

# INFORME DE RESULTADOS 2T2015

10 de septiembre 2015

## Hechos relevantes Corporativos



### Alianza con Grupo Vinci

- Durante la Junta Directiva del pasado 21 de Agosto de 2015, la firma BTG Pactual realizó la presentación del Fairness Opinion. Durante esta sesión, la Junta aprobó la transacción y citó a una Asamblea Extraordinaria de Accionistas que tendrá lugar el 22 de septiembre de 2015.
- El reporte de BTG Pactual conceptuó que el precio ofrecido por el Grupo Vinci es razonable.
- La Junta Directiva considera que con esta alianza se fortalece la compañía, se crean sinergias importantes para la exploración y explotación de nuevos nichos de negocios y se fortalece su base de capital, lo cual permitirá atender necesidades de capital que pueda requerirse para emprender futuras inversiones.

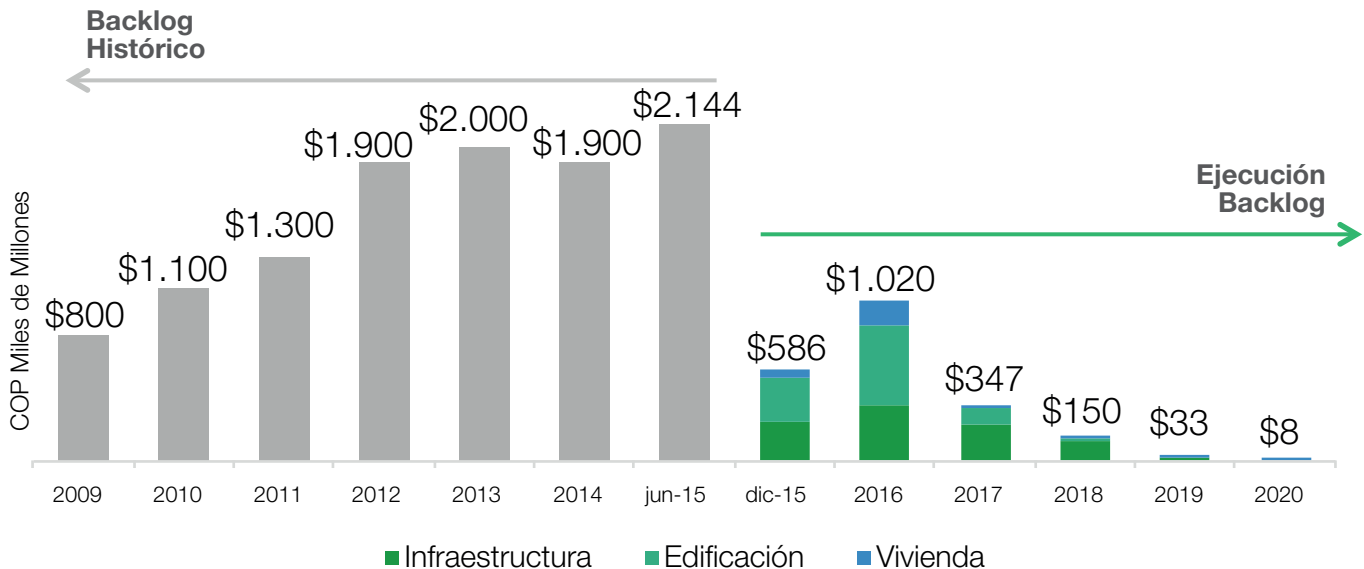


### Alianza Grupo Argos – Concreto

- El portafolio inmobiliario Grupo Argos – Concreto adopta el nombre de Pactia. Esta nueva Sociedad Gestora comenzó operaciones el 1ro de Agosto del presente año.
- Ya se encuentra definido el Gobierno Corporativo y la estructura administrativa de esta nueva compañía. En agosto se trasladaron 125 empleados directos de Concreto.
- Quedó establecido el cronograma de aporte de los activos al nuevo Patrimonio autónomo Empresarial. Este traslado comenzó a partir del 1ro de agosto y se espera que el 100% de los activos quede aportados para finales del año en curso.
- El Plan de Inversiones de Pactia totaliza COP 913.000 millones hasta el 2018. Dentro del Backlog de Concreto, están incluidos COP 795.000 millones de este Plan.

### Backlog – corte junio 2015

El backlog de la compañía a junio de 2015 es de COP 2,14 billones, que corresponde a 2.5 años. El 46% del backlog corresponde a proyectos de infraestructura, el 42% a proyectos de edificación y el 12% restante al portafolio de vivienda. Con el backlog del 2016, que supera el billón de pesos, se garantiza la operación de la unidad de construcción con un crecimiento respecto al 2015.



## Servicios de construcción

Hechos relevantes:

### Infraestructura:

- La ejecución se concentró en proyectos como: La Hidroeléctrica Ituango, Puente Binacional, Puente Calle 77, obras anexas al Túnel de la Línea, Terminación del Túnel Piloto de la línea, Obras Marítimas de Aguadulce (Muelle y movimiento de tierras), entre otros.
- Terminó la construcción de la Hidroeléctrica Cucuana y la vía Loboguerrero Cisneros.
- Dentro de las obras contratadas se destaca el Subcontrato Movimiento de Tierras Consorcio Aguadulce por un valor de COP 30.000 millones, proyecto que se tiene expectativa de terminarlo a mediados del 2016.

### Edificación

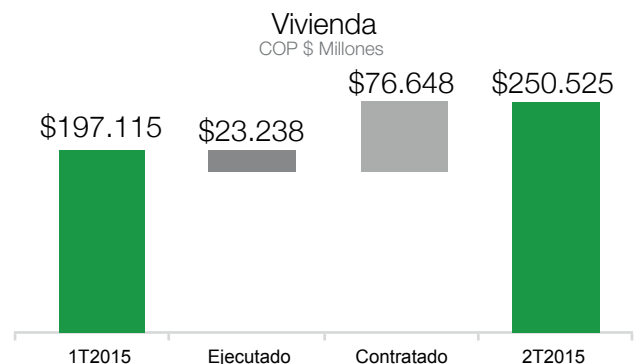
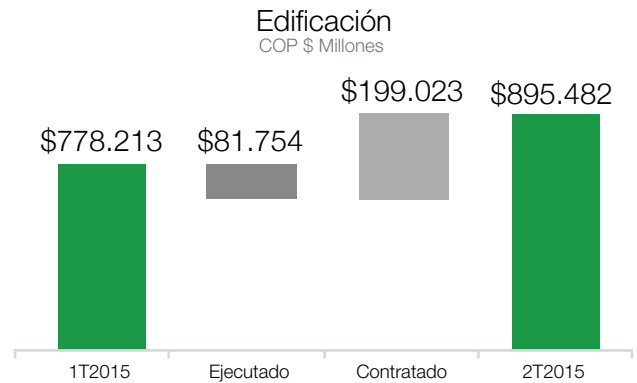
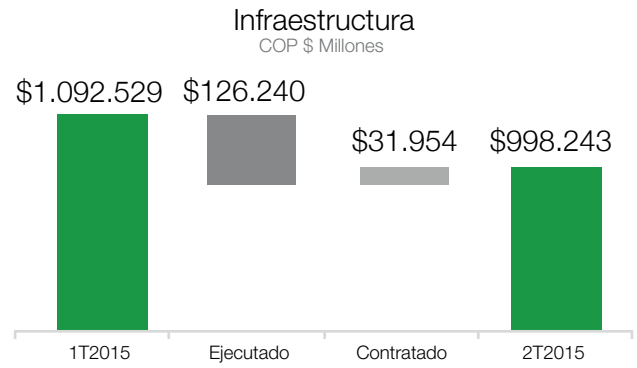
- La ejecución se concentró principalmente en obras para Terceros, tales como: el Centro de Operaciones Torre Avianca de la calle 26, centro comercial Multiplaza La Felicidad, Hotel Estelar en Cartagena, Planta Terranova Fresenius, Centro de Distribución Blue Logistics, Edificio Two Towers en Santa Marta, sede del EDU, entre otros. Para el portafolio inmobiliario, la ejecución de los proyectos se concentró en Buró 51, adecuación Centro Comercial Alcaraván, ampliación Centro Comercial Guatapurí, Centro Comercial Antares y Dream Plaza en Panamá.
- Se entregó el nuevo edificio Museo de Arte Moderno de Medellín, una obra de ciudad que Concreto construye desde agosto de 2013.
- Dentro de lo contratado, tenemos el proyecto centro comercial La Felicidad por un valor de COP 185.000 millones, el CDR Alpina por COP 18.600 millones, la ampliación de Minidepósitos Megacenter por COP 8.500 millones y el aumento del valor del contrato del Cedi Corona Girardota por COP 4.800 millones.

### Vivienda:

- La ejecución se concentró en las ciudades de Bogotá, Medellín y Barranquilla en los proyectos Madeiro, Torre Molino, El Pino, El Poblado, Finito, Tulipanes etapa III, Living, Prestige y Allegro.
- Dentro de lo contratado, tenemos el proyecto Caminos de Primavera por un valor de COP 25.000 millones, Valverde por COP 23.000 millones, Mantia por COP 17.000 millones y Portal del Sol por COP 14.000 millones.

### Ingeniería y Diseño:

- El taller de Ingeniería y Diseño está integrando y optimizando diseños para proyectos del Fondo Inmobiliario y proyectos de Vivienda, aportando valor a los clientes desde la Planificación y Logística con plataformas tecnológicas BIM. Así mismo está apoyando las licitaciones de Infraestructuras y APP's.



## Concesiones

Hechos relevantes:

### Concesiones viales:

- Para el proyecto Ruta del Sol, se continúa en negociación con la ANI la construcción del Tramo I y la liquidación de los tramos II y III.
- Simultáneamente el Consorcio tomó la decisión de radicar 3 tribunales de arbitramento y de preparar un último para comienzos de septiembre para dirimir las diferencias en caso que no se den las negociaciones.

### Estrategia APP's:

- Constructora Concreto tiene dentro de su estrategia una mayor participación en proyectos de infraestructura no solo como constructor sino también como inversionista en concesiones.

### Vial

- Iniciativa publica: Continuar estudiando los proyectos de la tercera ola.
- APP Vía al Puerto, proyecto en etapa de Factibilidad que incluye la construcción, el mantenimiento, la rehabilitación y operación del corredor Buga – Buenaventura, cuyo capex estimado está en COP\$1b.
- APP Vial, proyecto en etapa de Factibilidad que incluye la construcción y la rehabilitación de una vía de calzada sencilla interurbana que conecta ciudades satélites importantes alrededor de Bogotá. Su capex estimado es de COP\$300k M.

### Férreo

- APP Regiotram - Línea de occidente, proyecto en etapa de Factibilidad que incluye la rehabilitación, la construcción, la operación y el mantenimiento de un tren-tram que conecta Bogotá con Facatativa. Su capex estimado es de COP\$1.5b.
- APP Regiotram - Línea sur: proyecto en etapa de Factibilidad que incluye la rehabilitación, la construcción, la operación y el mantenimiento de un tren-tram que conectará Bogotá con Soacha. Su capex estimado es de COP\$1.5b.

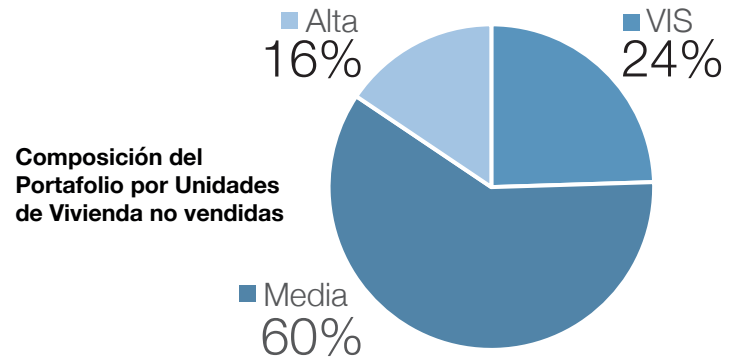
### Portuario

- Puerto Caribe, proyecto en etapa de Estudio que contempla el desarrollo de un puerto multipropósito con un capex estimado de COP\$2.5b.

## Vivienda

Hechos relevantes:

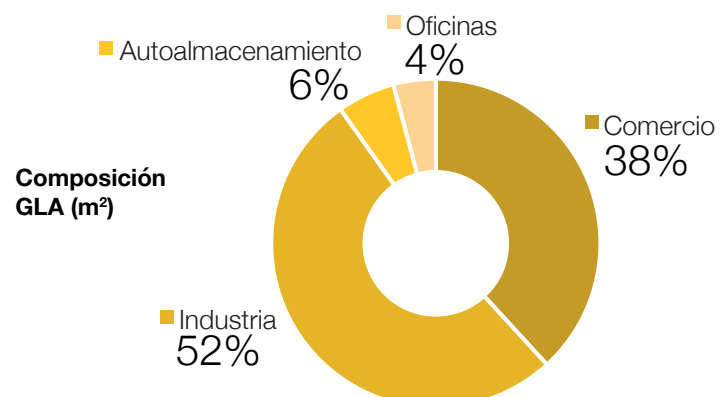
- A corte de junio de 2015, se tienen 11 proyectos en construcción y 6 en preventas, concentrados en las ciudades de Bogotá, Medellín y Barranquilla.
- Se cuenta con 918 unidades para la venta, de las cuales se espera escriturar este año 373, que representarán un ingreso de COP 107.000 millones. El resto del inventario se espera vender en un lapso de 12 meses contados a partir de la fecha. Además, se tienen 7 proyectos en estudio de factibilidad que representan 2.493 unidades, los cuales se irán desarrollando por etapas.
- Los programas del Gobierno actual están enfocados en subsidios de vivienda estrato 2 y 3. Nuestro enfoque en estos estratos, nos hace menos vulnerables a la contracción del sector de Vivienda a nivel nacional.



## Portafolio Inmobiliario

Hechos relevantes:

- Al cierre del primer semestre de 2015, el portafolio inmobiliario cerró con un GLA de 359.178 m<sup>2</sup> y 547 habitaciones de hotel en operación.
- A partir de Agosto, se realizó el aporte de 23 activos al Fondo Inmobiliario Pactia equivalente a 20 activos en operación cuyo GLA es de 135.000 m<sup>2</sup> y 3 proyectos en ejecución. Esta actividad se seguirá desarrollando en lo que resta del año.



## Resultados Financieros acumulado primer semestre 2015 NIIF:

### Estado de resultados consolidado:

El incremento en los ingresos consolidados es consecuencia del mayor volumen de construcción que creció 7%, al aumento en los ingresos asociados al portafolio inmobiliario con un aumento del 41%, al crecimiento de los ingresos de concesiones viales correspondiente al 164% y al crecimiento de la actividad de las filiales cuya variación fue del 16%.

Frente al aumento de la **utilidad bruta** es de destacar que asociado al mayor volumen de construcción, se tuvo una mejora en los márgenes de 103 pb. Además se tuvo una mayor contribución del portafolio inmobiliario y de las concesiones viales. Si bien es cierto, el crecimiento de la utilidad bruta es inferior al crecimiento de los ingresos, esto se explica principalmente por la reducción del volumen de negocios de nuestra filial Industrial Concreto en Venezuela y a la menor contribución reportada de Concreto Internacional ya que el proyecto Bonyic concluyó a finales del año pasado. En el caso de Equipos, se presentó una disminución en la utilidad bruta por una reclasificación contable del gasto operacional al costo.

La variación positiva en la **utilidad operativa** se explica por el crecimiento en otros ingresos originado por la cesión de derechos de Logika II, a la reclasificación de los gastos pasando al costo en el área de Equipos y a las otras ganancias que registran el reconocimiento a valor razonable de algunas propiedades de inversión.

Aunque la compañía no cuenta con endeudamiento en dólares, la **diferencia en cambio** está asociada a la estrategia de coberturas que ha utilizado para cubrir los flujos de algunos proyectos de construcción contratados en dólares.

El impuesto a las ganancias incluye COP 14.597 millones de **impuestos diferidos** resultado principalmente de la valoración de los activos a valor razonable, entre otros. En el año 2014, el cálculo del impuesto diferido se registró en el mes de diciembre.

### Estado en la Situación Financiera Consolidado:

El crecimiento de los **activos** está explicado principalmente por el aumento de las inversiones del portafolio inmobiliario.

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 consolida los pasivos asociados al portafolio inmobiliario, consorcios, PA's vivienda y filiales.

Del total de la deuda financiera, la operación solo debe cubrir la deuda asociada al negocio de construcción. La deuda asociada a los consorcios, proyectos de vivienda, inversiones y filiales, que suman COP 962.000 millones es servida por cada uno de estos negocios.

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

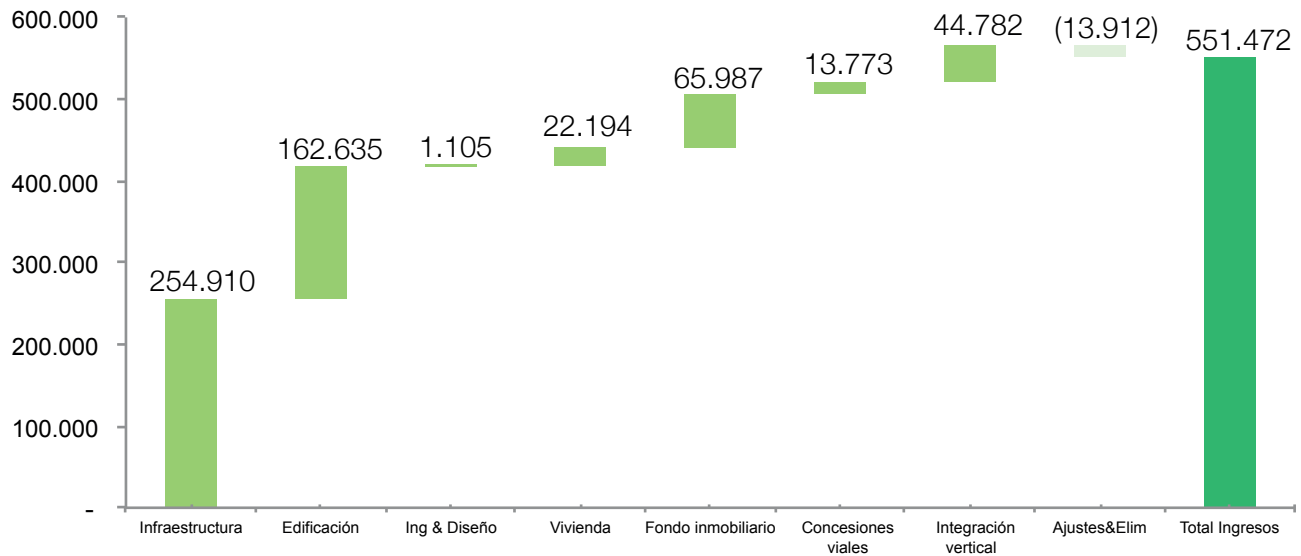
Estado de resultados Consolidado COP Millones	jun-15	jun-14	Variación	
			\$	%
Ingresos de actividades ordinarios	551.472	386.711	164.761	43%
Costos de ventas	(432.356)	(294.650)	137.706	47%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>119.116</b>	<b>92.061</b>	<b>27.056</b>	<b>29,4%</b>
<b>Margen bruto</b>	<b>21,6%</b>	<b>23,8%</b>		
Otros ingresos	11.967	10.169	1.798	18%
Gastos operacionales	(45.183)	(47.989)	2.806	-5,8%
Gastos de administración y ventas	(20.440)	(21.906)	(1.466)	-7%
Gastos beneficios de empleados	(24.743)	(26.083)	(1.340)	-5%
Otros gastos	(3.158)	(4.692)	(1.534)	-33%
Otras ganancias (pérdidas)	15.052	-	15.052	
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>97.794</b>	<b>49.549</b>	<b>48.246</b>	<b>97,4%</b>
<b>Margen operacional</b>	<b>17,7%</b>	<b>12,8%</b>		
Diferencia en cambio	(2.258)	(390)	1.868	479%
Ingresos financieros	2.380	1.897	483	25%
Gastos financieros	(51.471)	(27.910)	23.561	84%
Método de participación asociadas	3.677	-	3.677	
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>50.122</b>	<b>23.144</b>	<b>26.978</b>	<b>116,6%</b>
<b>Margen antes de impuestos</b>	<b>9,1%</b>	<b>6,0%</b>		
Gastos por Impuestos corrientes	(5.089)	(3.619)	1.471	41%
Ajustes por impuestos diferidos	(14.597)	-	14.597	
Interés minoritario	(1.725)	(640)	1.08	169%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>28.710</b>	<b>18.886</b>	<b>9.825</b>	<b>52,0%</b>
<b>Margen neto</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,9%</b>		
<b>EBITDA</b>	<b>113.376</b>	<b>84.248</b>	<b>29.128</b>	<b>34,6%</b>

Indicadores financieros	jun-15	jun-14
Margen bruto	21,6%	23,8%
Margen operacional	17,7%	12,8%
Margen neto	5,2%	4,9%
Margen EBITDA	20,6%	21,8%

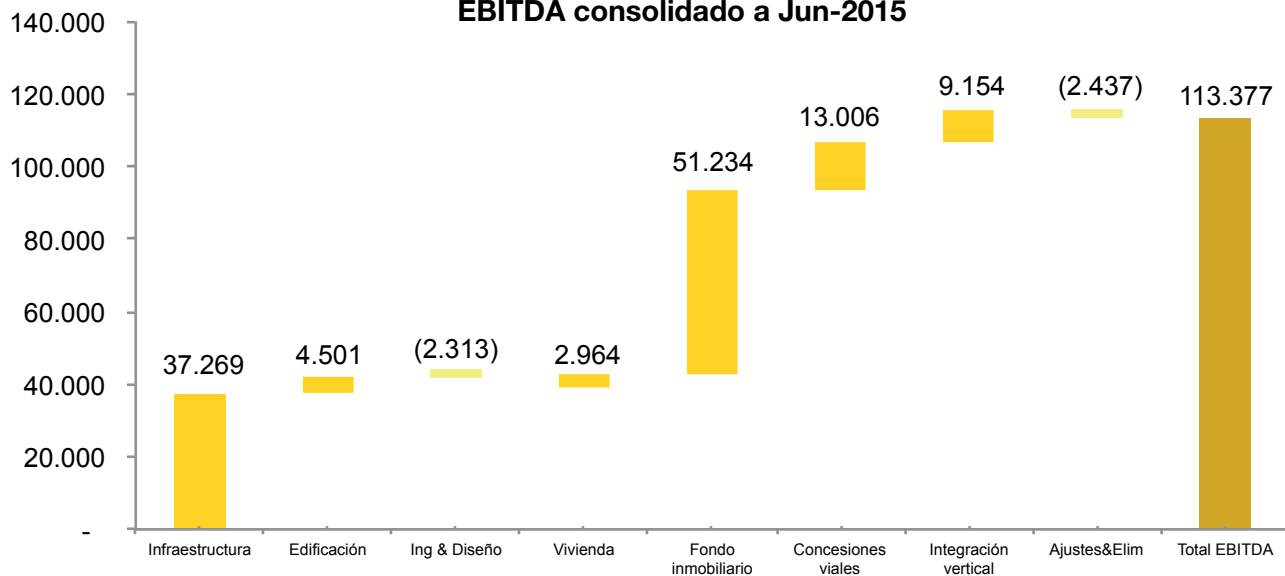
Estado de situación financiera consolidado COP Millones	jun-15	dic-14	Variación	
			\$	%
Activo Corriente	1.167.146	1.137.159		29.987
Activo Largo Plazo	2.046.151	1.942.515		103.636
<b>Total Activos</b>	<b>3.213.298</b>	<b>3.079.674</b>	<b>4,3%</b>	<b>133.623</b>
Pasivo Corriente	773.522	871.037		(97.515)
Pasivo Largo Plazo	1.462.559	1.268.054		194.505
<b>Total Pasivos</b>	<b>2.236.080</b>	<b>2.139.091</b>	<b>4,5%</b>	<b>96.989</b>
<b>Total Patrimonio</b>	<b>977.216</b>	<b>940.583</b>	<b>3,9%</b>	<b>36.633</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3.213.298</b>	<b>3.079.673</b>	<b>4,3%</b>	<b>133.625</b>

Obligaciones financieras COP Millones	jun-15	dic-14	% Var.	\$ Var.
Créditos Concreto	604.447	547.931	-9,4%	56.516
Patrimonios Autónomos	106.154	113.098	6,5%	(6.944)
Filiales	20.353	20.584	1,1%	(231)
Arendamiento Financiero	553.538	549.560	-0,7%	3.978
Otras Obligaciones	47.289	48.045	1,6%	(756)
Valoración Coberturas	11.702	16.389	40,1%	(4.687)
<b>Total Obligaciones Financieras</b>	<b>1.343.483</b>	<b>1.295.607</b>		<b>47.876</b>

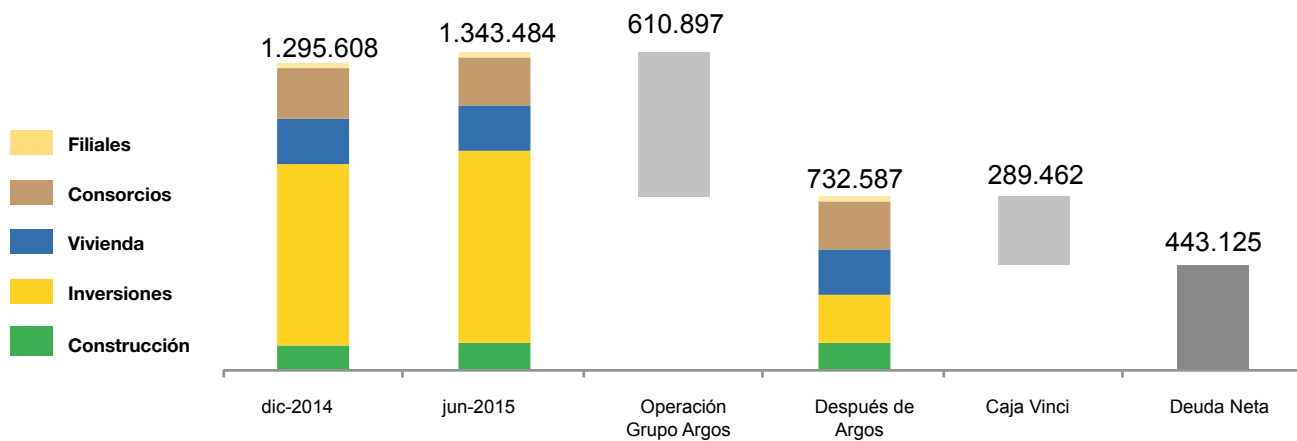
### Ingresos consolidados a Jun-2015



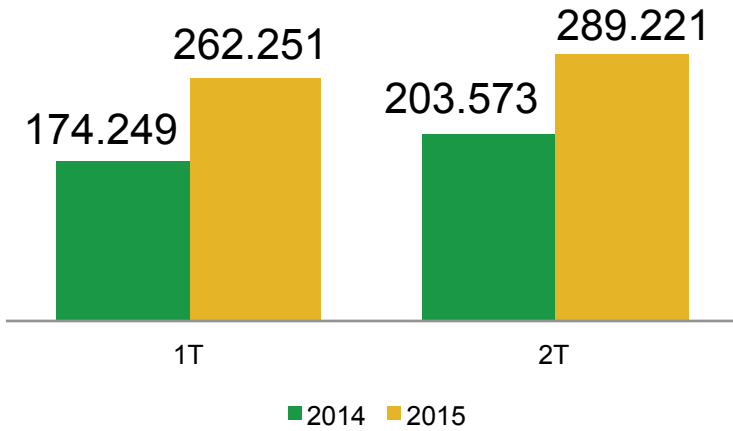
### EBITDA consolidado a Jun-2015



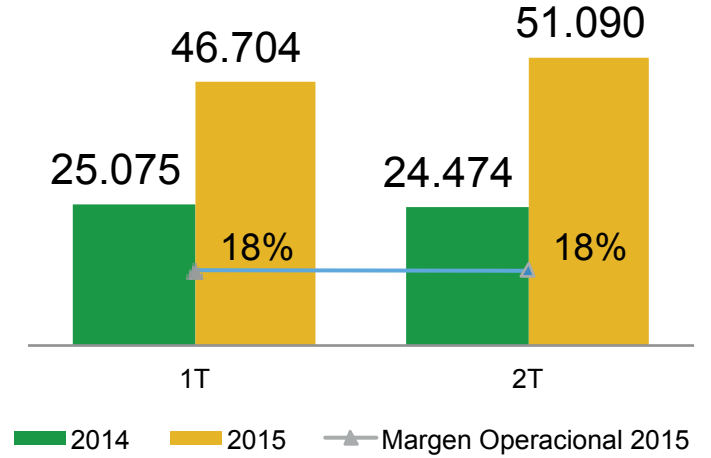
### Endeudamiento Consolidado Concreto Antes y después Argos y Vinci



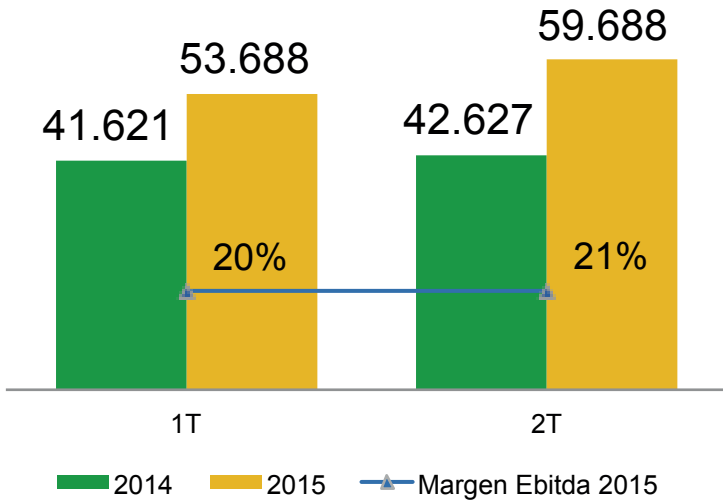
**Ingresos consolidados**



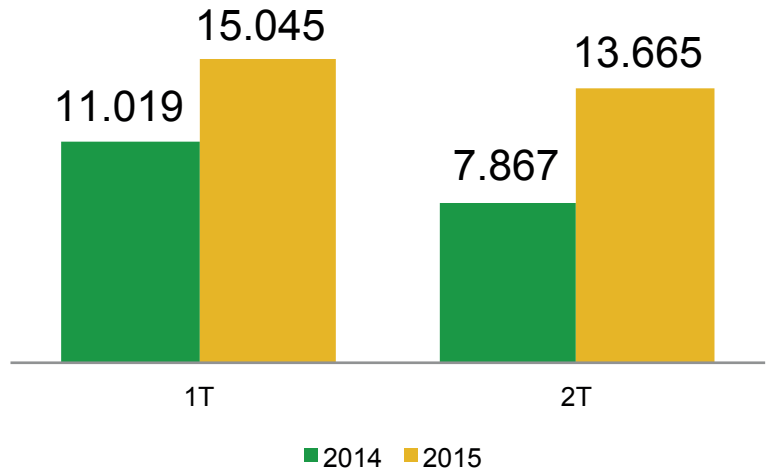
**Utilidad Operativa consolidada**



**EBITDA consolidado**



**Utilidad Neta consolidada**



\* Valores en COP millones