



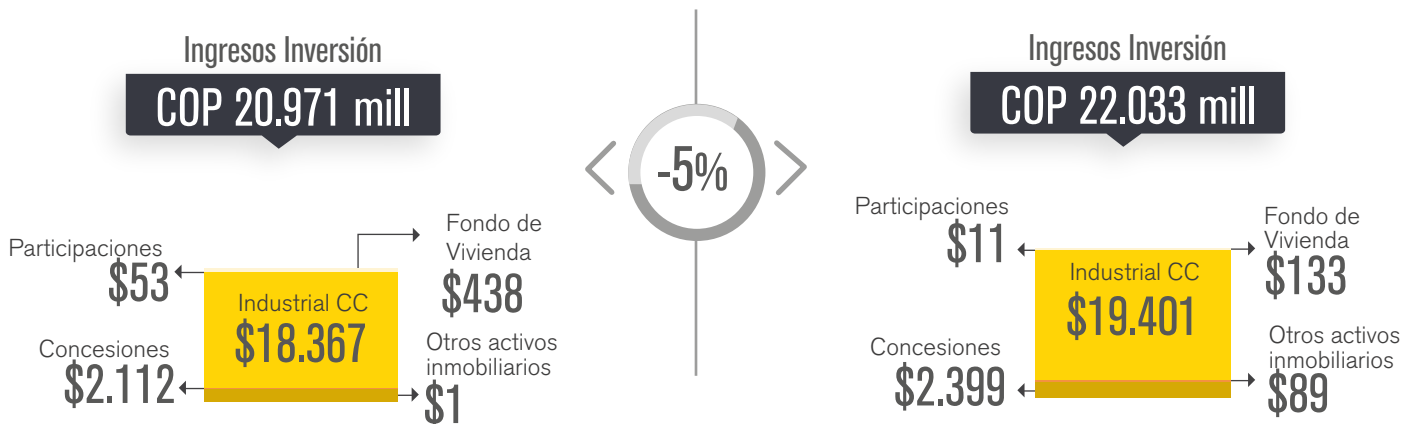
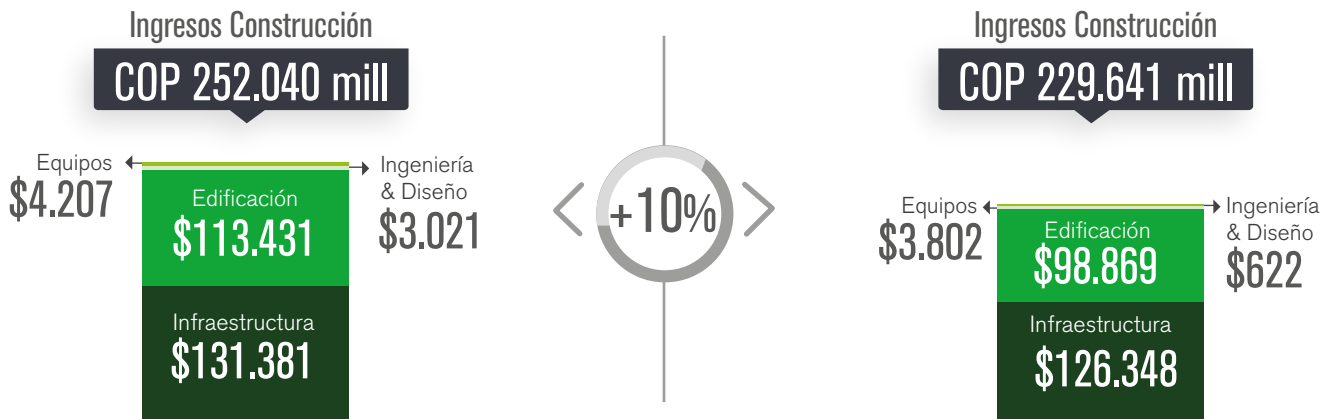
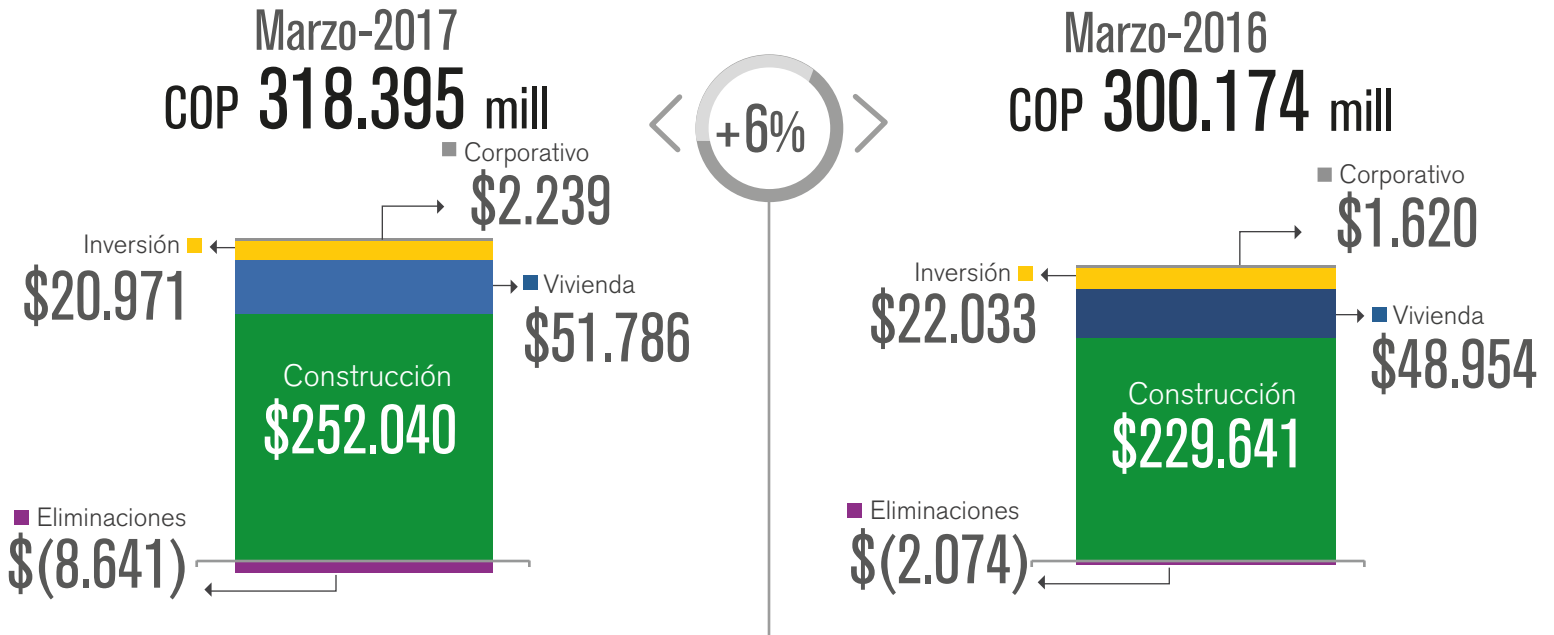
INFORME DE RESULTADOS

1T2017

10 de mayo, 2017

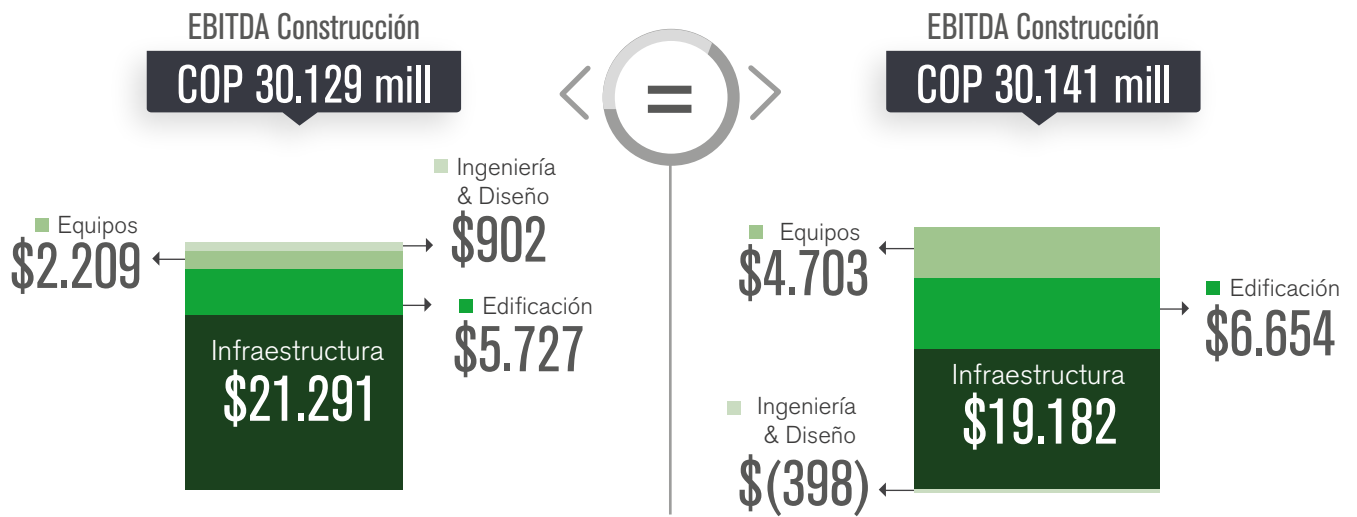
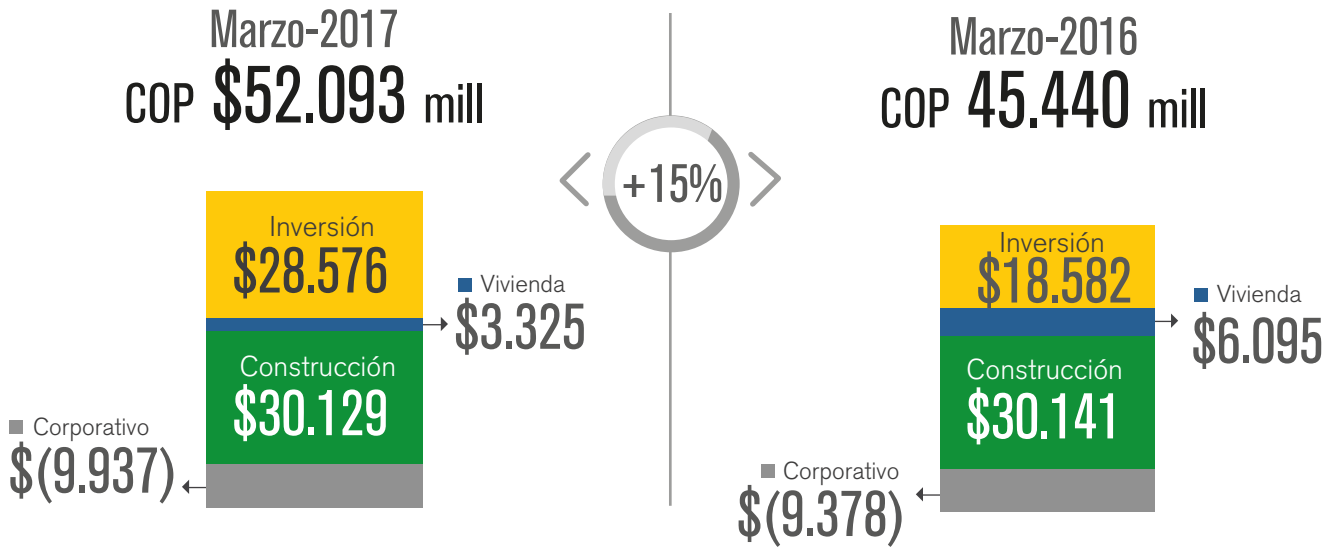
Hechos relevantes Corporativos

Ingresos ordinarios consolidados



Hechos relevantes Corporativos

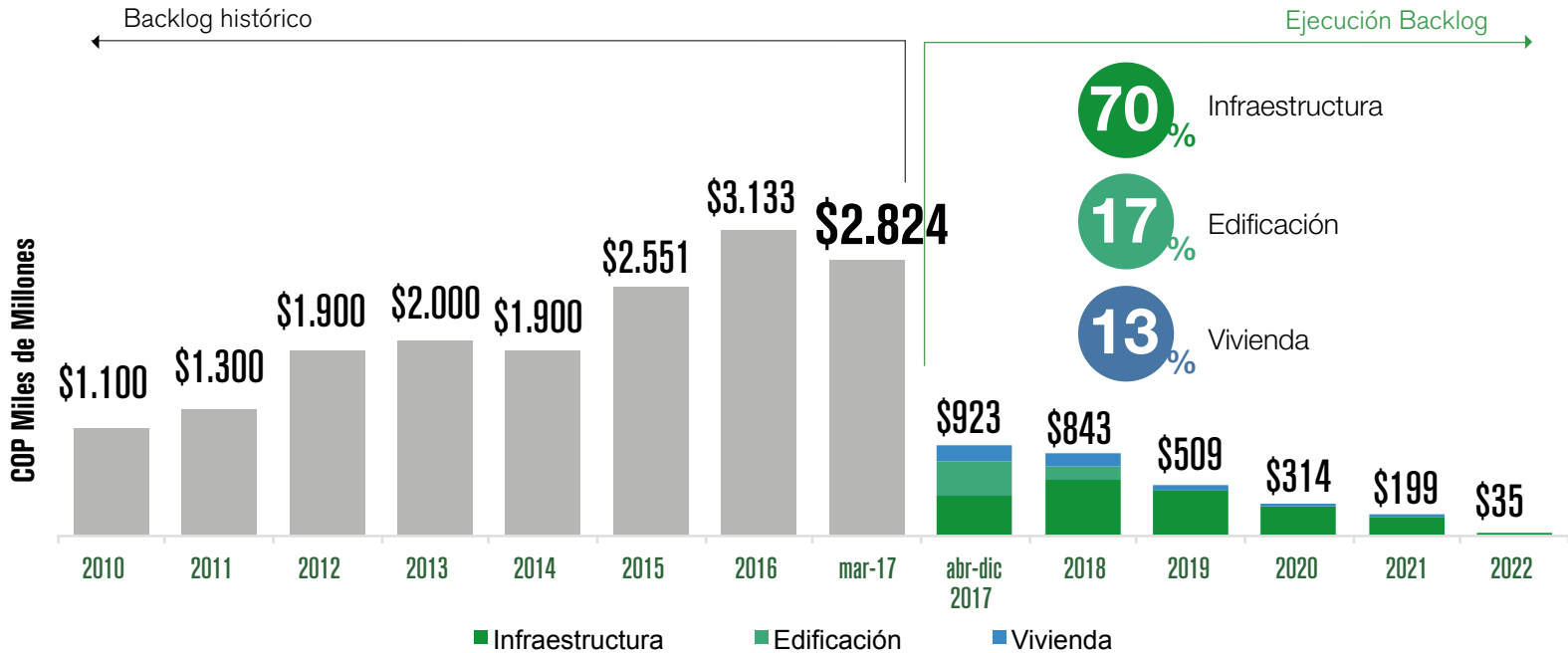
EBITDA consolidado



Hechos relevantes corporativos

Backlog – corte marzo 2017

El backlog de la compañía a marzo de 2017 es de COP 2,8 billones, que corresponde a alrededor de 2,5 años de operación. El 70% del backlog corresponde a proyectos de infraestructura, el 17% a edificación y el 13% restante a vivienda.



Servicios de construcción

Hechos relevantes:

Infraestructura:

- La ejecución se concentró en proyectos como: Hidroeléctrica Ituango, movimiento de tierras Puerto SPIA Aguadulce, vía conectividad Puerto de Barranquilla, terminación Túnel Piloto de La Línea, Cauce Arroyo Bruno Cerrejón, muelle Boscoal, obras concesión Faca-Los Alpes, entre otros.
- Dentro de las obras contratadas se destaca la ampliación del contrato de Vía 40 Express por COP \$30.000 mill, la ampliación del contrato de Vía Pacífico por COP \$17.800 mill y otros por COP \$4.000 mill.



Servicios de construcción

Hechos relevantes:

Edificación:

- Continúa la ejecución en obras para terceros, tales como: centro comercial Multiplaza La Felicidad (Bogotá), Hotel Corferias (Bogotá), Hotel Estelar (Cartagena), EPSA (Valle del Cauca), centro comercial Guatapurí II (Valledupar) y Cámara de Comercio de Medellín, entre otros. Así mismo, se continúa con las obras para Pactia, tales como: Buró 25 Etapa II (Bogotá) y los centros comerciales El Ensueño, Hilanderías y Antares (Bogotá).
- En cuanto a lo contratado, se encuentra principalmente el mayor alcance del contrato centro comercial Guatapurí Etapa II y otros por COP \$4.200 mill.

Vivienda:

- La ejecución de COP \$113.384 mill se sigue concentrando en los proyectos ubicados en Colombia y Panamá.
- En cuanto a lo contratado se destaca la ampliación de los contratos de Pontenovo (Bogotá) por COP \$10.550 mill y Maui (Panamá) por COP \$3.500 mill y otros por COP \$2.300 mill.

Ingeniería y Diseño:

- El Taller continúa desarrollando proyectos bajo la tecnología BIM en Costa Rica, Panamá y Colombia.

Innovación y Sostenibilidad:

- En el 2017 seguimos trabajando en la implementación de diferentes tecnologías en nuestro negocio, es por ello que la línea Industria 4.0 se sigue impulsando con el desarrollo de diferentes proyectos. Se desarrolló una APP que permite registrar los diferentes hallazgos de seguridad, calidad y socioambiental en obra. Así mismo, se está trabajando en un proyecto de fotogrametría con Drones y continuamos con las impresiones de diferentes piezas con la impresora 3D de concreto en gran formato.
- En innovación Concreto seguimos impulsando la cultura de la innovación en cada uno de nuestros colaboradores. Iniciamos con la ruta innovadora 701 de Ideas Que Valen en donde esperamos tener la participación de las diferentes áreas y proyectos de la organización con ideas orientadas a optimizar tiempo y costo de los diferentes procesos.



Concesiones

Hechos relevantes:

Estado actual de proyectos de Concesión:

Vial

- **APP Vía Pacífico (Buga - Buenaventura):**
 - Avance en las actividades de preconstrucción.
 - Adelanto en cierre financiero.
- **APP Vía 40 Express (Bogotá - Girardot):**
 - Avance en las intervenciones prioritarias de la vía.
 - Adelanto en cierre financiero.
- **APP Doble Calzada de Oriente (Palmas - Tablazo):** iniciativa privada presentada por Devimed S.A. Los estudios de Factibilidad serán presentados a la Gobernación de Antioquia durante el mes de Julio de 2017.
- **APP Vía El Santuario - Doradal:** iniciativa privada presentada por Devimed S.A a la ANI. Se continúa a la espera de la firma del otrosí entre Devimed y la ANI.

Férreo

- **APP Regiotram - Línea de occidente:** Se continúa adelantando negociaciones con la ANI, para la venta de los estudios y diseños de Regiotram.

Portuario

- **Darien International Port:** proyecto en etapa de Estudio. Avance en los trámites de la licencia ambiental para posteriormente continuar con la consecución de la concesión portuaria.

Generación de energía:

- **PCH Patico:** Se continúa con la negociación con los Cabildos. Fecha prevista de reinicio de obra: 4T2017.

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:		
	1T2016	1T2017
Peaje		
Cocorna	4.465	4.414
Puerto Triunfo	4.121	3.855
Guarne	19.501	13.932
Palmas	8.693	9.674
TOTAL	36.780	31.874

Resultados Financieros		
COP Millones	2016**	1T2017
Ingresos Operacionales		
Ingreso mínimo garantizado (IMG)	178.584	32.252
Ingreso superior al (IMG)	150.436	40.999
Amortización intangible*	36.457	3.035
	(7.566)	(11.784)
EBITDA	63.410	16.002

*Porcentaje de los ingresos que amortiza el activo financiero en el balance.

**Esta concesión hizo la conversión de COLGAAP a NIIF en dic-2016.

CCFC:

Bogotá - Los Alpes

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

Tráfico Promedio Diario:		
	1T2016	1T2017
Peaje		
Corzo	7.088	7.440
Río Bogotá	17.268	17.652
TOTAL	24.356	25.092

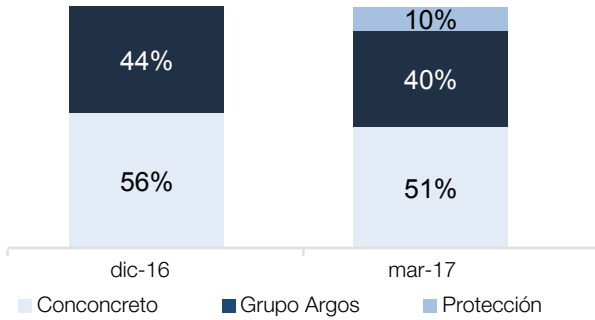
Resultados financieros		
COP Millones	1T2016	1T2017
Ingresos Operacionales		
Recaudo de peajes	143.990	29.851
Ingresos Construcción	21.586	22.253
Excedentes ANI	11.221	12.637
	(4.830)	(5.039)
EBITDA	12.330	12.681

Fondo de Capital Privado **PACTIA**
FCP INMOBILIARIO

Hechos relevantes:

	Mar-17	Mar-16	Var. %
Ingreso Bruto Efectivo*	49.744	44.420	12%
Costos Operativos (Opex)	16.020	13.894	15%
Ingreso Neto Operativo	33.724	30.526	10%
EBITDA Consolidado	27.594	27.477	0%
Utilidad Neta	40.843	13.020	214%

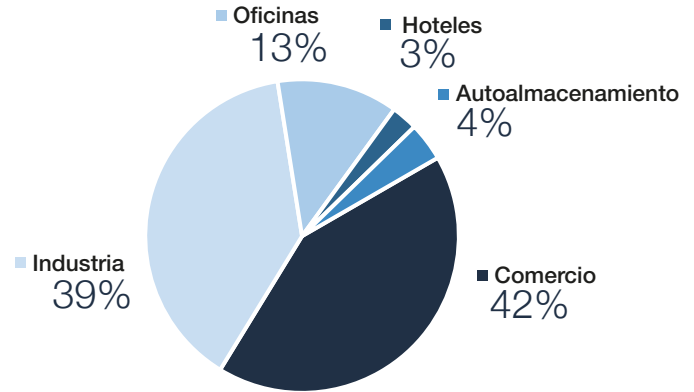
Participación en FCP Pactia Inmobiliario (%)



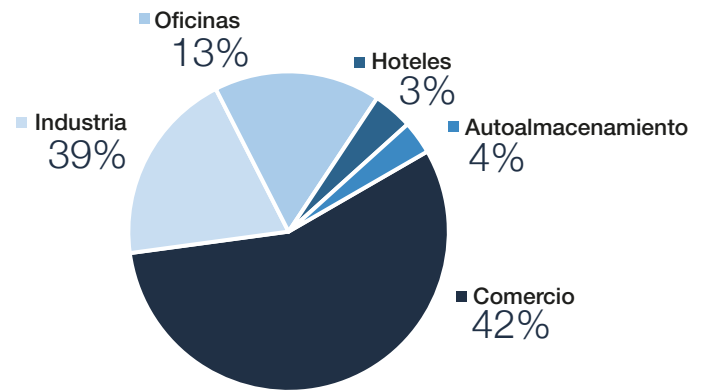
HECHOS MÁS RELEVANTES

- Se adquirió el 50% restante del centro comercial Antares, aumentando así el GLA del portafolio en 15.819m².
- Se inició el primer proyecto en EEUU con la compra de un lote en Miami para el desarrollo de un complejo inmobiliario, siguiendo con la estrategia de internacionalización de la compañía.

GLA Mar-2017
516.441 m² en operación



NOI Mar-2017
COP 33.724 mill



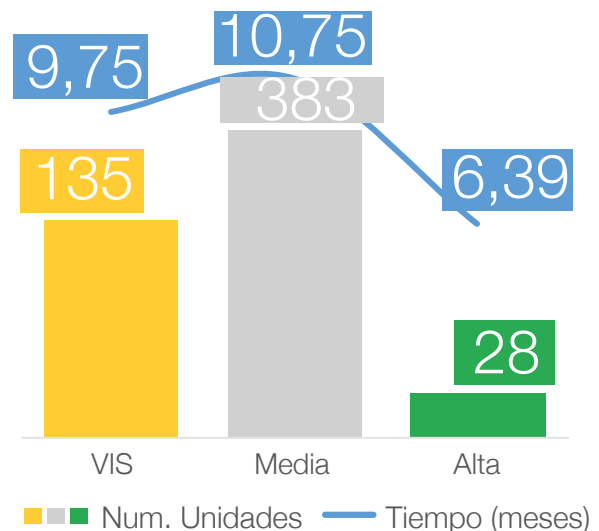
Vivienda

Hechos relevantes:

A corte de marzo de 2017, se tienen 14 proyectos en construcción y 4 en preventa, concentrados en Bogotá, Medellín, Barranquilla y Ciudad de Panamá.

Se cuenta con 546 unidades en venta las cuales se esperan vender en un lapso de 10,3 meses contados a partir de la fecha. En el 1T2017 se escrituraron 104 unidades de las 1.134 unidades que se esperan escriturar en 2017. Además, se tienen 6 proyectos en estudio de factibilidad que representan 4.764 unidades, los cuales se irán desarrollando por etapas.

Unidades lanzadas por vender y tiempo estimado de comercialización



Resultados Financieros a mar-2017:

Estado de resultados consolidado:

Reducción en la **UTILIDAD BRUTA** por desplazamiento de ingresos de algunos proyectos de construcción y retraso en la escrituración de proyectos de vivienda.

El crecimiento en **OTROS INGRESOS** está asociado a mayores reintegros y recuperaciones en proyectos de construcción y al cumplimiento de coberturas cambiarias tomadas para proyectos de infraestructura.

Menores gastos de **ADMINISTRACIÓN Y VENTAS** por que el año pasado se registraron provisiones de cartera de algunos proyectos. Si bien los gastos de **PERSONAL** crecen el 16%, apartir de este año se maneja el backoffice de Vía 40 Express cuyo reintegro está en los ingresos por actividades ordinarias.

El incremento en **OTRAS GANANCIAS** corresponde al reconocimiento de utilidades del fondo de capital privado Pactia que el año pasado, al ser un patrimonio autónomo (negocio conjunto) se reflejaba en Métodos de participación asociadas y negocios conjuntos.

Reducción en los **INGRESOS FINANCIEROS** por menores excedentes de caja y menor facturación de intereses a consorcios. Crecimiento de los **GASTOS FINANCIEROS** por incremento en tasas (+94 pbs) y mayor endeudamiento (+\$81.000 mill).

Menores ingresos por **MÉTODO DE PARTICIPACIÓN** originado por Pactia:

Pactia COP millones	Real Marzo 2017	Real Marzo 2016	Variación	Registro contable
Sociedad Gestora	647	11	636	Ingreso x met. Participación
PA Pactia	-	7.881	(7.881)	Ingreso x met. Participación
FCP Pactia	20.657	-	20.657	Otras ganancias
Dividendos	-	-	-	Ingresos ordinarios
TOTAL	21.304	7.892	13.412	+170%

Mayor **EBITDA** resultado de los mayores ingresos reportados por el Fondo de Capital Privado PACTIA.

Estado en la Situación Financiera Consolidado:

Se presentan variaciones significativas en el **PASIVO** pasando \$133.000 mill de obligaciones financieras de corto a largo plazo, continuando con la estrategia de novación de créditos.

De los \$910.753 mill de **OBLIGACIONES FINANCIERAS**, la deuda asociada a los Consorcios, Filiales y proyectos Vivienda que asciende a un total de COP 325.737 mill, 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 (Millones de Pesos)	mar-17	mar-16	Variación	
			\$	%
Ingresos de actividades ordinarios	318.395	300.174	18.221	6,1%
Costos de ventas	(282.439)	(257.417)	25.022	9,7%
Utilidad Bruta	35.956	42.758	(6.801)	-15,9%
Otros ingresos	6.520	1.573	4.947	314,6%
Gastos de administración y ventas	(9.832)	(12.810)	(2.978)	-23,2%
Gastos beneficios de empleados	(14.905)	(12.876)	2.029	15,8%
Otros gastos	(2.605)	(1.574)	1.031	65,5%
Otras ganancias (pérdidas)	20.657	-	20.657	
Utilidad Operativa	35.790	17.070	18.720	109,7%
Diferencia en cambio	(456)	(4.382)	3.926	-89,6%
Ingresos financieros	4.289	8.784	(4.496)	-51,2%
Gastos financieros	(23.599)	(18.333)	5.266	28,7%
Método de participación asociadas	5.101	14.408	(9.307)	-64,6%
Utilidad antes de Impuestos	21.125	17.548	3.577	20,4%
Gastos por Impuestos corrientes	(4.505)	(4.951)	(446)	-9,0%
Ajustes por impuestos diferidos	(2.091)	(4.653)	(2.562)	-55,1%
Interes minoritario	67	(118)	(186)	-157,0%
Utilidad Neta	14.596	7.825	6.771	86,5%
EBITDA	52.093	45.440	6.653	15%

Márgenes	mar-17	mar-16
Bruto	11,3%	14,2%
Operacional	11,2%	5,7%
Antes de impuestos	6,6%	5,8%
Neto	4,6%	2,6%
EBITDA	16,4%	15,1%

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (Millones de Pesos)	mar-17	dic-16	Variación	
			\$	%
Activo Corriente	1.579.226	1.664.521	(85.295)	-5,1%
Activo Largo Plazo	1.612.947	1.588.971	23.976	1,5%
Total Activo	3.192.174	3.253.492	(61.319)	-1,9%
Pasivo Corriente	1.105.729	1.263.420	(157.691)	-12,5%
Pasivo Largo Plazo	749.747	643.549	106.198	16,5%
Total Pasivo	1.855.476	1.906.969	(51.494)	-2,7%
Total Patrimonio	1.336.698	1.346.523	(9.825)	-0,7%

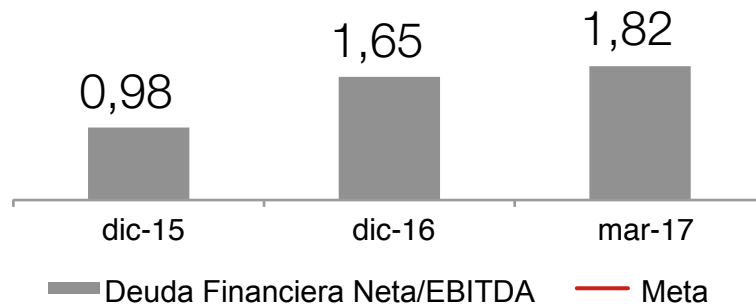
OBLIGACIONES FINANCIERAS (Millones de Pesos)	mar-17	dic-16	Var	
			\$	%
Construcción	242.643	257.236	(14.593)	-5,67%
Inversión	472.188	463.525	8.663	1,87%
Vivienda	188.448	186.450	1.998	1,07%
Corporativo	7.473	15.924	(8.452)	-53,07%
TOTAL	910.753	923.136	(12.383)	-1,34%

Indicadores y Covenants*

* Covenants administrativos para monitoreo y control

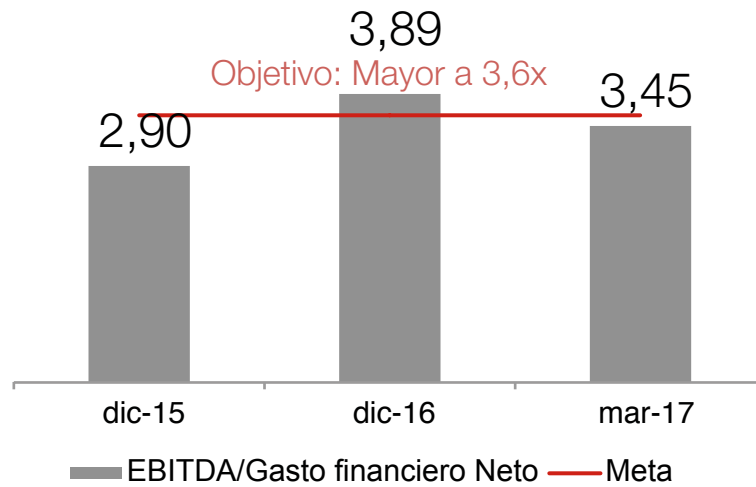
Deuda financiera Neta/EBITDA

Objetivo: Menor a 4x



EBITDA/Gasto financiero Neto*

Objetivo: Mayor a 3,6x



*Gasto financiero neto = gasto financiero - ingreso financiero

Costo de la deuda

