



INFORME DE RESULTADOS

4T2017

28 de febrero de 2018

Innovación

Hechos relevantes corporativos:

Casa DC

Hemos denominado CASA DC a una iniciativa que cuenta con una instalación de un **circuito de 24 voltios de corriente continua "DC" que se alimenta por paneles solares fotovoltaicos, móviles, adaptables y confiables**. El objetivo principal fue el de evaluar el desempeño de un sistema solar fotovoltaico en DC instalado en un proyecto de vivienda desconectado del Sistema Interconectado Nacional (SIN).



Beneficios:



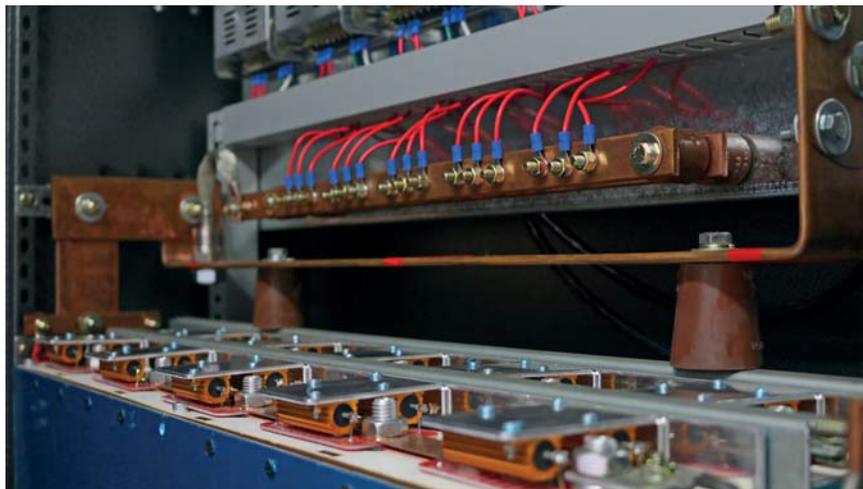
Evita costos de conexión a la red en proyectos alejados del Sistema Interconectado Nacional (SIN)



Disminuye las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) en comparación con otros sistemas de generación.



Reduce la carga térmica al interior de la edificación, proporcionando mayores niveles de confort para los empleados.



Los supercondensadores de litio tienen una vida útil superior a otros tipos de baterías. Al ser secos eliminan la posibilidad de generar derrame de ácidos brindando seguridad para los usuarios e instalaciones.

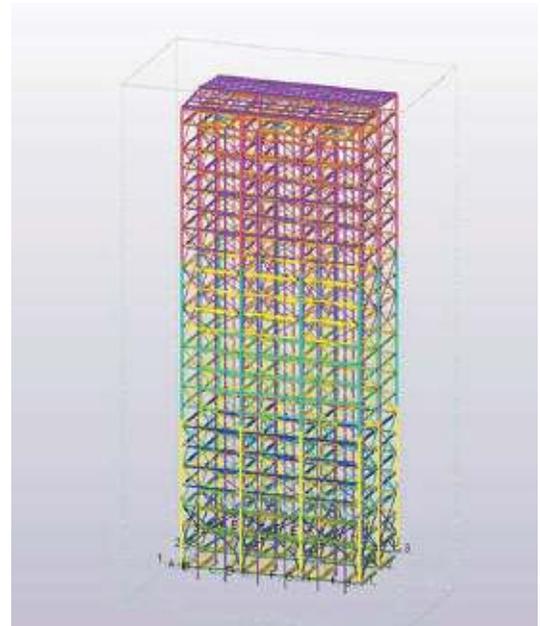
Taller de Ingeniería y Diseño

Hechos relevantes corporativos:

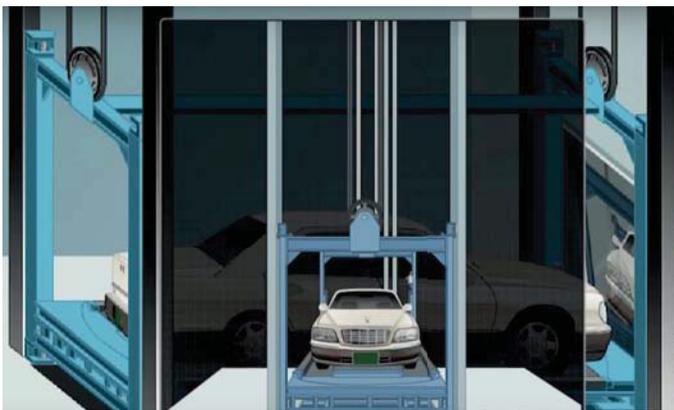
Edificio de parqueo automatizado, Proyecto iFreses

Actualmente nos encontramos desarrollando en Costa Rica un proyecto de parqueo automatizado, en el que **Constructora Concreto** **diseña toda la parte estructural, arquitectónica y de redes del edificio.**

Es un proyecto de vivienda que cuenta con un edificio anexo inteligente donde el usuario ingresa su vehículo y éste se encarga de distribuirlo en los diferentes espacios de parqueo.



El proyecto se está desarrollando en conjunto con la empresa coreana Dong Yang Menics. Esto representa un reto tanto técnico como cultural que nos lleva a aprender de nuevas innovaciones y tecnologías que se están desarrollando en el mundo.



Vía 40 Express Bogotá - Girardot

Hechos relevantes corporativos:

Espaldarazo financiero

Descripción:

Vía 40 Express es una concesión de iniciativa privada encargada de la construcción de un tercer carril, mejoramiento, rehabilitación, operación y mantenimiento de **la actual doble calzada entre Bogotá-Girardot** con una extensión de 142 kms.

La concesión desempeñará los **estudios, diseños, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, ambiental, y predial** para la construcción de la ampliación de 65 kilómetros de tercer carril de la actual doble calzada. El tercer carril, inicia desde la entrada del túnel de Sumapaz en Melgar (Tolima) hasta la intersección de Sibaté (Cundinamarca).

La concesión contempla un plazo inicial de **30 años y fue adjudicada en agosto del 2016 a Constructora Concreto.**

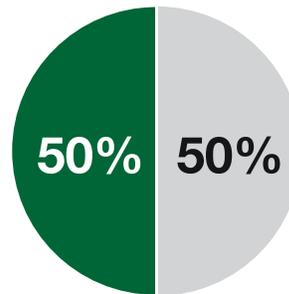
Cierre financiero ANI

La certificación acredita ante la ANI, **inicialmente, recursos hasta por COP 1,3 billones**, financiados por entidades nacionales e internacionales dentro de las que se encuentran:

- Fondo de deuda gestionado por Blackrock.
- Financiera de Desarrollo Nacional (FDN).
- Fondo de deuda gestionado por Unión para la Infraestructura (UPI).
- Fondo de deuda gestionado por Ashmore y el Banco de desarrollo de América Latina (CAF).
- BBVA.
- ING.

\$4.2b
(COP 2014)

▶ Valor del contrato
(Capex+ Opex)



Concesiones

Hechos relevantes:

Estado actual de proyectos de concesión en estructuración o preoperación :

Vial

- **APP Vía Pacífico (Buga - Buenaventura):** Inició operaciones el 17 de agosto de 2016.
 - Está en proceso de estudio la posible terminación anticipada de este contrato entre la ANI y el concesionario.
- **APP Vía 40 Express (Bogotá - Girardot):** Inició operaciones el 1 de diciembre de 2016.
 - Inicio de construcción esperado para el primer semestre de 2018 con la unidad funcional 8 que tiene 9 meses de plazo.
 - Cierre financiero ANI por COP 1,3 billones.
 - El cierre financiero definitivo está en negociación con los potenciales prestamistas.
- **APP Doble Calzada de Oriente (Palmas - Tablazo):** Iniciativa privada presentada por Devimed S.A a la Gobernación de Antioquia. La factibilidad del proyecto se encuentra en revisión por parte de la Gobernación.

Generación de energía:

- **PCH Patíco:**
 - Se protocolizó el acuerdo de consulta previa con las comunidades en el área de influencia del proyecto el pasado 6 de octubre de 2017.
 - En proceso actualización de la licencia ambiental del proyecto, necesaria para el inicio de la construcción, por parte de la autoridad ambiental.
 - Cierre financiero en curso.

Portuario

- **Darien International Port:**
 - Consecución del socio estratégico Patria, un fondo de private equity de Brasil que trabaja en asocio con Blackstone, uno de los asset manager más grandes del mundo.
 - El 6 de febrero se firmó memorando de entendimiento entre las partes.
 - Participación aproximada de Concreto en la inversión del proyecto: 10% - 20%.
 - Participación de Concreto en el contrato de construcción de obras civiles: 100%.

Concesiones viales en operación:

DEVIMED:

Medellín - Caño Alegre y malla vial de Oriente

Fecha de inicio:	Fecha de finalización:	% Participación Concreto:
Junio, 1996	Diciembre, 2026	25%

Tráfico promedio diario:

Peaje	2016	2017-I	2017-II	2017-III	2017
Cocorná	4.161	4.414	4.406	4.405	4.533
Puerto Triunfo	3.734	3.855	3.808	3.794	3.938
Guarne	18.605	13.932	16.448	16.610	16.837
Palmas	9.085	9.674	9.456	9.487	9.587
Total	35.585	31.874	35.585	34.296	34.895

Resultados financieros (COP millones)

	2016	2017-I	2017-II	2017-III	2017
Ingresos operacionales	178.584	32.252	74.282	121.946	149.307
EBITDA*	63.410	16.002	43.016	75.588	83.549

* Cifras bajo NIIF

CCFC:

Bogotá - Faca - Los Alpes

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

Tráfico promedio diario

Peaje	2016	2017-I	2017-II	2017-III	2017
Corzo	7.136	7.374	7.354	7.360	7.364
Río Bogotá	17.656	17.530	17.865	17.831	18.056
TOTAL	24.792	24.904	25.218	25.191	25.420

Resultados financieros (COP millones)

	2016	2017-I	2017-II	2017-III	2017
Ingresos operacionales	143.990	29.851	63.039	93.355	122.689
EBITDA*	47.679	12.681	25.343	38.067	50.525

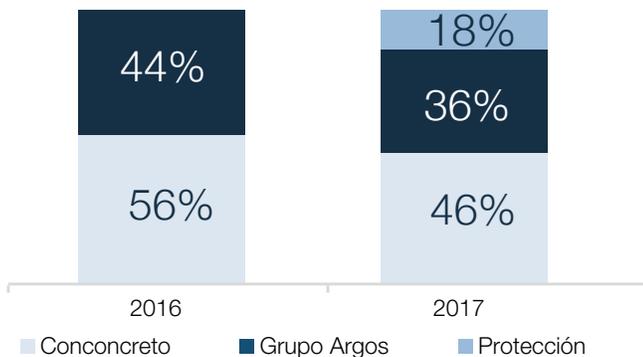
* Cifras bajo NIIF

Fondo de Capital Privado **PACTIA**
Hechos relevantes: FCP INMOBILIARIO

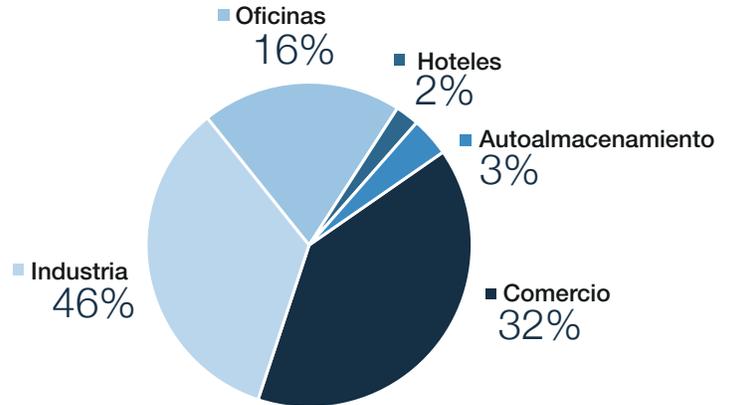
HECHOS RELEVANTES

1. El comité de inversiones aprobó la ejecución del proyecto Coral Gables en Miami, perteneciente a la línea de Multifamily, el cual agregará al portafolio 6.100 M2 de área arrendable, con una inversión de USD 21MM (cifras ajustadas a la participación de Pactia - 55%).
2. El comité de inversiones aprobó llamado a capital de Protección por COP 90.000 MM para ser aportados en enero de 2018.
3. El comité de inversiones aprobó distribución de rendimientos por valor de COP 10.000MM, pagadera en enero de 2018.
4. Se perfeccionó la compra del parque industrial San Carlos I, ubicado en Bogotá, que agrega 134.123m2 de área arrendable al portafolio.
5. Se obtuvo el cierre financiero del proyecto Hotel Ibis, Itagüí, Antioquia en el que se desembolsarán COP 7.584MM a una tasa de IBR MV+2,13%.
6. Se percibieron ingresos por COP 8.354MM por la operación de los activos de Chantilly y el lote de Le Jeune, ambos ubicados en Estados Unidos, durante el último trimestre de 2017.
7. Los proyectos Hilton Corferias e Ibis Itagüí, ambos pertenecientes a la línea de hoteles, cerraron el año con un avance de obra de 66,1% y 61,8% respectivamente, lo que garantiza el beneficio tributario para ambos activos.

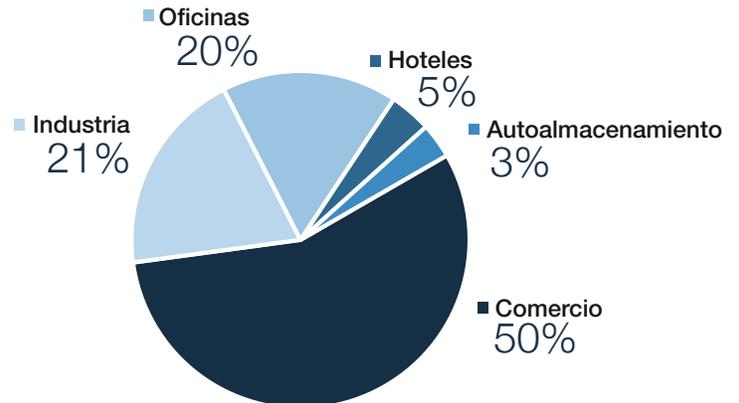
Participación en FCP Pactia Inmobiliario (%)



GLA 2017
721.229 m² en operación



NOI 2017
COP 153.492 mill



Fondo de Capital Privado **PACTIA**
Hechos relevantes: FCP INMOBILIARIO

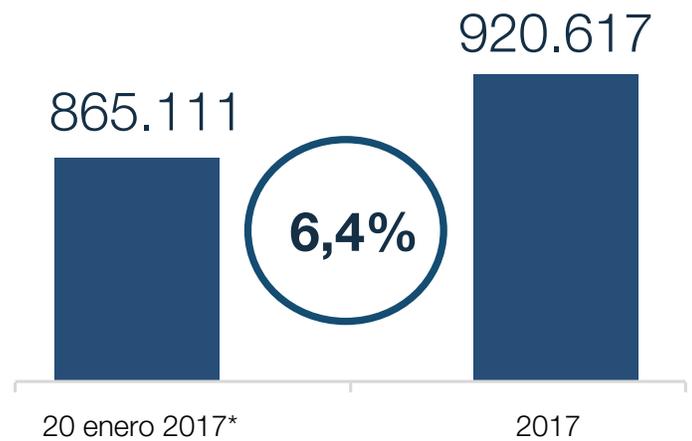
Estructura de Capital FCP Pactia

	2016	2017	Var. %
Activo	2.385.763	3.122.611	31%
Pasivo	846.070	1.126.529	33%
Patrimonio	1.539.693	1.996.081	30%

Resultados Financieros del FCP Pactia

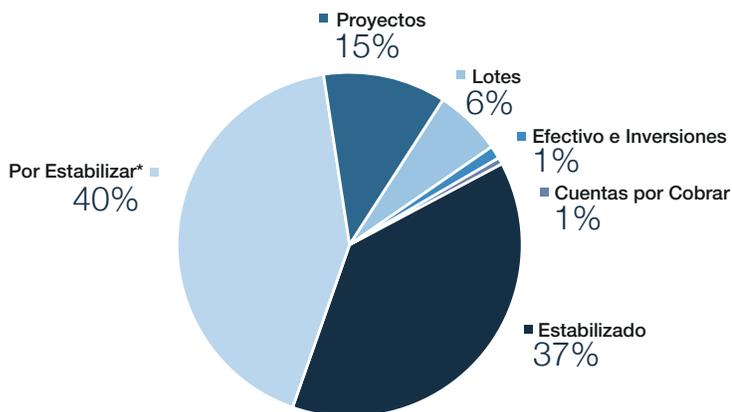
	2016	2017	Var. %
Ingreso Bruto Efectivo	179.147	223.963	25%
Costos Operativos (Opex)	58.445	70.472	21%
Ingreso Neto Operativo	120.703	153.492	27%
EBITDA Consolidado*	100.133	107.198	7%
Utilidad Neta	93.353	132.448	42%

Equity ajustado a participación



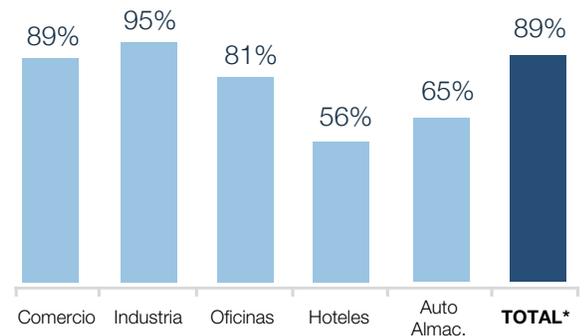
*Fecha de inicio del fondo

Distribución por tipo de Activo - 2017 (%)



*Los activos por estabilizar se dividen en: activos con vacancia y activos con menos de 1 año de operación.

Ocupación a cierre de 2017

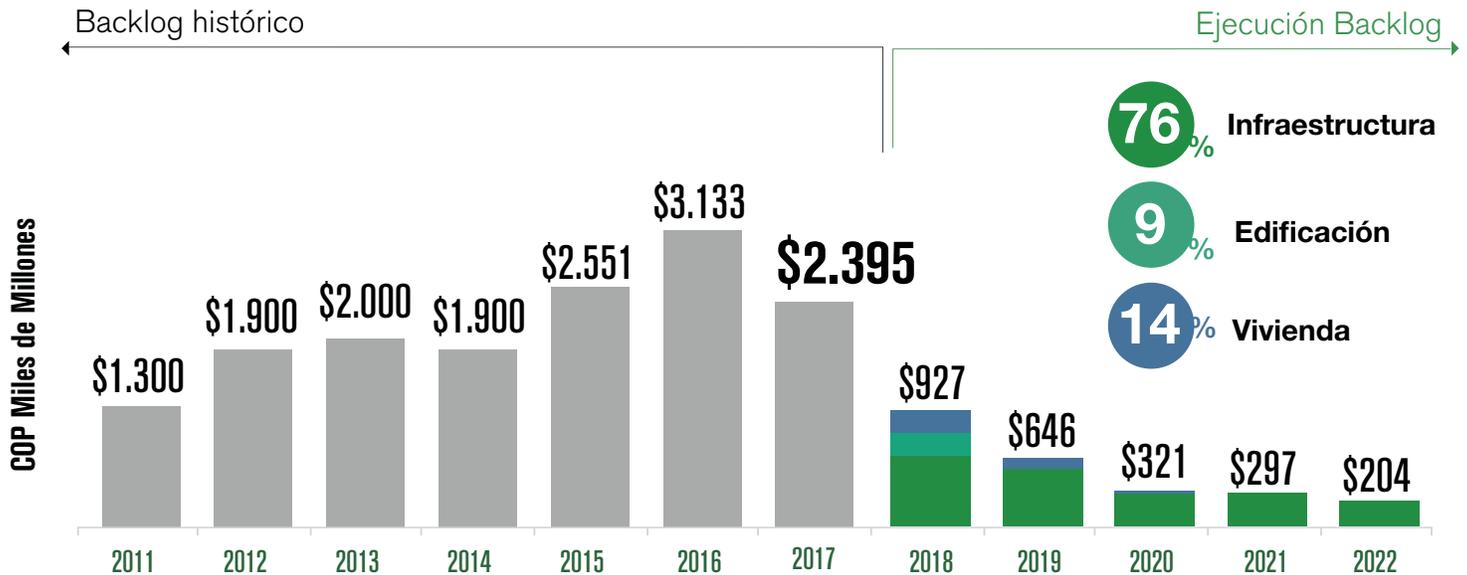


*El ponderado de la ocupación total no incluye la línea de hoteles.

Servicios de construcción

Backlog – 2017

El backlog de la compañía a diciembre de 2017 es de **COP 2,39 billones**, que corresponde a alrededor de **2,30 años** de operación. El 76% del backlog corresponde a proyectos de infraestructura, el 9% a edificación y el 14% restante a vivienda.



Servicios de construcción

Hechos relevantes:

Infraestructura:

- La ejecución del año se concentró en proyectos como: Hidroeléctrica Ituango, Vía 40 Express, terminación Túnel Piloto de La Línea, vía conectividad Puerto de Barranquilla, cargue y acarreo de materiales Cerromatoso, obras de la concesión CCFC, el Puente Binacional, modificación parcial cauce Arroyo Bruno, muelle Boscoal, movimiento de tierras puerto SPIA Aguadulce, entre otros.
- Para el último trimestre del año se agregaron al backlog COP \$69.143 millones producto de las ampliaciones de los contratos: hidroeléctrica Ituango por COP \$63.000 millones y otros menores como Muelle Boscoal, Puente calle 77, obras concesión Faca-Los Alpes y Gerencia Técnica LATAM, por COP \$ 6.143 mil. Lo anterior se le suma a los COP \$ 295.957 millones contratados en los primeros 9 meses del año.



Servicios de construcción

Hechos relevantes:

Edificación:

- Durante el año la ejecución se concentró en obras para, Pactia tales como: Hotel Corferias (Bogotá), Buró 25 etapa II (Bogotá), los Centros Comerciales El Ensueño, Antares, Gran plaza Bosa (Bogotá), Epsa Nova (Valle del cauca). Y proyectos a terceros como: Hotel Estelar (Cartagena), EPSA (Valle del cauca), Cámara de Comercio de Medellín, Hotel Movich las Lomas (Rionegro), Borde activo (Bogotá).
- Durante el trimestre se contrató mayor obra por COP \$19.578 mil destacándose el mayor alcance en los contratos de Multiplaza la Felicidad (Bogotá) por COP 9.085 mil, Segunda etapa Nova (Valle del Cauca) por COP \$4.514 y otros contratos por COP \$5.979 mill. Lo anterior se le suma a los COP 59.277 mill contratados durante los primeros nueve meses del año.

Vivienda:

- Durante el último trimestre se ejecutaron COP \$23.729 mill para cerrar el año con una ejecución total de COP \$155.146 mill acumulados en proyectos ubicados en Colombia y Panamá.
- Durante el último trimestre se destaca la contratación del proyecto en Barranquilla; Sunset Boulevard, lo anterior sumado a proyectos como Maui, Marea II, Alta Park y Manhattan (Panamá) contratados durante el año.

Ingeniería y Diseño:

Novedades Cuarto Trimestre:

- **Primavera Mall:**
 - Segmento: Comercio
 - Alcance: Diseños eléctricos y estructurales
 - Cliente - Inmobiliaria Concreto
- **Ruta 40:**
 - Segmento: Infraestructura
 - Alcance: Revisión de puentes
 - Cliente - Consorcio Ruta 40
- **Hotel Hilton Corferias**
 - Segmento: Hoteles
 - Alcance: Diseños redes, modificación diseños estructurales y terminación diseños arquitectónicos.
 - Cliente: Pactia

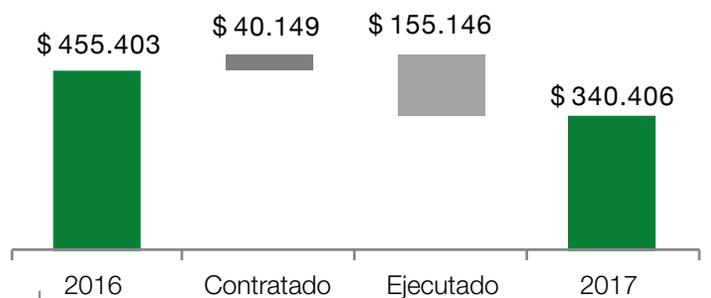
Edificación

COP \$ Millones



Vivienda

COP \$ Millones



Ingeniería y Diseño

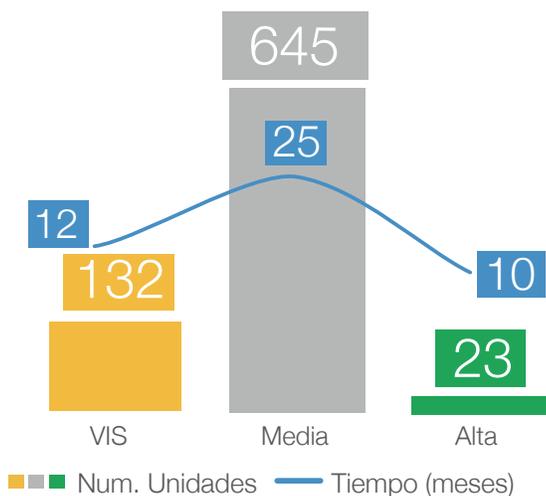
COP Millones



Vivienda

Hechos relevantes:

Unidades lanzadas por vender y tiempo estimado de comercialización



12 proyectos en construcción

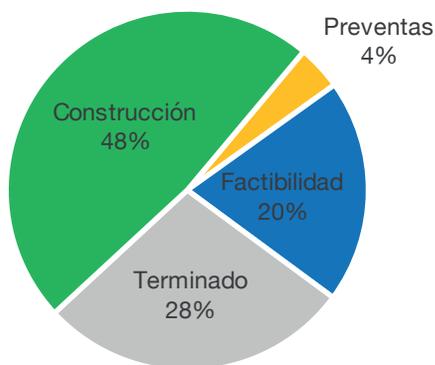
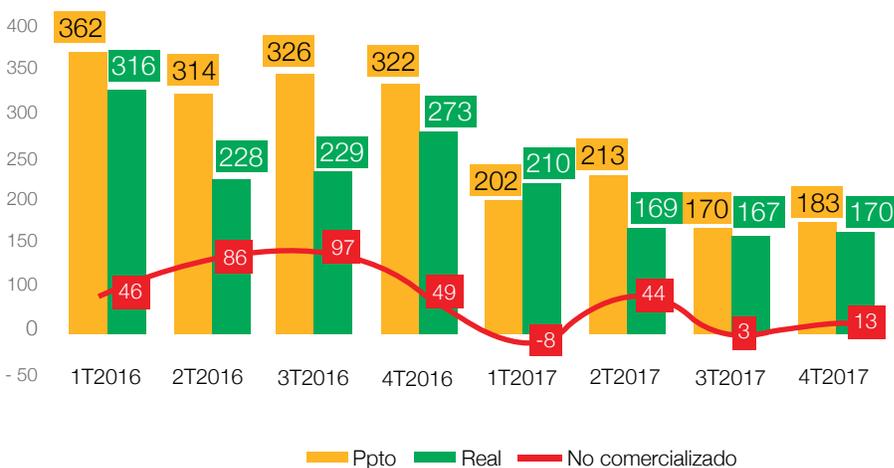
1 proyecto en pre-venta

800 unidades en venta que se esperan vender en un lapso de 15,4 meses contados a partir de la fecha

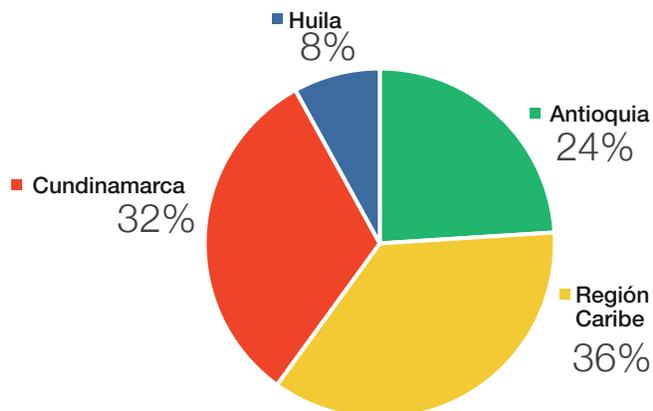
5 proyectos en estudio de factibilidad.

Concentrados en Bogotá, Medellín, y Barranquilla.

Al cierre de 2017 se han comercializado **716** unidades.

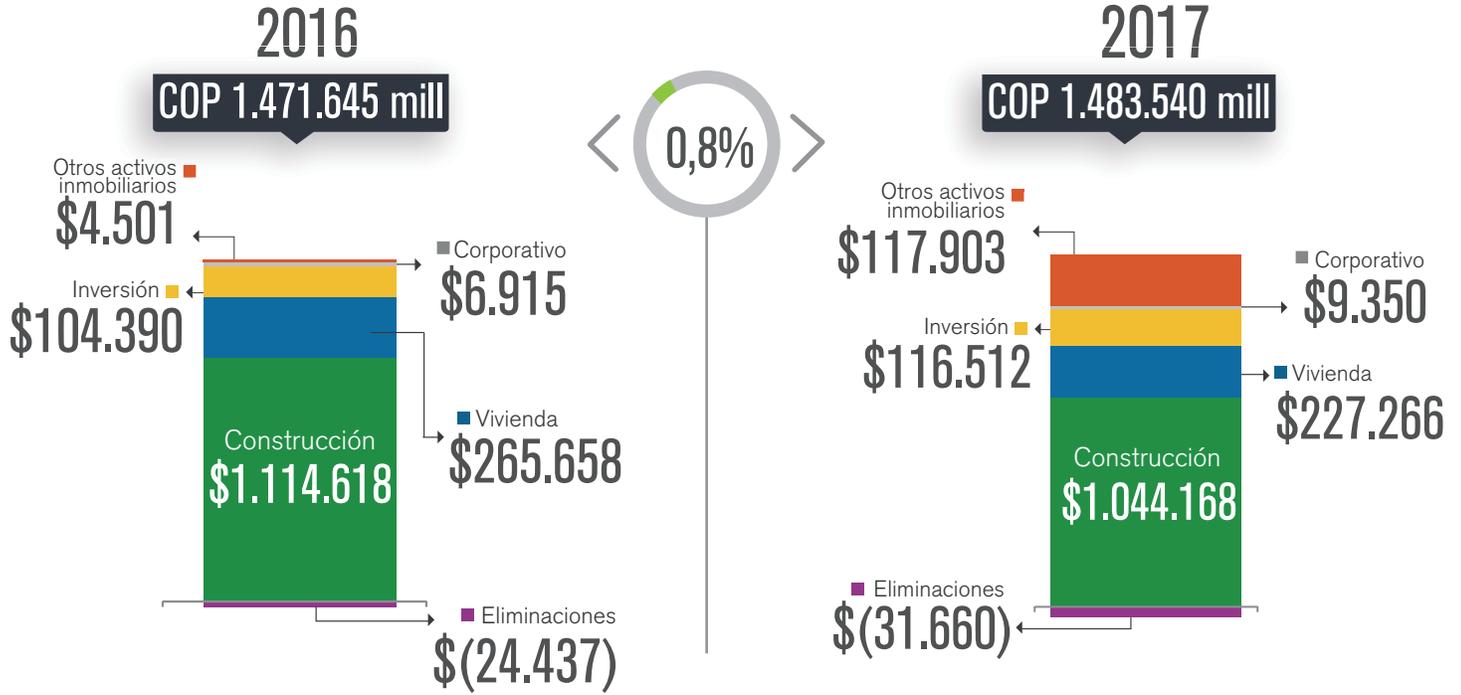


De los **25** proyectos que componen el portafolio de vivienda, **12** se encuentran en Construcción (48%), **7** proyectos están terminados (28%), **5** se encuentran en factibilidad (20%) y **1** se encuentra en pre-ventas (4%).



De los **25** proyectos que componen el portafolio de vivienda, **14** proyectos son estrato medio (56%), **3** proyectos son tipo VIS (12%), **4** son alta (16%) y **4** aún son lotes en prefactibilidad (16%).

Ingresos ordinarios consolidados



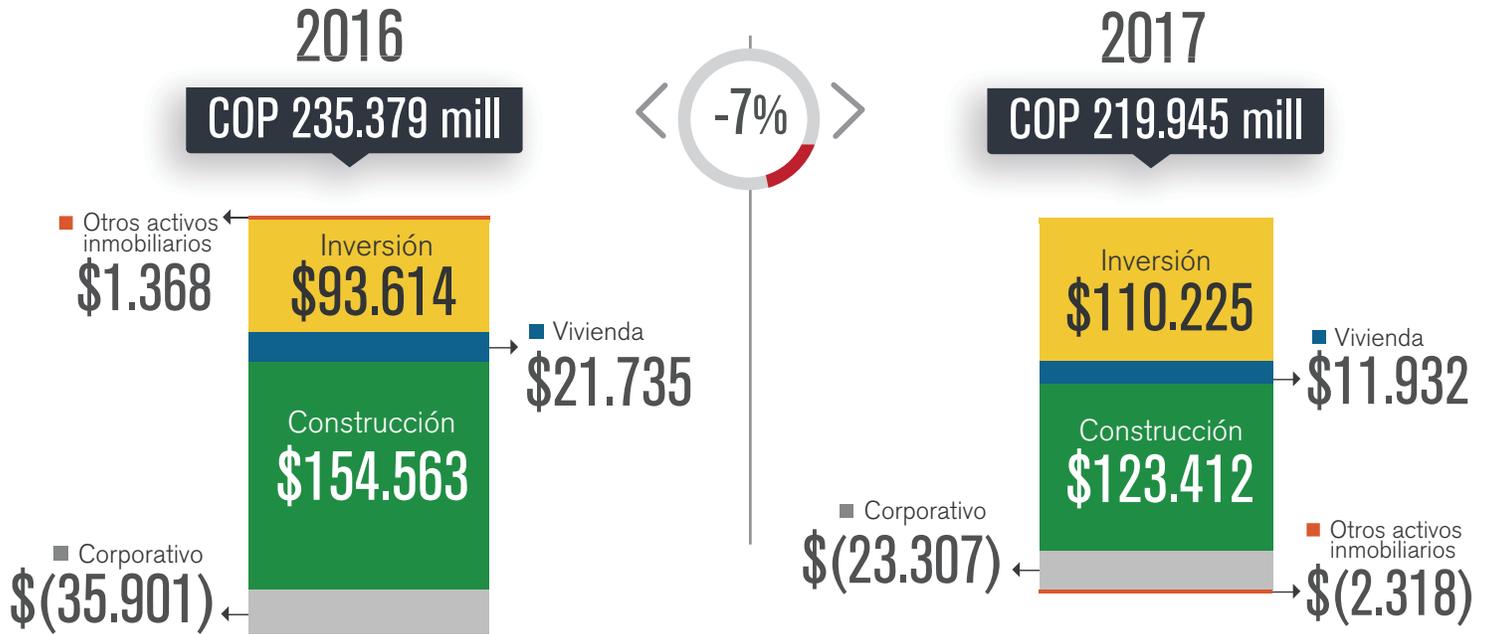
Ingresos Construcción



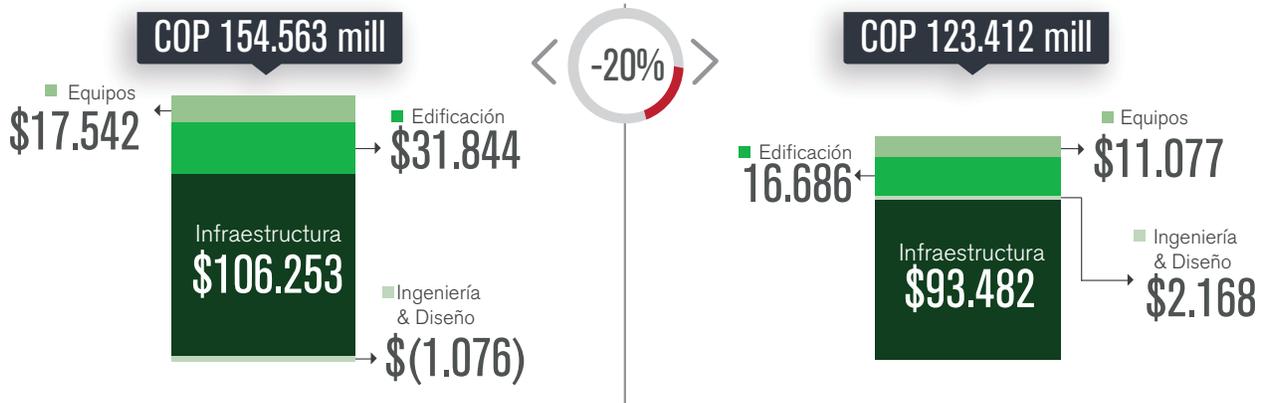
Ingresos Inversión



EBITDA consolidado



EBITDA Construcción



EBITDA Inversión



Resultados Financieros a 2017: Consolidados

Estado de resultados consolidado:

Al comparar los resultados de un año a otro se evidencia el menor dinamismo de la economía y por ende del sector, reflejado en el decrecimiento en el volumen de construcción y menores márgenes de los proyectos. Se destacan dentro de estos resultados:

El impacto en la **UTILIDAD BRUTA** esta asociado al desempeño y menores márgenes de algunos proyectos, menor contribución de proyectos de infraestructura y edificación por terminación de los mismos, menor actividad del área de Equipos y desplazamiento de escrituraciones en proyectos de vivienda.

El crecimiento de **OTROS INGRESOS** está relacionado con liquidaciones de coberturas cambiarias a favor, Reintegros y Recuperaciones de proyectos de infraestructura y utilidad en la cesión de un activo de la sociedad.

Reducción en los **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS Y PERSONAL** está asociado al plan de ajuste realizado a los gastos de operación. Al considerar gastos no recurrentes por mayores provisiones de cartera e indemnizaciones del año 2017, la reducción es del 18% y 5% respectivamente.

La variación en **OTRAS GANANCIAS** está asociada a la valorización de las unidades de inversión que el año anterior se contabilizaban como Métodos de Participación.

El **MÉTODO DE PARTICIPACIÓN** sin considerar el impacto del FCP Pactia, se reduce correspondiente a menores utilidades de las concesiones viales y de las compañías asociadas (Cimas, GEO y Consalfa).

Menores **INGRESOS FINANCIEROS**, por reducción en las tasas de colocación y menores excedentes de caja.

El incremento en los **GASTOS FINANCIEROS** del 5% es consecuencia del incremento en los Spread en la renovación de los créditos.

Estado de situación financiera consolidado:

Dentro de las variaciones se destaca la disminución en el **PASIVO TOTAL** del 10,4% y el incremento del 3.1% en el patrimonio.

De los \$933.269 millones de **OBLIGACIONES FINANCIERAS**, la deuda asociada a los consorcios, filiales y proyectos vivienda en Patrimonios Autónomos (PA) que asciende a un total de COP \$200.520 millones es servida por cada uno de ellos. La operación solo debe cubrir la deuda asociada al negocio de construcción, el corporativo y la deuda de inversiones.

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

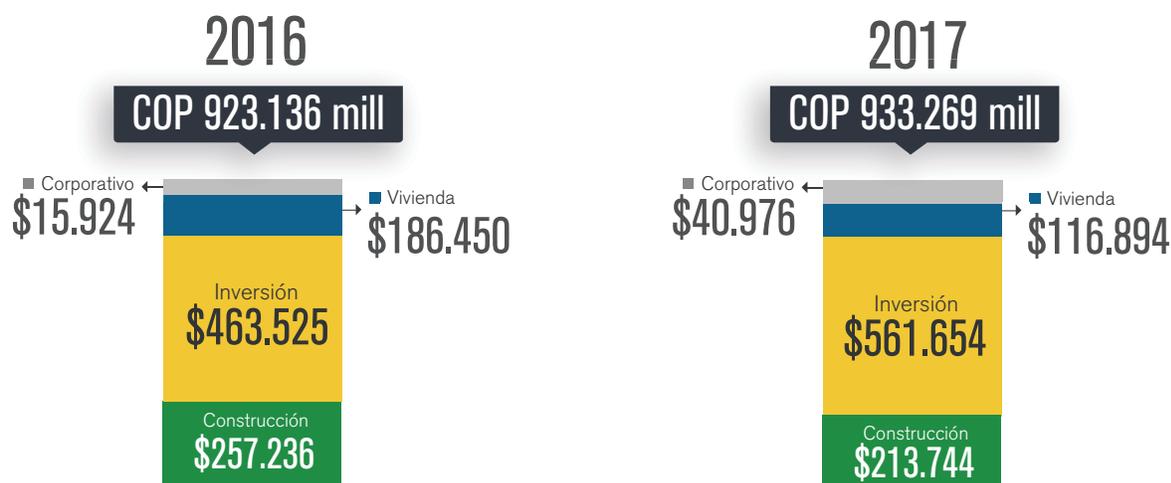
ESTADO DE RESULTADOS - CONSOLIDADO (COP millones)				
	2016	2017	Variación	
			\$	%
Ingresos de actividades ordinarios	1.471.645	1.483.540	11.895	0,8%
Costos de ventas	(1.293.061)	(1.337.713)	44.651	3,5%
Utilidad Bruta	178.584	145.827	(32.757)	-18,3%
Otros ingresos	28.506	36.596	8.090	28,4%
Gastos de administración y ventas	(53.863)	(50.054)	(3.809)	-7,1%
Gastos beneficios de empleados	(58.692)	(57.841)	(851)	-1,5%
Otros gastos	(10.321)	(10.193)	(128)	-1,2%
Otras ganancias (pérdidas)	6.777	62.719	55.942	825,5%
Método de Participación	80.856	28.453	(52.403)	-64,8%
Utilidad Operativa	171.846	155.507	(16.340)	-9,5%
Diferencia en cambio	506	2.924	2.418	478,2%
Ingresos financieros	28.846	20.368	8.478	-29,4%
Gastos financieros	(69.503)	(72.984)	(3.481)	5,0%
Utilidad antes de Impuestos	131.695	105.815	(25.880)	-19,7%
Gastos por Impuestos corrientes	(26.492)	(13.707)	(12.785)	-48,3%
Ajustes por impuestos diferidos	(12.589)	(13.239)	650	5,2%
Interés minoritario	(751)	(658)	(93)	-12,4%
Utilidad Neta	91.863	78.211	(13.652)	-14,9%
EBITDA	235.379	219.945	(15.435)	-6,6%

Márgenes	2016	2017
Bruto	12,1%	9,8%
Operacional	11,7%	10,5%
Antes de impuestos	8,9%	7,1%
Neto	6,2%	5,3%
EBITDA	16,0%	14,8%

BALANCE GENERAL - CONSOLIDADO (COP millones)				
	2016	2017	Variación	
			\$	%
Activo Corriente	1.664.521	1.368.384	(296.137)	-17,8%
Activo Largo Plazo	1.570.284	1.728.419	139.448	10,1%
Total Activo	3.234.805	3.096.803	(156.689)	-4,3%
Pasivo Corriente	1.269.718	788.298	(475.122)	-37,9%
Pasivo Largo Plazo	633.724	919.735	276.186	45,1%
Total Pasivo	1.903.442	1.708.033	(198.936)	-10,3%
Total Patrimonio	1.331.363	1.388.770	42.248	4,3%

OBLIGACIONES FINANCIERAS - CONSOLIDADO (COP millones)				
	2016	2017	Var	
			\$	%
Construcción	257.236	213.744	(43.492)	-17%
Inversión	463.525	561.654	98.129	21%
Vivienda	186.450	116.894	(69.556)	-37%
Corporativo	15.924	40.976	25.052	157%
TOTAL	923.136	933.269	10.133	1,1%

OBLIGACIONES FINANCIERAS CONSOLIDADAS



Resultados Financieros a 2017: Separados

ESTADO DE RESULTADOS - SEPARADO (COP millones)			Variación	
	2016	2017	Var \$	Var %
Ingresos de actividades ordinarios	1,163,512	1,116,062	(47,450)	-4.1%
Costos de ventas	(991,474)	(1,011,215)	19,741	2.0%
Utilidad Bruta	172,038	104,847	(67,192)	-39.1%
Otros ingresos	20,098	31,389	11,291	56.2%
Gastos administración y ventas	(37,715)	(31,867)	(5,848)	-15.5%
Gastos por beneficio a los empleados	(47,946)	(46,795)	(1,151)	-2.4%
Otros gastos	(8,699)	(7,364)	(1,335)	-15.3%
Otras ganancias (pérdidas)	2,457	54,863	52,406	2133.4%
Métodos de Participación (Asoc. Y Neg. Conj.)	48,183	37,804	(10,379)	-21.5%
Utilidad Operativa	148,416	142,876	(5,540)	-3.7%
Ganancias (pérdidas) diferencia en cambio	674	2,844	2,170	322.1%
Ingresos financieros	27,920	19,780	8,140	-29.2%
Costos financieros	(66,639)	(70,587)	(3,949)	5.9%
Utilidad Antes de Impuestos	110,371	94,912	(15,459)	-14.0%
Gasto (Ingreso) por impuestos, operaciones continuadas	(29,035)	(23,473)	(5,561)	-19.2%
Utilidad Neta	81,336	71,439	(9,897)	-12.2%
EBITDA	203,392	192,993	(10,400)	-5.1%

Márgenes	2016	2017
Bruto	14.8%	9.4%
Operacional	12.8%	12.8%
Antes de Impuesto	9.5%	8.5%
Neto	7.0%	6.4%
EBITDA	17.5%	17.3%

BALANCE GENERAL - SEPARADO (COP millones)			Variación	
	2016	2017	Var \$	Var %
Activo Corriente	1,216,068	1,084,059	(132,010)	-10.9%
Activo Largo Plazo	1,670,487	1,766,462	95,975	5.7%
Total Activo	2,886,555	2,850,521	(36,034)	-1.2%
Pasivo Corriente	1,059,476	706,232	(353,244)	-33.3%
Pasivo Largo Plazo	497,626	762,788	265,163	53.3%
Total Pasivo	1,557,102	1,469,021	(88,081)	-5.7%
Total Patrimonio	1,329,453	1,381,500	52,047	3.9%

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