

# REPORTE TRIMESTRAL

## 1T 2017



www.corporaciongeo.com



### Corporación GEO Reporta Resultados del 1T17

Ciudad de México – 3 de mayo de 2017– Corporación GEO S.A.B de C.V. (BMV: GEOB) desarrolladora de comunidades de vivienda enfocada en los segmentos de bajos ingresos, anunció hoy los resultados del primer trimestre de 2017.

Los ingresos del primer trimestre del 2017 se incrementaron 67.0% respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando \$221.2 millones de pesos. El número de unidades entregadas ascendió a 562 comparado con 242 unidades del primer trimestre 2016.

La Compañía ha centrado sus esfuerzos en llevar a cabo una operación continua en los activos de menor riesgo en su disponibilidad y financiamiento, que no requieran una inversión importante de capital o que por el nivel de adeudos o contingencias puedan comprometer su flujo de efectivo, activos que serían la base para mantener un crecimiento sostenido: (1) en una primera etapa, se encuentra desarrollando 7 proyectos con crédito puente activo, y (2) durante el tercer trimestre del 2017, apalancándose de la estructura operativa existente, iniciará el desarrollo de al menos otros 7 proyectos que serían financiados con crédito puente en proceso de instrumentación.

La Compañía enfrenta una situación de liquidez compleja, por lo que se encuentra instrumentando estrategias de liquidez similares a las realizadas en 2016, y redimensionando la estructura organizacional para alinearla con la capacidad real de generación de ingresos en el corto y mediano plazo. Por otra parte, la Compañía ha iniciado conversaciones para reestructurar ciertos adeudos improductivos relevantes.

#### Resultados Relevantes

Resultados	Primer Trimestre		
	2017	2016	Var.
Ventas (unidades entregadas)	562	242	132.2%
Ingresos	\$221.2	\$132.4	67.0%
Utilidad Bruta	\$8.3	\$42.1	-80.3%
Margen Bruto	3.7%	31.8%	-28.1 pp
Utilidad de Operación	\$29.8	\$3,329.2	-99.1%
Margen de Operación	13.5%	2513.6%	-2500.1 pp
Utilidad Antes de Impuestos	\$82.4	\$3,301.2	-97.5%
Utilidad Neta Integral Consolidada	\$76.9	\$3,318.3	-97.7%

  

Estructura	Trimestre		
	1T17	4T16	Var.
Efectivo y Bancos	\$33.1	\$66.0	-49.8%
Efectivo Restringido <sup>(1)</sup>	\$162.9	\$419.2	-61.1%
Ciclo de Capital de Trabajo	1,228 días	1,416 días	-187 días
Deuda Total <sup>(2)</sup>	\$4,303.2	\$4,424.8	-2.7%

Las cifras de este documento al 31 de marzo de 2017 y marzo 2016 se presentan de acuerdo a 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) Efectivo restringido, corresponde a fondos reservados, efectivo en proceso de devolución como remanentes de cobranza, fondos retenidos por actuaciones legales, fondos en fideicomisos, fondos para pago de créditos puente y socios de tierra, y movimientos en tránsito.

(2) Deuda con costo en instituciones financieras y bursátiles.

(3) Las cifras del Balance General al 4T 2016, corresponden con el Dictamen del Auditor Independiente a los estados financieros consolidados 2016 de la Compañía, donde el monto de los activos es 1% inferior al monto informado en el Reporte Trimestral del 4T 2016.

## Ingresos derivados de la operación ordinaria

Los ingresos del primer trimestre del 2017 se incrementaron 67.0% respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando \$221.2 millones de pesos. El número de unidades entregadas al primer trimestre del 2017 ascendió a 562 comparado con 242 unidades del primer trimestre 2016.

Asimismo, durante el primer trimestre se generaron ingresos por la venta de locales comerciales y terrenos por \$29.0 millones de pesos.

**Tabla 1: Ingresos, Unidades y Precio Promedio**

	1T17	1T16	Var.	% Var.
<b>Ingresos</b>	221.2	132.4	88.8	67.0%
<b>Unidades (entregadas)</b>	562	242	320	132.2%
<b>Precio Promedio (Pesos)</b>	366,120	493,428	-127,308	-25.8%
<b>Ingresos de Vivienda</b>	192.2	128.7	63.6	49.4%
<b>Ingresos Terrenos /Áreas Comerciales</b>	29.0	3.8	25.2	668.5%

**Tabla 2: Mezcla de Entrega de Viviendas**

Mezcla de Entregas (en pesos)	1T17	
	Ingresos	Entregadas
	- % del total -	
<b>Segmento Bajo</b>		
Económica (hasta \$284,213)	21.4%	34.0%
Tradicional Bajo (hasta \$350,825)	40.3%	49.9%
Tradicional (hasta \$444,083)	6.1%	5.8%
<b>Total Segmento Bajo</b>	<b>67.8%</b>	<b>89.7%</b>
<b>Segmento Alto</b>		
Tradicional Plus (hasta \$777,145)	11.8%	7.4%
Media (hasta \$1'640,885)	7.0%	2.9%
Residencial ( más de \$1'640,885)	0.0%	0.0%
<b>Total Segmento Alto</b>	<b>18.9%</b>	<b>10.3%</b>
<b>TOTAL DE VIVIENDA</b>	<b>86.7%</b>	<b>100%</b>
Locales / Áreas Comerciales	13.3%	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*Siguiendo la metodología implementada por INFONAVIT.

Las casas entregadas a través de hipotecas otorgadas por INFONAVIT y FOVISSSTE representan el 90.9% del total de créditos para GEO a marzo 2017 y la distribución de entregas por tipo de hipoteca fue la siguiente:

**Tabla 3: Mezcla de Entregas por Tipo de Hipoteca**

	1T17		1T16		% Var.
	unid.	% de total	unid.	% de total	
INFONAVIT	452	88%	150	66%	21.5 pp
FVSSSTE, Bancos, Sofoles	63	12%	76	34%	-21.3 pp
<b>TOTAL</b>	<b>515</b>	<b>100%</b>	<b>226</b>	<b>100%</b>	<b>0.00%</b>

<b>Segmento Bajo</b>	
Económica	266,177
Tradicional Bajo	341,397
Tradicional	440,252
<b>Segmento Alto</b>	
Tradicional Plus	676,880
Medio	1,020,164
Residencial	1,826,737
<b>Precio Promedio Total</b>	<b>366,120</b>

1T16	493,428
2T16	366,209
3T16	340,757
4T16	356,880
1T17	366,120

### Otros ingresos y gastos

Durante el primer trimestre del 2017, la Compañía obtuvo dos ingresos relevantes por \$177 millones de pesos ajenos a su operación ordinaria: (i) como parte de las estrategias de liquidez, cedió parte de sus derechos en un fideicomiso de proyecto por \$79 millones de pesos, y (ii) \$98 millones de pesos corresponden al ingreso por venta de maquinaria destinada al pago de notas senior garantizadas por USD\$52 millones, ingreso derivado del acuerdo celebrado con los tenedores de dichas notas en el primer trimestre del 2016 conforme a lo descrito a continuación.

En el primer trimestre del 2016 se registraron ingresos relevantes ajenos a la operación ordinaria, la Compañía recibió la transmisión de maquinaria propiedad de un fideicomiso en cual participaba una de sus subsidiarias, parte de esos activos se designaron para uso de la Compañía y otra parte para su venta y aplicación al pago de nuevas notas senior garantizadas por USD\$52 millones emitidas en marzo del 2016 y con vencimiento en 2021 (el "Bono de GeoMaq"). Como resultado de esta negociación, la Compañía reconoció, entre otros, el pasivo del nuevo adeudo, la maquinaria referida anteriormente por \$172 millones de pesos, y canceló rentas por pagar y provisiones, así como IVA pendiente de amortizar por rentas futuras y gastos, generando un ingreso neto de \$3,576.9 millones de pesos, lo que explica en gran medida los otros ingresos de dicho periodo.

**Tabla 6: Otros ingresos y otros gastos**

	<b>1T17</b>		<b>1T16</b>		<b>% Var.</b>		
	<i>millones de Pesos</i>	<i>% de Ingresos</i>	<i>millones de Pesos</i>	<i>% de Ingresos</i>			
Ingresos por venta de maquinaria GeoMaq	98.0	57.3%	-	0.0%	100%		
Cancelación de provisiones de maquinaria	-	0.0%	3,576.9	99.2%	-100%		
Reserva y deterioro de inventarios obsoletos	-	14.6	-8.5%	0.8	0.0%	-1894%	
Ganancia (pérdida) en venta de tierra	0.2	0.1%	-	17.3	-0.5%	-101%	
Costos por municipalización de obras	-	10.4	-6.1%	-	2.3	-0.1%	354%
Cesión de derechos en fideicomiso de proyecto	79.0	46.2%	-	0.0%	100%		
Ingresos por condonación	-	0.0%	11.5	0.3%	-100%		
Recuperación de seguros	11.7	6.8%	-	0.0%	100%		
Ganancia por capitalización de pasivos	1.9	1.1%	34.1	0.9%	-95%		
Otros	5.2	3.0%	0.4	0.0%	1075%		
<b>Otros ingresos y otros gastos</b>	<b>171.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,604.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>-95%</b>		

En los siguientes trimestres, otros ingresos y gastos continuarán siendo relevantes en los resultados de la Compañía, producto de los acuerdos alcanzados con sus acreedores durante y después del concurso mercantil, así como por las iniciativas de liquidez que la Compañía continuará realizando.

### Utilidad de Operación

La utilidad de operación para el primer trimestre 2017 fue \$29.8 millones de pesos. La utilidad del primer trimestre de 2017 se ve influenciada por el reconocimiento del ingreso obtenido por la venta de los equipos excedentes del Bono de GeoMaq y por la cesión parcial de derechos en un fideicomiso de proyecto.

**Tabla 7: Utilidad de Operación y Margen**

	1T17		1T16		% Var.
	millones de Pesos	% de Ingresos	millones de Pesos	% de Ingresos	
Ingresos	221.2	100.0%	132.4	100.0%	67.0%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>8.3</b>	<b>3.7%</b>	<b>42.1</b>	<b>31.8%</b>	<b>-80.3%</b>
Gastos de Venta	-40.5	-18.3%	-34.2	-25.8%	18.4%
Gastos de Admon.	-108.9	-49.2%	-274.3	-207.1%	-60.3%
Otros Ingresos (Gastos)	171.0	77.3%	3,604.3	2721.3%	-95.3%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>29.9</b>	<b>13.5%</b>	<b>3,337.9</b>	<b>2520.2%</b>	

## EBITDA

Durante el primer trimestre 2017, el EBITDA fue negativo por \$113.5 millones de pesos, quedando un margen EBITDA negativo de -51.3%. Con respecto al primer trimestre del año anterior, se incrementó en \$141.3 millones de pesos producto del mayor volumen de operaciones y la estrategia de reducción de gastos de operación. Para determinar el EBITDA, se eliminaron las partidas de Otros Ingresos y Otros Gastos, ya que incluyen conceptos no inherentes a la operación de la Compañía.

**Tabla 8: EBITDA**

	1T17	1T16	Var.	% Var.
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>29.8</b>	<b>3,329.2</b>	<b>-3,299.4</b>	<b>11056.1%</b>
Otros Ingresos y Gastos	-171.0	-3604.3	3,433.3	-95.3%
Intereses en Costo	15.7	7.9	7.8	98.5%
Depreciación y Amortización	12.0	12.4	-0.4	-3.2%
<b>EBITDA</b>	<b>-113.4</b>	<b>-254.7</b>	<b>141.3</b>	<b>124.6%</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-51.3%</i>	<i>-192.3%</i>	<i>14107 bps</i>	

## Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento en el primer trimestre de 2017 fue una utilidad por -\$60.0 millones de pesos, resultado de la fluctuación cambiaria de \$106.4 millones de pesos generada principalmente por el Bono de GeoMq, así como de otros gastos financieros por \$48.0 millones de pesos de intereses.

**Tabla 9: Resultado Integral de Financiamiento (RIF)**

	1T17	4T16	Var.
Productos Financieros	-1.6	-10.8	9.2
Gastos Financieros	48.0	19.9	28.1
Pérdida ó (Ganancia) Cambiaria	-106.4	18.9	-125.3
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>-60.0</b>	<b>28.0</b>	<b>-88.0</b>

## Utilidad Neta y Margen

La utilidad neta en el primer trimestre de 2017 fue por \$76.9 millones de pesos, impulsada por la fluctuación cambiaria favorable del Bono de Geo Maq, y por las partidas descritas en el apartado de Otros Ingresos.

**Tabla 10: Utilidad Neta Integral Consolidada**

	1T17	4T16
Utilidad antes de Impuestos	82.4	-2,956.8
ISR	5.5	-2.6
Interés Minoritario	3.5	-0.4
<b>Utilidad Neta</b>	<b>76.9</b>	<b>-2,954.3</b>

## ESTRUCTURA FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2017

### Efectivo y Cuentas por Cobrar

El saldo de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al 31 de marzo de 2017 fue de \$196.0 millones de pesos, el cual disminuyó \$289.2 millones de pesos comparado con el monto de \$485.2 millones de pesos registrado al 31 de diciembre de 2016. La disminución obedece principalmente a la liberación de efectivo restringido producto de negociaciones con acreedores y socios de tierra, así como por la entrega de los ingresos por venta de maquinaria destinados al prepago anticipado del Bono de GeoMaq.

El 83% del efectivo se encuentra restringido: 47% en proceso de liberación para la Compañía, 30% para pago de acreedores y socios de tierra principalmente, 13% retenido por actuaciones legales y otros por 10%.

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo 2017 fueron de \$34.4 millones de pesos aumentando 4.5% o \$1.5 millones de pesos comparado con el cuarto trimestre 2016.

### Ciclo de Capital de Trabajo

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

**Tabla 11: Ciclo de Capital de Trabajo**

	1T17	4T16	Var.
Cuentas por Cobrar (días)	12	12	-1
*Inventarios Materiales y Obra en Proceso (días)	841	865	-23
Inventarios de Tierra Totales (días)	384	405	-21
- Proveedores (días)	52	53	-1
<b>Ciclo de Capital de Trabajo (días)</b>	<b>1,185</b>	<b>1,228</b>	<b>-44</b>
<i>Ciclo de Capital de Trabajo a Ingresos</i>	<i>325%</i>	<i>337%</i>	<i>-12%</i>

  

	1T17	4T16	Var. %
Ingresos (U12M)	1,076.0	987.2	9.0%
Costo de Ventas (U12M)	3,020.2	2,897.5	4.2%
Cuentas por Cobrar	34.4	32.9	4.5%
Inventarios Materiales y Obra en Proceso	6,865.3	6,825.5	0.6%
Pagos Anticipados relacionados con Inventarios	94.9	38.4	147.3%
Total Inventarios de Obra en Proceso	6,960.1	6,863.8	1.4%
Inventarios de Tierra	3,179.3	3,213.3	-1.1%
Proveedores	434.4	421.8	3.0%

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 2017 se incrementó 1.0% a \$10,139.4 millones de pesos, contra el cierre del cuarto trimestre 2016.

**Tabla 12: Inventarios**

	1T17	4T16	Var.	% Var.
Obra en Proceso y Materiales CP	544.4	821.9	-277.6	-33.8%
Obra en Proceso y Materiales LP	6,320.9	6,003.6	317.3	5.3%
Inventario de Terrenos CP	424.4	490.2	-65.7	-13.4%
Reserva de Terrenos LP	2,754.9	2,723.1	31.7	1.2%
Pagos Anticipados a Inventarios	94.9	0.4	94.5	23617.0%
<b>Inventarios</b>	<b>10,139.4</b>	<b>10,039.2</b>	<b>100.3</b>	<b>1.0%</b>

El saldo de Obra en Proceso y Materiales al 31 de marzo de 2017 se incrementó \$134.2 millones de pesos netos (incluyendo los pagos anticipados a inventarios), incrementando 2.0% con respecto al cuarto trimestre del 2016.

### Deuda y Estructura de Pasivos Financieros

La deuda con costo al primer trimestre 2017 se ubicó en \$4,303.3 millones de pesos, disminuyó \$121.5 millones de pesos contra el trimestre anterior. Está compuesta principalmente por Bonos a largo plazo, Certificados Bursátiles a largo plazo, créditos con instituciones bancarias y cadenas productivas.

**Tabla 13: Indicadores de Deuda**

	1T17	4T16	Var.	% Var.
Deuda Total	4,303.3	4,424.8	-121.5	-2.7%
Deuda Neta	4,107.2	3,939.6	167.6	4.3%
Deuda de Corto Plazo a Deuda Total	53.7%	51.7%	2.0%	
Deuda de Largo Plazo a Deuda Total	46.3%	48.3%	-2.0%	
Liquidez (ACP / PCP)	0.3 x	0.3 x	-0.1 x	

El costo promedio de la deuda en el trimestre se ubicó en 6.2%. La siguiente tabla indica la composición del costo promedio de la deuda para el 31 de marzo 2017:

**Tabla 14: Pasivos con Costo al 31 de marzo de 2017**

	Monto	% del Total	Costo Promedio	Tasa Promedio
Créditos Puente Hipotecarios	1,227.4	28.5%	TIIE + 3.5	6.9%
Créditos Hipotecarios para Compra de Terrenos	414.8	9.6%	TIIE + 3.5	6.9%
Crédito Simple con Garantía en Tierra	24.6	0.6%	TIIE + 6	9.3%
Crédito Revolvente	530.6	12.3%	TIIE + 5	8.3%
Bono Maquinaria	1,040.4	24.2%	9.00%	9.0%
Factoraje	16.7	0.4%	TIIE + 6	9.3%
Cebures	1,018.6	23.7%	1.00%	1.0%
Cadenas Productivas	30.2	0.7%	TIIE+3.9	7.3%
<b>Total</b>	<b>4,303.3</b>	<b>100%</b>		<b>6.2%</b>

### Situación de liquidez

Durante el primer trimestre 2017, la Compañía continuó enfrentando una situación compleja de liquidez, sin embargo logró poner en marcha algunas estrategias importantes, principalmente: (1) realizó una cesión parcial de derechos en un fideicomiso de proyecto que le permitió recibir \$79 millones de pesos, y (2) avanzó en sus acuerdos con socios de tierra y acreedores, en donde entre otros puntos, le permitió liberar efectivo restringido durante el trimestre, continuar con el desarrollo de 8 proyectos estratégicos bajo el esquema de socio de tierra una vez que se celebren los documentos definitivos con ciertos acreedores y socios de tierra, en tanto que continuará escriturando y cobrando viviendas de dichos proyectos durante el proceso de instrumentación de los acuerdos definitivos.

Adicionalmente, con el objetivo de incrementar la generación de flujo de efectivo, la Compañía está realizando los siguientes cambios relevantes: (i) centralización de procesos y funciones administrativas, (ii) un enfoque hacia la rentabilidad de cada proyecto basada en una planeación realista de la capacidad instalada de la Compañía y el tamaño de los mercados en que participa, (iii) redimensionamiento de la estructura organizacional para alinearla con la capacidad real de generación de ingresos de la Compañía en el corto y mediano plazo, y (iv) reducción de gastos administrativos y de ventas.

Por otra parte, durante el mes de abril se celebró un crédito con garantía prendaria e hipotecaria por \$150 millones de pesos para capital de trabajo. La Compañía se encuentra en proceso de negociación de líneas de crédito similares.

No obstante todo lo anterior, se prevé que la situación de liquidez continúe siendo compleja, por lo que la Compañía continuará realizando operaciones de liquidez similares, y continuará tomando las medidas que sean necesarias y/o convenientes para fortalecer una operación exitosa de corto y largo plazo.

### **Situación Jurídica de la Compañía y sus subsidiarias**

Mediante resoluciones de fecha 21 de marzo de 2017, le fue concedido el amparo cuatro acreedores, para el efecto de que se deje insubsistente la resolución que aprobó el convenio concursal de las subsidiarias de la Compañía Geo Edificaciones y Geo Hogares Ideales, y en cambio se emita otra por virtud de la cual se señale que dado que en el momento en que dicho acuerdo de voluntades fue aprobado existían diversos recursos de apelación pendientes de resolverse en contra de la Sentencia de Reconocimiento, la autoridad se encuentra impedida a pronunciarse sobre la legalidad del mismo, asimismo se ordena hacer del conocimiento del Juez Concursal, a efecto de que de conformidad con sus atribuciones legales, resuelva lo que en derecho corresponda, atendiendo al estado actual que guarda el procedimiento concursal de Geo Edificaciones y Geo Hogares Ideales.

Sobre el particular se informa que fueron presentados los recursos de revisión correspondientes. Es importante destacar, que a reserva del criterio que en su momento sostenga el tribunal revisor, consideramos que dicha resolución es ilegal, pues al día de hoy los recursos de apelación que se interpusieron en contra de la Sentencia de Reconocimiento de dichas sociedades han sido resueltos y de conformidad con el criterio sostenido por el Tercer Tribunal Colegiado en el tema de Fians, S.A. de C.V. (en adelante "FIANS"), éstos han causado ejecutoria por ministerio de ley, cuestión que haremos valer en el recurso de revisión respectivo.

Además, en la negada hipótesis de que los recursos de revisión interpuestos se resuelvan en contra de los intereses de la Compañía, dado que en la ejecutoria de amparo se ordena hacer del conocimiento del Juez Concursal, a efecto de que de conformidad con sus atribuciones legales, resuelva lo que en derecho corresponda, atendiendo al estado actual que guarda el procedimiento concursal de Geo Edificaciones y Geo Hogares Ideales, consideramos que el camino a seguir por dicho Juez sería el mismo de Corporación Geo, es decir, el de re-aprobar el convenio concursal de dichas sociedades tomando en consideración que los recursos de apelación que se interpusieron en contra de las Sentencias de Reconocimiento de dichas sociedades han sido resueltos y de conformidad con el criterio sostenido por el Tercer Tribunal Colegiado en el tema de FIANS éstos han causado ejecutoria por ministerio de ley, cuestión que la Compañía hará valer en el recurso de revisión respectivo.

---

\*\*\*

**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 14 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](http://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](mailto: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 17	Dic 16	Variación	
			\$	%
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>196,113</b>	<b>485,244</b>	-289,131	-59.6%
Efectivo y Bancos	33,145			
Efectivo Restringido	162,967			
Cuentas por Cobrar - Neto -	34,409	32,940	1,469	4.5%
Inventarios Obra en Proceso y Mat.	544,351	821,924	-277,572	-33.8%
Inventarios Terrenos Corto Plazo	424,434	490,157	-65,722	-13.4%
Otros Activos Circulantes	676,234	497,961	178,273	35.8%
Anticipos a Proveedores	94,868			
Impuestos por recuperar	228,987			
Pagos anticipados y otros	352,379			
<b>Activo Circulante</b>	<b>1,875,542</b>	<b>2,328,226</b>	<b>-452,684</b>	<b>-19.4%</b>
Inventarios Obra en Proceso y Mat. Largo Plazo	6,320,909	6,003,564	317,344	5.3%
Inventarios Terrenos Largo Plazo	2,754,877	2,723,133	31,744	1.2%
Inversión en Acciones Asociadas	2,750	12,750	-10,000	-78.4%
Inmuebles, Maquinaria y equipo - Neto	329,864	336,496	-6,632	-2.0%
Otros Activos - Neto	1,156	5,999	-4,843	-80.7%
<b>Activo Total</b>	<b>11,285,098</b>	<b>11,410,168</b>	<b>-125,070</b>	<b>-1.1%</b>
Instituciones de Crédito	2,227,547	2,255,574	-28,027	-1.2%
Proveedores	434,364	421,786	12,578	3.0%
Obligaciones por Venta de Contratos de Derechos de Créditos Futuros	152,468	121,922	30,546	25.1%
Anticipos de Clientes	575,605	582,547	-6,942	-1.2%
Impuestos, gastos acumulados y otros	3,897,691	3,953,732	-56,041	-1.4%
Beneficios directos a empleados	252,092			
Provisiones para juicios, finiquitos y otros	889,900			
Provisiones de la operación	513,100			
Acreedores por servicios	1,656,700			
Impuestos y contribuciones por pagar y otros	585,899			
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>7,287,675</b>	<b>7,335,561</b>	<b>-47,886</b>	<b>-0.7%</b>
Pasivo Largo Plazo	1,923,300	2,111,373	-188,073	0.0%
Impuestos Diferidos	222,508	217,006	5,502	2.5%
Otros Pasivos Largo Plazo	59,193	9,617	49,576	515.5%
<b>Pasivo Total</b>	<b>9,492,676</b>	<b>9,673,557</b>	<b>-180,881</b>	<b>-1.9%</b>
Capital Social	4,579,567	4,579,533	34	0.0%
Utilidades Retenidas	-5,851,836	-5,422,985	-428,851	7.9%
Utilidad del Ejercicio	76,855	-425,340	502,195	NA
Otras partidas de Capital	2,046,135	2,046,135	0	0.0%
<b>Capital Mayoritario</b>	<b>850,721</b>	<b>777,343</b>	<b>73,378</b>	<b>9.4%</b>
Capital Minoritario	941,700	959,268	-17,568	-1.8%
<b>Capital Contable</b>	<b>1,792,421</b>	<b>1,736,611</b>	<b>55,810</b>	<b>3.2%</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>11,285,097</b>	<b>11,410,168</b>	<b>-125,071</b>	<b>-1.1%</b>

Nota: Las cifras del Balance General al 4T 2016, corresponden con el Dictamen del Auditor Independiente a los estados financieros consolidados 2016 de la Compañía, donde el monto de los activos es 1% inferior al monto informado en el Reporte Trimestral del 4T 2016.

**Corporación GEO, S.A.B. de C.V.**

**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TRIMESTRAL**

\* Cifras en miles de pesos

Concepto	1T 2017	1T 2016	Variación	
			\$	%
Ingresos	221,239	132,447	88,792	67.0%
Costos	-207,715	-90,307	-117,408	130.0%
Rebaja en el Valor de Inventarios	-5,239	-8,499	3,260	-38.4%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>8,285</b>	<b>33,641</b>	<b>-25,356</b>	<b>-75.4%</b>
<i>Margen Bruto</i>	<i>3.7%</i>	<i>25.4%</i>		<i>-21.7%</i>
Gastos de Ventas	-40,509	-34,327	-6,182	18.0%
Gastos de Administración	-108,963	-274,372	165,409	-60.3%
Otros Ingresos	171,029	3,604,276	-3,433,247	-95.3%
% Incidencia / Ingresos	9.7%	2488.2%		<i>-2478.5%</i>
<b>Utilidad</b>	<b>29,842</b>	<b>3,329,218</b>	<b>-3,299,376</b>	<b>-99.1%</b>
<i>Margen Operativo</i>	<i>360.2%</i>	<i>9896.3%</i>		<i>-9536.1%</i>
<b>EBITDA</b>	<b>-113,452</b>	<b>-254,715</b>	<b>141,263</b>	<b>-55.5%</b>
<i>Margen EBITDA</i>	<i>-51.3%</i>	<i>-192.3%</i>		<i>141.0%</i>
Productos Financieros	-1,584	-10,766	9,182	-85.3%
Gastos Financieros	47,965	19,867	28,098	141.4%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria	-106,399	18,879	-125,278	-663.6%
Resultado Integral de Financiamiento	-60,018	27,980	-87,998	-315%
Metodo de Participación de Asociadas	7,503	0	7,503	N/A
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>82,357</b>	<b>3,301,238</b>	<b>-3,218,881</b>	<b>-97.5%</b>
<i>Margen Antes de Impuestos</i>	<i>37.2%</i>	<i>2492.5%</i>		<i>-2455.3%</i>
Provisiones de Impuestos	5,502	-17,095	22,597	-132.2%
Tasa Efectiva de Impuestos	6.7%	-0.5%		<i>7.2%</i>
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>76,855</b>	<b>3,318,333</b>	<b>-3,241,478</b>	<b>-97.7%</b>
<i>Margen Antes de Interés Minoritario</i>	<i>33.2%</i>	<i>2504.5%</i>		<i>-2471.4%</i>
Interés Minoritario	3,511	1,150	2,361	205.3%
<b>Participación Controladora</b>	<b>73,344</b>	<b>3,317,183</b>	<b>-3,243,839</b>	<b>-97.8%</b>
<i>Margen Neto</i>	<i>34.7%</i>	<i>2505.4%</i>		<i>-2470.7%</i>

Nota: Para determinar el EBITDA, se eliminaron las partidas de Otros Ingresos y Otros Gastos, ya que incluyen conceptos no inherentes a la operación de la Compañía.