

REPORTE TRIMESTRAL

2T2013



www.corporaciongeo.com



Corporación GEO Reporta Resultados del 2T13

Ciudad de México – 15 de mayo de 2015– Corporación GEO S.A.B de C.V. (BMV: GEOB; GEOB:MM, ADR Level I CUSIP: 21986V204; Latibex: XGEO) la desarrolladora de vivienda enfocada en los segmentos de bajos ingresos, anunció los resultados del segundo trimestre de 2013.

Resultados Relevantes

Resultados	Segundo Trimestre			Enero - Junio		
	2013	2012	Var.	2013	2012	Var.
Ventas (unidades entregadas)	5,234	16,618	-68.50%	12,320	30,173	-59.17%
Ingresos	\$1,600.5	\$5,791.1	-72.36%	\$4,382.6	\$10,271.7	-57.33%
Utilidad Bruta	-8,128.8	\$1,804.8	NA	-7,488.2	\$3,173.2	NA
<i>Margen Bruto</i>	<i>-507.9%</i>	<i>31.2%</i>	<i>-539.1 pp</i>	<i>-170.9%</i>	<i>30.9%</i>	<i>-201.8 pp</i>
Utilidad de Operación	-11,999.7	\$955.3	NA	-12,108.8	\$1,666.5	NA
<i>Margen de Operación</i>	<i>-749.8%</i>	<i>16.5%</i>	<i>-766.3 pp</i>	<i>-276.3%</i>	<i>16.2%</i>	<i>-292.5 pp</i>
Utilidad Antes de Impuestos	-13,707.6	\$396.9	NA	-13,886.6	\$890.7	NA
<i>Margen antes de Impuestos</i>	<i>-856.5%</i>	<i>6.9%</i>	<i>-863.3 pp</i>	<i>-316.9%</i>	<i>8.7%</i>	<i>-325.5 pp</i>
EBITDA	-11,975.7	\$1,281.1	NA	-11,807.0	\$2,267.7	NA
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-748.3%</i>	<i>22.1%</i>	<i>-770.4 pp</i>	<i>-269.4%</i>	<i>22.1%</i>	<i>-291.5 pp</i>
Utilidad Neta	-11,253.8	\$239.6	NA	-11,400.1	\$519.4	NA

Estructura	Trimestre		
	2T13	1T13	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$427.5	\$371.4	15.13%
Ciclo de Capital de Trabajo	379 días	811 días	-432 días
Deuda Total ⁽¹⁾	\$16,751.6	\$13,807.9	21.32%

Las cifras de este documento al 30 de junio de 2013 y junio 2012 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 SEGUNDO TRIMESTRE DE 2013

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 2T13 y años comparativos bajo estas normas.

La Compañía ha tomado una postura de cumplimiento sobre la implementación de normas que mejor reflejen la naturaleza del negocio adoptando en su totalidad las NIIFs, encaminado a una mayor uniformidad y transparencia en los resultados apegado a los estándares requeridos por la globalización.

Eventos significativos en los últimos años

En los últimos años se presentaron una serie de importantes cambios y retos en el sector que se resumen a continuación y que entre otras razones afectaron el desempeño financiero y operativo de la empresa:

2006 – 2008

El gobierno del presidente Calderón estableció como meta 6 millones de viviendas al año, impulsando con ello el modelo de Comunidades Sostenibles / Creación de DUI's.

2009 – 2012

La empresa alineada a la política de vivienda (Comunidades Sustentables y el cambio hacia vivienda vertical) se propuso la meta para el 2015 de 100,000 viviendas, lo cual llevo a la empresa a realizar significativas inversiones (terrenos, sistemas Oracle, maquinaria y tecnología Alpha) en infraestructura. En este periodo el sector vivienda se vio afectado por el nerviosismo de bancos e inversionistas sobre el contagio a la industria de vivienda por el Efecto sub-prime, aunado al cambio en la regulación en el otorgamiento de Créditos (Conalep, Guarda-valores, puntaje Conavi).

2012 – 2013

La industria de la vivienda en México enfocada a la venta de vivienda, empezó a desacelerarse derivado de un menor otorgamiento de subsidios para el segmento de interés social, y al anuncio de una nueva política de vivienda por parte del gobierno federal en febrero de 2013. Adicionalmente, las instituciones financieras gradualmente disminuyeron el financiamiento a la industria de la construcción y con especial énfasis en el sector vivienda; estos eventos tuvieron un impacto significativo en el desempeño financiero de GEO.

Ingresos

Los ingresos para el segundo trimestre del 2013 disminuyeron 72.4% contra el mismo trimestre del año pasado, alcanzando \$1,600.5 millones de pesos. El número de viviendas entregadas decreció 68.5% alcanzando 5,234 unidades comparado con 16,618 unidades del segundo trimestre 2012. Esta disminución se debe principalmente a que se suspendieron proyectos derivados de la falta de financiamiento.

Durante este proceso se implementó un programa de monetización consistente en destinar recursos propios a la terminación de viviendas con alto avance y sin crédito puente el cual, en conjunto con el programa 50/70 de Infonavit le ha permitido a la empresa seguir escriturando y cobrando vivienda.

Tabla 1: Ingresos, Unidades y Precio Promedio

	2T13	2T12	Var.	% Var.	Acum. 13	Acum. 12	Var.	% Var.
Ingresos	1,600.5	5,791.1	-4,190.6	-72.4%	4,382.6	10,271.7	-5,889.1	-57.3%
Unidades (entregadas)	5,234	16,618	-11,384	-68.5%	12,320	30,173	-17,853	-59.2%
Precio Promedio (Pesos)	290,576	345,771	-55,195	-16.0%	325,276	337,922	-12,646	-3.7%
Ingresos de Vivienda	1,525.1	5,746.0	-4,220.9	-73.5%	4,007.5	10,196.1	-6,188.6	-60.7%
Ingresos Terrenos /Áreas Comerciales	75.4	45.1	30.3	67.2%	375.1	75.6	299.5	396.1%

Tabla 2: Mezcla de Ventas

Mezcla de Ventas	2T13		Acum. 13	
	Ingresos	Ventas	Ingresos	Ventas
	- % del total -		- % del total -	
Segmento Bajo				
Económica (hasta \$242,539)	24.7%	31.8%	15.2%	31.8%
Tradicional Bajo (hasta \$299,383)	39.5%	43.7%	32.7%	43.7%
Tradicional (hasta \$435,811)	24.9%	21.2%	21.2%	21.2%
Total Segmento Bajo	89.2%	96.7%	69.1%	96.7%
Segmento Alto				
Tradicional Plus (hasta \$710,562)	6.1%	3.3%	14.1%	3.3%
Media (hasta \$1'400,281)	0.0%	0.0%	7.0%	0.0%
Residencial (más de \$1'400,281)	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%
Total Segmento Alto	6.1%	3.3%	22.4%	3.3%
TOTAL DE VIVIENDA	95.3%	100%	91.4%	100%
Locales / Áreas Comerciales	4.7%		8.6%	
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 93% del total de créditos para GEO a junio 2013 y la distribución de ventas por tipo de hipoteca fue la siguiente:

Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca

	2T13		2T12		% Var.	Acum. 13		Acum. 12		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total		unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	4,577	87%	11,440	69%	18.7 pp	9,991	81%	22,577	75%	6.3 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	657	13%	5,178	31%	-18.6 pp	2,329	19%	7,596	25%	-6.2 pp
TOTAL	5,234	100%	16,618	100%	0.00%	12,320	100%	30,173	100%	0.00%

Tabla 4: Precio Promedio 2T13

Segmento Bajo	
Económica	236,574
Tradicional Bajo	276,058
Tradicional	359,429
Segmento Alto	
Tradicional Plus	559,463
Medio	898,086
Residencial	1,569,107
Precio Promedio Total	290,576

Tabla 5: Precio Promedio Trimestral

1T12	328,299
2T12	345,771
3T12	348,700
4T12	337,260
1T13	350,322
2T13	290,576

Efecto en el costo de ventas por rebajas en el valor de los inventarios inmobiliarios:

La Empresa reconoció en 2013 una reducción total de \$7,962 millones de pesos, derivado de los impactos en los inventarios inmobiliarios, modelos de negocio, de construcción, edificación y densidad de los proyectos para ajustarlos a estas nuevas reglas de operación y funcionamiento. Los principales efectos se listan a continuación:

- El 38.2% por la disminución de márgenes derivado; i) cambios en las condiciones de mercado, ii) menor velocidad de desplazamiento, iii) retraso en los proyectos por falta de financiamiento, iv) el impacto de los intereses capitalizados en los proyectos.
- El 55.3% por el incremento en costos derivados de; i) requerimientos de la nueva ley de vivienda, ii) retraso en los proyectos por falta de financiamiento, iii) cierre de proyectos por el cambio de la reglamentación y condiciones de mercado.
- El 6.5% por el reconocimiento de capacidad no utilizada de maquinaria y plantas Alpha derivado de la disminución en el volumen de producción.

Pérdida de Operación

La pérdida de operación para el 2T13 fue por \$ 11,999.7 millones de pesos y obedece principalmente a: i) la disminución del ingreso, ii) un mayor gasto de administración y ventas resultado principalmente del programa de simplificación de personal que continuó, iii) disminución del margen bruto por una pérdida en la venta de terrenos y gastos incurridos para proporcionar servicios a los desarrollos derivado de la falta de financiamiento para concluir las obras y iv) efecto de rebaja en valor de los inventarios.

Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen

	2T13		2T12		% Var.	Acum. 13		Acum. 12		% Var.
	millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos		millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos	
Ingresos	1,600.5	100.0%	5,791.1	100.0%	-72.4%	4,382.6	100.0%	10,271.7	100%	-57.3%
Utilidad Bruta	-8,128.8	-507.9%	1,804.8	31.2%	-550.4%	-7,488.2	-170.9%	3,173.2	30.9%	-336.0%
Gastos de Admon.	3,870.9	241.9%	849.5	14.7%	355.6%	4,620.6	105.4%	1,506.6	14.7%	206.7%
Utilidad de Operación	-11,999.7	-749.8%	955.3	16.5%	NA	-12,108.8	-276.3%	1,666.5	16.2%	-826.6%

EBITDA

En el 2T13, el EBITDA fue negativo por \$ 11,975.7 millones de pesos, lo que representó una disminución de \$13,256.8 millones de pesos.

Tabla 7: EBITDA

	2T13	2T12	Var.	% Var.	Acum. 13	Acum. 12	Var.	% Var.
Utilidad de Operación	-11,999.7	955.3	-12,955.0	NA	-12,108.8	1,666.5	-13,775.3	NA
<i>Margen Operativo</i>	<i>-749.8%</i>	<i>16.5%</i>	<i>-76626 bps</i>		<i>-276.3%</i>	<i>16.2%</i>	<i>-29252 bps</i>	
Intereses en Costo	-29.9	220.8	-250.7	-113.6%	149.8	411.8	-262.0	-63.6%
Depreciación y Amortización	53.9	105.0	-51.1	-48.7%	152.0	189.3	-37.4	-19.7%
EBITDA	-11,975.7	1,281.1	-13,256.8	NA	-11,807.0	2,267.7	-14,074.7	NA
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-748.3%</i>	<i>22.1%</i>	<i>-77039 bps</i>		<i>-269.4%</i>	<i>22.1%</i>	<i>-29148 bps</i>	
EBITDA en millones de US\$	-919.2	95.5	-1,014.8	NA	-906.3	169.1	-1,075.4	NA

* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre (\$13.0279 Jun 2013, \$13.4084 Jun 2012)

Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento se incrementó 205.9% en el segundo trimestre terminando en \$1,707.9 millones de pesos. El incremento en el resultado integral de financiamiento se debe principalmente a (i) el reconocimiento en el rubro de gastos financieros de intereses moratorios, (ii) el reconocimiento de los efectos de la

cancelación de los instrumentos financieros derivados y (iii) la aplicación del criterio por el cual los intereses derivados de financiamientos distintos a créditos puente ya no son capitalizables al costo de ventas.

Tabla 8: Resultado Integral de Financiamiento

	2T13	2T12	Var.	% Var.	Acum. 13	Acum. 12	Var.	% Var.
Productos Financieros	-5.3	-15.6	10.3	-66.0%	-15.5	-23.2	7.7	-33.3%
Gastos Financieros	569.6	296.8	272.8	91.9%	904.5	582.8	321.8	55.2%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	394.0	137.7	256.2	186.0%	137.7	127.6	10.1	NA
Instrumentos Derivados	749.6	139.4	610.2	NA	751.0	88.7	662.4	7.5
Resultado Integral de Financiamiento	1,707.9	558.4	1,149.5	205.9%	1,777.8	775.9	1,001.9	129.1%

Pérdida Neta y Margen

La pérdida en el segundo trimestre de 2013 fue por \$11,253.8 millones de pesos. Acumulado al segundo trimestre representó una pérdida por \$11,400.1 millones de pesos, generada principalmente por la baja en el valor de los inventarios inmobiliarios y la disminución en el margen bruto operativo.

Tabla 9: Utilidad Neta

	2T13	2T12	Var.	% Var.	Acum. 13	Acum. 12	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	-13707.6	396.9	-14,104.5	NA	-13,886.6	890.7	-14,777.2	NA
ISR	-2,466.3	116.7	-2,583.0	NA	-2,519.9	260.9	-2,780.8	NA
Interés Minoritario	12.5	40.6	-28.1	-69.2%	33.4	110.3	-77.0	-69.8%
Utilidad Neta	-11,253.8	239.6	-11,493.4	NA	-11,400.1	519.4	-11,919.5	NA
<i>Margen Neto</i>	<i>-703.2%</i>	<i>4.1%</i>	<i>-70730 bps</i>		<i>-260.1%</i>	<i>5.1%</i>	<i>-26518 bps</i>	
Utilidad por Acción	-20.30	0.44	-20.74	NA	-20.57	0.95	-21.51	NA

ESTRUCTURA FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2013

Efectivo y Cuentas por Cobrar

El saldo de efectivo al 30 de junio de 2013 fue de \$427.5 millones de pesos, el cual aumento \$56.2 millones de pesos comparado con el monto de \$371.4 millones de pesos registrado al 1T13.

Las cuentas por cobrar al 30 de junio 2013 fueron de \$685.3 millones de pesos disminuyendo 54.1% ó \$806.2 millones de pesos comparado con el 1T13. 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 segundo trimestre fue el siguiente:

Tabla 10: Ciclo de Capital de Trabajo

	2T13	1T13	Var.
Cuentas por Cobrar (días)	19	31	-12
*Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	331	729	-398
Inventarios de Tierra Totales (días)	96	152	-57
- Proveedores (días)	66	101	-35
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	379	811	-432
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>104%</i>	<i>222%</i>	<i>-118%</i>

	2T13	1T13	Var. %
Ingresos (U12M)	13,189.2	17,379.8	-24.1%
Costo de Ventas (U12M)	17,803.6	12,060.6	47.6%
Cuentas por Cobrar	685.3	1,491.5	-54.1%
Inventarios Materiales y Obra en Proceso	15,888.7	23,628.6	-32.8%
Pagos Anticipados relacionados con Inventarios	250.2	444.1	-43.7%
Total Inventarios de Obra en Proceso	16,139.0	24,072.7	-33.0%
Inventarios de Tierra	4,660.5	5,034.7	-7.4%
Proveedores	3,217.8	3,342.1	-3.7%

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 2T13 disminuyó 28.5% a \$20,799.5 millones de pesos, contra el cierre de 1T13, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 11: Inventarios

	2T13	1T13	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP	5,297.2	10,053.5	-4,756.3	-47.3%
Obra en Proceso y Materiales LP	10,591.6	13,575.1	-2,983.6	-22.0%
Inventario de Terrenos CP	1,283.0	1,804.6	-521.7	-28.9%
Reserva de Terrenos LP	3,377.5	3,230.0	147.5	4.6%
Pagos Anticipados a Inventarios	250.2	444.1	-193.8	-43.7%
Inventarios	20,799.5	29,107.4	-8,307.9	-28.5%

El saldo de Obra en Proceso y Materiales al 30 de junio de 2013 disminuyó \$7,933.7 millones de pesos netos (incluyendo los pagos anticipados a inventarios), 33.0% con respecto al 1T13.

Los inventarios totales de reserva territorial disminuyeron \$374.2 millones de pesos contra el cierre del 1T13. Esto se explica por la venta de tierra para la obtención de cierta liquidez de la empresa.

Al 30 de junio de 2013, la reserva territorial de GEO es equivalente a 343,029 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

	2T13	% del Total	1T13	% del Total
Propia	159,650	46.5%	161,535	46.4%
Fondos de Tierra (JV)	143,057	41.7%	144,297	41.4%
Opcionada	30,675	8.9%	30,823	8.9%
Outsourcing de Terrenos	9,647	2.8%	11,569	3.3%
Total Reserva Territorial	343,029	100.0%	348,224	100.0%

La clasificación de la reserva territorial de GEO adquirida se presenta en la siguiente tabla conforme a los criterios de la nueva política de vivienda:

Tabla 12.1 Clasificación de Reserva Territorial

	2T13	% del Total
Terrenos con Proyectos en Desarrollo e Inversiones en Infraestructura	321,710	93.8%
Terrenos con Uso de Suelo Habitacional e Inversiones en Infraestructura	8,531	2.5%
Terrenos con Uso de Suelo Habitacional sin Inversiones en Infraestructura	10,063	2.9%
Terrenos sin Uso de Suelo Habitacional	2,725	0.8%
Total	343,029	100.0%

Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al 2T13 se ubicó en \$16,751.6 millones de pesos la cuál aumentó \$2,943.7 millones de pesos contra el trimestre anterior, ó 21.3%. Este incremento se explica por (i) Cancelación anticipada de los instrumentos financieros derivados, y (ii) el reconocimiento de la deuda generada por las cadenas productivas, las cuales al estar vencidas y no pagadas, se convirtieron en un pasivo financiero para la empresa.

El total de deuda que mantiene la Compañía en dólares al segundo trimestre equivale a \$716 millones de dólares. 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%. En el primer trimestre del 2012, se pagó el equivalente a \$196 millones de dólares quedando un remanente de \$54 millones de dólares. La segunda corresponde a la colocación del bono que se realizó en junio del 2010 por \$250 millones de dólares a 10 años con un cupón fijo de 9.25% y una tasa de rendimiento al vencimiento del 9.50%. Finalmente, la tercera colocación se realizó a finales de marzo del 2012 por \$400 millones de dólares a 10 años con un cupón fijo de 8.875% y una tasa de rendimiento al vencimiento del 8.875%.

Tabla 14: Indicadores de Deuda

	2T13	1T13	Var.	% Var.
Deuda Total	16,751.6	13,807.9	2,943.7	21.3%
Deuda Neta	16,324.1	13,436.5	2,887.5	21.5%
Deuda Total a EBITDA	-1.7 x	4.0 x	-5.7 x	
Deuda Neta a EBITDA	-1.7 x	3.9 x	-5.5 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	100.0%	32.6%	67.4%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	0.0%	67.4%	-67.4%	
Liquidez (ACP / PCP)	0.5 x	1.0 x	-0.5 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 7.75%, 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 30 de junio 2013:

Tabla 15: Pasivos con Costo al 30 de junio de 2013

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	2,110.3	12.60%	TIIE + 3.5	7.88%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	677.1	4.04%	TIIE + 3.3	7.63%
Crédito Simple	860.0	5.13%	TIIE + 4.3	8.64%
Crédito Refaccionario	151.6	0.90%	TIIE + 3.5	7.87%
Arrendamientos	515.1	3.07%	TIIE + 3.5	8.50%
Cadenas Productivas	1,068.7	6.38%	-	0.00%
Instrumentos Financieros	728.8	4.35%	-	0.00%
Certificados Bursátiles Largo Plazo	400.0	2.39%	TIIE + 3.2	7.55%
Crédito Revolvente	1,300.0	7.76%	TIIE + 5.0	9.35%
Bono Largo Plazo	8,940.0	53.37%	TIIE + 4.6	8.93%
Total	16,751.6	100%	TIIE + 4.3	7.75%

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	Jun 2013	Dic 2012	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	427,543	2,276,838	-1,849,295	-81.2%
Cuentas por Cobrar - Neto -	685,303	1,269,192	-583,889	-46.0%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	5,297,163	10,765,262	-5,468,099	-50.8%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	1,282,958	2,353,094	-1,070,136	-45.5%
Otros Activos Circulantes	6,412,076	1,647,393	4,764,683	289.2%
Activo Circulante	14,105,042	18,311,779	-4,206,737	-23.0%
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	10,591,578	11,954,104	-1,362,526	-11.4%
Inventarios Terrenos Largo Plazo	3,377,538	2,909,504	468,034	16.1%
Propiedades de Inversión Largo Plazo	12,000	3,223,022	-3,211,022	-99.6%
Inversión en Acciones Asociadas	80,857	337,849	-256,992	-76.1%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	3,033,778	3,275,577	-241,799	-7.4%
Otros Activos - Neto	1,176,527	1,431,743	-255,216	-17.8%
Activo Total	32,377,320	41,443,578	-9,066,258	-21.9%
Instituciones de Crédito	16,751,624	4,345,754	12,405,870	285.5%
Proveedores	3,217,820	3,549,264	-331,444	-9.3%
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Créditos Futuros	4,583,588	4,651,599	-68,011	-1.5%
Anticipos de Clientes	1,153,061	1,176,368	-23,307	-2.0%
Impuestos, gastos acumulados y otros	5,603,085	1,990,622	3,612,463	181.5%
Pasivo Circulante	31,309,178	15,713,607	15,595,571	99.2%
Proveedores de Terrenos	0	68,956	-68,956	-100.0%
Pasivo Largo Plazo	0	10,046,332	-10,046,332	-100.0%
Impuestos Diferidos	643,212	2,801,351	-2,158,139	-77.0%
Otros Pasivos Largo Plazo	642,427	1,483,380	-840,953	-56.7%
Pasivo Total	32,594,817	30,113,626	2,481,191	8.2%
Capital Social	124,502	124,502	0	0.0%
Utilidades Retenidas	7,315,277	6,261,858	1,053,419	16.8%
Utilidad del Ejercicio	-11,400,098	1,053,419	-12,453,517	NA
Otras partidas de Capital	2,046,135	2,046,135	0	0.0%
Capital Mayoritario	-1,914,184	9,485,914	-11,400,098	-120.2%
Capital Minoritario	1,696,687	1,844,038	-147,351	-8.0%
Capital Contable	-217,497	11,329,952	-11,547,449	-101.9%
Total Pasivo y Capital Contable	32,377,320	41,443,578	-9,066,258	-21.9%

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL

* Cifras en miles de pesos

Concepto	2T 2013	2T 2012	Variación	
			\$	%
Ingresos	1,600,466	5,791,108	-4,190,642	-72.4%
Costos	9,729,295	3,986,269	5,743,026	144.1%
Utilidad Bruta	-8,128,829	1,804,839	-9,933,668	-550.4%
<i>Margen Bruto</i>	<i>-507.9%</i>	<i>31.2%</i>		<i>-539.1%</i>
Gastos de Administración	3,870,858	849,531	3,021,327	355.6%
% Incidencia / Ingresos	241.9%	14.7%		227.2%
Utilidad Operativa	-11,999,687	955,308	-12,954,995	NA
<i>Margen Operativo</i>	<i>-749.8%</i>	<i>16.5%</i>		<i>-766.3%</i>
EBITDA	-11,975,700	1,281,128	-13,256,828	NA
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-748.3%</i>	<i>22.1%</i>		<i>-770.4%</i>
Productos Financieros	-5,290	-15,575	10,285	-66.0%
Gastos Financieros	569,604	296,816	272,788	91.9%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	393,951	137,745	256,206	186.0%
Instrumentos Derivados	749,643	139,403	610,240	437.8%
Resultado Integral de Financiamiento	1,707,908	558,389	1,149,519	205.9%
Utilidad antes de Impuestos	-13,707,595	396,919	-14,104,514	NA
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>-856.5%</i>	<i>6.9%</i>		<i>-863.3%</i>
Provisiones de Impuestos	-2,466,302	116,707	-2,583,009	NA
Tasa Efectiva de Impuestos	18.0%	29.4%		-11.4%
Utilidad antes de Interés Minoritario	-11,241,293	280,212	-11,521,505	NA
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>-702.4%</i>	<i>4.8%</i>		<i>-707.2%</i>
Interés Minoritario	12,497	40,565	-28,068	-69.2%
Utilidad Neta	-11,253,790	239,647	-11,493,437	NA
<i>Margen Neto</i>	<i>-703.2%</i>	<i>4.1%</i>		<i>-707.3%</i>

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO ACUMULADO

* Cifras en miles de pesos

Concepto	Acum. 2013	Acum. 2012	Variación	
			\$	%
Ingresos	4,382,588	10,271,725	-5,889,137	-57.3%
Costos	11,870,751	7,098,571	4,772,180	67.2%
Utilidad Bruta	-7,488,163	3,173,154	-10,661,317	-336.0%
<i>Margen Bruto</i>	<i>-170.9%</i>	<i>30.9%</i>		<i>-201.8%</i>
Gastos de Administración	4,620,623	1,506,611	3,114,012	206.7%
% Incidencia / Ingresos	105.4%	14.7%		90.8%
Utilidad Operativa	-12,108,786	1,666,543	-13,775,329	NA
<i>Margen Operativo</i>	<i>-276.3%</i>	<i>16.2%</i>		<i>-292.5%</i>
EBITDA	-11,806,977	2,267,683	-14,074,660	NA
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-269.4%</i>	<i>22.1%</i>		<i>-291.5%</i>
Productos Financieros	-15,452	-23,155	7,703	-33.3%
Gastos Financieros	904,542	582,760	321,782	55.2%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	137,666	127,604	10,062	8%
Instrumentos Derivados	751,039	88,677	662,362	747%
Resultado Integral de Financiamiento	1,777,795	775,886	1,001,909	129.1%
Utilidad antes de Impuestos	-13,886,581	890,657	-14,777,238	NA
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>-316.9%</i>	<i>8.7%</i>		<i>-325.5%</i>
Provisiones de Impuestos	-2,519,858	260,915	-2,780,773	-1065.8%
Tasa Efectiva de Impuestos	18.1%	29.3%		-11.1%
Utilidad antes de Interés Minoritario	-11,366,723	629,742	-11,996,465	NA
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>-259.4%</i>	<i>6.1%</i>		<i>-265.5%</i>
Interés Minoritario	33,375	110,341	-76,966	-69.8%
Utilidad Neta	-11,400,098	519,401	-11,919,499	NA
<i>Margen Neto</i>	<i>-260.1%</i>	<i>5.1%</i>		<i>-265.2%</i>