

INFORME DE RESULTADOS

4T2015

04 de marzo 2016

Hechos relevantes Corporativos



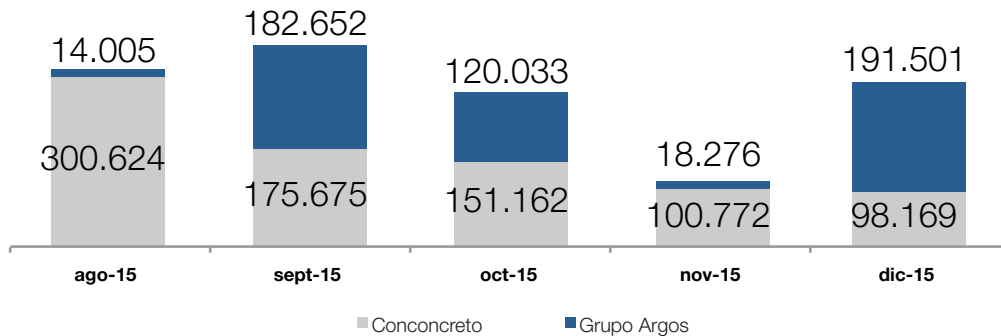
Alianza con Grupo Vinci

- El día 17 de diciembre de 2015 fue aceptada por Vinci Colombie S.A.S la oferta privada para la suscripción de 226.850.988 acciones ordinarias de la compañía, así como las condiciones de pago de dichas acciones.
- El día 22 de diciembre de 2015 se convocó a una reunión extraordinaria de la asamblea general de accionistas, la cual se realizó el pasado 25 de enero de 2016. Allí se aprobó la reforma de estatutos, que permitió el ingreso de 2 nuevos miembros a la Junta Directiva en representación de Vinci.
- La entrada del nuevo capital (\$289.462 MM) permitirá a la compañía desarrollar sus proyectos en el línea de la infraestructura y concesiones, así como atender los nichos de mercados fuera del alcance actual de los negocios de Concreto.

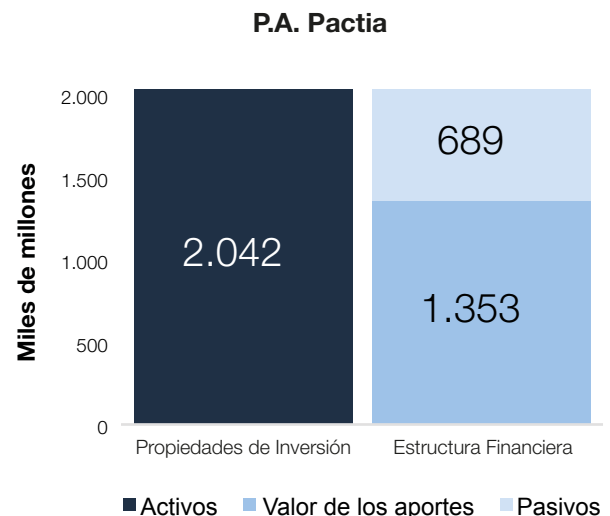
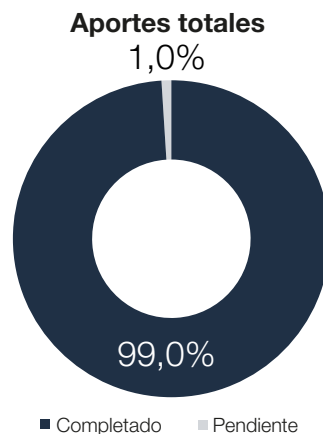


Alianza Grupo Argos – Concreto

Valor de Aportes Mensuales
COP Millones



| Participación en el PA Pactia Acumulado (%) | | |
|---|-----|-----|
| Corte mensual | CCC | GA |
| Agosto | 96% | 4% |
| Septiembre | 71% | 29% |
| Octubre | 66% | 34% |
| Noviembre | 68% | 32% |
| Diciembre | 58% | 42% |

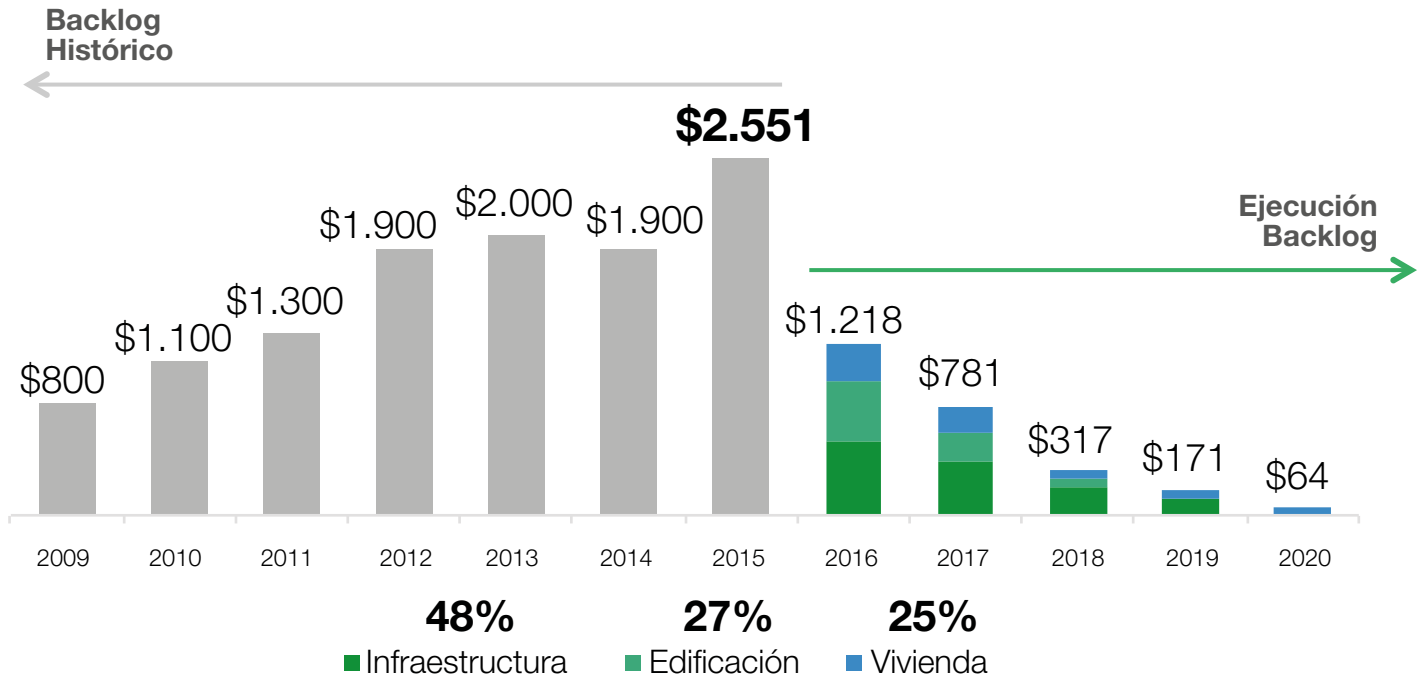


Los aportes PA Pactia quedarán 50%-50% con el recurso en dinero que Grupo Argos hará en el desarrollo de proyectos.

Hechos relevantes Corporativos

Backlog – corte diciembre 2015

El backlog de la compañía a diciembre de 2015 es de COP 2,55 billones, que corresponde a cerca de 2 años. El 48% del backlog corresponde a proyectos de infraestructura, el 27% a proyectos de edificación y el 25% restante al portafolio de vivienda.

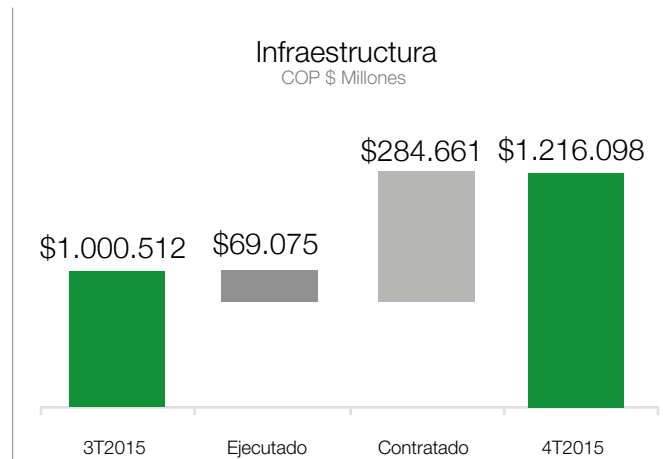


Servicios de construcción

Hechos relevantes:

Infraestructura:

- La ejecución se concentró en proyectos como: Hidroeléctrica Ituango, Intercambio Vial Rafael Uribe Uribe, Obras Marítimas de Puerto Aguadulce (Muelle y movimiento de tierras), Muelle Boscoal, Túnel Devimed, entre otros.
- Se firma un acuerdo de aceleración con EPM para alcanzar la meta de generación de energía en 2018 en la Hidroeléctrica Ituango, por un valor de 277.010 mill.
- Dentro de las obras contratadas se destaca la firma del contrato PCH Patíco por COP\$75.000 mill, la Vía Conectividad Puerto B/lla por COP\$67.800 mill y las obras adicionales en la concesión Faca-los Alpes por COP\$31.400. Dentro de las ampliaciones de los contratos se tiene: Hidroituango por COP\$105.000 mill, Movimiento de tierras Puerto Aguadulce por COP\$35.000 mill y Ruta del Sol por COP\$30.000 mill.



Servicios de construcción

Hechos relevantes:

Edificación

- Se continúa con la ejecución en obras, tales como: Hotel Estelar (Cartagena), Torre Atlántica (Barranquilla), Planta Terranova Fresenius (Cota), CEDI Alpina (Barranquilla), Centro comercial Multiplaza La Felicidad (Bogotá), Planta Terranova Fresenius (Cota), Centro de Entrenamiento y Operaciones Avianca - Buro 25 (Bogotá), ampliación Centro Comercial Guatapurí II (Valledupar), entre otros. Para Pactia, la ejecución de los proyectos se concentró en Buró 51 (Barranquilla), Buró 25 Etapa II (Bogotá), Centro Comercial Antares y el Ensueño (Bogotá) y Centro de Distribución Blue Logistics (Tenjo).

En cuanto a lo contratado, se encuentra la ampliación del alcance de Blue Logistics por COP\$18.200 mill y el mayor valor del contrato de los proyectos Centro de Distribución Alpina y Bodegas San Francisco por \$4.300 mill.

Es de anotar que ya se encuentra adjudicado el contrato de repotenciación y construcción de edificios nuevos en la sede femenina del colegio San José de las Vegas por un valor inicial de 8.000 mill. Además de la adjudicación del centro empresarial El Poblado para la Cámara de Comercio de Medellín por \$55.000 mill.

Vivienda:

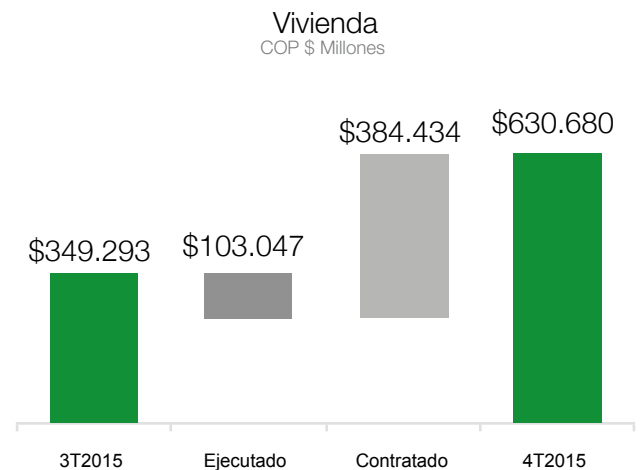
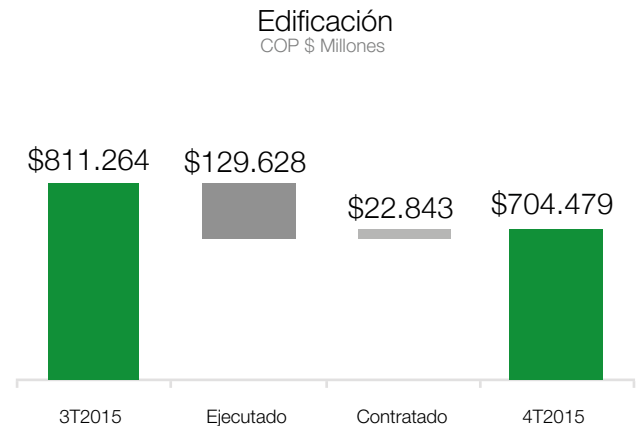
La ejecución se concentró en las ciudades de Bogotá, Medellín y Barranquilla en los proyectos Puerto Azul, Alegro, Delpino Hayuelos, Madeiro, Finito, Torremolinos y Portal del Sol. En Panamá se concentró en los proyectos Verona e ILO (Panamá).

Dentro de lo contratado, se encuentran proyectos autogenerados tales como Valverde (Itagüí) por COP\$58.976, Zanetti (Itagüí) POR COP\$98.110, Mantia (Itagüí) por COP\$48.582, Maui (Panamá) por COP\$9.296 y Marea (Panamá) por COP\$88.332.

Ingeniería y Diseño:

En 2015 realizamos el diseño de 400.000 m² para las distintas unidades de negocio. Aseguramos proyectos para 2016 por COP 4.700 millones para proyectos internos y para externos.

Nuestro foco es expandir nuestros servicios a Centro América, con diseños para proyectos propios y de terceros. Proyectos en Ciudad de Panamá y Costa Rica representando un hito importante en el 2015.



Concesiones

Hechos relevantes:

Concesiones viales en operación:

- El 9 de diciembre, el Comité de Conciliación de la ANI aprobó el Acuerdo de Conciliación con el Consorcio Vial Helios (Ruta del Sol). Los principales acuerdos son:
 - La ANI reconoce al CVH la suma de \$280.000 mill como reconocimiento a los extra costos presentados.
 - Se acuerda ejecutar 5 km del tramo 1.

Estrategia Concesiones:

Se continua estudiando los siguientes proyectos:

Vial

- APP Vía al Puerto, proyecto que incluye la construcción, el mantenimiento, la rehabilitación y operación del corredor Buga – Buenaventura, cuyo capex estimado está en COP\$1.2B. Este proyecto fue aprobado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público el el 26 de febrero del 2016.

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 con un capex estimado de COP\$1.5B. Se estima que este proyecto entre al Ministerio de Hacienda en marzo del 2016.
- 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

- Darien International Port, proyecto en etapa de Estudio que contempla el desarrollo de un puerto multipropósito con un capex estimado de USD1B. 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. Inició construcción en enero 2016 con un capex estimado de COP\$145.000 mill.



Ruta del Sol sector I (Tramos II y III)



APP Vía al Puerto-Buga – Buenaventura



Regiotram



Darien International Port



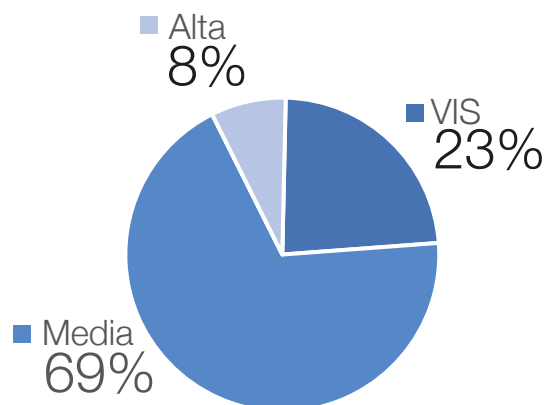
Central Hidroeléctrica Patico

Vivienda

Hechos relevantes:

- A corte de diciembre de 2015, se tienen 12 proyectos en construcción y 9 en preventas, concentrados en las ciudades de Bogotá, Medellín y Barranquilla.
- Se cuenta con 1.157 unidades en venta las cuales se esperan vender en un lapso de 12 meses contados a partir de la fecha. Durante el año 2015 se escrituraron 440 unidades, de las cuales solo en el último trimestre se escrituraron 198 unidades. Además, se tienen 7 proyectos en estudio de factibilidad que representan 5.138 unidades, los cuales se irán desarrollando por etapas.
- Conscientes del reto que representa un entorno económico de para el año 2016, como consecuencia del alza en las tasas de interés, inflación en crecimiento, aumento de los costos de los insumos, aumento de impuestos y fuerte devaluación, tenemos a favor las políticas de subsidios expedida por el Gobierno Nacional (hasta 335 s.m.l.v) y la baja tasa de desempleo (8.9%), que servirán para minimizar estos factores negativos. El mercado continúa dinámico y esperamos cerrar el año 2016 con buen volumen de comercialización enfocados en el nicho de clase media.

**Composición del Portafolio Vivienda
Unidades en venta**



Portafolio Inmobiliario



Hechos relevantes:

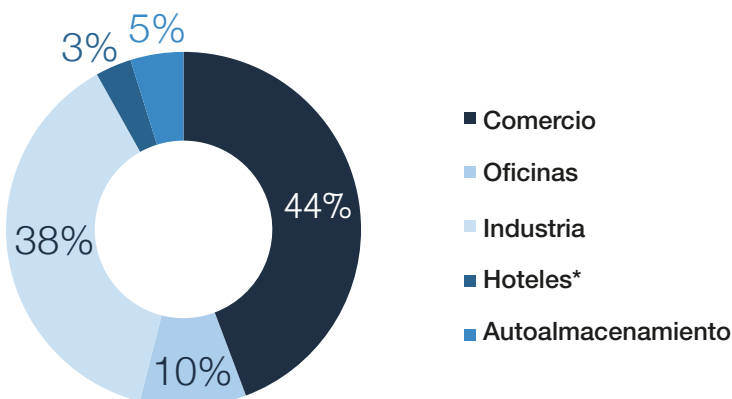
Aperturas de activos:

Mayorca: El pasado 26 de noviembre se inauguró el área comercial de este activo donde Pactia cuenta con 18 mil m2 de GLA en 294 locales.

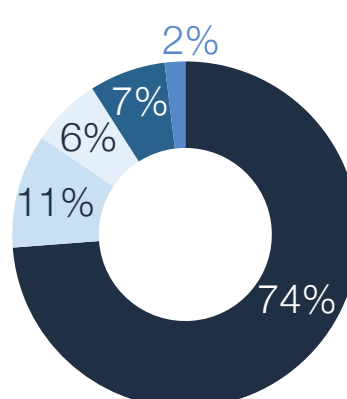
Aventura: Este activo se inauguró el 5 de diciembre. Pactia cuenta con 5 mil m2 de GLA en 44 locales.

Movich 51: El 15 de diciembre se realizó la apertura del hotel, con 150 habitaciones, bajo la modalidad soft opening. La inauguración oficial está prevista para febrero, días previos a carnavales.

GLA 2015
423.645 m² en operación



NOI 2015
\$30.160 mill



* 697 habitaciones en operación, no ajustadas a participación en GLA.

Resultados Financieros acumulado Diciembre 2015 NIIF:

Estado de resultados consolidado:

El incremento en los **ingresos consolidados** es consecuencia de un mayor volumen de construcción, especialmente en Infraestructura en Colombia, de aumento en los ingresos asociados al portafolio inmobiliario hasta la fecha de su aporte a Pactia y de mejor desempeño de las subsidiarias. Es de anotar que bajo NIIF, los ingresos de asociadas y negocios conjuntos no impactan los ingresos ordinarios, sino que sus resultados se ven en la línea de ingresos por métodos de participación (Concesiones Viales, Pactia, otras inversiones en sociedades).

La **utilidad bruta** tuvo un aumento versus el mismo periodo anterior debido principalmente a la mayor ejecución de obra (aumento del +8,5%) y mejores márgenes de proyectos. La disminución del margen bruto es producto de la reducción del margen en Edificación, consecuencia de que este nicho de mercado se convirtió en un commodity donde el precio es el factor crítico de decisión de los clientes. Igualmente influyó la reducción de la utilidad bruta de nuestra filial Internacional por la terminación a finales del 2014 del proyecto Bonyic en Panamá. Así mismo, en el año 2015 el portafolio inmobiliario registró sus operaciones al 100% solo hasta el mes de Agosto, fecha en la cual se dio inicio al aporte de los activos a Pactia.

La variación en la **utilidad operativa** se explica por: 1) El crecimiento en la cuenta **otros ingresos** originado por la cesión parcial de derechos de Logika II, reintegro de costos y gastos del portafolio inmobiliario y recuperación de indemnizaciones de proyectos, 2) el aumento de los **gastos de administración y ventas** relacionado principalmente con el aumento en honorarios por estructuración de APP's y 3) en la cuenta **otras ganancias** se registró el reconocimiento a valor razonable de algunas propiedades de inversión, sea por avalúos realizados o por el aporte a Pactia.

La **diferencia en cambio** está asociada por la variación de la tasa de cambio de los proyectos Aguadulce y Movimiento de tierras contratados en dólares. Este riesgo está mitigado con la contratación de coberturas.

Consecuencia del mayor endeudamiento de un año a otro para la ejecución del plan de inversiones del año 2015, los **gastos financieros** presentaron un incremento de 21,6%. Sin embargo, por efecto de la novación (cambio de indexación del IPC al IBR) realizada durante el primer trimestre del año 2015, esto implicó un ahorro en el costo de la deuda de 200 puntos básicos en promedio.

La variación en **método de participación** está dada principalmente por el resultado positivo de las concesiones viales por \$7.631 millones, los ingresos por las utilidades reportadas por Pactia en el cuarto trimestre por \$8.659 millones y al mejor desempeño de inversiones en otras sociedades cuya variación de un año a otro fue de \$19.678 millones.

El **impuesto diferido** del 2015 se origina principalmente por las diferencias temporarias que surgen entre los saldos contables y las bases fiscales de: activos inmobiliarios en PA's aportados a Pactia (\$19,692 mill) y contratos de construcción (12,675 mill).

Estado en la Situación Financiera Consolidado:

Se destaca el crecimiento del 39% del **activo corriente** como consecuencia de: (1) la liquidez proporcionada por la capitalización de Vinci, (2) el aumento de la cartera en proporción al incremento de los ingresos y (3) el incremento en los inventarios resultado de la aplicación de NIIF en la contabilización del negocio de vivienda. Este aumento del activo corriente se contrarresta con la reducción del 22,2% del **activo no corriente**, producto del aporte de los activos inmobiliarios a Pactia que se refleja en una disminución en la cuenta Propiedades de Inversión y en el aumento en la cuenta Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos.

La variación en el **Pasivo no corriente** de -37,4% es explicada por el endeudamiento aportado a Pactia asociado a los activos inmobiliarios transferidos. Esto se traduce en una disminución en el Pasivo total de -16,2%.

Del total de la **deuda financiera**, la operación solo debe cubrir la deuda asociada al negocio de construcción y los equities aportados al negocio de inversiones. La deuda asociada a los demás negocios, que asciende a COP 335.181 mill, es servida por cada uno de ellos.

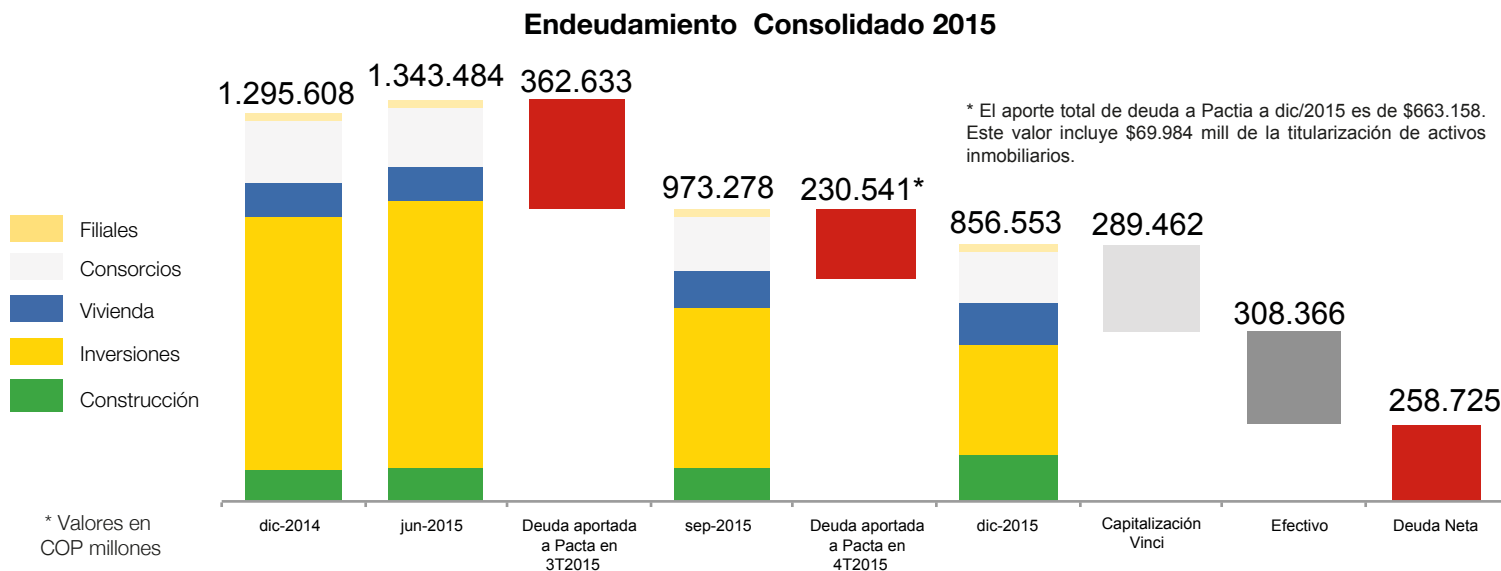
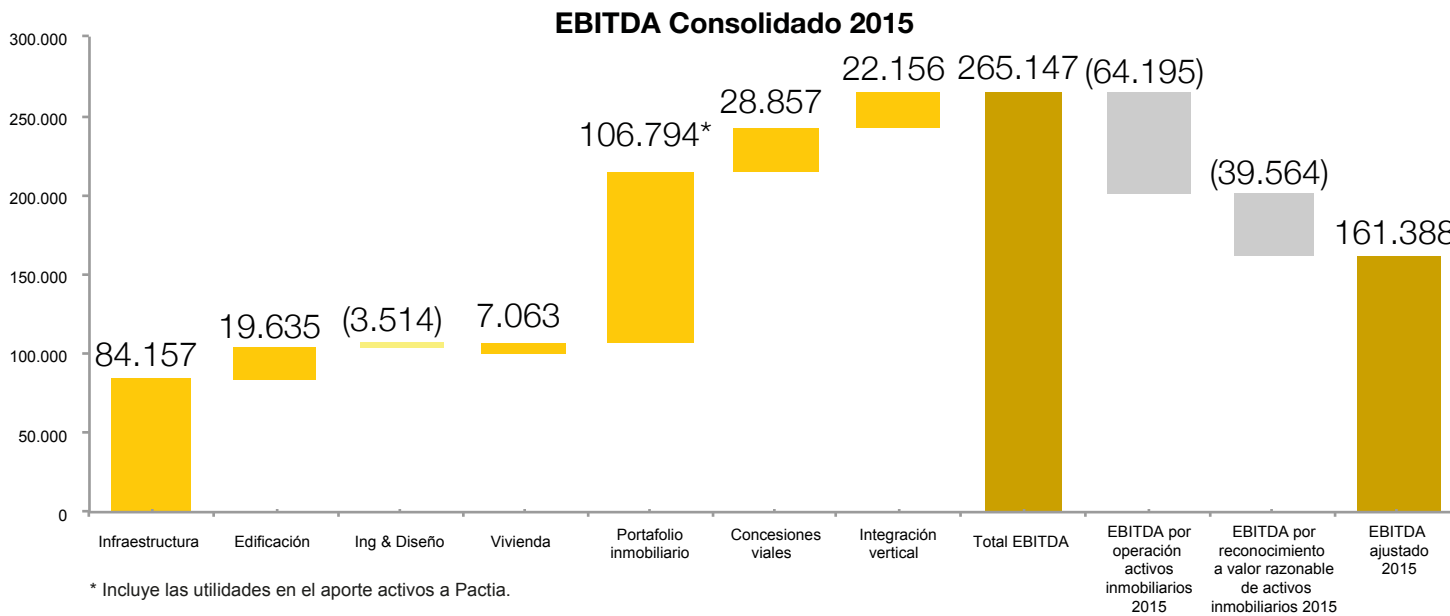
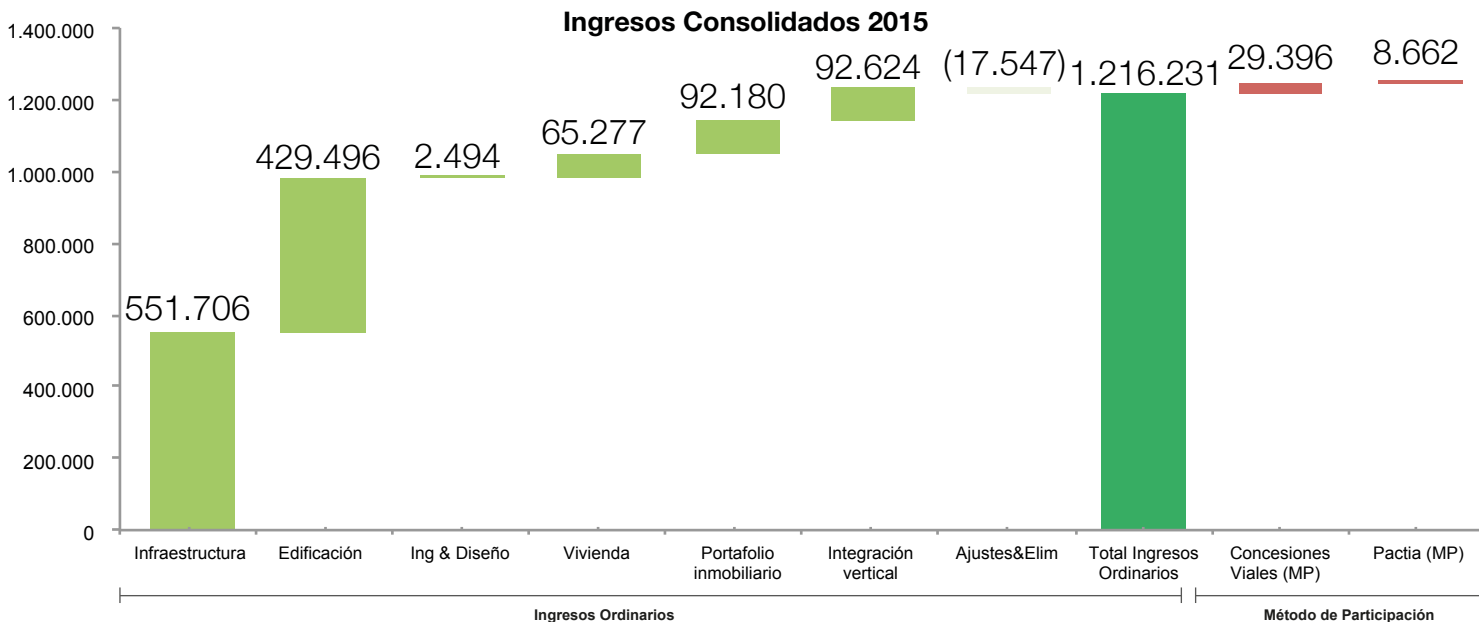
| Estado de resultados Consolidado COP Millones | dic-15 | dic-14 | Variación | |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | | | \$ | % |
| Ingresos de actividades ordinarios | 1.216.231 | 1.088.111 | 128.120 | 11,8% |
| Costos de ventas | (997.957) | (878.981) | 118.976 | 13,5% |
| Utilidad Bruta | 218.274 | 209.130 | 9.144 | 4,4% |
| Otros ingresos | 21.209 | 14.770 | 6.439 | 43,6% |
| Gastos de administración y ventas | (54.351) | (43.671) | 10.681 | 24,5% |
| Gastos beneficios de empleados | (56.563) | (51.461) | 5.102 | 9,9% |
| Otros gastos | (2.143) | (9.027) | (6.884) | -76,3% |
| Otras ganancias (pérdidas) | 54.946 | (19.384) | 74.330 | -383,5% |
| Utilidad Operativa | 181.372 | 100.357 | 81.015 | 80,7% |
| Diferencia en cambio | 9.796 | 1.806 | 7.991 | 442,6% |
| Ingresos financieros | 4.600 | 11.116 | (6.515) | -58,6% |
| Gastos financieros | (91.340) | (75.137) | (16.203) | 21,6% |
| Método de participación asociadas | 40.039 | 4.071 | 35.967 | 883,5% |
| Utilidad antes de Impuestos | 144.467 | 42.213 | 102.254 | 242,2% |
| Gastos por Impuestos corrientes | (12.924) | (17.368) | (4.444) | -25,6% |
| Ajustes por impuestos diferidos | (32.278) | (274) | (32.005) | 11691,0% |
| Interés minoritario | (4.007) | (1.043) | 2.964 | 284,2% |
| Utilidad Neta | 95.257 | 23.528 | 71.729 | 304,9% |
| EBITDA | 265.147 | 132.872 | 132.275 | 99,6% |

| Indicadores financieros | dic-15 | dic-14 |
|-------------------------|--------|--------|
| Margen bruto | 17,9% | 19,2% |
| Margen operacional | 14,9% | 9,2% |
| Margen neto | 7,8% | 2,2% |
| Margen EBITDA | 21,8% | 12,2% |

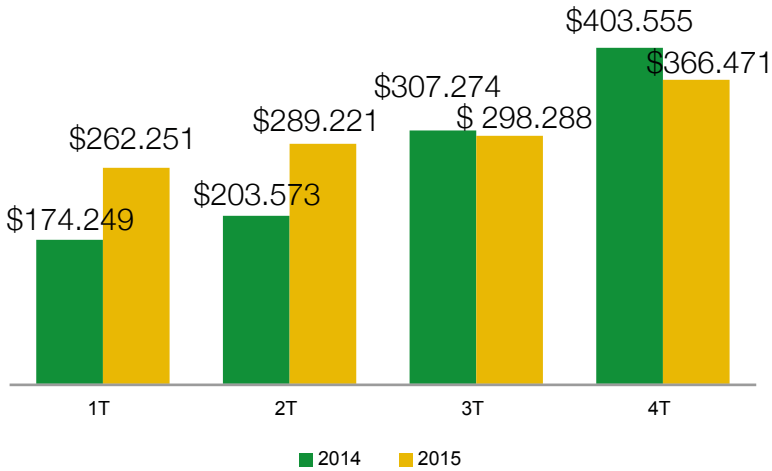
| Estado de situación financiera consolidado COP Millones | dic-15 | dic-14 | Variación | |
|---|------------------|------------------|---------------|------------------|
| | | | % | \$ |
| Activo Corriente | 1.579.598 | 1.136.558 | | 443.040 |
| Activo Largo Plazo | 1.494.550 | 1.921.400 | | (426.849) |
| Total Activos | 3.074.148 | 3.057.957 | 0,5% | 16.191 |
| Pasivo Corriente | 998.855 | 871.427 | | 127.428 |
| Pasivo Largo Plazo | 793.615 | 1.268.500 | | (474.886) |
| Total Pasivos | 1.792.468 | 2.139.927 | -16,2% | (347.459) |
| Total Patrimonio | 1.281.679 | 918.030 | 39,6% | 363.648 |
| Total Pasivo y Patrimonio | 3.074.148 | 3.057.956 | 0,5% | 16.192 |

| Obligaciones Financieras (COP\$ millones) | dic-15 | dic-14 | Variación | |
|--|----------------|------------------|------------------|-------------|
| | | | \$ | % |
| Construcción | 157.150 | 107.533 | 49.618 | 46% |
| Inversiones (Portafolio Inmobiliario) | 364.222 | 841.205 | (476.983) | -57% |
| Vivienda | 146.666 | 114.356 | 32.309 | 28% |
| Consorcios | 163.222 | 208.217 | (44.995) | -22% |
| Filiales | 25.293 | 24.297 | 995 | 4% |
| Total Obligaciones Financieras | 856.553 | 1.295.608 | (439.055) | -34% |

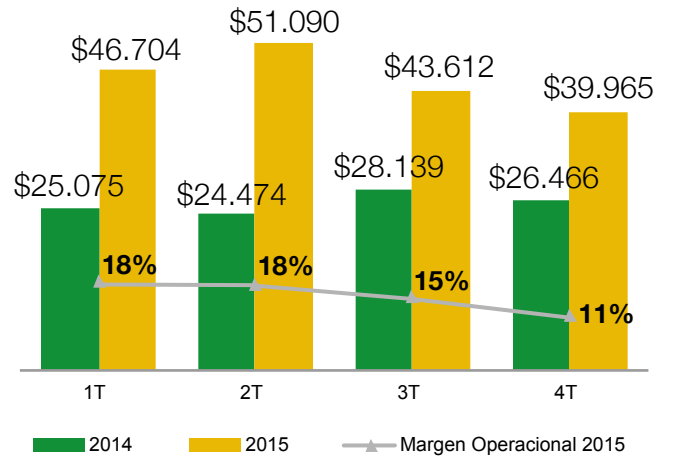
[Para mayor detalle, Click aquí para consultar las notas a los estados financieros consolidados.](#)



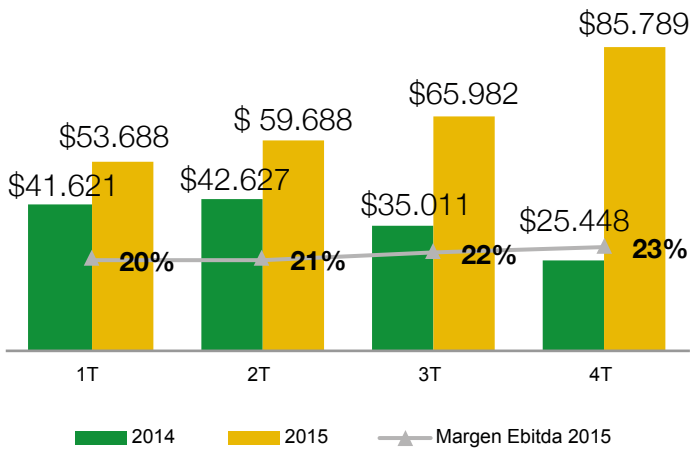
Ingresos consolidados



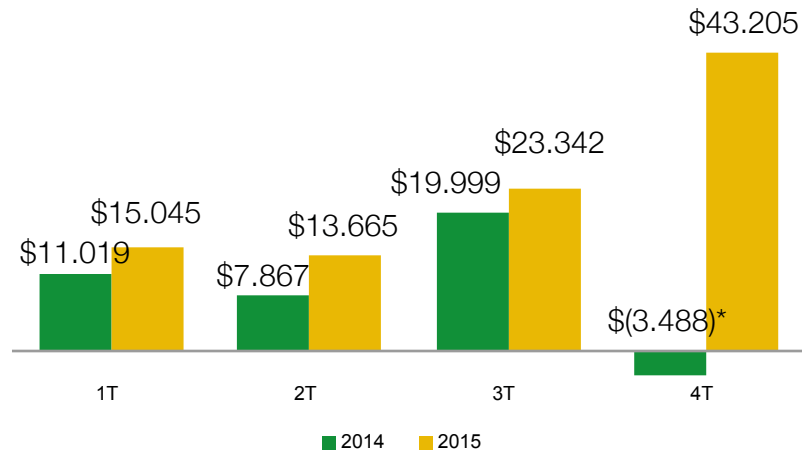
Utilidad Operativa consolidada



EBITDA consolidado



Utilidad Neta consolidada



* La utilidad neta consolidada al 4T2014 es negativa debido a los ajustes contables NIIF realizados en este último trimestre.

* Valores en COP millones