

REPORTE TRIMESTRAL

4T 2013



www.corporaciongeo.com



Corporación GEO Reporta Resultados del 4T13

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) desarrolladora de comunidades de vivienda enfocada en los segmentos de bajos ingresos, anunció hoy los resultados del cuarto trimestre de 2013.

Resultados Relevantes

Resultados	Cuarto Trimestre			Enero - Diciembre		
	2013	2012	Var.	2013	2012	Var.
Ventas (unidades entregadas)	620	12,624	-95.09%	15,770	55,485	-71.58%
Ingresos	\$209.9	\$4,309.8	-95.13%	\$5,500.5	\$19,078.3	-71.17%
Utilidad Bruta	\$228.5	\$1,447.0	-84.21%	-\$7,183.0	\$6,046.9	NA
<i>Margen Bruto</i>	<i>108.8%</i>	<i>33.6%</i>	<i>75.3 pp</i>	<i>-130.6%</i>	<i>31.7%</i>	<i>-162.3 pp</i>
Utilidad de Operación	-\$3,181.5	\$702.9	NA	-\$16,024.0	\$3,027.0	NA
<i>Margen de Operación</i>	<i>-1515.6%</i>	<i>16.3%</i>	<i>-1532 pp</i>	<i>-291.3%</i>	<i>15.9%</i>	<i>-307.2 pp</i>
Utilidad Antes de Impuestos	-\$3,723.2	\$523.2	NA	-\$18,954.3	\$1,981.9	NA
<i>Margen antes de Impuestos</i>	<i>-1773.7%</i>	<i>12.1%</i>	<i>-1785.8 pp</i>	<i>-344.6%</i>	<i>10.4%</i>	<i>-355 pp</i>
EBITDA	-\$2,810.6	\$973.0	NA	-\$15,450.2	\$4,288.2	NA
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-1339.0%</i>	<i>22.6%</i>	<i>-1361.5 pp</i>	<i>-280.9%</i>	<i>22.5%</i>	<i>-303.4 pp</i>
Utilidad Neta	-\$7,171.7	\$177.5	NA	-\$19,117.0	\$1,053.4	NA

Estructura	Trimestre		
	4T13	3T13	Var.
Efectivo e Inversiones Temporales	\$242.8	\$215.7	12.54%
Ciclo de Capital de Trabajo	511 días	439 días	72 días
Deuda Total ⁽¹⁾	\$16,519.6	\$16,772.8	-1.51%

Las cifras de este documento al 31 de diciembre de 2013 y diciembre 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 AÑO Y CUARTO 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 4T13 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 llevó a la empresa a realizar significativas inversiones (terrenos, sistemas Oracle, maquinaria y tecnología Alpha) e en infraestructura. En este periodo el sector vivienda se vió afectado por el nerviosismo de bancos 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 2013 decrecieron 71.2% comparados con 2012, alcanzando \$5,500.5 millones de pesos para el año como resultado de la entrega de 15,770 unidades, un decremento de 71.6% comparado con las 55,485 unidades entregadas en 2012.

En el cuarto trimestre del 2013 los ingresos disminuyeron 95.1% contra el mismo trimestre del año pasado, alcanzando \$209.9 millones de pesos.

De los 69 proyectos activos que la empresa operaba al 31 de marzo 2013, 8 se finalizaron y 54 se suspendieron principalmente ante la falta de financiamiento por lo que al 31 de diciembre 2013 únicamente se encontraban en operación 7 proyectos. 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.

Asimismo, durante 2013 se generaron ingresos adicionales por la venta de locales comerciales y terrenos alcanzando \$537.3 millones de pesos en 2013 y \$39.9 millones de pesos en el cuarto trimestre del 2013.

Tabla 1: Ingresos, Unidades y Precio Promedio

	4T13	4T12	Var.	% Var.	Acum. 13	Acum. 12	Var.	% Var.
Ingresos	209.9	4,309.8	-4,099.9	-95.1%	5,500.5	19,078.3	-13,577.8	-71.2%
Unidades (entregadas)	620	12,624	-12,004	-95.1%	15,770	55,485	-39,715	-71.6%
Precio Promedio (Pesos)	279,551	337,260	-57,709	-17.1%	314,723	340,239	-25,516	-7.5%
Ingresos de Vivienda	170.0	4,257.5	-4,087.5	-96.0%	4,963.2	18,878.1	-13,914.9	-73.7%
Ingresos Terrenos /Áreas Comerciales	39.9	52.3	-12.4	-23.7%	537.3	200.2	337.1	168.4%

Tabla 2: Mezcla de Ventas

Mezcla de Ventas	4Q13		Acum. 13	
	Ingresos	Ventas	Ingresos	Ventas
	-% del total -		-% del total -	
Segmento Bajo				
Económica (hasta \$242,539)	21.8%	32.3%	17.0%	25.8%
Tradicional Bajo (hasta \$299,383)	42.2%	51.6%	33.8%	44.0%
Tradicional (hasta \$435,811)	17.2%	16.1%	21.6%	21.0%
Total Segmento Bajo	81.3%	100.0%	72.5%	90.7%
Segmento Alto				
Tradicional Plus (hasta \$710,562)	0.0%	0.0%	11.2%	6.9%
Media (hasta \$1'400,281)	0.0%	0.0%	5.5%	2.1%
Residencial (más de \$1'400,281)	0.0%	0.0%	1.0%	0.2%
Total Segmento Alto	0.0%	0.0%	17.8%	9.3%
TOTAL DE VIVIENDA	81.3%	100%	90.2%	100%
Locales / Áreas Comerciales	18.7%		9.8%	
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 72% del total de créditos para GEO a diciembre 2013 y la distribución de ventas por tipo de hipoteca fue la siguiente:

Tabla 3: Mezcla de Ventas por Tipo de Hipoteca

	4T13		4T12		% Var.	Acum. 13		Acum. 12		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total		unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	310	50%	9,009	71%	-21.3 pp	12,688	80%	40,781	73%	7 pp
FVSSSTE,Bancos,Sofoles	310	50%	3,615	29%	21.3 pp	3,082	20%	14,703	26%	-6.9 pp
TOTAL	620	100%	12,624	100%	0.00%	15,770	100%	55,485	100%	0.00%

Tabla 4: Precio Promedio 4T13

Segmento Bajo	
Económica	232,727
Tradicional Bajo	281,267
Tradicional	367,708
Segmento Alto	
Tradicional Plus	591,016
Medio	920,785
Residencial	5,441,251
Precio Promedio Total	279,551

Tabla 5: Precio Promedio Trimestral

1T12	328,299
2T12	345,771
3T12	348,700
4T12	337,260
1T13	350,322
2T13	290,576
3Q13	280,312
4Q13	279,551

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

La Empresa reconoció una reducción de \$7,826 millones de pesos, derivado de los impactos de 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

El resultado de operación para el año 2013 disminuyó 629.4% contra el año anterior, llegando a \$-16,024.0 millones de pesos con un margen operativo del -291.3%, el cual disminuyó 30,718 pb respecto al 2012, y obedece principalmente: i) al efecto de la rebajas en el valor de los inventarios inmobiliarios explicado en el punto anterior, ii) a la disminución del ingreso y iii) el incremento en el gasto de 192.8% por los costos de reducción de personal, los costos asociados a la reestructura y las provisiones por contingencias fiscales.

El resultado de operación para el 4T13 fue de \$-3,181.5 millones de pesos con un margen de operación de -1515.6%, el cual disminuyó 153,196 pb respecto al 2012.

Tabla 6: Utilidad de Operación y Margen

	4T13		4T12		% 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	209.9	100.0%	4,309.8	100.0%	-95.1%	5,500.5	100.0%	19,078.3	100%	-71.2%
Utilidad Bruta	228.5	108.8%	1,447.0	33.6%	-84.2%	-7,183.0	-130.6%	6,046.9	31.7%	-218.8%
Gastos de Admon.	3,410.0	1624.5%	744.1	17.3%	358.3%	8,841.1	160.7%	3,019.9	15.8%	192.8%
Utilidad de Operación	-3,181.5	-1515.6%	702.9	16.3%	-552.6%	-16,024.0	-291.3%	3,027.0	15.9%	-629.4%

EBITDA

El EBITDA del año disminuyó 127.8% ó \$ 19,738.4 millones de pesos comparado con el año anterior, alcanzando \$-15,450.2 millones de pesos con un margen EBITDA de -280.9%, lo que representa una disminución de 30,336 pb respecto al 2012.

En el 4T13, el EBITDA fue de \$-2,810.6 millones de pesos con un margen EBITDA de -1339.0%.

Tabla 7: EBITDA

	4T13	4T12	Var.	% Var.	Acum. 13	Acum. 12	Var.	% Var.
Utilidad de Operación	-3,181.5	702.9	-3,884.5	-122.1%	-16,024.0	3,027.0	-19,051.1	-118.9%
<i>Margen Operativo</i>	<i>-1515.6%</i>	<i>16.3%</i>	<i>-153196 pb</i>		<i>-291.3%</i>	<i>15.9%</i>	<i>-30718 pb</i>	
Intereses en Costo	44.0	169.2	-125.3	-74.0%	246.9	838.3	-591.4	-70.5%
Depreciación y Amortización	326.9	100.9	226.1	224.1%	326.9	422.9	-95.9	-22.7%
EBITDA	-2,810.6	973.0	-3,783.6	-134.6%	-15,450.2	4,288.2	-19,738.4	-127.8%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-1339.0%</i>	<i>22.6%</i>	<i>-136153 pb</i>		<i>-280.9%</i>	<i>22.5%</i>	<i>-30336 pb</i>	
EBITDA en millones de US\$	-215.7	72.6	-288.3	-133.6%	-1,185.9	319.8	-1,505.7	-127.0%

* Tipo de cambio FIX al cierre del trimestre (\$13.0843 Dic 2013, \$12.9658 Dic 2012)

Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento aumentó 190.1% en 2013 terminando en \$2,930.3 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.

En el cuarto trimestre del 2013 el resultado integral de financiamiento aumento 234.9% año sobre año para llegar a \$541.7 millones de pesos.

Tabla 8: Resultado Integral de Financiamiento

	4T13	4T12	Var.	% Var.	Acum. 13	Acum. 12	Var.	% Var.
Productos Financieros	-3.3	-9.6	6.3	-65.5%	-17.6	-49.7	32.0	-64.5%
Gastos Financieros	625.1	370.2	254.9	68.9%	2,011.7	1,198.1	813.6	67.9%
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	-80.4	-28.2	-52.2	185.3%	184.6	-195.6	380.2	NA
Instrumentos Derivados	0.4	-170.7	171.0	NA	751.6	57.3	694.3	12.1
Resultado Integral de Financiamiento	541.7	161.8	379.9	234.9%	2,930.3	1,010.1	1,920.2	190.1%

Pérdida Neta y Margen

El resultado neto para 2013 fue de \$-19,119.0 millones de pesos, lo que representa un decremento de 1914.8% comparada con 2012, con un margen neto de -347.6%. Asimismo, la utilidad por acción (UPA) del año disminuyó a \$-34.80 pesos desde \$1.92 en el 2012. En el cuarto trimestre de 2013, la pérdida neta fue de -\$7,171.7 millones de pesos, con un margen neto de -3416.5% lo que representa un decremento de 342,063 pb.

Tabla 9: Utilidad Neta

	4T13	4T12	Var.	% Var.	Acum. 13	Acum. 12	Var.	% Var.
Utilidad antes de Impuestos	-3723.2	523.2	-4,246.4	NA	-18,954.3	1,981.9	-20,936.2	NA
ISR	3,504.0	238.8	3,265.2	NA	225.5	653.6	-428.1	NA
Interés Minoritario	-54.6	106.9	-161.5	-151.0%	-61.8	274.9	-336.7	-122.5%
Utilidad Neta	-7,171.7	177.5	-7,349.2	NA	-19,119.0	1,053.4	-20,172.4	-1914.9%
<i>Margen Neto</i>	<i>-3416.5%</i>	<i>4.1%</i>	<i>-342063 pb</i>		<i>-347.6%</i>	<i>5.5%</i>	<i>-35311 pb</i>	
Utilidad por Acción	-13.05	0.32	-13.38	NA	-34.60	1.92	-36.52	-1904.5%

*Utilidad por acción está calculada a la última información actualizada de asamblea de marzo 2013.

ESTRUCTURA FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Efectivo y Cuentas por Cobrar

El saldo de efectivo al 31 de diciembre de 2013 fue de \$242.8 millones de pesos, el cual aumento \$27.1 millones de pesos ó 12.5% comparado con el monto de \$215.7 millones de pesos registrado al 31 de diciembre de 2012.

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2013 fueron de \$242.6 millones disminuyendo -80.9% ó \$1,026.6 millones de pesos comparado con el 4T12. 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 cuarto trimestre fue el siguiente:

Tabla 10: Ciclo de Capital de Trabajo

	2013	2012	Var.
Cuentas por Cobrar (días)	19	24	-5
*Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	331	648	-317
Inventarios de Tierra Totales (días)	96	147	-51
- Proveedores (días)	66	99	-33
Ciclo de Capital de Trabajo (días)	379	720	-341
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>104%</i>	<i>197%</i>	<i>-93%</i>

	2013	2012	Var. %
Ingresos (U12M)	5,500.5	19,078.3	-71.2%
Costo de Ventas (U12M)	12,683.5	13,031.4	-2.7%
Cuentas por Cobrar	242.6	1,269.2	-80.9%
Inventarios Materiales y Obra en Proceso	15,580.3	22,719.4	-31.4%
Pagos Anticipados relacionados con Inventarios	60.9	398.1	-84.7%
Total Inventarios de Obra en Proceso	15,641.2	23,117.5	-32.3%
Inventarios de Tierra	4,570.0	5,262.6	-13.2%
Proveedores	2,998.9	3,549.3	-15.5%

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 31 de diciembre de 2013 disminuyó 28.8% a \$ 20,211.2 millones de pesos, contra el cierre del 4T12, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 11: Inventarios

	2013	2012	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP	3,803.3	10,765.3	-6,962.0	-64.7%
Obra en Proceso y Materiales LP	11,776.9	11,954.1	-177.2	-1.5%
Inventario de Terrenos CP	814.5	2,353.1	-1,538.6	-65.4%
Reserva de Terrenos LP	3,755.5	2,909.5	846.0	29.1%
Pagos Anticipados a Inventarios	60.9	398.1	-337.2	-84.7%
Inventarios	20,211.2	28,380.1	-8,168.9	-28.8%

El saldo de Obra en Proceso y Materiales a diciembre de 2013 disminuyó \$ 7,476.3 millones de pesos netos (incluyendo los pagos anticipados a inventarios), 32.3% con respecto al 31 de diciembre de 2012.

Los inventarios totales de reserva territorial disminuyeron \$ 692.6 millones de pesos, ó 13.2% contra el cierre del 4T12. Esto se explica por la venta de tierra para la obtención de liquidez de la empresa así como a las operaciones realizadas para el pago de factoraje con diversos bancos.

Al 31 de diciembre de 2013, la reserva territorial de GEO es equivalente a 329,470 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

	2013	% del Total	2012	% del Total
Propia	93,099	28.3%	165,431	47.1%
Fondos de Tierra (JV)	140,021	42.5%	147,922	42.1%
Opcionada	75,304	22.9%	26,403	7.5%
Outsourcing de Terrenos	21,046	6.4%	11,752	3.3%
Total Reserva Territorial	329,470	100.0%	351,508	100.0%

La clasificación de la reserva territorial de GEO adquirida (sin incluir tierra opcionada) se presenta en la siguiente tabla conforme a los criterios de la nueva política de vivienda:

Tabla 12.1 Clasificación de Reserva Territorial

	2013	% del Total	2012	% del Total
Terrenos con Proyectos en Desarrollo e Inversiones en Infraestructura	243,120	95.7%	298,130	91.7%
Terrenos con Uso de Suelo Habitacional e Inversiones en Infraestructura	8,446	3.3%	14,334	4.4%
Terrenos con Uso de Suelo Habitacional sin Inversiones en Infraestructura	0	0.0%	6,714	2.1%
Terrenos sin Uso de Suelo Habitacional	2,600	1.0%	5,927	1.8%
Total	254,166	100.0%	325,105	100.0%

Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda total al cuarto trimestre de 2013 se ubicó en \$ 16,519.6 millones la cuál aumentó \$2,289.6 millones de pesos contra el 4T12, ó 16.1%. 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 no pagadas, se convirtieron en un pasivo financiero para la empresa.

El total de deuda de la Compañía en dólares al 4T13 es de \$716 millones de dólares, de los cuales \$12 millones de dólares corresponden a créditos refaccionarios para adquisición de maquinaria y equipo y \$704 millones de dólares corresponden a (i) La colocación de un bono en septiembre del 2009 por \$250 millones de dólares, se pagó el equivalente a \$196 millones de dólares quedando un remanente de \$54 millones de dólares, (ii) La colocación de un bono en junio del 2010 por \$250 millones de dólares y (iii) la colocación de un bono en marzo del 2012 por \$400 millones de pesos.

Tabla 14: Indicadores de Deuda

	2013	2012	Var.	% Var.
Deuda Total	16,519.6	14,230.0	2,289.6	16.1%
Deuda Neta	16,276.8	11,953.2	4,323.6	36.2%
Deuda Total a EBITDA	-1.1 x	3.3 x	-4.4 x	
Deuda Neta a EBITDA	-1.1 x	2.8 x	-3.9 x	
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	100.0%	29.4%	70.6%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	0.0%	70.6%	-70.6%	
Liquidez (ACP / PCP)	0.5 x	1.2 x	-0.7 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 7.56%, tomando en cuenta las tasas equivalentes en pesos de la emisión en dólares. La siguiente tabla indica la composición del costo promedio de la deuda para el cuarto trimestre de 2013:

Tabla 15: Pasivos con Costo al 31 de diciembre de 2013

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	1,788.5	10.83%	TIIIE + 3.6	7.59%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	673.2	4.08%	TIIIE + 3.3	7.29%
Crédito Simple	732.4	4.43%	TIIIE + 3.4	7.47%
Crédito Refaccionario	156.0	0.94%	TIIIE + 3.8	7.79%
Arrendamientos	525.5	3.18%	TIIIE + 3.5	7.48%
Cadenas Productivas	1,298.3	7.86%	TIIIE + 0.0	2.17%
Instrumentos Financieros	730.2	4.42%	TIIIE + 1.9	1.94%
Certificados Bursátiles Largo Plazo	400.0	2.42%	TIIIE + 0.0	0.00%
Crédito Revolvente	1,201.6	7.27%	TIIIE + 5.0	8.97%
Bono Largo Plazo	9,013.9	54.57%	TIIIE + 4.9	8.96%
Total	16,519.6	100%	0.00%	7.56%

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	Dic 2013	Dic 2012	Variación	
			\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	242,753	2,276,838	-2,034,085	-89.3%
Cuentas por Cobrar - Neto -	242,629	1,269,192	-1,026,563	-80.9%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	3,803,332	10,765,262	-6,961,930	-64.7%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	814,479	2,353,094	-1,538,615	-65.4%
Otros Activos Circulantes	2,021,427	1,647,393	374,034	22.7%
Activo Circulante	7,124,620	18,311,779	-11,187,159	-61.1%
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	11,776,918	11,954,104	-177,186	-1.5%
Inventarios Terrenos Largo Plazo	3,755,530	2,909,504	846,026	29.1%
Propiedades de Inversión Largo Plazo	0	3,223,022	-3,223,022	-100.0%
Inversión en Acciones Asociadas	165,038	337,849	-172,811	-51.2%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	2,385,545	3,275,577	-890,032	-27.2%
Otros Activos - Neto	676,092	1,431,743	-755,651	-52.8%
Activo Total	25,883,743	41,443,578	-15,559,835	-37.5%
Instituciones de Crédito	16,519,552	4,183,691	12,335,861	294.9%
Proveedores	2,998,902	3,549,264	-550,362	-15.5%
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Créditos Futuros	1,397,156	4,651,599	-3,254,443	-70.0%
Anticipos de Clientes	1,617,840	1,176,368	441,472	37.5%
Impuestos, gastos acumulados y otros	8,485,631	2,152,685	6,332,946	294.2%
Pasivo Circulante	31,019,081	15,713,607	15,305,474	97.4%
Proveedores de Terrenos	0	68,956	-68,956	-100.0%
Pasivo Largo Plazo	0	10,046,332	-10,046,332	-100.0%
Impuestos Diferidos	2,693,324	2,801,351	-108,027	-3.9%
Otros Pasivos Largo Plazo	606,692	1,483,380	-876,688	-59.1%
Pasivo Total	34,319,097	30,113,626	4,205,471	14.0%
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	-19,119,025	1,053,419	-20,172,444	NA
Otras partidas de Capital	2,046,135	2,046,135	0	0.0%
Capital Mayoritario	-9,633,111	9,485,914	-19,119,025	-201.6%
Capital Minoritario	1,197,757	1,844,038	-646,281	-35.0%
Capital Contable	-8,435,354	11,329,952	-19,765,306	-174.5%
Total Pasivo y Capital Contable	25,883,743	41,443,578	-15,559,835	-37.5%

Corporación GEO, S.A.B. de C.V.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL

* Cifras en miles de pesos

Concepto	4T 2013	4T 2012	Variación	
			\$	%
Ingresos	209,913	4,309,795	-4,099,882	-95.1%
Costos	-18,541	2,862,752	-2,881,293	-100.6%
Utilidad Bruta	228,454	1,447,043	-1,218,589	-84.2%
<i>Margen Bruto</i>	<i>108.8%</i>	<i>33.6%</i>		<i>75.3%</i>
Gastos de Administración	3,409,994	744,123	2,665,871	358.3%
% Incidencia / Ingresos	1624.5%	17.3%		<i>1607.2%</i>
Utilidad Operativa	-3,181,540	702,920	-3,884,460	NA
<i>Margen Operativo</i>	<i>-1515.6%</i>	<i>16.3%</i>		<i>-1532.0%</i>
EBITDA	-2,810,631	973,018	-3,783,649	-388.9%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-1339.0%</i>	<i>22.6%</i>		<i>-1361.5%</i>
Productos Financieros	-3,301	-9,573	6,272	-65.5%
Gastos Financieros	625,088	370,200	254,888	68.9%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-80,444	-28,201	-52,243	185.3%
Instrumentos Derivados	356	-170,667	171,023	NA
Resultado Integral de Financiamiento	541,699	161,759	379,940	234.9%
Utilidad antes de Impuestos	-3,723,239	523,161	-4,246,400	NA
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>-1773.7%</i>	<i>12.1%</i>		<i>-1785.8%</i>
Provisiones de Impuestos	3,504,026	238,799	3,265,227	NA
Tasa Efectiva de Impuestos	-94.1%	45.6%		<i>-139.8%</i>
Utilidad antes de Interés Minoritario	-7,227,265	284,362	-7,511,627	NA
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>-3443.0%</i>	<i>6.6%</i>		<i>-3449.6%</i>
Interés Minoritario	-54,562	106,909	-161,471	-151.0%
Utilidad Neta	-7,171,713	177,453	-7,349,166	NA
<i>Margen Neto</i>	<i>-3416.5%</i>	<i>4.1%</i>		<i>-3420.6%</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	5,500,529	19,078,310	-13,577,781	-71.2%
Costos	12,683,491	13,031,420	-347,929	-2.7%
Utilidad Bruta	-7,182,962	6,046,890	-13,229,852	-218.8%
<i>Margen Bruto</i>	<i>-130.6%</i>	<i>31.7%</i>	<i>-162.3%</i>	
Gastos de Administración	8,841,063	3,019,856	5,821,207	192.8%
% Incidencia / Ingresos	160.7%	15.8%	144.9%	
Utilidad Operativa	-16,024,025	3,027,034	-19,051,059	-629.4%
<i>Margen Operativo</i>	<i>-291.3%</i>	<i>15.9%</i>	<i>-307.2%</i>	
EBITDA	-15,450,174	4,288,218	-19,738,392	-460.3%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-280.9%</i>	<i>22.5%</i>	<i>-303.4%</i>	
Productos Financieros	-17,626	-49,662	32,036	-64.5%
Gastos Financieros	2,011,720	1,198,086	813,634	67.9%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	184,588	-195,582	380,170	NA
Instrumentos Derivados	751,624	57,301	694,323	1212%
Resultado Integral de Financiamiento	2,930,306	1,010,143	1,920,163	190.1%
Utilidad antes de Impuestos	-18,954,331	1,981,891	-20,936,222	-1056.4%
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>-344.6%</i>	<i>10.4%</i>	<i>-355.0%</i>	
Provisiones de Impuestos	225,494	653,566	-428,072	-65.5%
Tasa Efectiva de Impuestos	-1.2%	33.0%	-34.2%	
Utilidad antes de Interés Minoritario	-19,179,825	1,328,325	-20,508,150	-1543.9%
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>-348.7%</i>	<i>7.0%</i>	<i>-355.7%</i>	
Interés Minoritario	-61,790	274,906	-336,696	-122.5%
Utilidad Neta	-19,119,025	1,053,419	-20,172,444	-1914.9%
<i>Margen Neto</i>	<i>-347.6%</i>	<i>5.5%</i>	<i>-353.1%</i>	