

INFORME DE RESULTADOS 2015

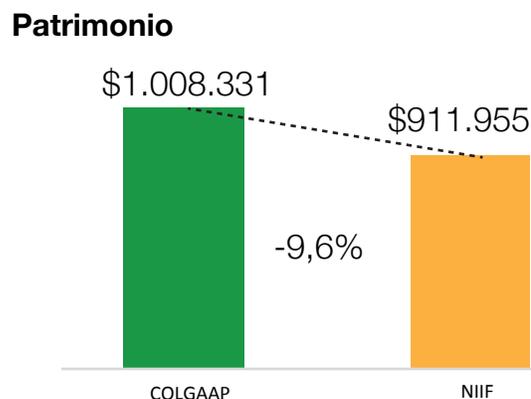
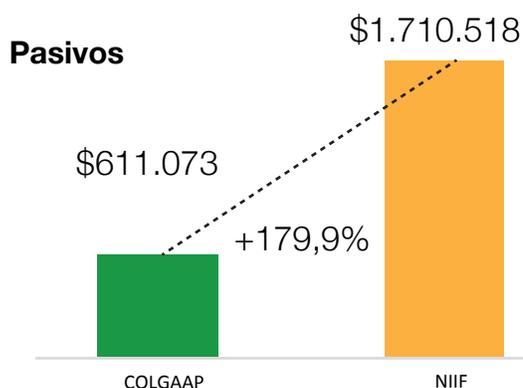
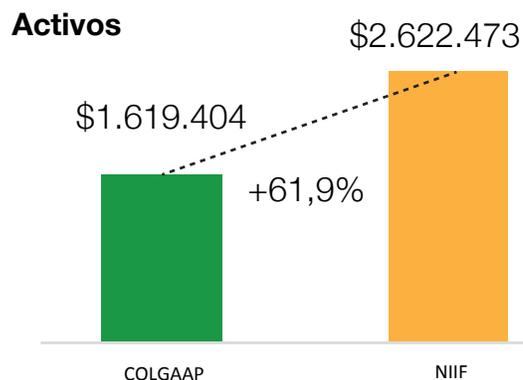
12 de Junio 2015

Implicaciones NIIF

Balance de apertura 2013 (COLGAAP vs. NIIF) – EF Consolidados

Principales variaciones netas:

- Inclusión de activos y pasivos de consorcios por COP 517.471 millones y por COP 536.818 millones respectivamente, que representa una disminución neta en el patrimonio de COP 19.347 millones.
- La aplicación de NIIF exige reconocer el impuesto diferido generado por la diferencia entre el valor contable de los activos y su valor fiscal. El impuesto diferido representó una disminución en el patrimonio de COP 25.662 millones, principalmente por las valorizaciones de las propiedades de inversión y de propiedad, planta y equipo.
- En el negocio de vivienda, bajo la normatividad COLGAAP se reconocía las utilidades en la medida que se iban generando excedentes. En la aplicación de NIIF, solo se reconocen cuando hay una transferencia real del bien. Este cambio en la política implica una disminución en el patrimonio de COP 16.691 millones. Esta variación se irá revertiendo en la medida que los activos se vayan escriturando.
- Se registra el deterioro de inversiones por pérdidas en sociedades relacionadas, las cuales disminuyen de manera neta el patrimonio en COP 15.525 millones.
- La medición a valor razonable de las propiedades de inversión, representó una disminución en el patrimonio de COP 7.031 millones.
- Cambio en la política de costeo para contratos de construcción, ya que en NIIF el costeo se determina basados en los costos reales y el avance real de la obra, mientras que en COLGAAP se determinaba con la facturación real y margen bruto esperado. Este cambio en política tiene un efecto negativo de COP 5.731 millones.



Servicios de construcción

Hechos relevantes:

Infraestructura:

- Adjudicación del contrato para ejecutar obras finales del túnel La Línea por COP 105.000 millones.
- El proyecto Hidrocucua se encuentra en fase de entrega a la Empresa de Energía del Pacífico, con una potencia instalada de 55MW. Dentro de este proyecto se construyeron alrededor de 5 km de túneles.
- Ampliación del contrato del Proyecto Hidroituango en COP 200.000 millones, de lo cual Concreto participa con el 35%.
- Presentación de oferta al Fondo de Adaptación del proyecto Puente Yati – La Bodega por un valor de COP 226.000 millones.

Concesiones Viales:

- Se encuentran en etapa de factibilidad los proyectos Regio Tram por COP 3 billones y Vía al Puerto por COP 1,7 billones bajo la modalidad de APP.
- Se presentó una oferta en consorcio con el Grupo Vinci para el proyecto 4G Mar 1 valorado por la ANI en COP 2,3 billones.
- Comienza la operación del Consorcio Helios con el tramo II y III de Ruta del Sol sector I, en el cual Concreto tiene participación del 25%. La ANI definió el trazado del tramo I que comprende 21 km de vía.

Edificación:

- Comienza el desarrollo y construcción del sexto centro comercial bajo la marca Antares ubicado en Soacha, Cundinamarca, el cual contará con más de 230 locales y 1000 estacionamientos para el público.
- Inicia construcción del Centro de Excelencia Operacional de Avianca en la Av. Dorado donde se desarrollará además un centro de negocios constituido por 6 torres y más de 60.000 m² construidos.
- Se entrega a Cementos Panam en República Dominicana planta industrial para la producción de Clinker, con capacidad instalada de 70 ton/hora.
- Finaliza construcción del centro de distribución de Blu Logistic con un área de 16.223 m² en Siberia/Cundinamarca.
- Inicia la construcción de la segunda etapa del centro comercial Guatapurí Plaza con un área de 47.600 m². se proyecta su terminación a finales del 2016.
- Adjudicación de la construcción del centro comercial La Felicidad, ubicado en Bogotá.
- Inicio de obras del proyecto Dream Plaza, primer centro comercial que desarrolla Concreto bajo el negocio de inversión en Panamá. Contará con un GLA de 30.500 m² y es un hito más en la estrategia de internacionalización.

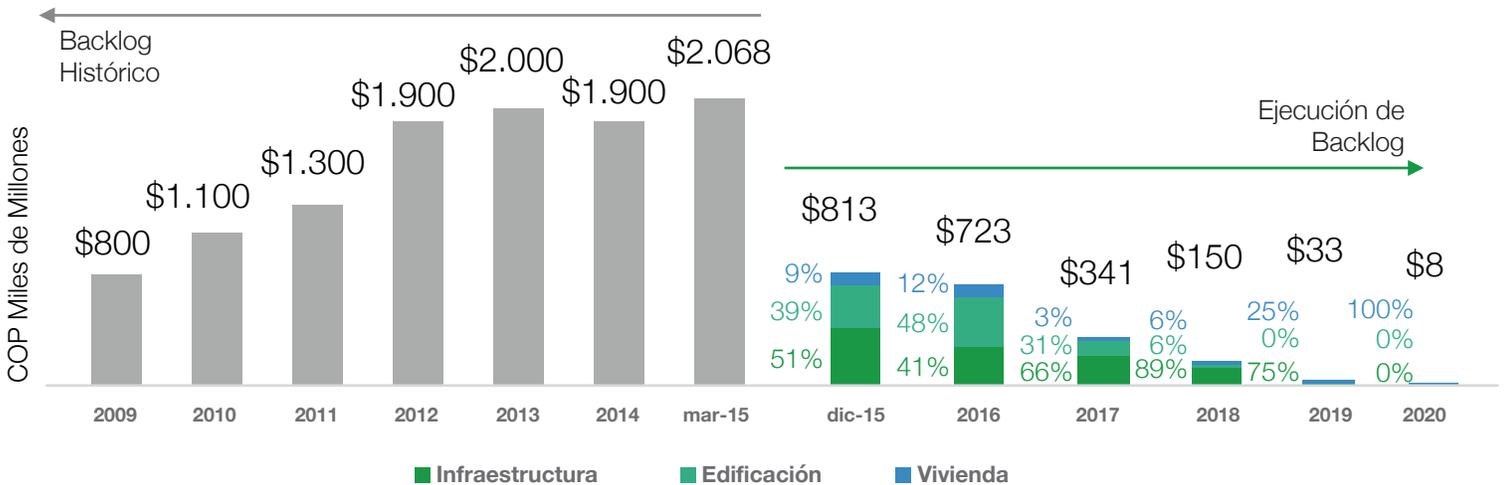
Ingeniería y Diseño:

- Desarrollo de diseños para proyectos propios y de terceros en Ciudad de Panamá, tales como Torre ILO y CITIPLEX.
- Empeñamiento orientado a la gestión de diseños arquitectónicos y estructurales, integración de los mismos y gerenciamiento de proyectos para un mayor valor agregado en los servicios de infraestructura y edificación.

Backlog – corte marzo 2015:

Composición - Backlog:

El backlog de la compañía en marzo de 2015 se ubica en COP 2,07 billones, que le brinda seguridad de operación a la organización para los próximos 2.5 años. El 53% del backlog corresponde a proyectos de infraestructura, el 38% a proyectos de edificación y el 9% restante al portafolio de vivienda.

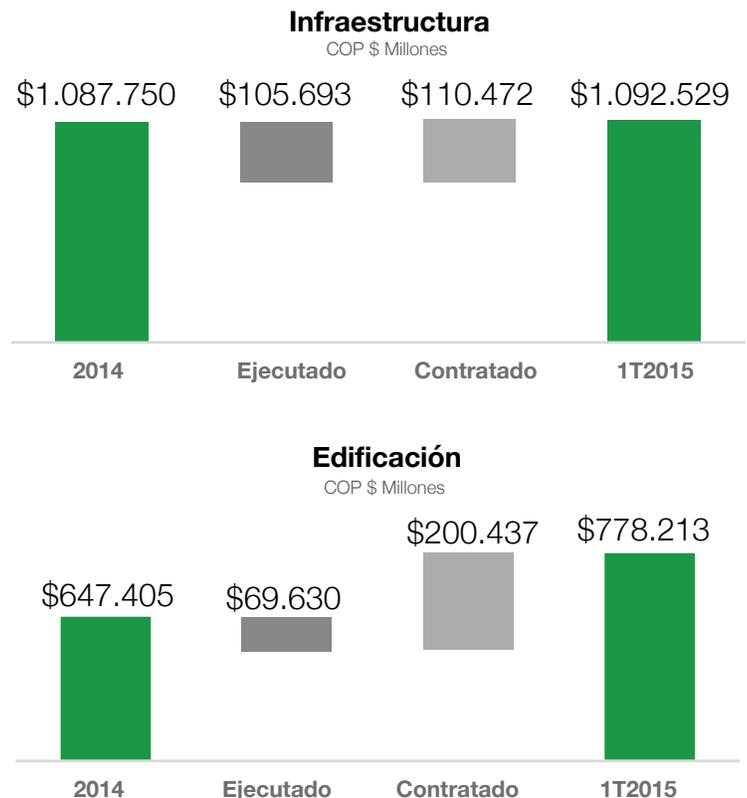


Ejecución Backlog:

En infraestructura, la ejecución se concentró en proyectos como Hidroituango (Ituango/Antioquia), obras marítimas en el Puerto de Aguadulce (Buena Ventura/Valle del Cauca) y obras para la concesión Devimed (autopista Medellín/Bogotá). Se amplió además el alcance del proyecto Hidroituango en COP 200.000 millones de los cuales le corresponden a Concreto el 35%. Así mismo se adjudicó el proyecto de obras anexas del túnel La Línea por COP 105.000 millones donde se cuenta con una participación del 35%.

En edificación, se ejecuta un volumen de obra significativo en proyectos propios por COP 40.300 millones e ingresan al backlog proyectos como Megacenter Torre 2 (Medellín/Antioquia), U-Storage Calle 13 (Cali/Valle del Cauca) y la ampliación del centro comercial Guatapurí Plaza.

En vivienda, ingresaron al portafolio proyectos como Primavera (Neiva/Huila) y la segunda etapa de Garden Apartments en Panamá.



No aplica Backlog de vivienda

Vivienda

Hechos relevantes:

Se tiene un backlog de 8.263 unidades de vivienda representadas en 26 proyectos a nivel nacional.

Adjudican la segunda etapa de Garden Apartments en Panamá, acumulando 14 edificios construidos para este proyecto.

Portafolio inmobiliario

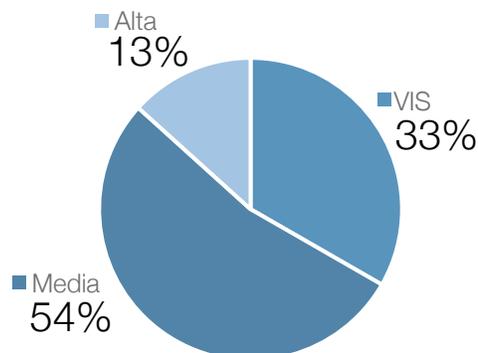
Hechos relevantes:

Se terminó la debida diligencia, con lo cual se cierra oficialmente la alianza con Grupo Argos para desarrollar conjuntamente la estrategia de renta inmobiliaria, donde ambos tienen una participación del 50% y aportan un total de equity de COP 1.6 billones.

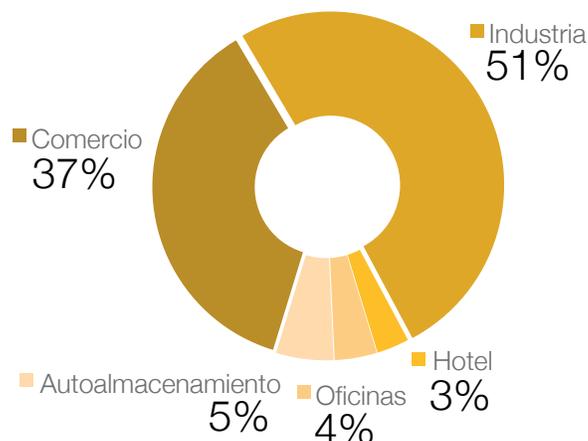
Aprobación por parte de La Superintendencia de Industria y Comercio del nuevo vehículo que se encargará de la gestión del fondo.

Pasos a seguir con la alianza: redacción de los estatutos, constitución del patrimonio autónomo y aporte de los activos a partir del segundo semestre del 2015.

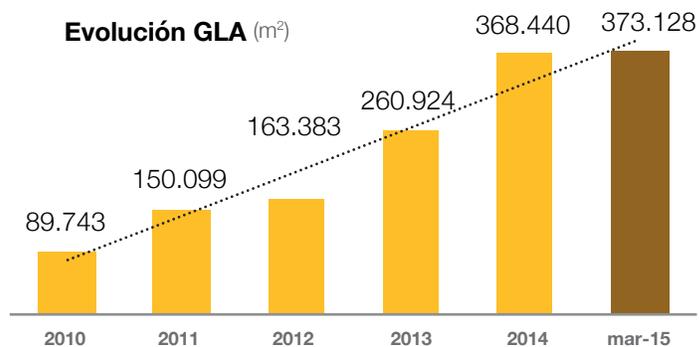
Composición Portafolio Unidades



Composición Portafolio



Evolución GLA (m²)



Resultados primer trimestre 2015 NIIF:

Estado de resultados consolidado:

Los ingresos consolidados alcanzaron COP 255.503 millones representando un incremento del 46,6% frente al primer trimestre del 2014. Este crecimiento es consecuencia del mayor volumen de construcción de proyectos de infraestructura, al incremento de los ingresos asociados al portafolio inmobiliario y al crecimiento de la actividad de las filiales, entre otras.

La utilidad bruta alcanzó COP 57,019 millones, con un crecimiento del 40,2% frente al mismo periodo del año anterior. Es de destacar que se tuvo una mejora en los márgenes de los proyectos de infraestructura y una mayor contribución del portafolio inmobiliario. Si bien el crecimiento de la utilidad bruta es inferior al crecimiento de los ingresos, esto se explica por menores márgenes del negocio Industrial y la terminación del proyecto Bonyic en Panamá que representaba dentro de la utilidad bruta del año anterior, una porción muy importante.

La utilidad operativa alcanzó COP 46,704 millones, superior en un 86,3% a la alcanzada en el mismo periodo del año anterior, consecuencia de un crecimiento en los otros ingresos generados por venta de equipos en consorcios, ingresos por cesión de derechos del proyecto Logika II y mayores ingresos de la concesión Devioriente.

Los gastos financieros tuvieron un crecimiento del 128% asociado al mayor endeudamiento adquirido el año anterior para apalancar el plan de inversiones.

El impuesto a las ganancias incluye COP 7.073 millones de impuestos diferidos.

Balance general – EF Consolidado:

Se destaca el monto total de Activos que ascienden a COP 3.2 billones representados básicamente en las cuentas de efectivo, deudores, inventarios y propiedades de inversión. Frente a dic-2014, tuvo un crecimiento del 2,8%.

Por su parte el pasivo total alcanzó COP 2.2 billones, de los cuales la deuda financiera representa COP 1.3 billones. La deuda financiera consolidada los pasivos asociados al portafolio inmobiliario y filiales.

Luego de la alianza con el Grupo Argos, se espera que el endeudamiento de Concreto disminuya en aproximadamente COP 600,000 millones.

[Para mayor detalle, Click aquí para consultar las notas a los estados financieros consolidados.](#)

Estado de resultados COP Millones	mar-15	mar-14	Variación %
Ingresos de actividades ordinarios	255.503	174.249	46,6%
Costos de ventas	(198.483)	(133.572)	48,6%
Utilidad Bruta	57.019	40.677	40,2%
Otros ingresos*	13.652	9.360	45,8%
Gastos operacionales	(22.003)	(23.336)	-5,7%
Otros gastos	(5.992)	(1.626)	268,4%
Otras ganancias (pérdidas)	4.028	-	
Utilidad Operativa	46.704	25.075	86,3%
Diferencia en cambio	211	(378)	-155,7%
Ingresos financieros	1.288	1.048	22,9%
Gastos financieros	(25.557)	(11.203)	128,1%
Método de participación asociadas	2.163	-	
Utilidad antes de Impuestos	24.809	14.542	70,6%
Impuesto a las ganancias	(9.425)	(3.344)	181,9%
Interés minoritario	(339)	(180)	88,7%
Utilidad Neta	15.045	11.019	36,5%
Margen neto	5,9%	6,3%	
EBITDA	53.688	31.218	72,0%

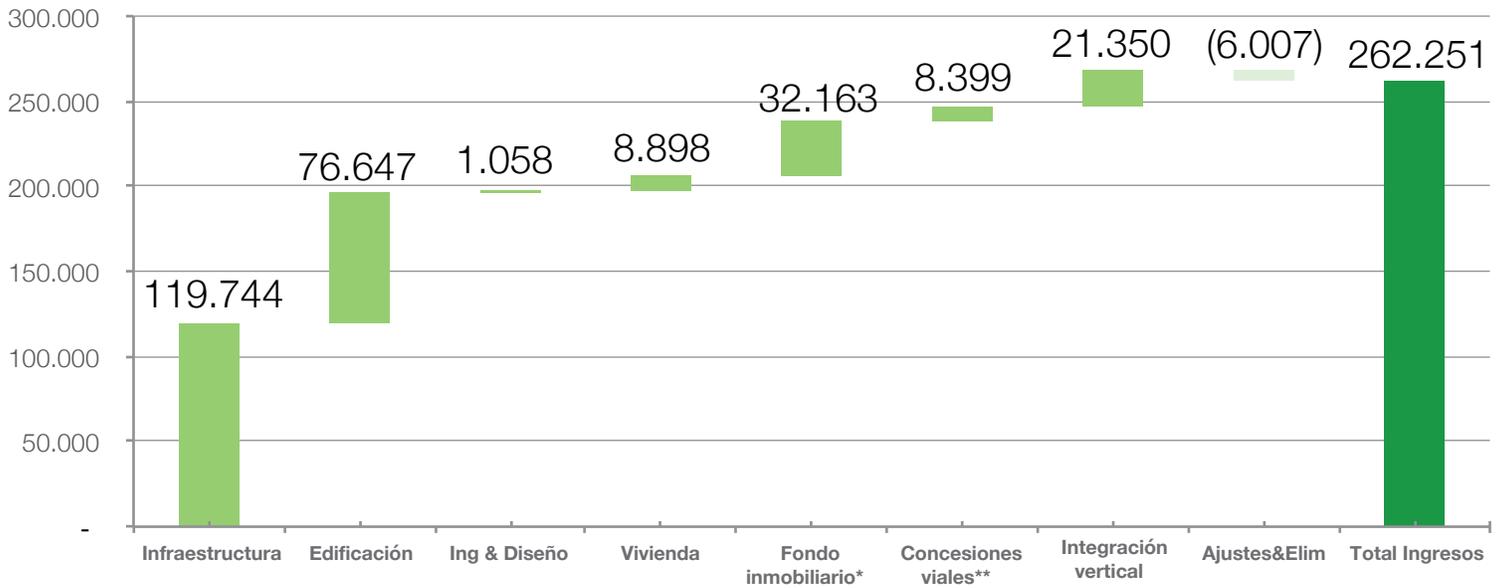
*Para mar-15, en el rubro de Otros ingresos, se hará una reclasificación para el próximo trimestre donde el valor de COP 6.748 millones pasarán al rubro Ingresos de actividades ordinarias por concepto de ingresos por concesiones viales y portafolio inmobiliario.

Indicadores financieros	mar-15	mar-14
Margen bruto	22,3%	23,3%
Margen operacional	18,3%	14,4%
Margen neto	5,9%	6,3%
Margen EBITDA	21,0%	17,9%

Estado de situación financiera COP Millones	mar-15	dic-14	Variación %
Activo Corriente	1.177.756	1.137.159	3,6%
Activo No Corriente	1.991.709	1.945.315	2,4%
Total Activos	3.169.466	3.082.475	2,8%
Pasivo Corriente	886.395	871.037	1,8%
Pasivo No Corriente	1.331.918	1.268.054	5,0%
Total Pasivo	2.218.313	2.139.091	3,7%
Total Patrimonio	951.152	943.384	0,8%
Total Pasivo y Patrimonio	3.169.466	3.082.475	2,8%

Obligaciones Financieras COP Millones	mar-15	dic-14	Variación %
Creditos Concreto	580.973	547.931	6%
Patrimonios Autonomos	100.641	113.998	-13%
Filiales	20.435	20.585	-1%
Arrendamiento Financiero	542.218	549.560	-1%
Otras Obligaciones	48.677	48.045	1%
Valoración Coberturas	18.095	16.389	9%
Total Obligaciones Financieras	1.311.039	1.296.508	1%

Ingresos Mar-2015

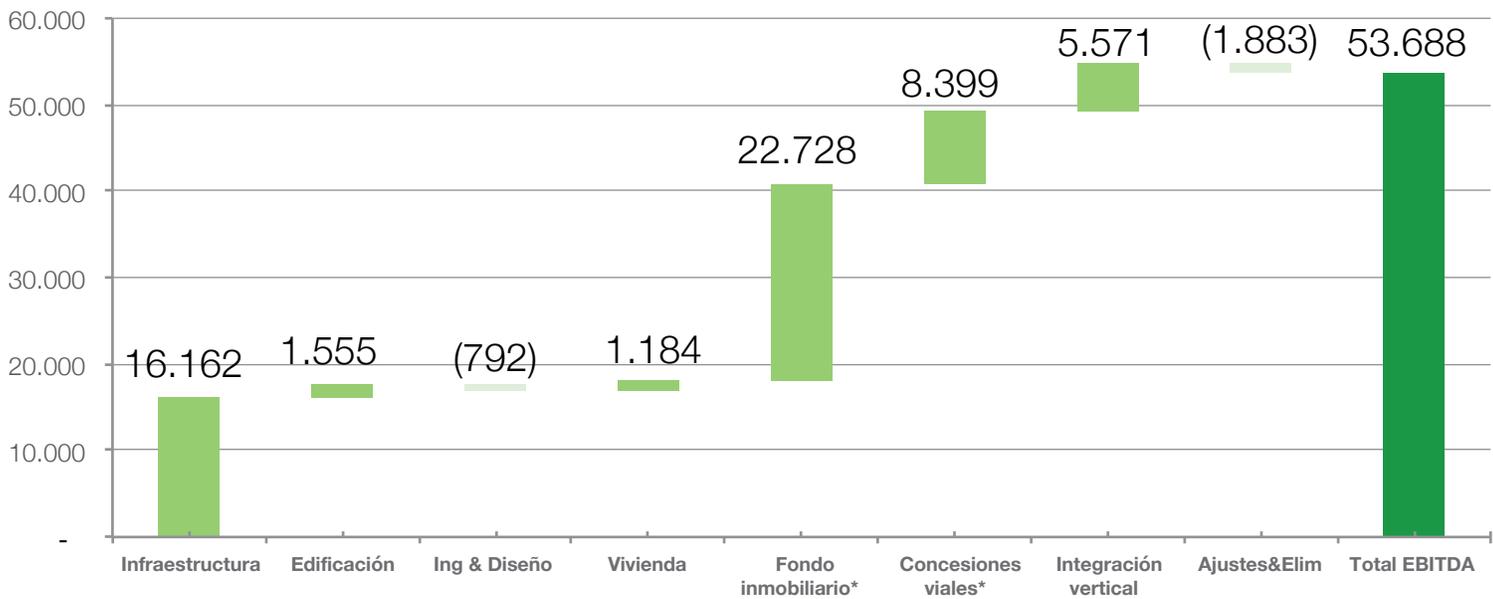


Cifras Administrativas

* Los ingresos del Portafolio inmobiliario fueron incrementados en COP 1.938 millones, contabilizados en otros ingresos por concepto de titularización.

** Los ingresos de las concesiones viales fueron incrementados en COP 4.810 millones, contabilizados en otros ingresos de Portafolio Inmobiliario por concepto de la concesión Devimed.

EBITDA Mar-2015



Cifras Administrativas

* El Ebitda del Portafolio inmobiliario se disminuye en COP 4.810 millones, por el efecto explicado anteriormente en Ingresos de concesiones viales. Por lo tanto, el Ebitda de concesiones viales aumenta en este mismo valor.

Políticas de Inversiones NIIF:

Inversiones	Control	Presunción Decisiones	EF Separado	EF Consolidado	EJEMPLOS
SUBSIDIARIA	Se tiene el control total en las decisiones administrativas y financieras relevantes	Votos > 50%	Balance de Apertura Al valor en libros de COLGAAP. Inversiones Posteriores : Método de participación en una sola línea	Línea a Línea 100% Se calcula interés minoritario	Inmobiliaria CC Industria CC Concreto Int. Patrimonios Autónomos 100%
ASOCIADA	Se tiene influencia significativa en la toma de decisiones	Votos >= 20% Votos < 50%	Balance de Apertura : Al valor en libros de COLGAAP. Inversiones Posteriores : Al costo. Los dividendos se contabilizan como ingreso	Método de participación en una sola línea	Grupo Heroica 30% Soletanche Colombia 41,35% PA sin control pero con influencia en decisiones
NEGOCIO CONJUNTO		Acuerdo de control conjunto.			Consalfa 50% Consol 50% Aretocumen 50%
OPERACIÓN CONJUNTA	Control Conjunto. Derecho a los activos y obligaciones con los pasivos	Generalmente Unanimidad	Línea a línea proporcional a la participación	Línea a línea proporcional a la participación	Los consorcios y las uniones temporales PA con control conjunto
OTRAS	No existe ningún tipo de control o influencia	Votos < 20%	Al costo o Valor razonable si cotiza en bolsa	Al costo o Valor razonable si cotiza en bolsa	Covial Odinsa Fogansa PA sin control

La información financiera registrada en este informe es consecuencia de la aplicación de estas políticas de inversión y recoge las transacciones de: 9 sociedades subsidiarias, 45 patrimonios autónomos catalogados como subsidiarias, 9 sociedades asociadas, 6 patrimonios autónomos catalogados como asociadas, 12 negocios conjuntos, 28 patrimonios autónomos catalogados como operaciones conjuntas y 19 consorcios.