Operación	**3,329.2**	**-498.3**	**3,827.6**	**-115.0%**
Margen Operativo	*2513.6%*	*-289.7%*	*280328 pb*	
Intereses en Costo	7.9	7.0	0.9	12.7%
Depreciación y Amortización	12.4	25.3	-12.9	0.0%
EBITDA	**3,349.6**	**-466.0**	**3,815.6**	**-113.9%**
Margen EBITDA	*2529.0%*	*-270.9%*	*279986 pb*	
EBITDA en millones de US$	**194.3**	**-30.5**	**224.9**	**-115.7%**

* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre ($17.2370 Mar 2016, $15.2647 Mar 2015)

Costo Integral de Financiamiento

El costo integral de financiamiento disminuyo 89.4% en el primer trimestre 2016 terminando en $ 28.0 millones de pesos así mismo el costo integral de financiamiento acumulado al primer trimestre del 2016 disminuyo 89.4% en comparación con el acumulado al mismo periodo del 2015, terminando en $ 28.0 millones de pesos. Dicho decremento en el costo integral de financiamiento se debe principalmente a la implementación de los acuerdos del concurso mercantil.

Tabla 8: Costo Integral de Financiamiento

	1T16	1T15	Var.	% Var.
Productos Financieros	-10.8	-0.1	-10.6	8871.7%
Gastos Financieros	19.9	85.8	-66.0	-76.9%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	18.9	177.4	-158.5	-89.4%
Instrumentos Derivados	0.0	0.0	0.0	NA
Costo Integral de Financiamiento	**28.0**	**263.1**	**-235.1**	**-89.4%**

Utilidad Neta y Margen

La utilidad en el primer trimestre de 2016 fue por $ 3,318.3 millones de pesos.

Tabla 9: Utilidad Neta Integral Consolidada

	1T16	4T14	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	3,301.2	-761.4	4,062.7	NA
ISR	-17.1	-15.6	-1.5	NA
Interés Minoritario	1.2	5.1	-4.0	-77.7%
Utilidad Neta	**3,318.3**	**-745.8**	**4,064.2**	**NA**

ESTRUCTURA FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2016

Efectivo y Cuentas por Cobrar

El saldo de efectivo al 31 de marzo de 2016 fue de $ 966.6 millones de pesos, el cual disminuyo $1,191.3 millones de pesos comparado con el monto de $2,157.9 millones de pesos registrado al 31 de diciembre de 2015.

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2016 fueron de $92.3 millones de pesos disminuyendo 1.8% ó $ 1.7 millones de pesos comparado con el cuarto trimestre 2015. Dicho decremento obedece principalmente a la disminución 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

	1T16	4T15	Var.
Cuentas por Cobrar (días)	38	24	14
*Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	1,118	1,099	19
Inventarios de Tierra Totales (días)	500	500	0
- Proveedores (días)	68	72	-4
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	**1,588**	**1,551**	**37**
Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos	*435%*	*425%*	*10%*

	1T16	4T15	Var. %
Ingresos (U12M)	884.4	1,124.9	-21.4%
Costo de Ventas (U12M)	2,592.6	8,397.8	-69.1%
Cuentas por Cobrar	92.3	94.0	-1.8%
Inventarios Materiales y Obra en Proceso	7,825.1	7,760.1	0.8%
Pagos Anticipados relacionados con Inventarios	117.7	94.9	24.0%
Total Inventarios de Obra en Proceso	7,942.8	7,855.1	1.1%
Inventarios de Tierra	3,549.3	3,570.4	-0.6%
Proveedores	482.3	3,017.8	-84.0%

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 2016 aumento 0.6% a $ 11,492.1 millones de pesos, contra el cierre del cuarto trimestre 2015, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 11: Inventarios

	1T16	4T15	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP	1,060.4	1,384.6	-324.3	-23.4%
Obra en Proceso y Materiales LP	6,764.7	6,375.5	389.2	6.1%
Inventario de Terrenos CP	560.1	648.3	-88.2	-13.6%
Reserva de Terrenos LP	2,989.2	2,922.1	67.1	2.3%
Pagos Anticipados a Inventarios	117.7	94.9	22.8	24.0%
Inventarios	**11,492.1**	**11,425.5**	**66.6**	**0.6%**

El saldo de Obra en Proceso y Materiales al 31 de marzo de 2016 aumento $ 87.7 millones de pesos netos (incluyendo los pagos anticipados a inventarios), aumentando 1.1% con respecto al cuarto trimestre del año.

Al 31 de marzo de 2016, la reserva territorial de GEO es equivalente a 135,901 viviendas, a través de una combinación de reservas propias, tierra bajo el esquema de outsourcing, opciones de compra y joint ventures.

Tabla 12: Reserva Territorial

	1T16	% del Total	3T15	% del Total
Propia	54,875	40.4%	55,221	40.4%
Fondos de Tierra (JV)	79,714	58.7%	80,129	58.6%
Outsourcing de Terrenos	1,312	1.0%	1,312	1.0%
Total Reserva Territorial	**135,901**	**152.1%**	**136,662**	**151.8%**

Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al primer trimestre 2016 se ubicó en $ 3,636.9 millones la cuál aumento $744.5 millones de pesos contra el trimestre anterior, ó 25.7%, el incremento corresponde a la reestructura del bono de maquinaria.

Tabla 14: Indicadores de Deuda

	1T16	4T15	Var.	% Var.
Deuda Total	3,636.9	2,892.3	744.5	25.7%
Deuda Neta	2,670.3	734.4	1,935.8	263.6%
Deuda Total a EBITDA	0.2 x	0.2 x	0.0 x	
Deuda Neta a EBITDA	0.1 x	0.0 x	0.1 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	75.3%	100.0%	-24.7%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	24.7%	0.0%	24.7%	
Liquidez (ACP / PCP)	0.4 x	0.4 x	0.1 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 5.53%. La siguiente tabla indica la composición del costo promedio de la deuda para el 31 de marzo 2016:

Tabla 15: Pasivos con Costo al 31 de marzo de 2016

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	1,805.0	49.63%	TIIE + 3.5	6.92%
Crédito Simple con Garantía en Tierra	97.2	2.67%	TIIE + 6	9.32%
Arrendamientos	147.2	4.05%	TIIE + 3.5	6.92%
Crédito Revolvente	657.3	18.07%	TIIE + 5	8.32%
Bono Largo Plazo	900.0	24.75%	TIIE+0	0.00%
Cadenas Productivas	30.2	0.83%	TIIE+3.9	7.25%
Total	**3,636.9**	**100%**		**5.53%**

***

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) 55-5480-5156

ESTADOS FINANCIEROS

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

** Cifras en miles de pesos*

Concepto	Mar 16	Mar 15	Variación $	Variación %
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	966,599	126,479	840,120	664.2%
Cuentas por Cobrar - Neto -	92,268	94,006	-1,738	-1.8%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	1,060,367	796,500	263,867	33.1%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	560,113	213,141	346,973	162.8%
Otros Activos Circulantes	793,684	776,510	17,174	2.2%
Activo Circulante	**3,473,032**	**2,006,636**	**1,466,396**	**73.1%**
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	6,764,700	7,628,770	-864,070	-11.3%
Inventarios Terrenos Largo Plazo	2,989,166	4,095,744	-1,106,579	-27.0%
Inversión en Acciones Asociadas	12,750	12,750	0	0.0%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	964,185	767,255	196,930	25.7%
Otros Activos - Neto	443,811	521,177	-77,366	-14.8%
Activo Total	**14,647,644**	**15,032,332**	**-384,689**	**-2.6%**
Instituciones de Crédito	2,736,827	16,647,330	-13,910,503	-83.6%
Proveedores	482,259	3,017,788	-2,535,529	-84.0%
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Créditos Futuros	1,064,058	1,346,099	-282,041	-21.0%
Anticipos de Clientes	494,519	1,051,414	-556,895	-53.0%
Impuestos, gastos acumulados y otros	3,309,914	13,165,732	-9,855,818	-74.9%
Pasivo Circulante	**8,087,577**	**35,228,363**	**-27,140,786**	**-77.0%**
Impuestos Diferidos	231,136	1,247,092	-1,015,956	-81.5%
Otros Pasivos Largo Plazo	6,339	367,363	-361,024	-98.3%
Pasivo Total	**9,225,080**	**36,842,818**	**-27,617,738**	**-75.0%**
Capital Social	4,579,419	124,502	4,454,917	3578.2%
Utilidades Retenidas	-5,416,086	-24,299,178	18,883,092	-77.7%
Utilidad del Ejercicio	3,318,333	-745,835	4,064,168	NA
Otras partidas de Capital	2,046,135	2,046,135	0	0.0%
Capital Mayoritario	**4,527,801**	**-22,874,376**	**27,402,177**	**-119.8%**
Capital Minoritario	894,762	1,063,891	-169,129	-15.9%
Capital Contable	**5,422,563**	**-21,810,485**	**27,233,048**	**-124.9%**
Total Pasivo y Capital Contable	**14,647,643**	**15,032,333**	**-384,690**	**-2.6%**

* El saldo en caja alcanza a $966.6 millones, la reducción de $1,191.3 millones respecto a diciembre 2015 se debe a las erogaciones realizadas como parte de la reestructuración de la compañía y por la operación del trimestre.
* Los inventarios, están compuestos principalmente de terrenos por $3,635 millones y desarrollos inmobiliarios por $7,739 millones.
* Deuda (largo plazo): Corresponde a la emisión del bono de Corporación Geo por us$52.2 millones de dólares. El 31 de marzo de 2016, se firmó la protocolización. Dentro de los acuerdos establecidos se reconoció la eliminación y condonación de los adeudos e incumplimientos de los contratos asociados al bono, a cambio de la emisión de un nuevo Bono.
* Capital contable: Aumenta en $3,745 millones, principalmente por la liberación de reservas por la emisión del bono de us$52.2 millones.

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL

** Cifras en miles de pesos*

Concepto	1T 2016	1T 2015	Variación $	Variación %
Ingresos	132,447	172,046	-39,599	-23.0%
Costos	98,806	115,018	-16,212	-14.1%
Utilidad Bruta	**33,641**	**57,028**	**-23,387**	**-41.0%**
Margen Bruto	*25.4%*	*33.1%*	*-7.7%*	
Gastos de Administración	-3,295,577	555,374	-3,850,951	-693.4%
% Incidencia / Ingresos	-2488.2%	322.8%	*-2811.0%*	
Utilidad Operativa	**3,329,218**	**-498,346**	**3,827,564**	**NA**
Margen Operativo	*2513.6%*	*-289.7%*	*2803.3%*	
EBITDA	**3,349,561**	**-466,028**	**3,815,589**	**-818.7%**
Margen EBITDA	*2529.0%*	*-270.9%*	*2799.9%*	
Productos Financieros	-10,766	-120	-10,646	8871.7%
Gastos Financieros	19,867	85,838	-65,971	-76.9%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	18,879	177,355	-158,476	-89.4%
Instrumentos Derivados	0	0	0	NA
Resultado Integral de Financiamiento	27,980	263,073	-235,093	-89.4%
Utilidad antes de Impuestos	**3,301,238**	**-761,419**	**4,062,657**	**NA**
Margen Antes de Impuestos	*2492.5%*	*-442.6%*	*2935.1%*	
Provisiones de Impuestos	-17,095	-15,584	-1,511	NA
Tasa Efectiva de Impuestos	-0.5%	2.0%	-2.6%	
Utilidad antes de Interés Minoritario	**3,317,183**	**-750,981**	**4,068,164**	**NA**
Margen Antes de Interés Minoritario	*2504.5%*	*-436.5%*	*2941.0%*	
Interés Minoritario	1,150	5,146	-3,996	-77.7%
Utilidad Neta Integral Consolidada	**3,318,333**	**-745,835**	**4,064,168**	**NA**
Margen Neto	*2505.4%*	*-433.5%*	*2938.9%*	

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO ACUMULADO

** Cifras en miles de pesos*

Concepto	Acum. 2016	Acum. 2015	Variación $	Variación %
Ingresos	132,447	172,046	-39,599	-23.0%
Costos	98,806	115,018	-16,212	-14.1%
Utilidad Bruta	**33,641**	**57,028**	**-23,387**	**-41.0%**
Margen Bruto	*25.4%*	*33.1%*	*-7.7%*	
Gastos de Administración	-3,295,577	555,374	-3,850,951	-693.4%
% Incidencia / Ingresos	-2488.2%	322.8%	*-2811.0%*	
Utilidad Operativa	**3,329,218**	**-498,346**	**3,827,564**	**-768.1%**
Margen Operativo	*2513.6%*	*-289.7%*	*2803.3%*	
EBITDA	**3,349,561**	**-466,028**	**3,815,589**	**-818.7%**
Margen EBITDA	*2529.0%*	*-270.9%*	*2799.9%*	
Productos Financieros	-10,766	-120	-10,646	8871.7%
Gastos Financieros	19,867	85,838	-65,971	-76.9%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	18,879	177,355	-158,476	NA
Instrumentos Derivados	0	0	0	#¡DIV/0!
Resultado Integral de Financiamiento	27,980	263,073	-235,093	-89.4%
Utilidad antes de Impuestos	**3,301,238**	**-761,419**	**4,062,657**	**-533.6%**
Margen Antes de Impuestos	*2492.5%*	*-442.6%*	*2935.1%*	
Provisiones de Impuestos	-17,095	-15,584	-1,511	9.7%
Tasa Efectiva de Impuestos	-0.5%	2.0%	*-2.6%*	
Utilidad antes de Interés Minoritario	**3,317,183**	**-750,981**	**4,068,164**	**-541.7%**
Margen Antes de Interés Minoritario	*2504.5%*	*-436.5%*	*2941.0%*	
Interés Minoritario	1,150	5,146	-3,996	-77.7%
Utilidad Neta Integral Consolidada	**3,318,333**	**-745,835**	**4,064,168**	**-544.9%**
Margen Neto	*2505.4%*	*-433.5%*	*2938.9%*	