

---

# INFORME DE RESULTADOS

## 1T2016

23 mayo 2016

## Hechos relevantes Corporativos

### Ingreso de la acción CONCRETO a la canasta COLCAP

Luego de la publicación el 22 de abril por parte de la **BVC** de la canasta informativa, confirmaron a **CONCRETO** como nuevo activo del índice después del retiro de ISAGEN y PACIFIC.

La canasta definitiva con las participaciones se publicó el 29 de abril y entró en vigencia el **1 de mayo**.

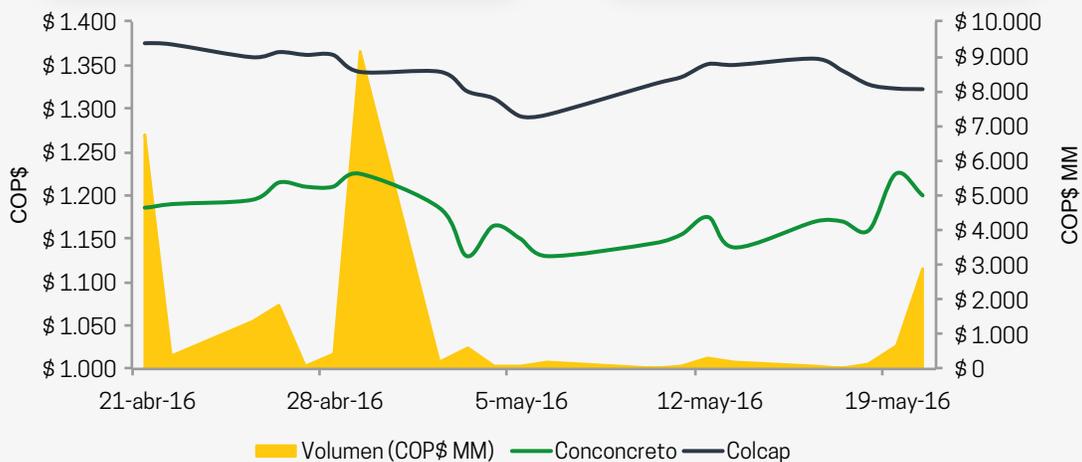
### Comportamiento de la Acción

Corte: Mayo 20 de 2016

#### Últimos 30 días:

**Vol. prom. Diario: \$1.218 MM.**

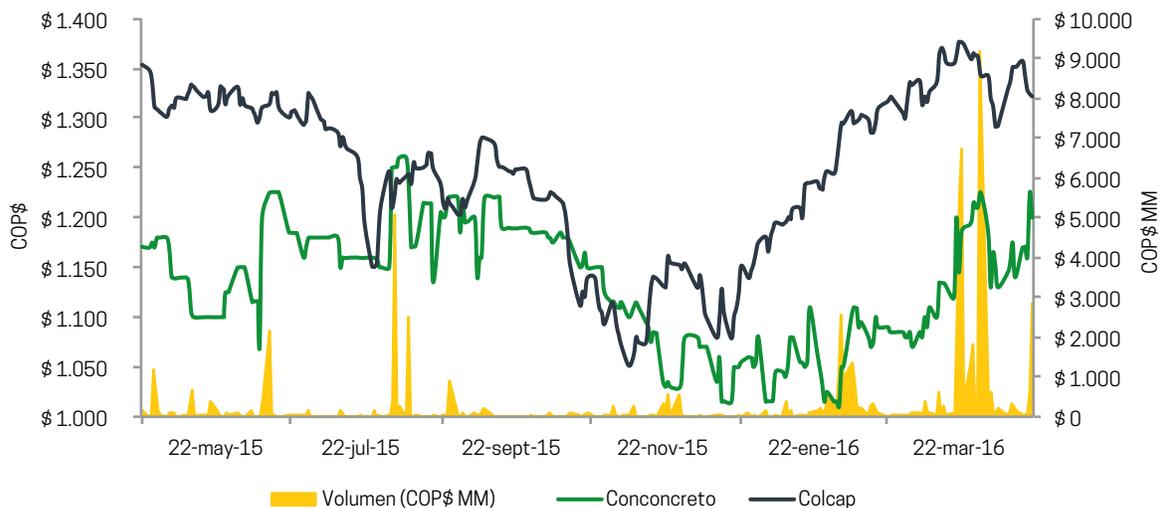
**Precio Prom.: \$1.178**



#### Últimos 12 meses:

**Vol. prom. Diario: \$280 MM.**

**Precio Prom.: \$1.134**



## Hechos relevantes Corporativos

### Estado de resultados Consolidado por segmentos

**Segmento Construcción**

**Segmento Vivienda**

**Segmento Inversión**

**Segmento Corporativo**



#### Segmento Construcción

Infraestructura: Licitaciones y APP

Edificación: Licitaciones y proyectos propios

Equipos: Arrendamiento MAQ y encofrados

Diseños & ingeniería: Propios y terceros

#### Segmento Vivienda

Vivienda: Promoción, Gerencia y Construcción

#### Segmento Inversión

Portafolio inmobiliario: PACTIA y otros activos

Concesiones: Operación y mantenimiento

Fondo Vivienda: Arrendamiento

Otras participaciones: Integración vertical

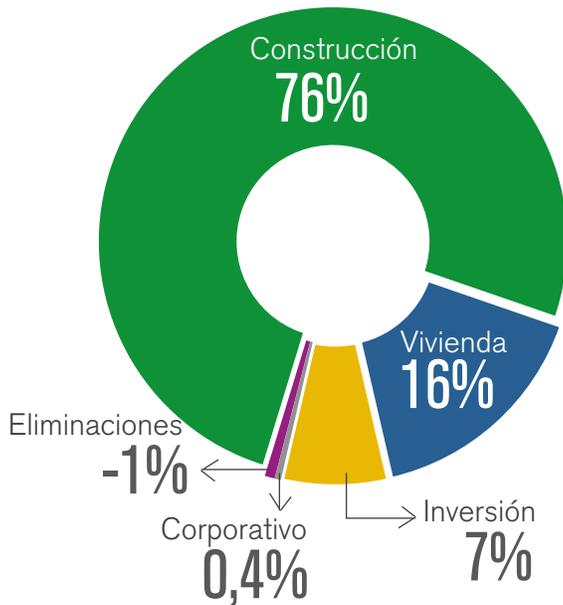
#### Segmento Corporativo

CSC: Apoyo interno y vinculados

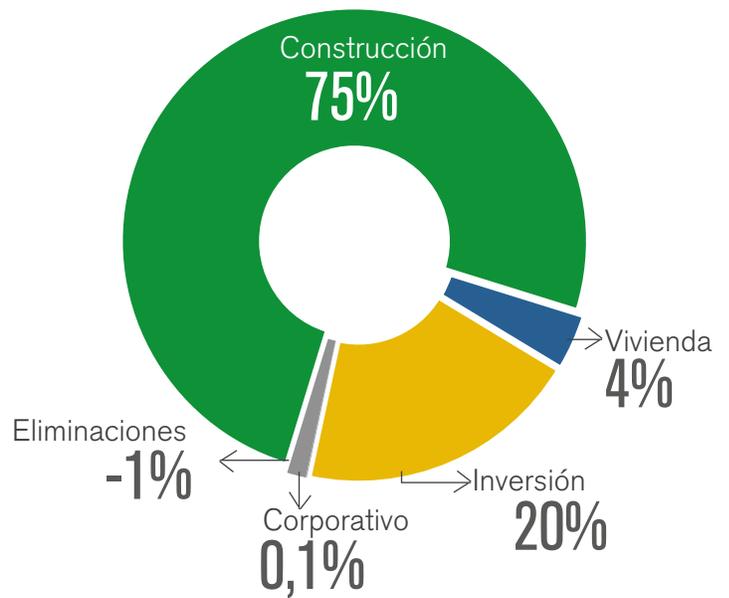
Corporativo

### Ingresos ordinarios consolidados

Mar-2016  
COP 300.174 mill

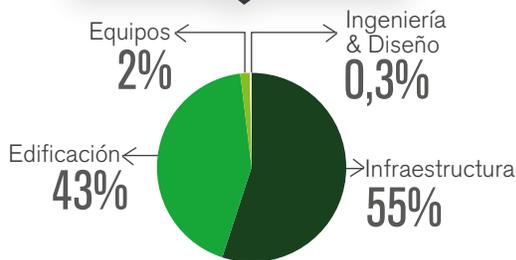


Mar-2015  
COP 256.768 mill



Ingresos Construcción

COP 229.955 mill



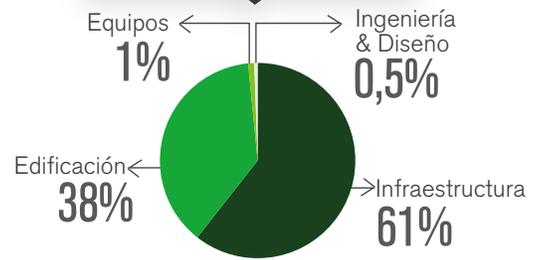
Ingresos Inversión

COP 22.033 mill



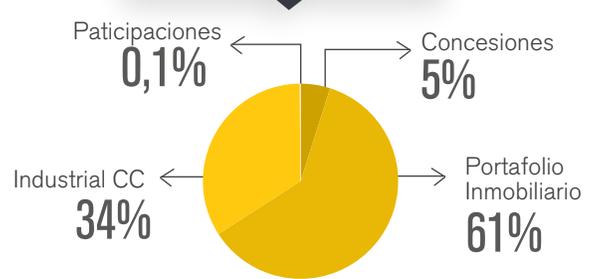
Ingresos Construcción

COP 197.942 mill



Ingresos Inversión

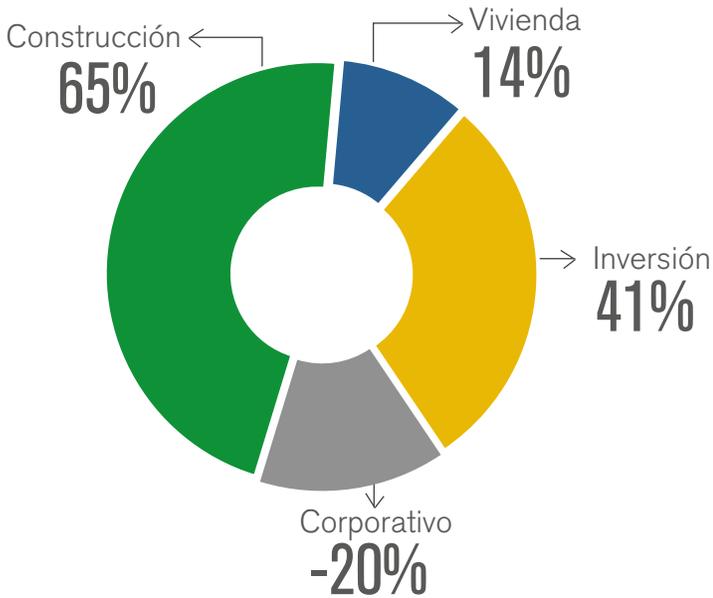
COP 51.962 mill



EBITDA consolidado

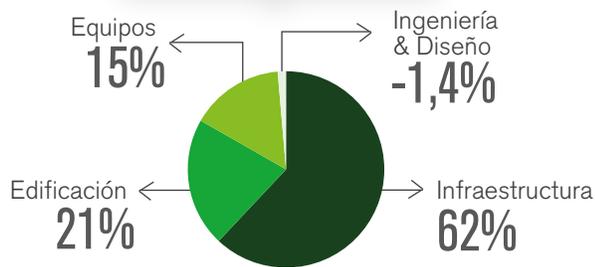
Mar-2016

COP 45.440 mill



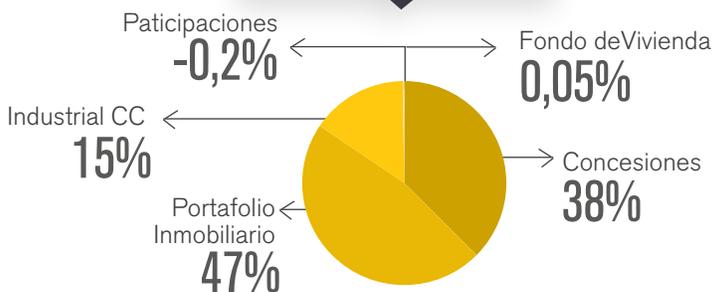
EBITDA Construcción

COP 29.769 mill



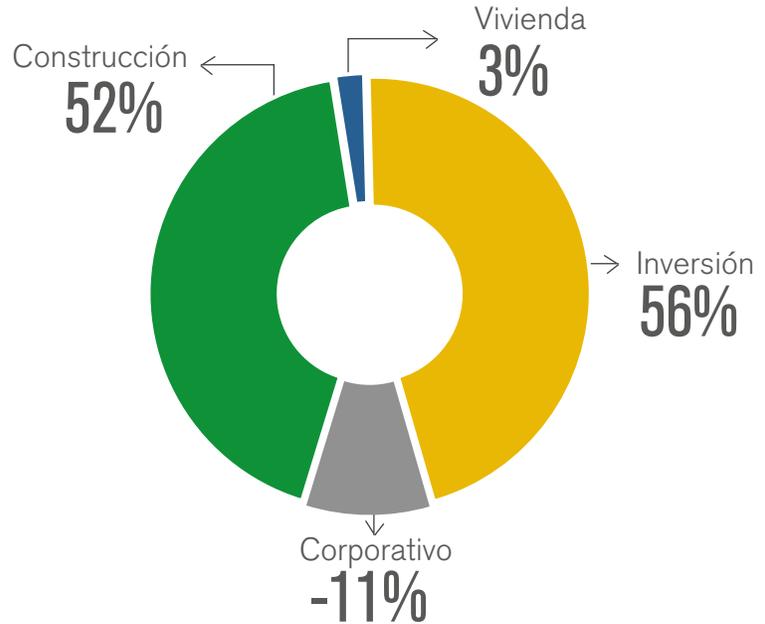
EBITDA Inversión

COP 18.579 mill



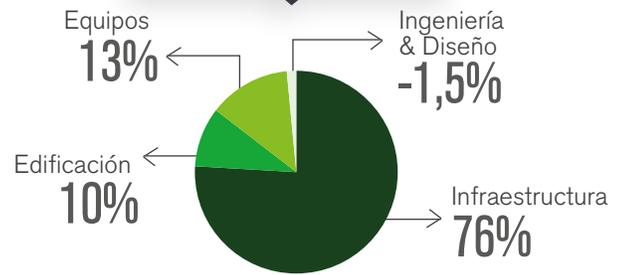
Mar-2015

COP 65.040 mill



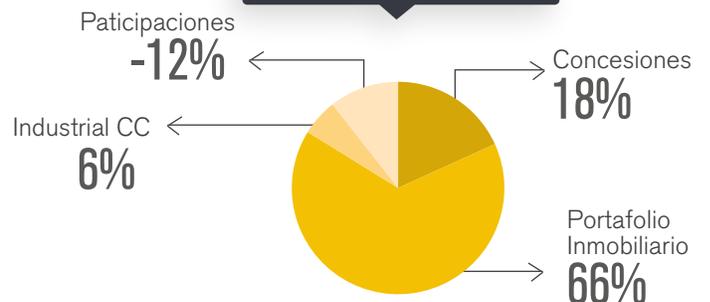
EBITDA Construcción

COP 34.060 mill



EBITDA Inversión

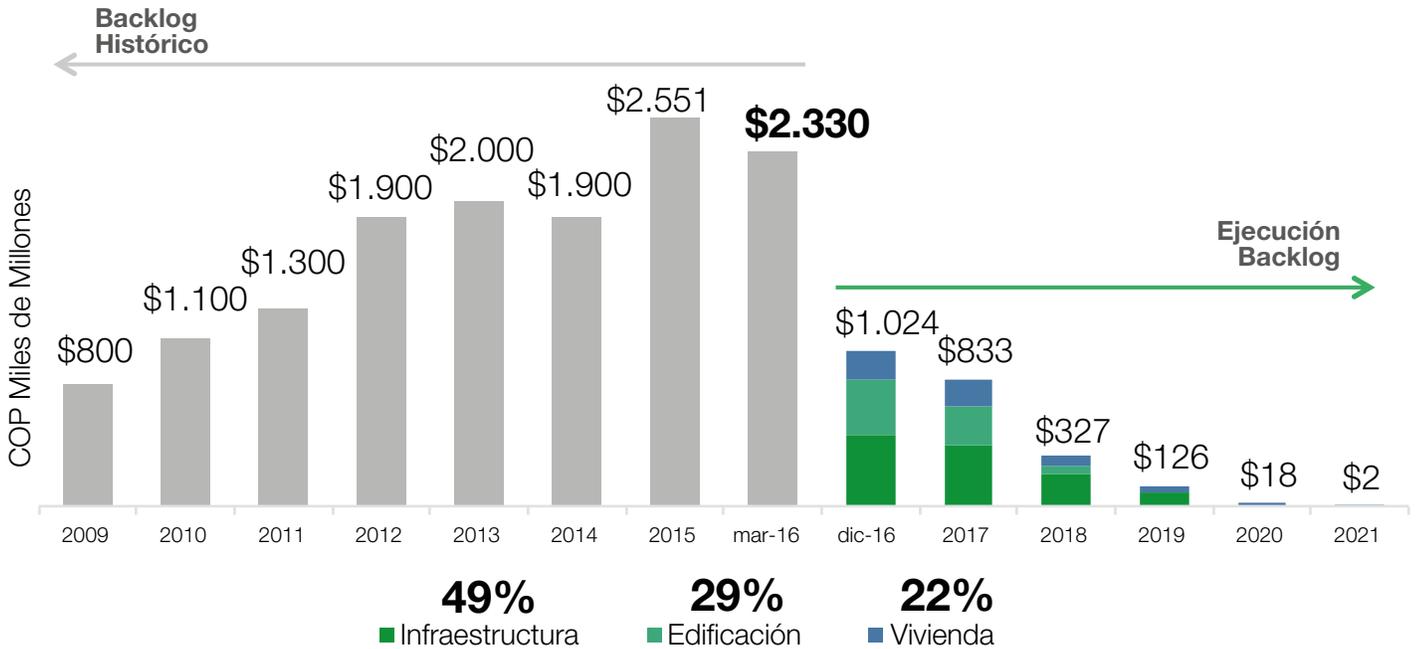
COP 36.594 mill



## Hechos relevantes corporativos

### Backlog – corte marzo 2016

El backlog de la compañía a marzo de 2016 es de COP 2,33 billones, que corresponde a 2.2 años de operación. El 49% del backlog corresponde a proyectos de infraestructura, el 29% a proyectos de edificación y el 22% restante al portafolio de vivienda.

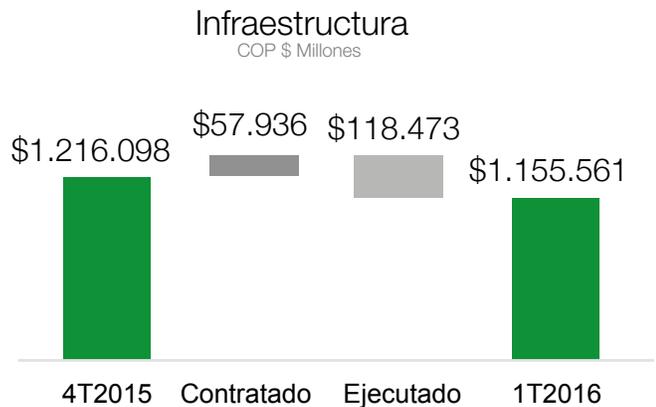


## Servicios de construcción

Hechos relevantes:

### Infraestructura:

- La ejecución se concentró en proyectos como: La Hidroeléctrica Ituango, Obras Marítimas de Aguadulce (Muelle y movimiento de tierras), Muelle Boscoal, Obras anexas Túnel de la Línea, Puente Binacional, entre otros.
- Se culmina el proyecto Puente Calle 77 conocido como el Intercambio Vial Rafael Uribe Uribe, una obra de gran impacto y beneficio metropolitano.
- Dentro de las obras contratadas se destaca la entrada de la Modificación Cauce Arroyo Bruno por COP\$ 37.400 mill y las ampliaciones de los contratos de Puente Binacional por COP\$17.500 mill y Movimiento de tierras SPIA por COP\$3.000 mill.



## Vivienda

Hechos relevantes:

### Edificación:

Se continúa con la ejecución en obras, tales como: Centro comercial Multiplaza La Felicidad (Bogotá), Hotel Estelar (Cartagena), Torre Atlántica (Barranquilla), Centro de Distribución Blue Logistics (Tenjo), Planta Terranova Fresenius (Cota), Buró 51 (Barranquilla), Buró 25 Etapa II (Bogotá), CEDI Alpina (Barranquilla), Centro Comercial Guatapurí II (Valledupar) y Centros Comerciales Antares y el Ensueño (Bogotá).

En cuanto a lo contratado, se encuentra la entrada de la Cámara de Comercio de Medellín por COP\$ 39.900 mill, Colegio San José de las Vegas por COP\$ 8.600 mil y la ampliación del alcance de los contratos de Buró 25 Etapa II por COP\$ 7.600 mil y Torre Atlántica por COP\$ 2.300 mil.

### Vivienda:

La ejecución se concentró en las ciudades de Bogotá, Medellín y Barranquilla principalmente en los proyectos Allegro, Pontenovo, Finito, Madeiro, Delpino Hayuelos, Torremolinos y Portal del Sol. En Panamá se concentró en los proyectos Verona, ILO y Simja - Siena .

### Ingeniería y Diseño:

En 2016 se realizará el diseño de 450.000 m<sup>2</sup> en las disciplinas de arquitectura, estructura y redes electromecánica tanto en Colombia como en Centroamérica.

Durante este año se afianzó nuestra intervención en Centroamérica diseñando los proyectos Ú (Nunciatura) y Fresses. Adicionalmente en Panamá se desarrolla los proyectos Simja - Balboa - Maui - City Plex - Buenavista y Mayfair.

En el 2016 el 80% de nuestros proyectos de diseño estarán desarrollados en la plataforma Building Information modeling ( BIM ).

Edificación  
COP \$ Millones



Vivienda  
COP \$ Millones



## Concesiones

Hechos relevantes:

### Estado actual Proyectos en Concesión:

#### Vial

- APP Enlace Pacífico (Vía al Puerto): El 19 de mayo de 2016, la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI) adjudicó al Consorcio Estructura Plural Vía al Puerto el proyecto que permitirá culminar la doble calzada de la carretera que de Buga conduce hasta el Puerto de Buenaventura. El contrato también incluye el mantenimiento respectivo de toda la vía.

El paso a seguir es la suscripción del contrato con el consorcio integrado por: Carlos Alberto Solarte Solarte (34%), Conconcreto (33%) y CSS Constructores (33%).

#### Férreo

- APP Regiotram - Línea de occidente, proyecto que incluye la rehabilitación, la construcción, la operación y el mantenimiento de un tren-tram que conecta Bogotá con Facatativa. El proyecto recibió visto bueno técnico y financiero de la ANI, se radicó ante el Ministerio de Hacienda el 29 de abril de 2016.
- APP Regiotram - Línea sur, proyecto aún en etapa de Factibilidad que incluye la rehabilitación, la construcción, la operación y el mantenimiento de un tren-tram que conectará Bogotá con Soacha.

#### Portuario

- Darien International Port, proyecto aún en etapa de Estudio que contempla el desarrollo de un puerto multipropósito en Necoclí. Ya se encuentra radicada la licencia ambiental y se está en trámites para la consecución de la concesión portuaria.

#### Generación de Energía:

- PCH Patico, Pequeña central Hidroeléctrica de 16 MW ubicada en el norte del Cauca. Se está llevando a cabo el cumplimiento del requisito de CONSULTA PREVIA por solicitud de las comunidades indígenas de la zona. Una vez se cierre este tema se podrá continuar con la construcción del proyecto.



Ruta del Sol sector I (Tramos II y III)



APP Vía al Puerto-Buga – Buenaventura



Regiotram



Darien International Port



Central Hidroeléctrica Patico

## Vivienda

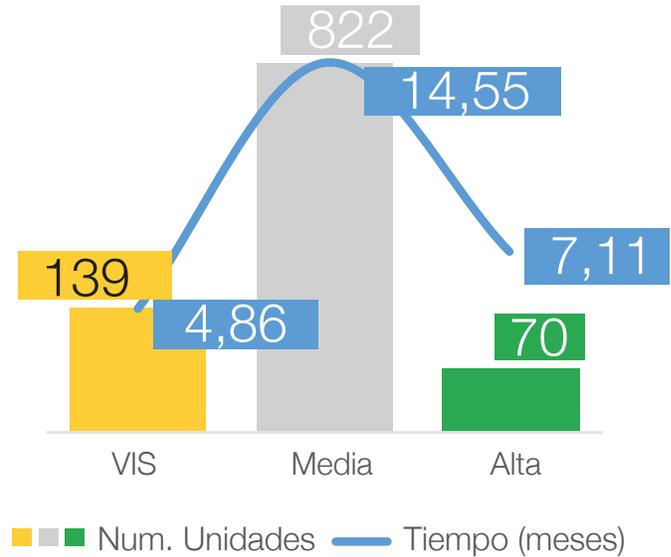
Hechos relevantes:

A corte de marzo 2016, se tienen 13 proyectos en construcción y 8 en preventa, concentrados en las ciudades de Bogotá, Medellín y Barranquilla.

Se cuenta con 1.031 unidades en venta las cuales se esperan vender en un lapso de 14 meses contados a partir de la fecha. En el 2016 se esperan escriturar 851 unidades, de las cuales solo en el primer trimestre se escrituraron 100 unidades. Además, se tienen 6 proyectos en estudio de factibilidad que representan 4.797 unidades, los cuales se irán desarrollando por etapas.

La estrategia en Vivienda está basada principalmente en: (i) Gerencia de proyectos de vivienda con alta calidad en el producto y con un servicio al cliente impecable, (ii) Repetir, estandarizar, diseñar y desarrollar tierras y (iii) Foco en estratos medio y medio bajo en Bogotá, Medellín y Barranquilla

### Unidades lanzadas por vender y tiempo estimado de comercialización



## Portafolio Inmobiliario **PACTIA**

Hechos relevantes:

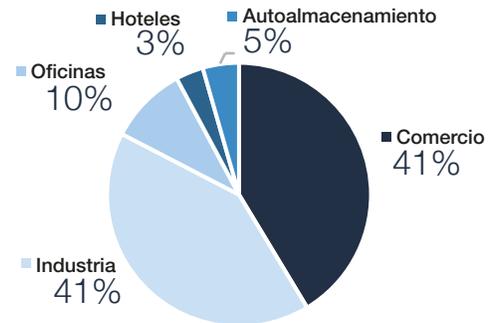
Durante el primer trimestre de 2016 comenzó la construcción del centro comercial Gran Plaza Bosa, un proyecto de aproximadamente 24.000 m<sup>2</sup> de GLA que representa el 12% del pipeline vigente al cierre de marzo de 2016.

Se concluyó la compra del 40% en el proyecto Dream Plaza (Panamá), obedeciendo a la estrategia de internacionalización del portafolio.

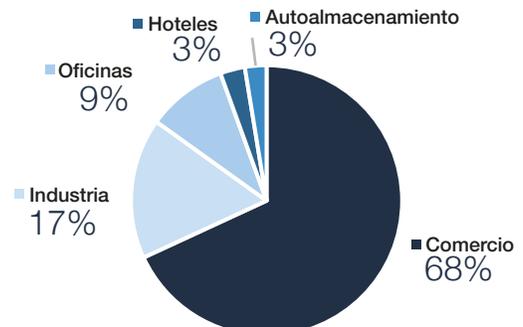
Se terminó la debida diligencia y se hizo la compra del edificio corporativo de EPSA, para una operación de tipo lease-back. La operación de este activo en Pactia comienza el 01 de abril de 2016.

Se realizaron desinversiones en activos no estratégicos por valor de COP 41.957 millones, reportando una utilidad de COP 4.771 millones.

### GLA Mar-2016 432.643 m<sup>2</sup> en operación



### NOI Mar-2016 COP 30.526 mill



#### T1 - 2016

Ingreso Bruto Efectivo	44.420
Costos Operativos (Opex)	13.894
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>30.526</b>
<b>EBITDA Consolidado</b>	<b>27.477</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>13.020</b>

\*Cap rate de los activos productivos estabilizados: 8,6%.

La participación de Concreto en PA Pactia a cierre de Mar-16 es del 60%. Esta participación se igualará al 50% cuando Grupo Argos termine de hacer sus aportes en efectivo.

## Resultados Financieros Consolidados a Marzo-2016 NIIF:

### Estado de resultados consolidado:

La **utilidad bruta** de Mar-15 contenía los ingresos y costos del portafolio inmobiliario correspondiente a \$20.209 mill. Durante el primer trimestre del 2016, el aporte de Pactia quedó registrado como método de participación por \$7.881.

En el 2016, los **otros ingresos** disminuyen en \$4.663 mill por ingresos no recurrentes del año anterior por concepto de: \$2.000 mill por la cesión de los derechos de Logika y \$1.700 por indemnizaciones de seguros, reintegros y recuperaciones de proyectos de infraestructura.

El incremento en los **gastos de administración y ventas** se originó por gastos no recurrentes en \$3.515 mill relacionados con la provisión de Conciviles y el gasto por el registro del aumento de capital de Concreto. Además los gastos del primer trimestre del 2016 incluyen \$915 mill de licencias SAP, el cual quedó registrado el año anterior en el segundo trimestre.

La variación en **otras ganancias y pérdidas** se explica por el ajuste en avalúos que se hizo el año pasado a los activos inmobiliarios que actualmente son propiedad de Pactia.

Los mayores **ingresos financieros** son consecuencia de mayores rendimiento por los aportes de Vinci y la facturación de los intereses financieros al consorcio Conciviles. La reducción del **gasto financiero** es consecuencia de la reducción de endeudamiento. A marzo 2015 totalizaba \$1,3 bill y al cierre del primer trimestre 2016 asciende a 0,83 bill.

La variación en los **métodos de participación** se explica porque este año las utilidades de Pactia se contabilizan en este rubro.

La variación en el **impuesto de renta** obedece a provisiones realizadas en el 2016 de algunos proyectos que fiscalmente no son deducibles. Estas provisiones en la medida que se conviertan en gasto real, disminuye el impuesto corriente. El mayor **impuesto diferido** del 2015 obedece al ajuste por valor razonable de las propiedades de inversión que en el 2016 no se tienen.

La reducción en el **EBITDA** se explica principalmente en el segmento de inversión por el aporte de los activos a Pactia representando una disminución de \$18.015 mill y en el segmento de construcción por el menor volumen ejecutado.

### Estado en la Situación Financiera Consolidado:

No se presentan variaciones significativas frente a la situación financiera de diciembre de 2015.

Del total de las **obligaciones financieras**, la operación solo debe cubrir la deuda asociada al negocio de construcción, el corporativo y la deuda de Inversiones. La deuda asociada a los demás negocios (Consortios, Filiales y Vivienda) que asciende a un total de COP 314.229 mill, es servida por cada uno de ellos.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO (Millones de Pesos)	mar-16	mar-15	Var \$	Var %
Ingresos de actividades ordinarios	300.174	256.768	43.406	17%
Costos de ventas	(257.417)	(205.627)	(51.790)	25%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>42.758</b>	<b>51.141</b>	<b>(8.384)</b>	<b>-16%</b>
Otros ingresos	1.573	6.236	(4.663)	-75%
Gastos administración y ventas	(12.810)	(8.370)	(4.441)	53%
Gastos por beneficio a los empleados	(12.876)	(12.085)	(791)	7%
Otros gastos	(1.574)	(1.975)	401	-20%
Otras ganancias (pérdidas)	-	4.028	(4.028)	-100%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>17.070</b>	<b>38.976</b>	<b>(21.905)</b>	<b>-56%</b>
Ganac.(pérd.) diferencia en cambio	(4.382)	211	(4.592)	-2180%
Ingresos financieros	8.784	1.414	7.370	521%
Costos financieros	(18.333)	(25.798)	7.465	-29%
Ganac.(pérd.) Método de Participación	14.408	6.973	7.435	107%
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>17.548</b>	<b>21.776</b>	<b>(4.228)</b>	<b>-19%</b>
Gasto por impuestos corriente	(4.951)	(2.352)	2.599	111%
Gasto por Impuesto diferido	(4.653)	(7.073)	(2.420)	-34%
Interés minoritario	(118)	(338)	220	-65%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>7.825</b>	<b>12.013</b>	<b>(4.188)</b>	<b>-35%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>45.440</b>	<b>65.040</b>	<b>(19.601)</b>	<b>-30%</b>

Márgenes	mar-16	mar-15
<b>Bruto</b>	14,2%	19,9%
<b>Operacional</b>	5,7%	15,2%
<b>Antes de Impuestos</b>	5,8%	8,5%
<b>Neto</b>	2,6%	4,7%
<b>EBITDA</b>	15,1%	25,3%

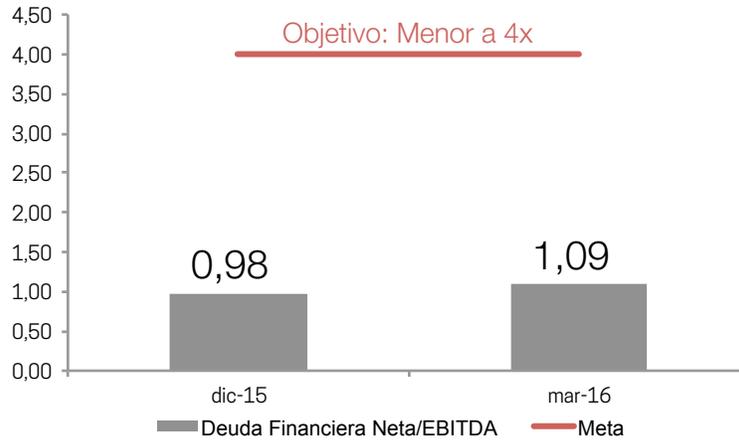
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (Millones de Pesos)	mar-16	dic-15	Var \$	Var %
Activo Corriente	1.590.803	1.579.598	11.206	0,7%
Activo Largo Plazo	1.463.127	1.494.550	(31.423)	-2,1%
<b>Total Activo</b>	<b>3.053.930</b>	<b>3.074.148</b>	<b>(20.218)</b>	<b>-0,7%</b>
Pasivo Corriente	1.040.834	998.855	41.979	4,2%
Pasivo Largo Plazo	754.667	793.615	(38.948)	-4,9%
<b>Total Pasivo</b>	<b>1.795.501</b>	<b>1.792.469</b>	<b>3.032</b>	<b>0,2%</b>
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.258.430</b>	<b>1.281.679</b>	<b>(23.249)</b>	<b>-1,8%</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3.053.930</b>	<b>3.074.148</b>	<b>(20.218)</b>	<b>-0,7%</b>

OBLIGACIONES FINANCIERAS (Millones de Pesos)	mar-16	dic-15	Var \$	Var %
Construcción	123.185	132.457	(9.273)	-7,00%
Inversiones	367.772	364.222	3.549	0,97%
Vivienda	136.735	146.666	(9.931)	-6,77%
Consortios	161.432	163.222	(1.790)	-1,10%
Filiales	16.062	25.293	(9.230)	-36,49%
Corporativo	24.618	24.693	(75)	-0,30%
<b>TOTAL</b>	<b>829.804</b>	<b>856.553</b>	<b>(26.749)</b>	<b>-3,12%</b>

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

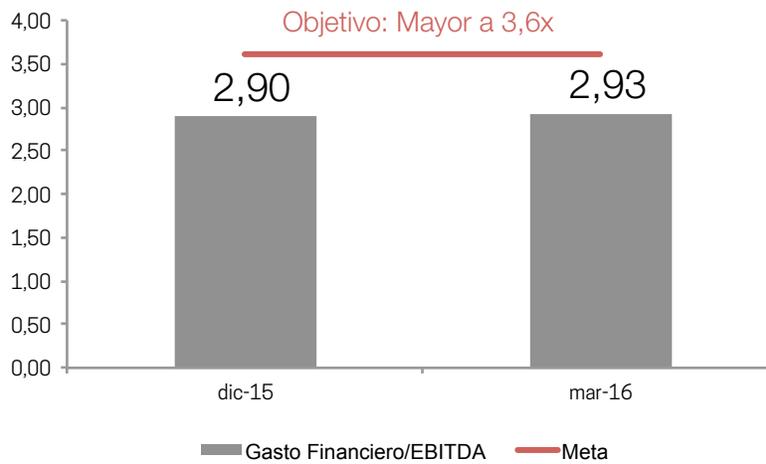
## Indicadores y Covenants

### Deuda financiera Neta/EBITDA\*



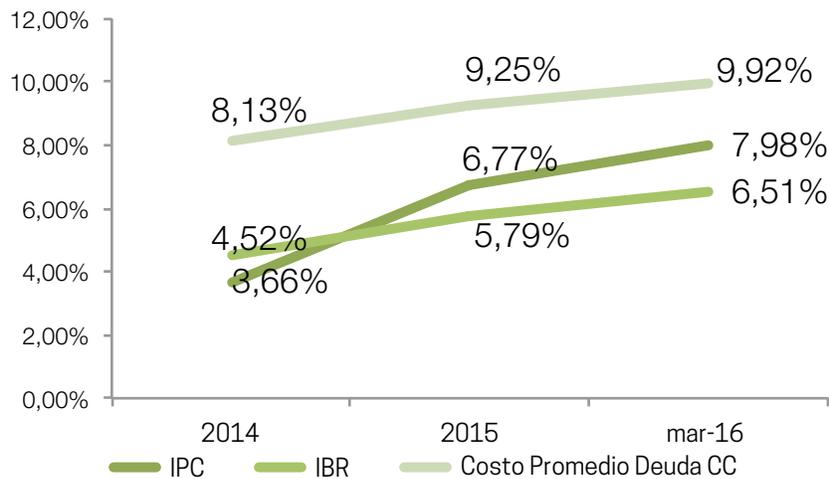
\* EBITDA calculado de los últimos doce meses.

### EBITDA\*/Gasto financiero



\* EBITDA calculado de los últimos doce meses.

### Costo de la deuda



## Anexos

### Estado de Resultados 2015 por trimestre

La reconstrucción de los resultados de los trimestres del año 2015 obedeció al cumplimiento del principio contable de comparabilidad requerido por las NIIF. Los resultados acumulados a diciembre de 2015 no presentan cambios, sin embargo los resultados por trimestres sufrieron variaciones con respecto a lo presentado en su momento.

ESTADO DE RESULTADOS	Marzo 2015	Junio 2015	Septiembre 2015	Diciembre 2015	Total 2015
<b>Ingresos de actividades ordinarios</b>	<b>256.768</b>	<b>286.041</b>	<b>308.736</b>	<b>364.686</b>	<b>1.216.231</b>
Costos de ventas	(205.628)	(226.725)	(247.628)	(317.976)	(997.957)
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>51.140</b>	<b>59.316</b>	<b>61.108</b>	<b>46.711</b>	<b>218.274</b>
Otros ingresos	6.236	4.829	3.769	6.374	21.209
Gastos administración y ventas	(8.370)	(12.073)	(14.493)	(19.415)	(54.351)
Gastos por benef.a los empleados	(12.085)	(12.659)	(13.312)	(18.507)	(56.563)
Otros gastos	(1.975)	(1.183)	(1.522)	2.537	(2.143)
Otras ganancias(pérdidas)	4.028	11.024	17.628	22.267	54.946
<b>Utilidad operativa</b>	<b>38.975</b>	<b>49.254</b>	<b>53.178</b>	<b>39.966</b>	<b>181.372</b>
Ganancias(pérdidas)diferencia en cambio	211	(2.469)	5.285	6.769	9.796
Ingresos financieros	1.414	965	730	1.490	4.600
Costos financieros	(25.798)	(25.673)	(26.284)	(13.585)	(91.340)
Particip.Ganac.(perd.)Sub.Asoc.Met.Part.	6.973	6.269	7.864	18.932	40.039
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>21.775</b>	<b>28.347</b>	<b>40.773</b>	<b>53.572</b>	<b>144.467</b>
Impuesto diferido	(7.074)	(7.524)	(12.196)	(5.486)	(32.278)
Impuestos corriente	(2.351)	(2.738)	(2.832)	(5.003)	(12.924)
Interes minoritario	(339)	(1.386)	(2.403)	121	(4.007)
<b>Utilidad neta</b>	<b>12.011</b>	<b>16.699</b>	<b>23.342</b>	<b>43.205</b>	<b>95.257</b>

## Anexos

### Estado de Resultados por Segmento de Negocio Marzo 2016

Estado de Resultados Consolidado Real Marzo 2016 (Millones de Pesos)	Total Concreto	Segmento Construcción	Segmento Vivienda	Segmento Inversión	Segmento Corporativo	Eliminaciones
Ingresos de actividades ordinarios	300.174	229.991	48.953	22.033	1.271	(2.074)
Costos de ventas	(257.417)	(203.549)	(41.027)	(16.609)	135	3.634
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>42.758</b>	<b>26.442</b>	<b>7.926</b>	<b>5.424</b>	<b>1.406</b>	<b>1.560</b>
Otros ingresos	1.573	631	252	2.416	96	(1.822)
Gastos administración y ventas	(12.810)	(4.183)	(275)	(3.606)	(5.007)	262
Gastos por benef.a los empleados	(12.876)	(4.674)	(1.572)	(1.882)	(4.748)	-
Otros gastos	(1.574)	(169)	(154)	(168)	(1.083)	-
Otras ganancias(pérdidas)	-	-	-	-	-	-
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>17.070</b>	<b>18.046</b>	<b>6.177</b>	<b>2.183</b>	<b>(9.336)</b>	-
Ganancias(pérdidas)diferencia en cambio	(4.382)	(4.254)	-	(127)	-	-
Ingresos financieros	8.784	3.161	181	425	5.018	-
Costos financieros	(18.333)	(6.625)	(1.834)	(9.319)	(555)	-
Particip.Ganac.(perd.)Sub.Asoc.Met.Part.	14.408	(28)	11	14.426	-	-
<b>Utilidad Antes de Impuesto</b>	<b>17.548</b>	<b>10.300</b>	<b>4.534</b>	<b>7.588</b>	<b>(4.873)</b>	-
<b>EBITDA</b>	<b>45.440</b>	<b>29.600</b>	<b>6.226</b>	<b>18.579</b>	<b>(8.965)</b>	-
<b>Margenes</b>						
<b>Bruto</b>	<b>14%</b>	<b>11%</b>	<b>16%</b>	<b>25%</b>	<b>111%</b>	
<b>Operacional</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>-735%</b>	
<b>Antes de Impuestos</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>9%</b>	<b>34%</b>	<b>-383%</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>13%</b>	<b>84%</b>	<b>-705%</b>	