

---

# INFORME DE RESULTADOS

## 4T2016

02 de Marzo, 2017



**Hechos relevantes Corporativos**

**Inicio de operación de las Concesiones - APP:**



- Puesta en marcha del Concesionario Vía Pacífico S.A.S encargado de la operación y mantenimiento de la vía al puerto de Buenaventura.
- La intervención de los 68 kms comenzó con las unidades funcionales 1, 2, 4 y 5 del proyecto que comunica la vía Buenaventura con Buga, Valle del Cauca.



Buga- Buenaventura  
(Departamento del Valle del Cauca)

\*Valores de dic-15



- Puesta en marcha del concesionario Vía 40 Express S.A.S. Inicio de operaciones: 1 de diciembre, 2016.
- Firma del contrato EPC (11 noviembre, 2016).



\*Valores de dic-14

Tercer carril Bogotá-Girardot  
(Deptos. de Cundinamarca y Tolima)

**Consolidación del portafolio inmobiliario Pactia – como:  
Fondo de Capital Privado Pactia Inmobiliario**

**Dic-2016**

Constructora **Concreto** + GRUPO ARGOS

=

Patrimonio Autónomo

**PACTIA**

Equity Value:  
**COP \$1,54 Bn**

**Ene-2017**

Constructora **Concreto** + GRUPO ARGOS + **Protección Pensiones y Cesantías**

Fondo de Capital Privado

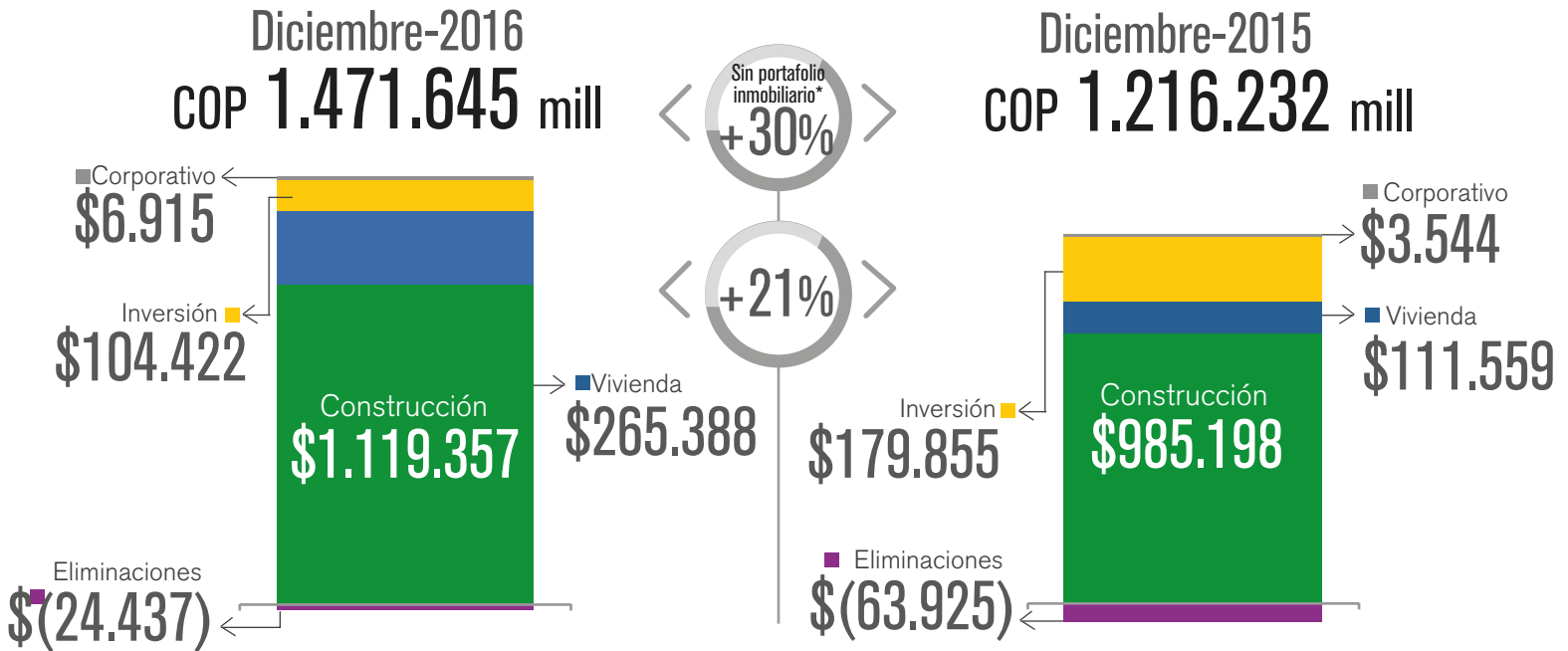
**PACTIA**  
FCP INMOBILIARIO

Aportes hasta COP  
**600.000 MM** hasta  
por un periodo de **3** años.  
1<sup>er</sup> llamado a capital: COP  
**165.000 MM**

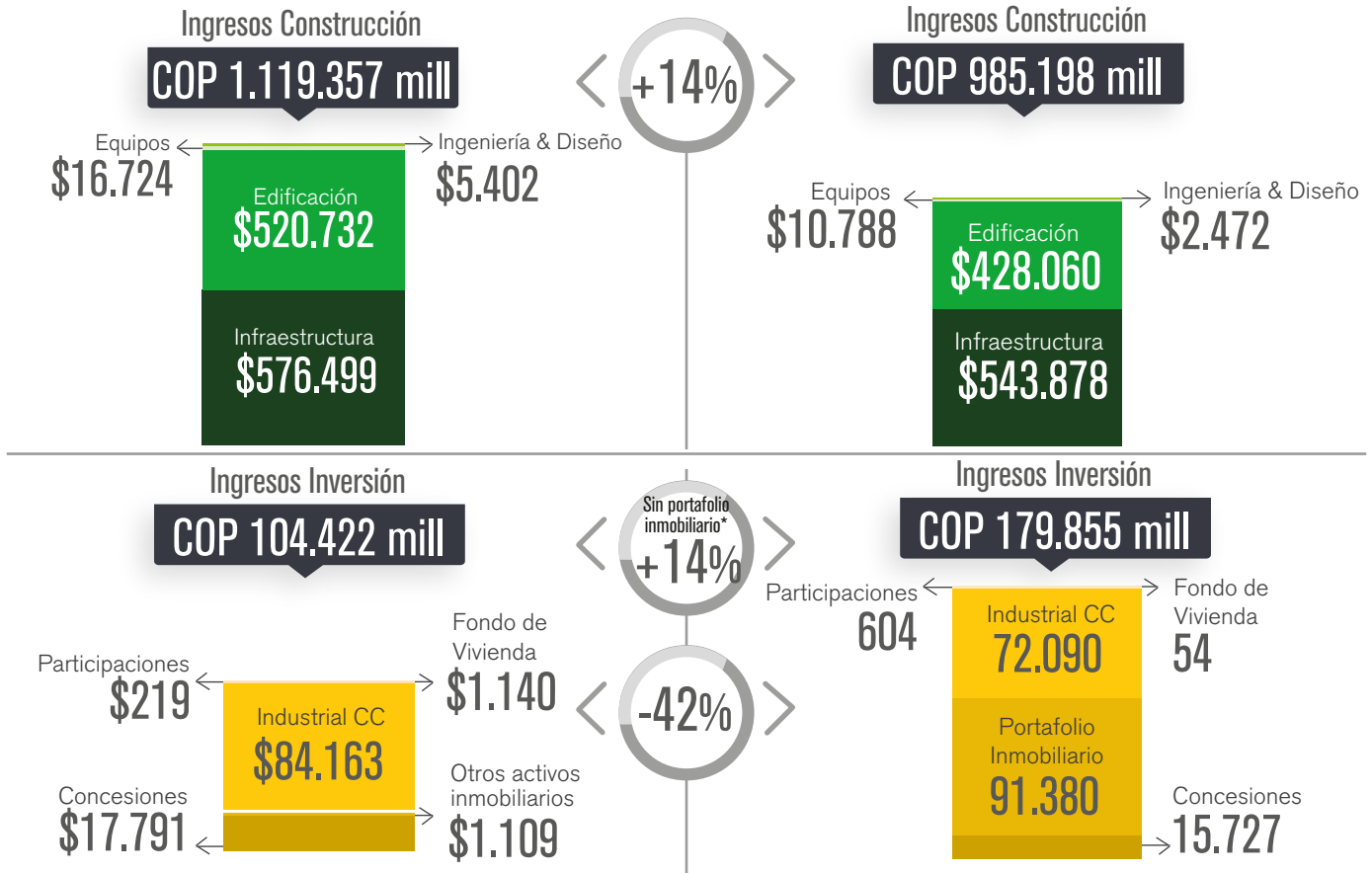
Se cerró la negociación con Protección para la inversión de COP 600.000 millones en el Fondo de Capital Privado Pactia Inmobiliario.

Hechos relevantes Corporativos

Ingresos ordinarios consolidados



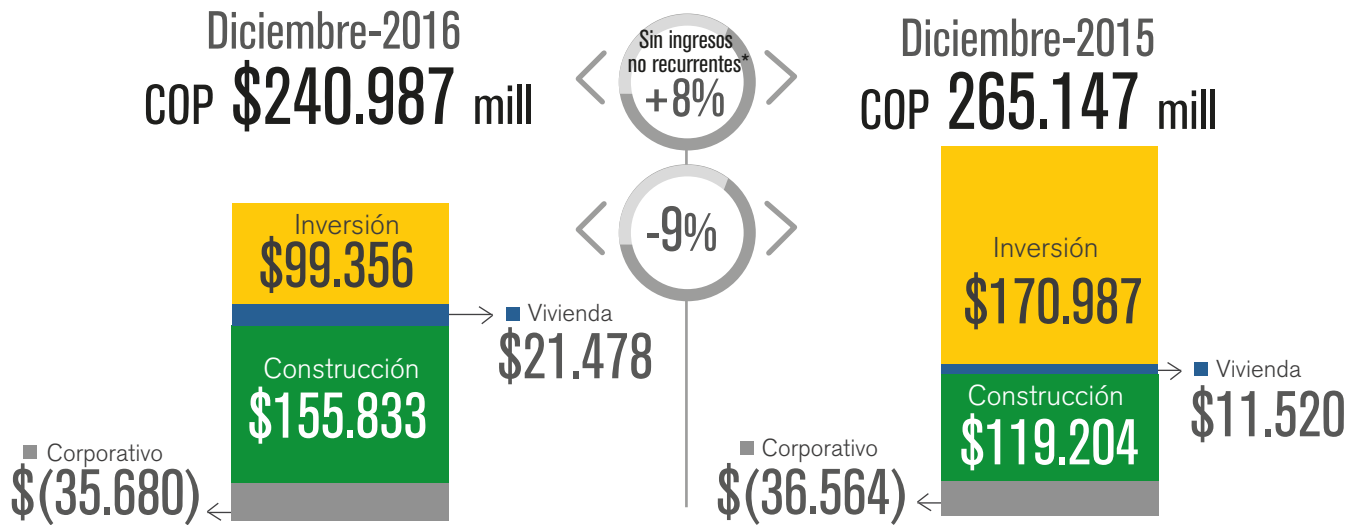
\*Para el 2015, el ingreso consolidado contempla los ingresos ordinarios por el portafolio inmobiliario que ascienden a COP 88.371 mill. Depurando el ingreso de este año, obtenemos una cifra de COP 1.127.861 mill.



\*Depurando los ingresos de inversiones del 2015 de los ingresos ordinarios del portafolio inmobiliario, obtenemos un crecimiento en ingresos de este segmento del +14%.

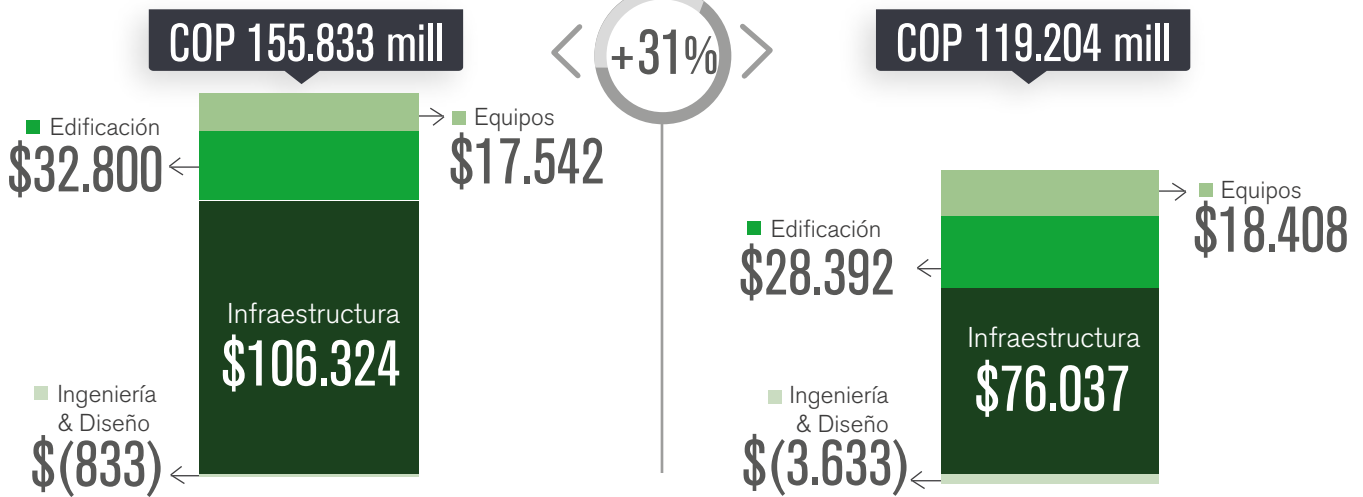
Hechos relevantes Corporativos

EBITDA consolidado



\*Depurando el EBITDA del 2015 sin considerar los ingresos no recurrentes por el aporte de los activos inmobiliario a Pactia por COP 41.542 mill, el crecimiento es del 8%.

EBITDA Construcción



EBITDA Inversión

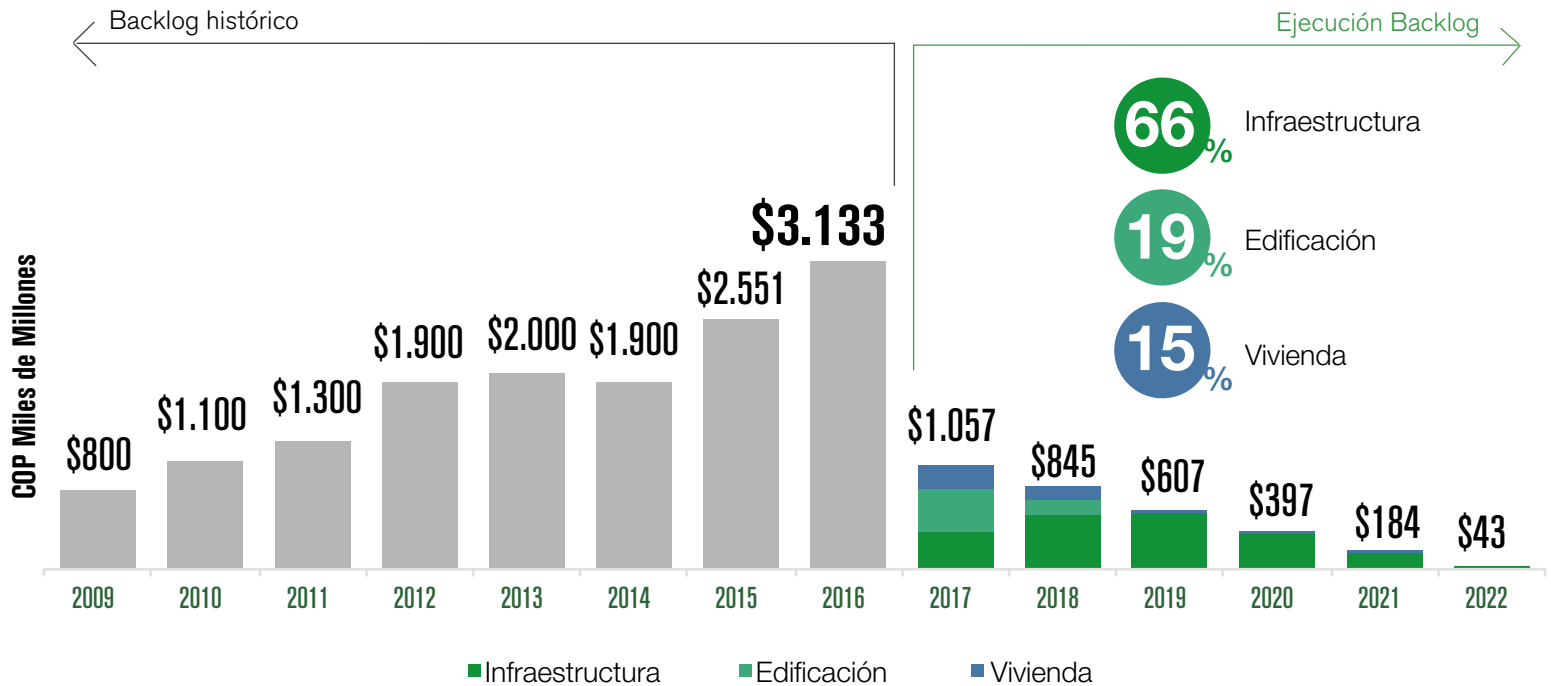


\*Para el 2015, el EBITDA de inversiones contempla los ingresos no recurrentes por el aporte del portafolio inmobiliario a Pactia y el 100% de la operación de los activos hasta jul-31. Para el 2016, el EBITDA refleja la participación que tiene Concreto en ese portafolio.

## Hechos relevantes corporativos

### Backlog – corte Diciembre 2016

El backlog de la compañía a diciembre de 2016 es de COP 3,13 billones, que corresponde a alrededor de 2,5 años de operación. El 66% del backlog corresponde a proyectos de infraestructura, el 19% a proyectos de edificación y el 15% restante al portafolio de vivienda.

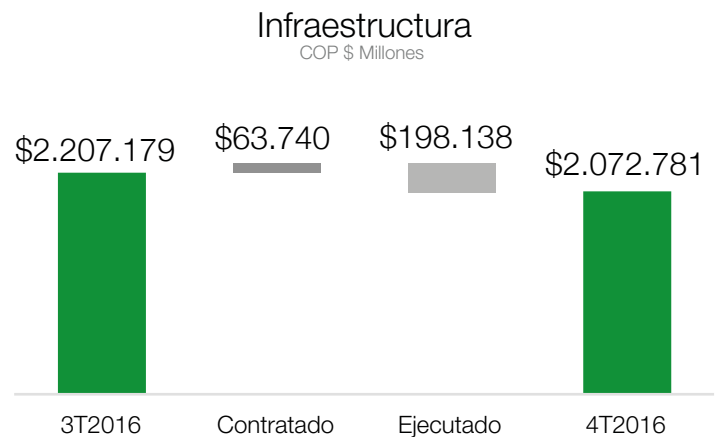


## Servicios de construcción

Hechos relevantes:

### Infraestructura:

- La ejecución se concentró en proyectos como: la Hidroeléctrica Ituango, movimiento de tierras Puerto SPIA Aguadulce, Cauce Arroyo Bruno, Muelle Boscoal, terminación Túnel Piloto de La Línea, puente Binacional, vía conectividad Puerto de Barranquilla, entre otros.
- Dentro de las obras contratadas se destaca la ampliación del contrato de Hidroituango por COP \$49.000 mill, la ampliación del contrato del movimiento de tierras Puerto SPIA Aguadulce por COP \$8.150 mill, el Tunel Piloto de La Línea por COP \$3.220 mill y otros por COP \$3.370 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), Centro Comercial Guatapurí II (Valledupar), Torre Atlántica (Barranquilla), Fresenius Planta Terranova (Cota), Cámara de Comercio de Medellín, entre otros. Así mismo, se continúa con las obras para Pactia, tales como: Hotel Corferias (Bogotá), Centros Comerciales Antares, Hilanderías y El Ensueño (Bogotá), Buró 25 Etapa II (Bogotá) y Buró 51 (Barranquilla).
- En cuanto a lo contratado, se encuentra principalmente el contrato del Hotel Corferias por COP \$35.524 mill. Además el mayor alcance de los contratos: BSF Centro Madrid por COP \$11.428 mill, hotel Estelar Cartagena por COP \$3.919 mill, Multiplaza la Felicidad por COP \$3.482 mill, Torre Avianca por COP \$3.475 mill y otros por COP \$6.315 mill.

### Vivienda:

- La ejecución de COP \$48.508 mill se sigue concentrando en proyectos propios y para terceros en las ciudades de Medellín, Bogotá, Barranquilla y Ciudad de Panamá.
- En cuanto a lo contratado se destaca la entrada del proyecto Ph Athas en Panamá.

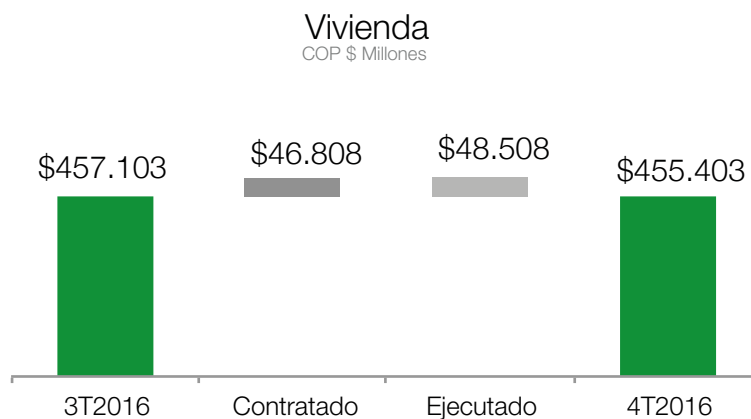
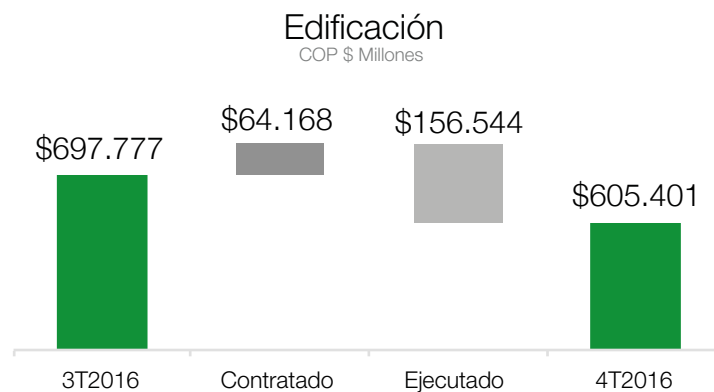
### Ingeniería y Diseño:

- Inicio de implementación de metodología BIM en todos los procesos de la compañía.

\*BIM: Usamos como herramienta de trabajo la plataforma BIM, para la simulación de proyectos arquitectónicos en todos los niveles. Es un modelo tridimensional coordinado que permite estudios volumétricos.

### Innovación y Sostenibilidad:

- En el 2016, gestionamos 16 proyectos de innovación en donde destacamos el desarrollo de una APP de bitácora de obra digital, realidad virtual para uso comercial y técnico e inclusión de procesos de cambios en la ejecución de proyectos en alcance, costos y logística.
- El 3 de marzo de 2017 será el lanzamiento de la ampliación del Centro de Innovación Concreto, que incluye un laboratorio que cuenta con el primer prototipo de una impresora 3D de gran formato en concreto desarrollada por los ingenieros de innovación de la compañía.



## Concesiones

Hechos relevantes:

### Estado actual de proyectos de Concesión:

#### Vial

- **APP Vía Pacífico (Buga - Buenaventura):** Etapa de preconstrucción:
  - El Consorcio Vía Pacífico SAS hoy opera el 100% de la vía a partir de Agosto, 2016.
  - En proceso de cierre financiero.
- **APP Vía 40 Express (Bogotá - Girardot):** Etapa de preconstrucción:
  - El Consorcio Vía 40 Express SAS hoy opera el 100% de la vía a partir de Diciembre, 2016.
  - En proceso de cierre financiero.
- **APP Vía Palmas-Tablazo:** iniciativa privada presentada por Devimed S.A a la Gobernación de Antioquia. Presentación de Factibilidad a la Gobernación de Antioquia finalizando el primer semestre del 2017.
- **APP Vía El Santuario - Doradal:**
  - Se está en negociaciones sobre las observaciones recibidas por la ANI luego de radicada la prefactibilidad.
  - Se debe proceder primero con la firma del otrosi entre Devimed y la ANI correspondiente al acuerdo conciliatorio.

#### Férreo

- **APP Regiotram - Línea de occidente:** En proceso de cierre de un acuerdo con la ANI, para la venta de los estudios y diseños.

#### Portuario

- **Darien International Port:** proyecto aún en etapa de Estudio. Se continúa con los 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 2º semestre del 2017 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	2016	2015
Cocorna	4.161	3.934
Puerto Triunfo	3.734	3.510
Guarne	18.605	18.142
Palmas	9.085	8.429
<b>TOTAL</b>	<b>35.585</b>	<b>34.015</b>

#### Cifras financieras:

COP Millones	2016	2015
Ingresos Operacionales	168.635	152.936
EBITDA*	93.854	89.107

\*EBITDA dic 2016 = Utilidad Neta (92.194) + Depreciaciones (422) + Amortización Gastos (12.461) - Amortización Ingresos (9.276) - Ingresos No Operacionales (1.948)

#### CCFC:

Bogotá – Los Alpes

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

#### Tráfico Promedio Diario:

Peaje	2016	2015
Corzo	7.136	6.867
Río Bogotá	17.656	17.621
<b>TOTAL</b>	<b>24.792</b>	<b>24.488</b>

#### Cifras financieras:

COP Millones	2016	2015
Ingresos Operacionales	143.990	76.904
EBITDA	47.679	47.514



## Portafolio Inmobiliario **PACTIA**

Hechos relevantes:

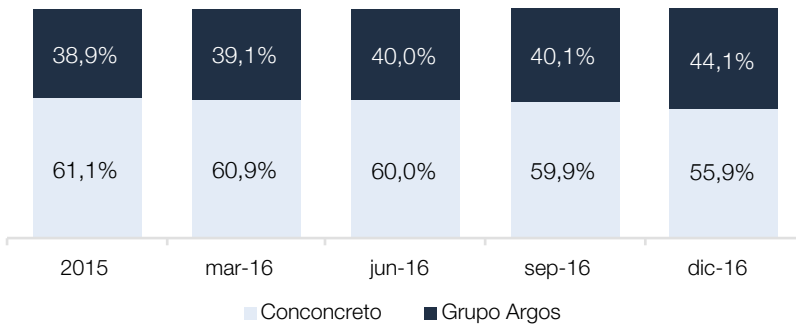
**2016**

Ingreso Bruto Efectivo*	179.147
Costos Operativos (Opex)	58.445
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>120.703</b>
<b>EBITDA Consolidado</b>	<b>100.133</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>93.353</b>

\* Hay un ingreso no recurrente por la utilidad en venta de activos no estratégicos por un valor de \$5.618 mill.

\*\* Cap rate de los activos productivos estabilizados: 9,1%.

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



### HECHOS MÁS RELEVANTES

- Se cerró la negociación con Protección para la inversión de COP 600.000 millones en el Fondo de Capital Privado Pactia Inmobiliario.
- Apertura del centro comercial Antares en octubre con un área total arrendable de 31.500 m2.

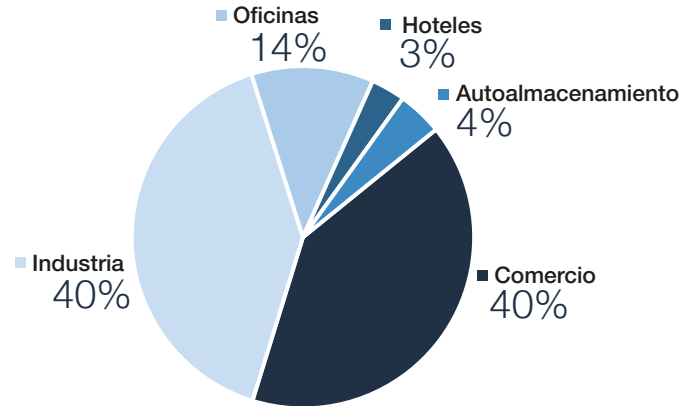
## Vivienda

Hechos relevantes:

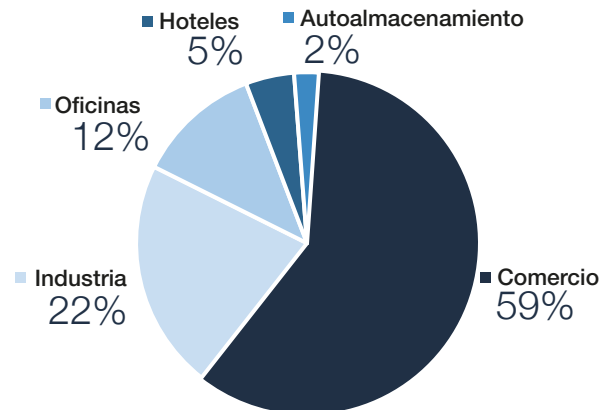
A corte de diciembre de 2016, se tienen 14 proyectos en construcción y 5 en preventa, concentrados en las ciudades de Bogotá, Medellín, Barranquilla y Ciudad de Panamá.

Se cuenta con 847 unidades en venta las cuales se esperan vender en un lapso de 12,1 meses contados a partir de la fecha. En el 2016 se escrituraron 733 unidades, de las cuales solo en el cuarto trimestre corresponden 187 unidades. Además, se tienen 6 proyectos en estudio de factibilidad que representan 4.764 unidades, los cuales se irán desarrollando por etapas.

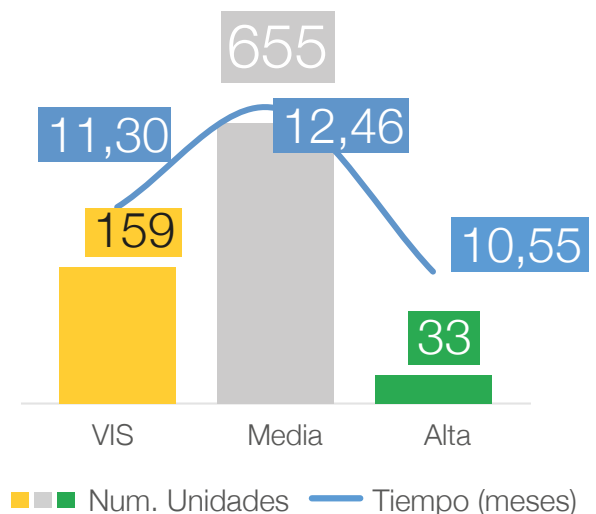
### GLA Dic-2016 504.384 m<sup>2</sup> en operación



### NOI Dic-2016 COP 120.703 mill



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





## Resultados Financieros a Dic-2016:

### Estado de resultados consolidado:

Resultados no comparables puesto que el año 2015, hasta julio 31, conservamos en un 100% el portafolio inmobiliario. Depurando la **UTILIDAD BRUTA** (quitando el efecto PACTIA) para hacer comparable los resultados, se obtiene un crecimiento del 24%.

El año 2015 incluye unos ingresos no recurrentes por **\$42.000** mill aprox asociado al reconocimiento a valor razonable de activos que se aportaron a Pactia y por la cesión de derechos de Lógica II, registrados en **OTROS INGRESOS** y **OTRAS GANANCIAS**.

Mayores **INGRESOS FINANCIEROS** por rendimientos de la capitalización de VINCI y facturación de intereses a consorcios. Aunque el **GASTO FINANCIERO** no tuvo una variación significativa, el aporte de la deuda a Pactia en el 4T2016 se contrarrestó con un mayor costo financiero por incremento en tasas y mayor endeudamiento.

Mayores ingresos por **MÉTODO DE PARTICIPACIÓN** en \$59.506 mil originados por PACTIA (\$31.250 mil) y mejor desempeño de concesiones (\$20.606 mil) y filiales (\$7.650 mill).

En el 2015 se presenta un mayor **IMPUESTO DIFERIDO** por los ingresos no constitutivos de renta generados en el aporte de los activos a valor razonable a Pactia. En el 2016, se da un incremento en **IMPUESTOS CORRIENTES** por ausencia de estos ingresos no constitutivos de renta. La tasa efectiva de tributación en impuesto de renta pasa del 35,7% % al 34,4%.

Depurando el **EBITDA** del 2015 por el efecto de los ingresos no recurrentes, el crecimiento de un año a otro es del 8%.

### Estado en la Situación Financiera Consolidado:

Se destaca la variación en el **PASIVO CORRIENTE** explicado principalmente por el cambio del perfil de la deuda pasando de largo a corto plazo. De resto, 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 (Conorcios, Filiales y Vivienda) que asciende a un total de COP 328.003 mill, es servida por cada uno de ellos.

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

ESTADO DE RESULTADOS - CONSOLIDADO (Millones de Pesos)	dic-16	dic-15	Var \$	Var %
Ingresos de actividades ordinarios	1.471.645	1.216.231	255.414	21,0%
Costos de ventas	(1.271.696)	(997.957)	273.740	27,4%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>199.949</b>	<b>218.274</b>	<b>(18.326)</b>	<b>-8,4%</b>
Otros ingresos	28.506	21.209	7.297	34,4%
Gastos de administración y ventas	(53.863)	(54.351)	(488)	-0,9%
Gastos beneficios de empleados	(58.692)	(56.563)	2.129	3,8%
Otros gastos	(10.321)	(2.143)	8.177	381,5%
Otras ganancias (pérdidas)	6.777	54.946	(48.169)	-87,7%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>112.355</b>	<b>181.372</b>	<b>(69.017)</b>	<b>-38,1%</b>
Diferencia en cambio	506	9.796	(9.291)	-94,8%
Ingresos financieros	28.846	4.600	24.246	527,1%
Gastos financieros	(90.868)	(91.340)	(472)	-0,5%
Método de participación	99.543	40.039	59.504	148,6%
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>150.382</b>	<b>144.467</b>	<b>5.915</b>	<b>4,1%</b>
Gastos por Impuestos corrientes	(26.492)	(12.924)	13.567	105,0%
Ajustes por impuestos diferidos	(20.064)	(32.278)	(12.214)	-37,8%
Interés minoritario	(751)	(4.007)	(3.256)	-81,3%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>103.075</b>	<b>95.257</b>	<b>7.818</b>	<b>8,2%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>240.987</b>	<b>265.147</b>	<b>(24.160)</b>	<b>-9,1%</b>
<b>Márgenes</b>	<b>dic-16</b>	<b>dic-15</b>		
Bruto	13,6%	17,9%		
Operacional	7,6%	14,9%		
Antes de impuestos	10,2%	11,9%		
Neto	7,0%	7,8%		
EBITDA	16,4%	21,8%		

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (Millones de Pesos)	dic-16	dic-15	Var \$	Var %
Activo Corriente	1.664.521	1.579.598	84.924	5,4%
Activo Largo Plazo	1.588.971	1.494.550	94.420	6,3%
<b>Total Activo</b>	<b>3.253.492</b>	<b>3.074.148</b>	<b>179.344</b>	<b>5,8%</b>
Pasivo Corriente	1.263.420	998.855	264.565	26,5%
Pasivo Largo Plazo	643.549	793.615	(150.065)	-18,9%
<b>Total Pasivo</b>	<b>1.906.969</b>	<b>1.792.469</b>	<b>114.500</b>	<b>6,4%</b>
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.346.523</b>	<b>1.281.679</b>	<b>64.844</b>	<b>5,1%</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3.253.492</b>	<b>3.074.148</b>	<b>179.344</b>	<b>5,8%</b>

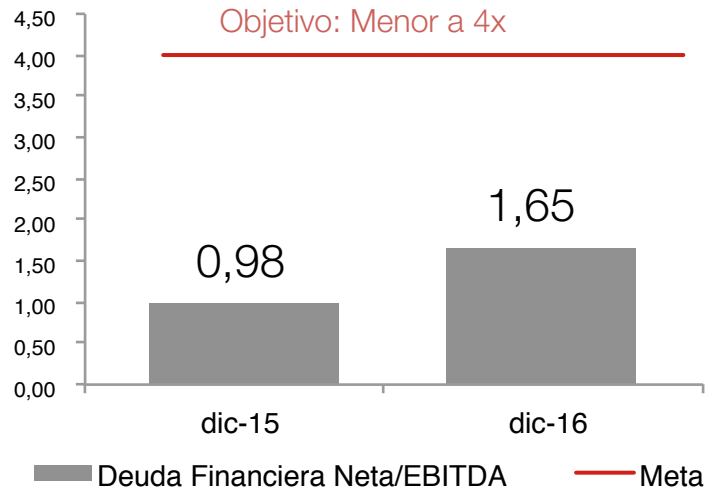
  

OBLIGACIONES FINANCIERAS (Millones de Pesos)	dic-16	dic-15	Var \$	Var %
Construcción	107.583	132.457	(24.874)	-18,7%
Inversión	471.570	364.222	107.348	29,4%
Vivienda	186.780	146.666	40.115	27,3%
Conorcios	129.132	163.222	(34.091)	-20,8%
Filiales	12.091	25.293	(13.201)	-52,1%
Corporativo	15.979	24.693	(8.713)	-35,2%
<b>TOTAL</b>	<b>923.136</b>	<b>856.553</b>	<b>66.583</b>	<b>7,7%</b>

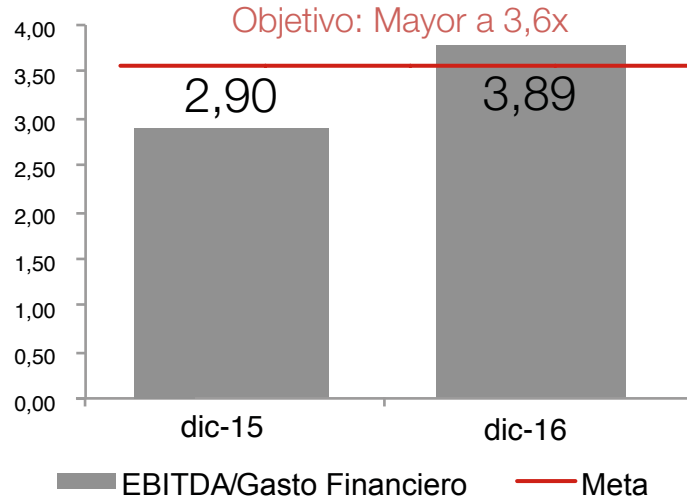
## Indicadores y Covenants\*

\* Covenants administrativos para monitoreo y control

### Deuda financiera Neta/EBITDA



### EBITDA/Gasto financiero\*



\* Se tomó en cuenta el gasto financiero neto (gasto financiero - ingreso financiero)

### Costo de la deuda

