

---

# INFORME DE RESULTADOS

## 2T2016

30 agosto 2016



## Hechos relevantes Corporativos

### Nuevo formador de liquidez con Credicorp: una herramienta de valor para inversionistas

- Con el objetivo de promover y potenciar las transacciones de la acción de Constructora Concreto, la compañía implementó, a través del holding Credicorp Capital Colombia, la ejecución del formador de liquidez. La sociedad comisionista permitirá, de manera continua, la compra y venta de los títulos, asegurándole a Concreto la existencia de un mercado bilateral.
- Esta herramienta mejorará la dinámica de las acciones con una adecuada formación de precios, valoración correcta y real de los títulos y la diversificación de la base de accionistas que les brindará protección a inversionistas minoritarios.
- Permanecer en el índice COLCAP, es otro de los beneficios a los que Concreto le apuesta con la ejecución de esta iniciativa.



## Hechos relevantes Corporativos

### Presentes en la construcción de uno de los proyectos de infraestructura más importantes del país: Tercer Carril de la vía Bogotá – Girardot, Cundinamarca

- El proyecto se encuentra ubicado en uno de los corredores más importantes de Colombia al conectar la costa pacífica (Mayor puerto de exportación/importación) con Bogotá (Centro primario de consumo y producción).
- El proyecto comprende ocho segmentos existentes con diferentes especificaciones más construcción de vía nueva:
  - Longitud Total: 142 km; 2 carriles por sentido.
  - Construcción de 65 km de tercer carril más rehabilitación.
- Este es un proyecto en Alianza Público Privada de iniciativa privada.
- La inversión de las obras es de \$1.71 billones en construcción.
- Estructura Plural Vías a Girardot será el consorcio que liderará la construcción de este proyecto, constituido por Constructora Concreto e Industrial Concreto.



### Firma Contrato de concesión y Acta de Inicio - APP



- El consorcio Enlace Pacífico, estructurador y originador del proyecto, firmó el Contrato de Concesión con la ANI el **6 de julio** y el Acta de Inicio del proyecto el **19 de agosto** del presente año.
- Para el **01 enero de 2017**, se espera ya haber recibido la concesión que hoy opera allí para su futura operación y mantenimiento a cargo del consorcio.
- Se estima que en las próximas semanas se firme el contrato entre el EPC (Constructor) y el Concesionario. Este comenzaría su ejecución el segundo semestre del 2017.
- Este contrato de construcción aumentará el Backlog de Concreto en aproximadamente **COP 340.000 millones**, los cuales se ejecutarán en un 20% el año 1, 40% el año 2 y el restante en el año 3.



## Hechos relevantes Corporativos

### APP de Iniciativa Privada – El Santuario - Doradal

**Alcance de Obras:** Construcción Segunda Calzada de:



- **Fase I:** 5 años de construcción.

Distancia con proyecto: 37.4 Km

- Viaductos 7.4 Km
- Vía 30 Km

- **Fase II:** 5 años de construcción

- Distancia con proyecto: 59 Km
  - Viaductos 9.8 Km
  - Túneles 1.9 Km
  - Vía 47.3 Km incluye variante Doradal (2,6 Km)

- **Capex estimado:** COP 2,34 bill.
- En **mar-2018**, el recaudo proveniente de los peajes entre Santuario y Caño Alegre remunerará la ejecución de las obras de la Fase I y la O&M del tramo Santuario – Caño Alegre.
- En **ene-2027** entrarán a ser parte de la Concesión los peajes de las Palmas y Guarne, con los que se remunerarán las obras de la Fase II y la O&M de la Malla Vial de Oriente y el tramo Medellín y El Santuario.



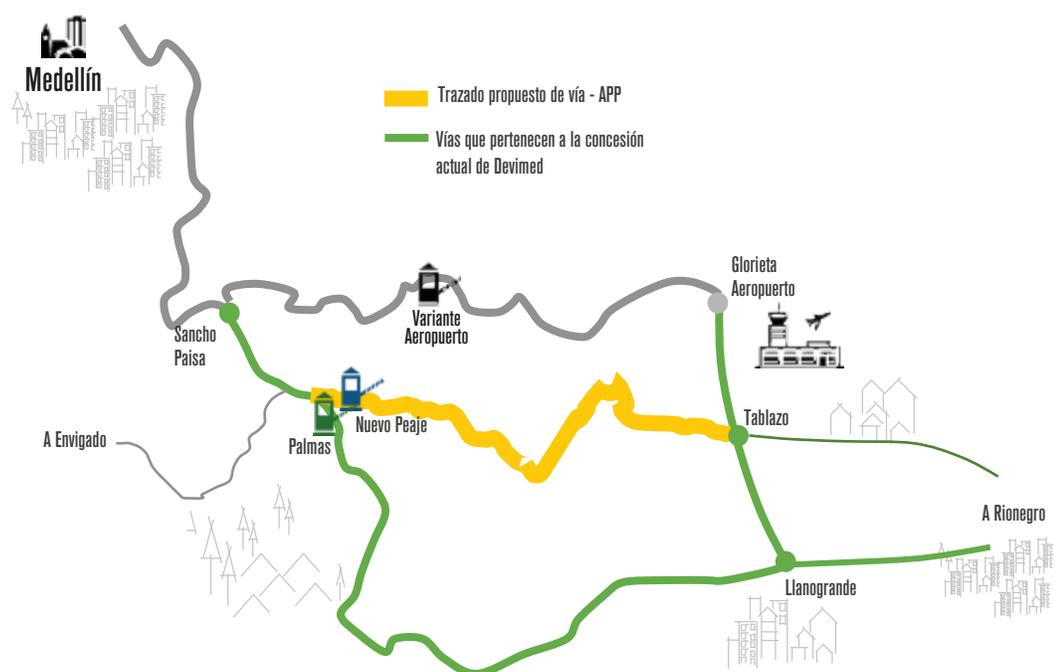
### APP de Iniciativa Privada – Palmas – El Tablazo

**Alcance:** Construir y operar una vía alternativa de doble calzada entre las Palmas y El Tablazo.

**Longitud:** 13,78 Km  
**CAPEX:** COP 474.000 mill  
**Plazo:** 25 años

Mejora el tiempo de desplazamiento entre el aeropuerto JMC y áreas con un desarrollo importante como Llanogrande, El Tablazo y Rionegro.

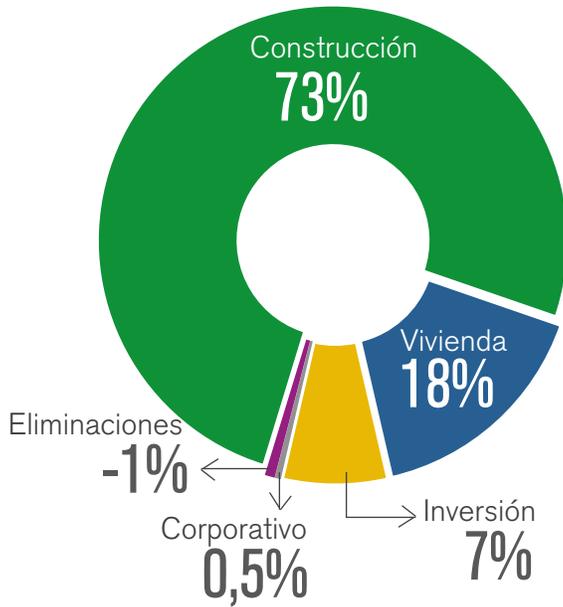
Devimed radicó el estudio de prefactibilidad ante la Gobernación de Antioquia y la aprobación del mismo se estima para dentro de 3 meses. El estudio de factibilidad comenzará posteriormente



Hechos relevantes Corporativos

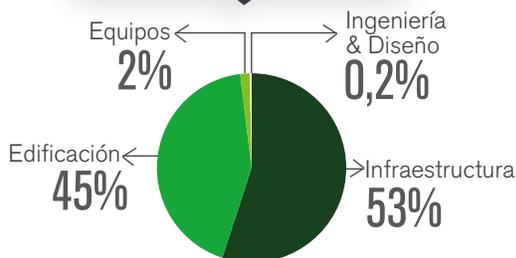
Ingresos ordinarios consolidados

Junio-2016  
**COP 686.750 mill**



Ingresos Construcción

**COP 512.712 mill**

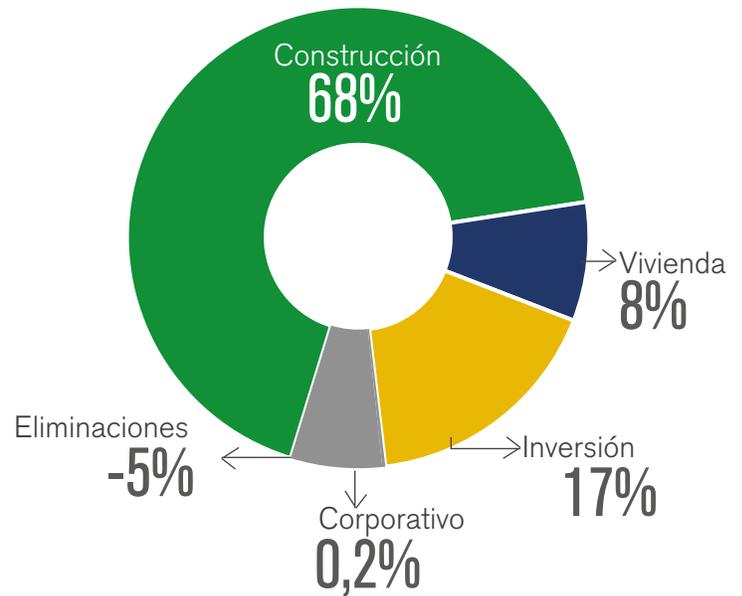


Ingresos Inversión

**COP 50.753 mill**

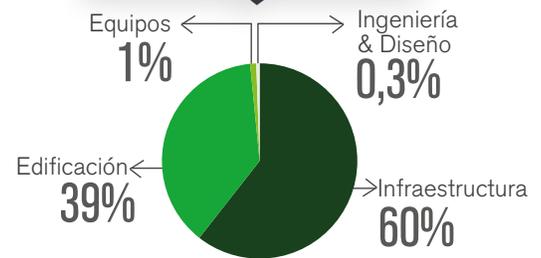


Junio-2015  
**COP 542.809 mill**



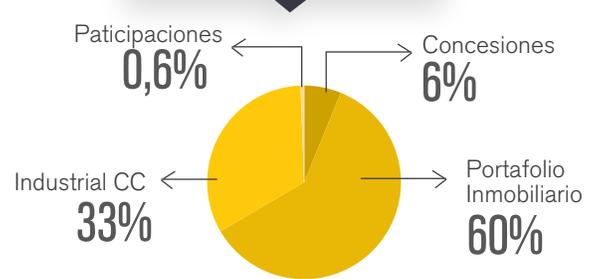
Ingresos Construcción

**COP 422.064 mill**



Ingresos Inversión

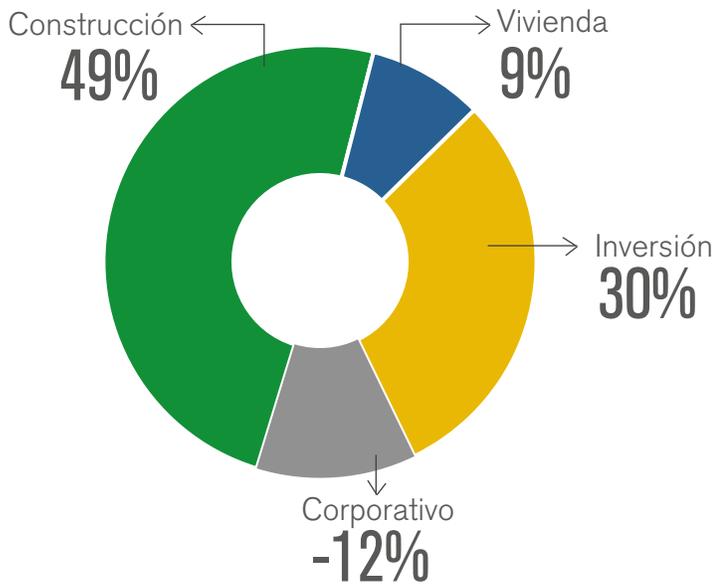
**COP 107.292 mill**



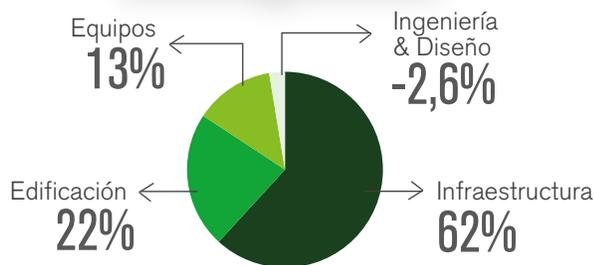
Hechos relevantes Corporativos

EBITDA consolidado

Junio-2016  
COP 110.319 mill



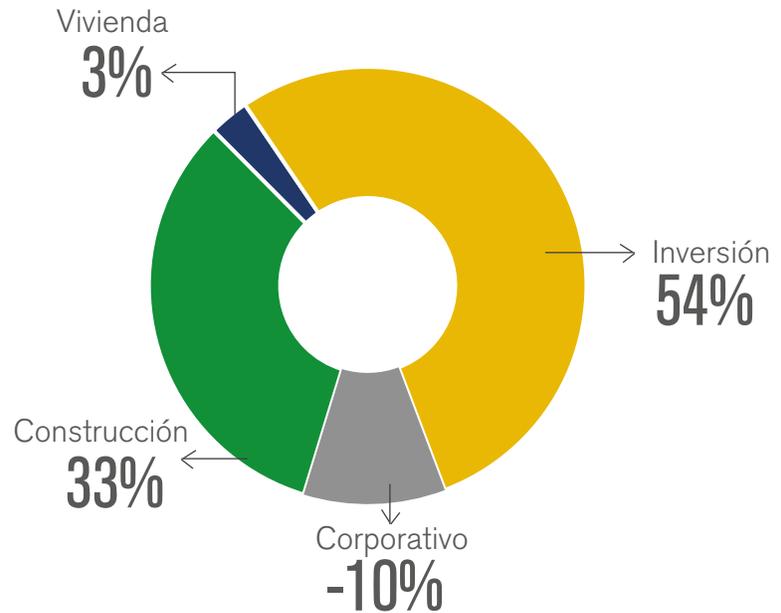
EBITDA Construcción  
COP 71.330 mill



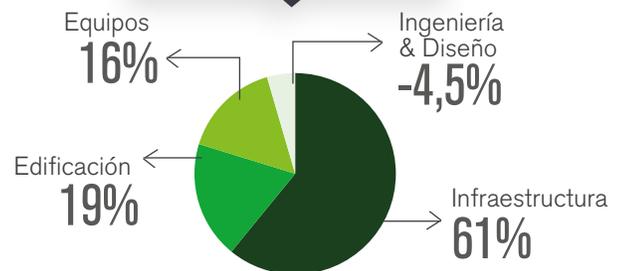
EBITDA Inversión  
COP 43.699 mill



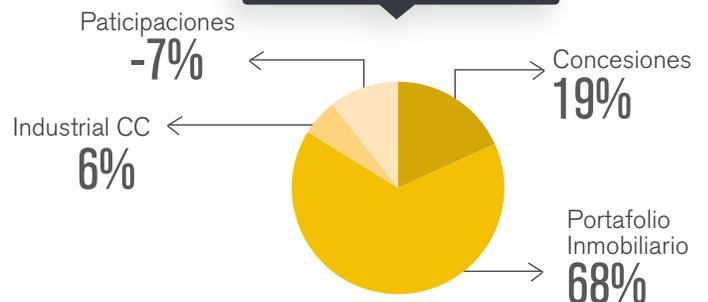
Junio-2015  
COP 115.550 mill



EBITDA Construcción  
COP 47.967 mill



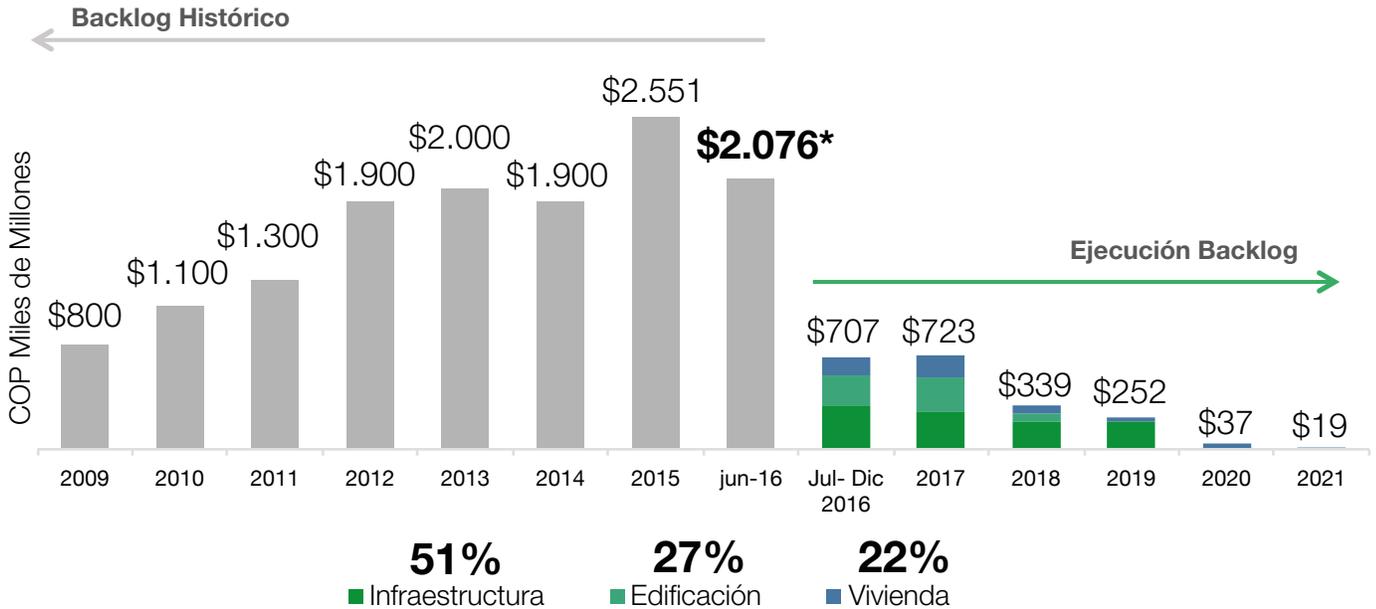
EBITDA Inversión  
COP 78.528 mill



## Hechos relevantes corporativos

### Backlog – corte junio 2016

El backlog de la compañía a junio de 2016 es de COP 2,08 billones, que corresponde a cerca de 2 años de operación. El 51% del backlog corresponde a proyectos de infraestructura, el 27% a proyectos de edificación y el 22% restante al portafolio de vivienda.



\* En el backlog a jun-16, no está contemplado aún el aumento que se dará por la adjudicación del Hotel De Corferias, APP Vía Pacífico y APP Tercer Carril.

## 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, Cauce Arroyo Bruno, entre otros.
- Dentro de las obras contratadas se destaca las ampliaciones de los contratos de Hidroituango por COP\$ 35.000 mill, Puente calle 77 por COP\$ 7.300 mill (obra ya entregada) y Puente Binacional por COP\$8.328 mill. Hubo además una disminución en el alcance del proyecto movimiento de tierras Aguadulce por COP\$13.000 mill.
- Pendiente adjudicación de licitación en Panamá por un valor de USD 130 mill.



## Servicios de construcción

Hechos relevantes:

### Edificación:

- Se continúa con la ejecución en obras para terceros, tales como: Centro comercial Multiplaza La Felicidad (Bogotá), Hotel Estelar (Cartagena), Torre Atlántica (Barranquilla), Planta Terranova Fresenius (Cota), Centro de Distribución Blue Logistics (Tenjo), entre otros. Así mismo, se continúa con las obras para Pactia, tales como: Buró 51 (Barranquilla), Buró 25 Etapa II (Bogotá), Centro Comercial Guatapurí II (Valledupar) y Centros Comerciales Antares e Hilanderías (Bogotá).
- En cuanto a lo contratado, se encuentra principalmente las ampliaciones de los contratos de Hotel Estelar por COP\$ 12.785 mill y Planta Fresenius por COP\$3.505 mill. Se aclara además que hubo disminuciones de alcances de otros contratos por un valor de COP \$5.600 mill.
- Adjudicación Hotel Conferias en el mes de Julio: 420 habitaciones, operado por Hilton. Valor aprox de COP 170,000 mill.

### Vivienda:

- La ejecución de COP48.337 mill se sigue concentrando en los proyectos ubicados en Colombia y Panamá.

### Ingeniería y Diseño:

- Adjudicación del diseño de los proyectos:
  - Nova (Yumbo). Área: 2,000 m2. Alcances: Diseño estructural, diseño de redes y gerencia del proyecto.
  - Hotel Irotama (Santa Marta). Área: 94,000 m2. Alcance: Diseño arquitectónico, estructural y de redes.
- Balance proyectos BIM diseñados al interior del taller 95%

### Innovación y Sostenibilidad:

- Concreto ha sido avalada por Colciencias como una empresa de alta innovación.
- 7 proyectos radicados ante Colciencias y 5 en formulación en las siguientes temáticas: Corporativo, TIC, nuevos materiales, sistemas constructivos y BIM.



## Concesiones

Hechos relevantes:

### Estado actual estudio de proyectos en Concesión:

#### Vial

- APP Enlace Pacífico (Buga - Buenaventura): Etapa de Preconstrucción - En proceso de cierre financiero.
- APP Tercer Carril: Proyecto adjudicado el pasado 12 de agosto.
- APP El Santuario - Doradal: Construcción de la segunda calzada de la vía entre El Santuario y Doradal. Se espera la aprobación de los estudios de prefactibilidad en los próximos 2 meses. Los estudios de factibilidad empezarán posteriormente.
- APP Palmas - Tablazo: iniciativa privada presentada por Devimed S.A a la Gobernación de Antioquia para la construcción de esta vía.

#### Férreo

- APP Regiotram - Línea de occidente: Etapa de Factibilidad. DNP se encuentra haciendo una auditoría del estudio de demanda de tráfico entregada por el originador.
- APP Regiotram - Línea sur, proyecto aún en etapa de Factibilidad.

#### Portuario

- Darien International Port, proyecto aún en etapa de Estudio. Se está en trámites de la licencia ambiental y de la consecución de la concesión portuaria.

#### Generación de Energía:

- PCH Patico: Se continúa con el proceso de CONSULTA PREVIA. Se estima llegar a una protocolización de acuerdos en el 4to trimestre del presente año para así retomar la construcción.

### Concesiones en operación:

#### DEVIMED:

Medellín – Caño Alegre y Malla Vial de Oriente

Fecha de inicio:	Fecha de finalización:	% Participación Concreto:
Junio, 1996	Diciembre, 2026	24,85%

#### Tráfico Promedio Diario:

Peaje	2013	2014	2015	2016-I	2016-II
Cocorna	3.216	3.690	3.934	4.465	4.030
Puerto Triunfo	2.818	3.127	3.510	4.121	3.707
Guarne	16.155	17.343	18.142	19.501	18.945
Palmas	7.050	7.743	8.429	8.693	8.726

#### Cifras financieras:

Devimed COP Millones	2014	2015	1T-2016	2T-2016
Ingresos Operacionales	165.549	152.936	43.321	84.580
EBITDA	64.566	89.107	21.830	46.779

#### CCFC:

Bogotá – Los Alpes

Fecha de inicio:	Fecha de finalización:	% Participación Concreto:
Junio, 1995	Marzo, 2024	24%

#### Tráfico Promedio Diario:

Peaje	2014	2015	2016-I	2016-II
Corzo	6.395	6.867	7.088	6.993
Río Bogotá	16.585	17.621	17.268	17.440

#### Cifras financieras:

CCFC COP Millones	2014	2015	1T-2016	2T-2016
Ingresos Operacionales	65.119	76.904	27.977	60.016
EBITDA	51.718	47.514	12.330	24.191

## Portafolio Inmobiliario **PACTIA**

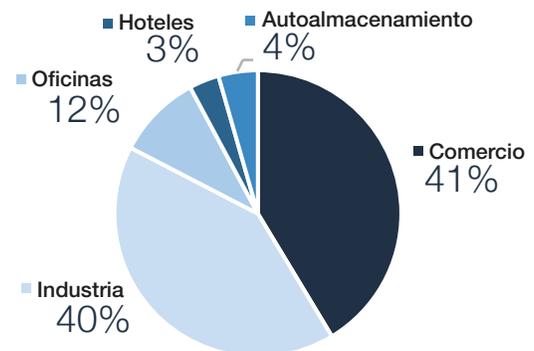
Hechos relevantes:

2T - 2016	
Ingreso Bruto Efectivo*	91.322
Costos Operativos (Opex)	27.413
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>63.908</b>
<b>EBITDA Consolidado</b>	<b>56.729</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>29.569</b>

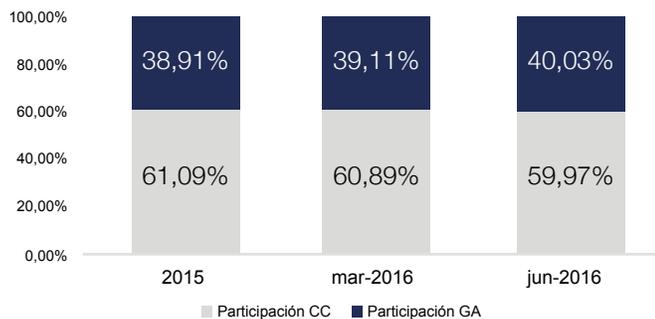
\*Hay un ingreso no recurrente por la venta de activos no estratégicos por un valor de \$5.794 mill.

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

**GLA Jun-2016**  
**453.019 m<sup>2</sup> en operación**

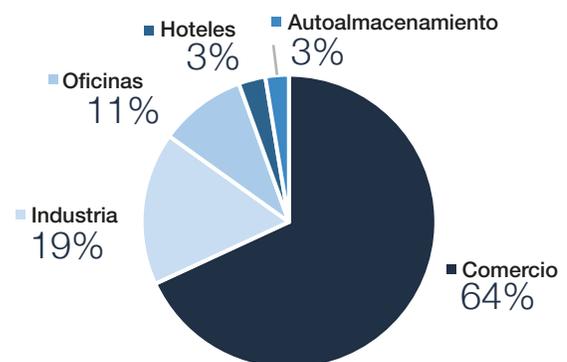


### Participación en el PA Pactia Acumulada (%)



La participación de Concreto en PA Pactia a cierre de Jun-16 es del 59,97%. Esta participación se igualará al 50% cuando Grupo Argos termine de hacer sus aportes en efectivo.

**NOI Jun-2016**  
**COP 63.908 mill**



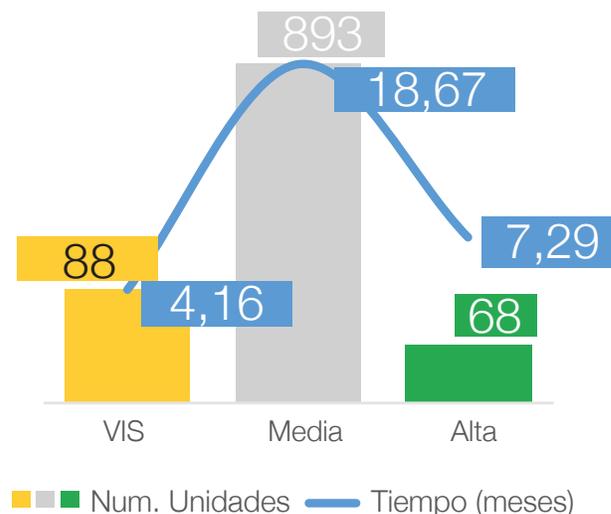
## Vivienda

Hechos relevantes:

A corte de junio 2016, se tienen 12 proyectos en construcción y 8 en preventa, concentrados en las ciudades de Bogotá, Medellín y Barranquilla.

Se cuenta con 1.049 unidades en venta las cuales se esperan vender en un lapso de 17 meses contados a partir de la fecha. En el 2016 se esperan escriturar 851 unidades, de las cuales solo en el primer semestre se escrituraron 331 unidades. Además, se tienen 6 proyectos en estudio de factibilidad que representan 5.053 unidades, los cuales se irán desarrollando por etapas.

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



## Resultados Financieros a Junio-2016 NIIF:

### Estado de resultados consolidado:

Resultados no comparables puesto que el año anterior a esa fecha aún conservábamos el 100% de la operación del portafolio Inmobiliario, que al cierre de junio 2015, generó **utilidades brutas** por \$ 39.839 mill.

El año anterior se generaron ingresos no recurrentes del Portafolio Inmobiliario por \$ 4.172 mill, relacionados con la cesión de los derechos de Logika II, que explican la variación en **otros ingresos** en el 2015.

El crecimiento del 17% en los **gastos de administración y ventas** se origina en gran medida por la provisión de intereses al consorcio Conciviles (Metrocali).

La variación en **otras ganancias y pérdidas** en 2015 se explica por la ganancia reconocida en el aporte de los activos de inversión a Pactia.

Mayores **ingresos financieros** por rendimientos de la capitalización de VINCI y menores **gastos financieros** por menor endeudamiento en 490.000 mill.

Mayores ingresos por **método de participación** en 159% por ingresos por utilidades de PACTIA, que anteriormente se tenía línea a línea en el PyG y mejor desempeño de concesiones y filiales.

Incremento en **impuestos corrientes** por ausencia en el 2016 de utilidades fiscales deducibles del impuesto de renta. El año pasado se calculó la provisión de impuesto por renta presuntiva.

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** es consecuencia del menor aporte del portafolio inmobiliario que pasó de \$62.262 mill en el 2015 a \$17.564 mill en el 2016. Haciendo esta depuración en el cálculo total compañía, el EBITDA crece un 74%.

### 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 277.046 mill, es servida por cada uno de ellos.

### ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

(Millones de Pesos)	jun-16	jun-15	Var \$	Var %
Ingresos de actividades ordinarios	686.750	542.809	143.941	27%
Costos de ventas	(588.000)	(432.353)	155.647	36%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>98.750</b>	<b>110.456</b>	<b>(11.706)</b>	<b>-11%</b>
Otros ingresos	6.894	11.065	(4.172)	-38%
Gastos administración y ventas	(23.835)	(20.443)	3.392	17%
Gastos por beneficio a los empleados	(26.840)	(24.743)	2.096	8%
Otros gastos	(3.559)	(3.158)	401	13%
Otras ganancias (pérdidas)	-	15.052	(15.052)	-100%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>51.411</b>	<b>88.229</b>	<b>(36.818)</b>	<b>-42%</b>
Ganac.(pérd.) diferencia en cambio	(2.374)	(2.258)	(116)	5%
Ingresos financieros	14.424	2.380	12.044	506%
Costos financieros	(39.865)	(51.471)	(11.606)	-23%
Ganac.(pérd.) Método de Participación	34.300	13.243	21.058	159%
<b>Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>57.896</b>	<b>50.122</b>	<b>7.774</b>	<b>16%</b>
Gasto por impuestos corriente	(9.776)	(5.089)	4.687	92%
Gasto por Impuesto diferido	(7.985)	(14.597)	(6.612)	-45%
Interés minoritario	(376)	(1.725)	(1.350)	-78%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>39.759</b>	<b>28.710</b>	<b>11.049</b>	<b>38%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>110.319</b>	<b>115.550</b>	<b>(5.231)</b>	<b>-5%</b>
<b>Márgenes</b>	<b>jun-16</b>	<b>jun-15</b>		
<b>Bruto</b>	<b>14,4%</b>	<b>20,3%</b>		
<b>Operacional</b>	<b>7,5%</b>	<b>16,3%</b>		
<b>Antes de Impuestos</b>	<b>8,4%</b>	<b>9,2%</b>		
<b>Neto</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,3%</b>		
<b>EBITDA</b>	<b>16,1%</b>	<b>21,3%</b>		

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

(Millones de Pesos)	jun-16	dic-15	Var \$	Var %
Activo Corriente	1.534.611	1.579.598	(44.986)	-2,8%
Activo Largo Plazo	1.532.919	1.494.550	38.368	2,6%
<b>Total Activo</b>	<b>3.067.530</b>	<b>3.074.148</b>	<b>(6.618)</b>	<b>-0,2%</b>
Pasivo Corriente	1.047.423	998.855	48.568	4,9%
Pasivo Largo Plazo	735.004	793.615	(58.610)	-7,4%
<b>Total Pasivo</b>	<b>1.782.427</b>	<b>1.792.469</b>	<b>(10.042)</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.285.103</b>	<b>1.281.679</b>	<b>3.424</b>	<b>0,3%</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3.067.530</b>	<b>3.074.148</b>	<b>(6.618)</b>	<b>-0,2%</b>

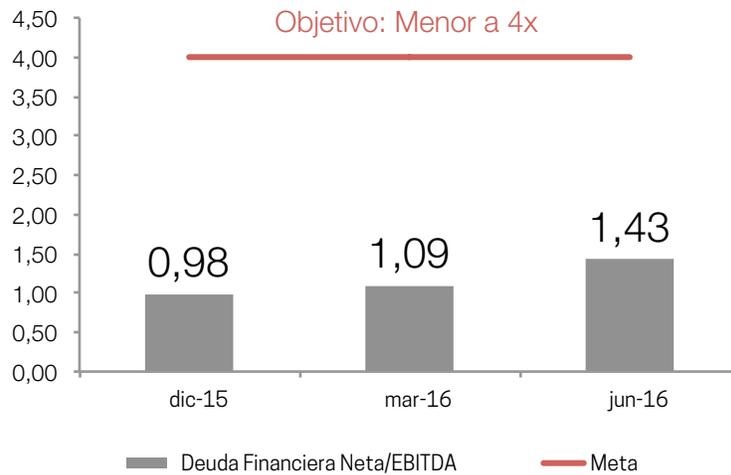
### OBLIGACIONES FINANCIERAS

(Millones de Pesos)	jun-16	dic-15	Var \$	Var %
Construcción	113.070	132.457	(19.388)	-15%
Inversiones	452.657	364.222	88.435	24%
Vivienda	156.142	146.666	9.476	6%
Consortios	108.587	163.222	(54.635)	-33%
Filiales	12.317	25.293	(12.976)	-51%
Corporativo	10.874	24.693	(13.819)	-56%
<b>TOTAL</b>	<b>853.647</b>	<b>856.553</b>	<b>(2.906)</b>	<b>-0,3%</b>

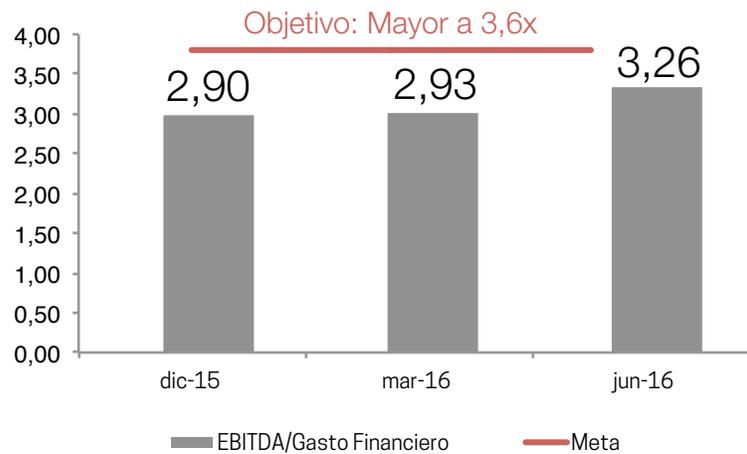
[Para mayor detalle, Click aquí para consultar las notas a los estados financieros consolidados.](#)

## Indicadores y Covenants

### Deuda financiera Neta/EBITDA



### EBITDA/Gasto financiero



### Costo de la deuda

