



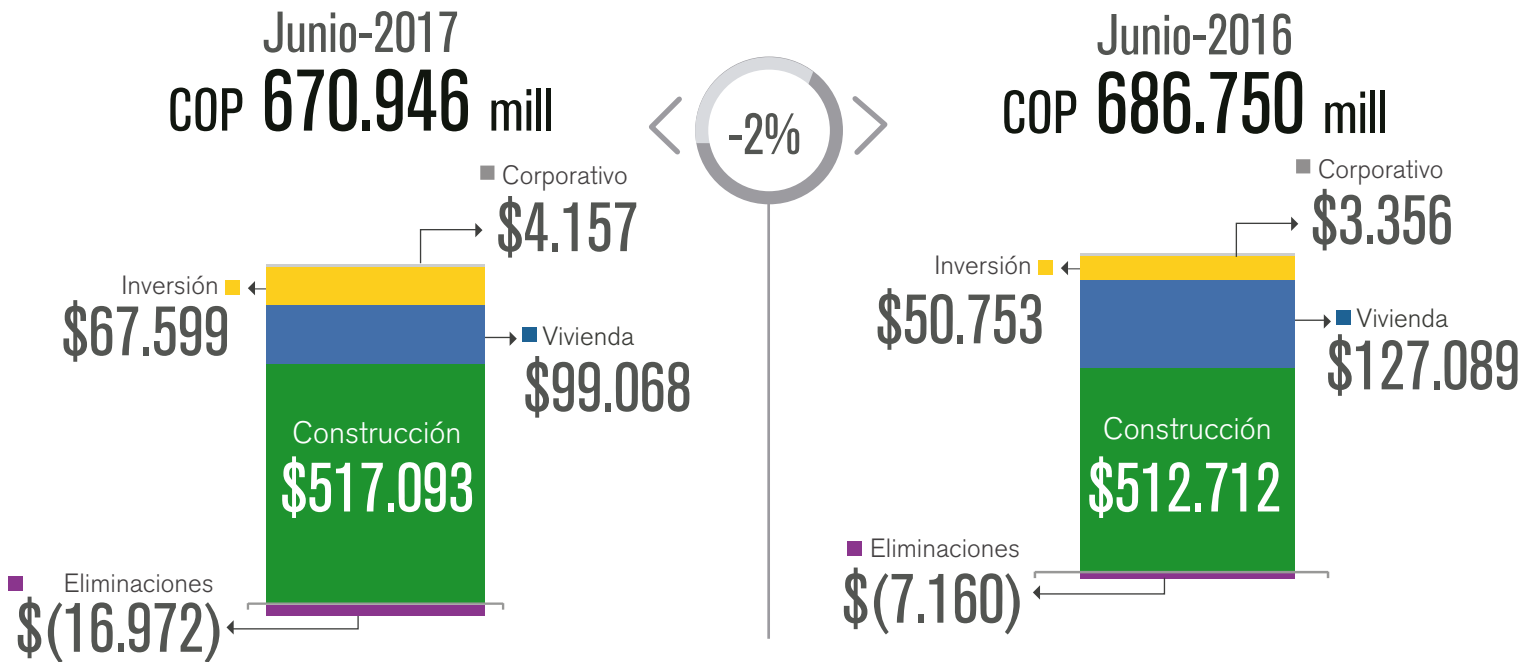
INFORME DE RESULTADOS

1S2017

9 de agosto, 2017

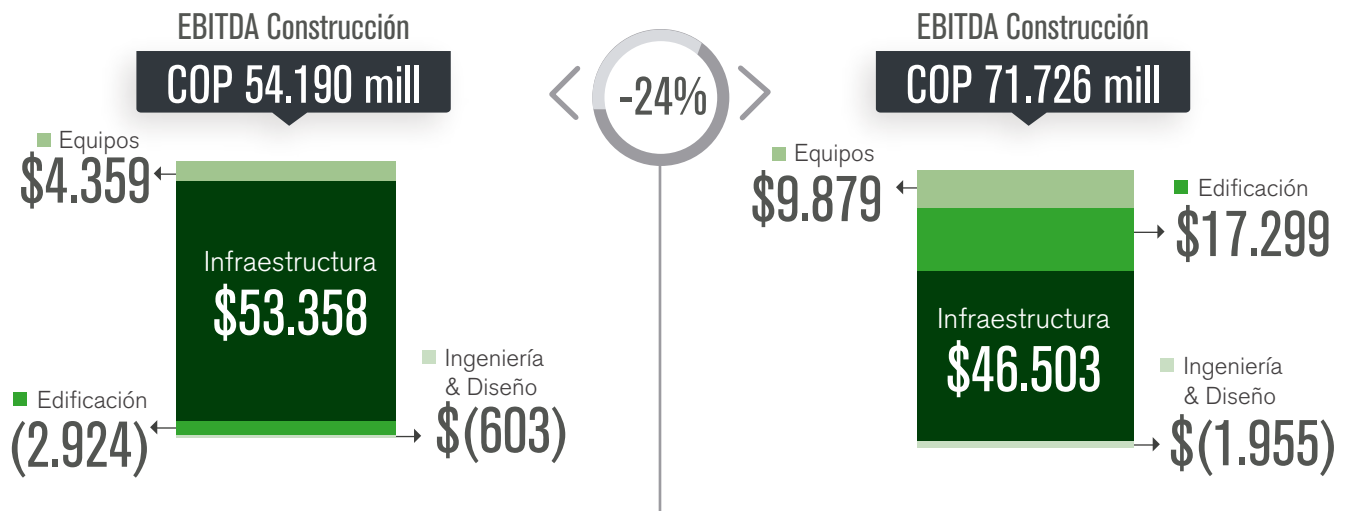
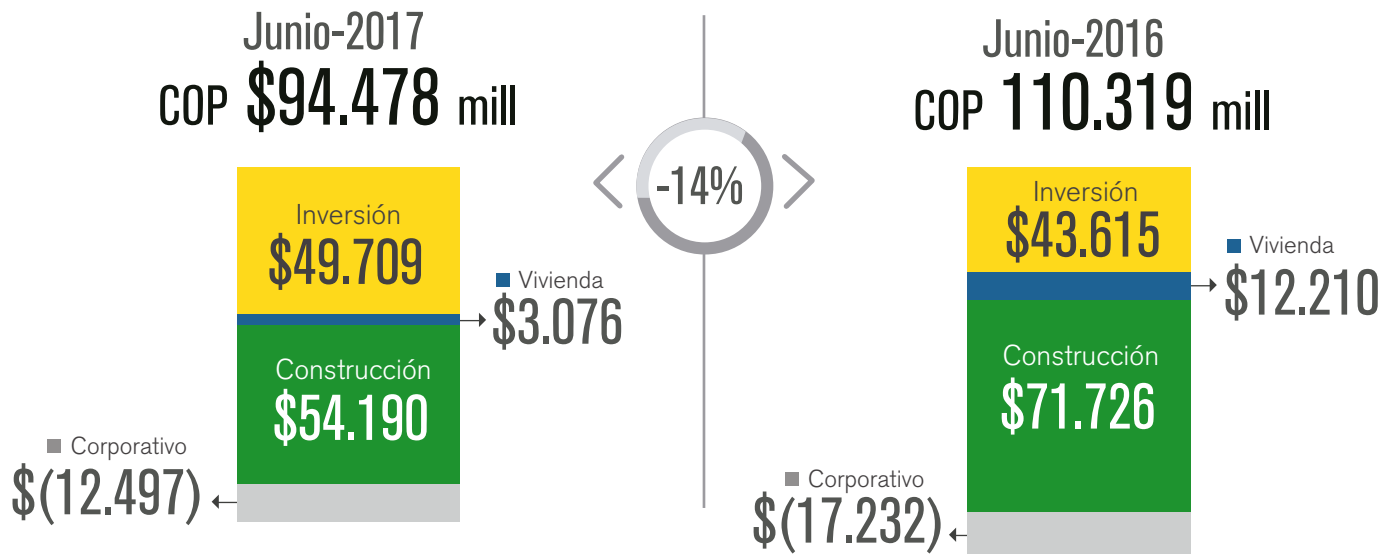
Corporativo

Ingresos ordinarios consolidados



Corporativo

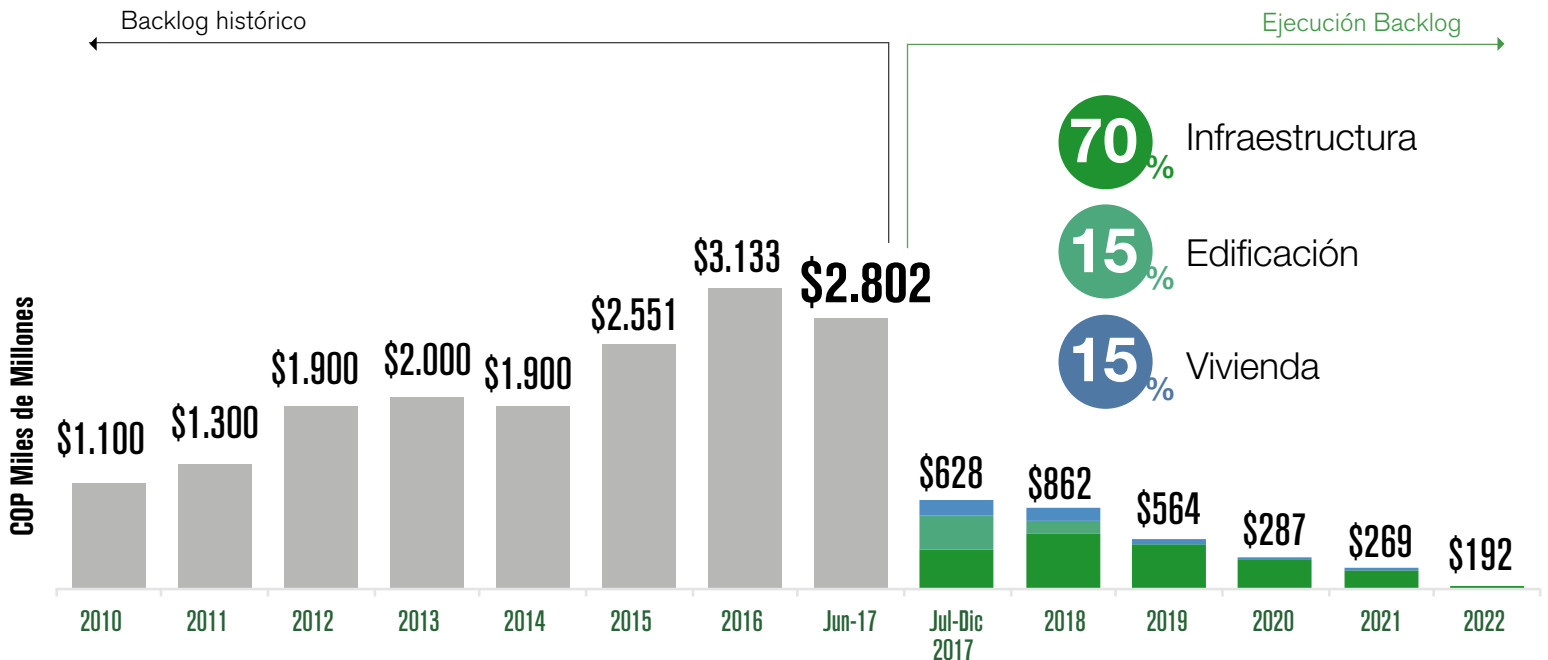
EBITDA consolidado



Corporativo

Backlog – corte Junio 2017

El backlog de la compañía a junio de 2017 es de COP 2,8 billones, que corresponde aproximadamente a 2,5 años de operación. El 70% del backlog pertenece a proyectos de infraestructura, 15% a edificación y 15% restante a vivienda.

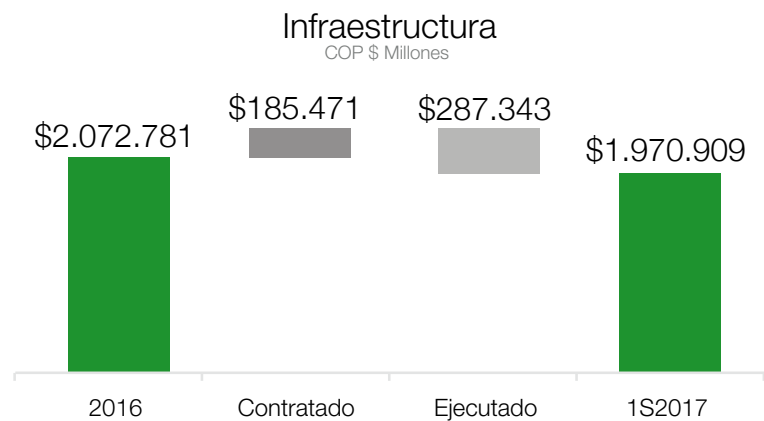


NOTA: Incluye COP \$112.000 mill del proyecto Túnel de la Línea, adjudicado el 4 de julio.

Servicios de construcción

Infraestructura:

- La ejecución se concentró en proyectos como: Hidroeléctrica Ituango, el Puente Binacional, movimiento de tierras Puerto SPIA Aguadulce, vía conectividad Puerto de Barranquilla, terminación Túnel Piloto de La Línea, obras concesión Faca-Los Alpes, entre otros.
- Dentro de las obras contratadas se cuenta con COP 51.777 mill del primer trimestre. En el segundo trimestre se destaca la contratación del proyecto terminación del Túnel de la Línea por COP \$112.000 mill adjudicado el 4 de julio. Además la ampliación de los contratos movimiento de tierras Puerto SPIA Aguadulce por COP \$6.130 mill, modificación parcial Cauce Arroyo Bruno por COP \$3.215 mill y otros por COP \$12.349 mill.



Servicios de construcción

Edificación:

- Ejecución de obras para terceros, como: Centro comercial Multiplaza La Felicidad (Bogotá), Hotel Corferias (Bogotá), Hotel Estelar (Cartagena) y Cámara de Comercio de Medellín, algunas ya fueron entregadas. Así mismo, se continúa con las obras para Pactia, como: Buró 25 Etapa II (Bogotá) y los Centros Comerciales El Ensueño y Gran Plaza Bosa (Bogotá).
- En cuanto a lo contratado, se destaca principalmente el contrato de construcción del nuevo edificio corporativo EDEM (Panamá) por COP \$33.557 mill y el mayor alcance en otros contratos por COP \$24.010 mill. Teniendo en cuenta COP 4.151 mill contratados del primer trimestre.

Vivienda:

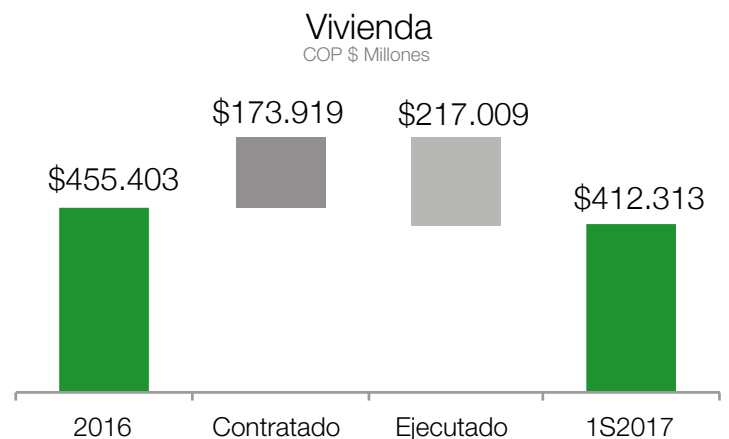
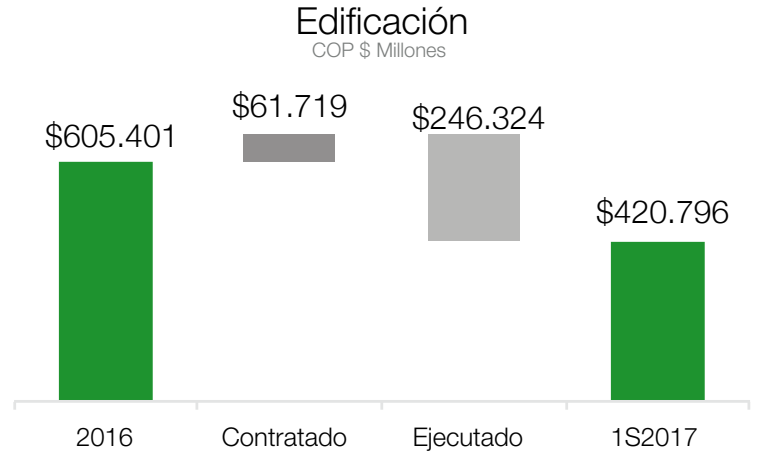
- La ejecución de COP \$103.625 mill se concentra en los proyectos en Colombia y Panamá. La ejecución del primer trimestre fue de COP \$113.384 mill.
- En cuanto a lo contratado se destacan los proyectos en Panamá; Alta Park etapa 1 por COP 90.012 mill, Manhattan Sky por COP 56.999 mill y Explora Edificios por COP 7.266 mill. Además la variación en algunos contratos por COP 3.316 mill. Teniendo en cuenta lo contratado en el primer primer trimestre por COP 16.326 mill.

Ingeniería y Diseño:

- Adjudicación proyecto Hato Montaña (Vivienda) - Panamá - Cliente: Edward Macgrath & Associates - Especialidad: Estructura.
- Adjudicación proyecto Equa (Vivienda) - Costa Rica - Cliente: Civitar - Especialidades: Arquitectura y redes.
- Adjudicación proyecto revisión estructural Ruta 40 - Bogotá Girardot (Infraestructura) - Cliente: Consorcio Ruta 40 - Especialidad estructura.
- Adjudicación proyecto Colgate Palmolive (Industria)- Colombia - Cliente: Pactia - Especialidades: arquitectura, estructura y redes

Innovación y Sostenibilidad:

- A partir de innovación en tecnologías digitales desarrollamos 3 aplicaciones para utilizar en procesos de Ingeniería y Diseño que permiten incrementar la productividad, expandir las ventajas de BIM y gestionar la información de los proyectos. Estas tecnologías son: Topografía digital con drones, Folium (Bitácora digital de obra) y Realidad virtual comercial y técnica, esta última la desarrollamos co-creando con emprendedores innovadores del ecosistema de innovación de la región. Estas aplicaciones digitales pasaron de la fase de innovación a la de comercialización.



Concesiones

Estado actual de proyectos de concesión:

Vial

- **APP Vía Pacífico (Buga - Buenaventura):** Etapa de pre construcción:
 - Se firmó otro sí número uno con la ANI mediante el cual: 1) se suspenden algunas obligaciones contractuales (cierre financiero, fondeo de subcuentas). 2) se acuerda la ejecución de obras prioritarias. 3) se continúa en la etapa de estudio para sustituir algunas obras.
- **APP Vía 40 Express (Bogotá - Girardot):** Inicio de operaciones 1 diciembre, 2016.
 - En abril inició la medición de los indicadores de cumplimiento. Se ha obtenido una calificación del 100%, lo que ha permitido recibir la totalidad de la retribución correspondiente a la Unidad Funcional 0.
- **APP Doble Calzada de Oriente (Palmas - Tablazo):** iniciativa privada presentada por Devimed S.A a la Gobernación de Antioquia. Se estima entregar estudios a nivel de factibilidad a finales de agosto.

Portuario

- **Darien International Port:** proyecto 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 Patíco:** Se encuentra en etapa final de consulta previa, se espera que en los próximos meses finalicen con éxito las conversaciones con los cabildos.

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	2017-I	2017-II
Cocorná	4.161	4.414	4.406
Puerto Triunfo	3.734	3.855	3.808
Guarne	18.605	13.932	16.448
Palmas	9.085	9.674	9.456
Total	35.585	31.874	35.585

Resultados financieros

COP Millones	2016	1T-2017	2T-2017
Ingresos operacionales	178.584	32.252	74.282
EBITDA*	63.410	16.002	43.016

* Cifras bajo NIIF

CCFC:

Bogotá - Los Alpes

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

Tráfico promedio diario

Peaje	2016	2017-I	2017 -II
Corzo	7.136	7.374	7.354
Río Bogotá	17.656	17.530	17.865
TOTAL	24.792	24.904	25.218

Resultados financieros

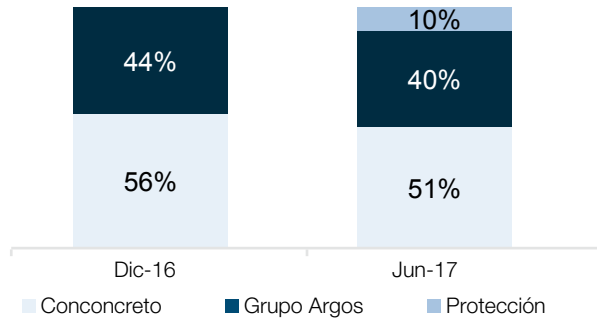
COP Millones	2016	2017-I	2017-II
Ingresos operacionales	143.990	29.851	63.039
EBITDA *	47.679	12.681	25.343

Fondo de Capital Privado **PACTIA**
FCP INMOBILIARIO

	Jun-17	Jun-16	Var. %
Ingreso bruto efectivo	103.462	91.322	13%
Costos operativos (Opex)	32.469	27.413	18%
Ingreso neto operativo	70.994	63.908	11%
EBITDA consolidado*	50.883	56.729	-10%
Utilidad neta	66.023	29.569	123%

*Cifras no comparables puesto que el 20 de enero se creo el fondo de capital privado.

Participación en FCP Pactia Inmobiliario (%)



HECHOS RELEVANTES

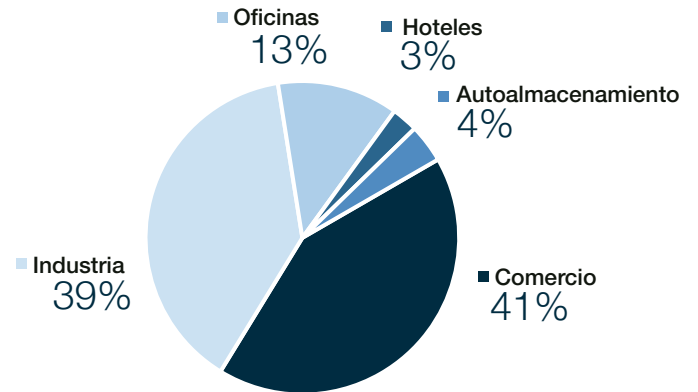
- Constitución del Fondo de capital privado Pactia y el ingreso de Protección.
- Reinauguración del Centro Comercial Gran Plaza Soacha, Bogotá.

Vivienda

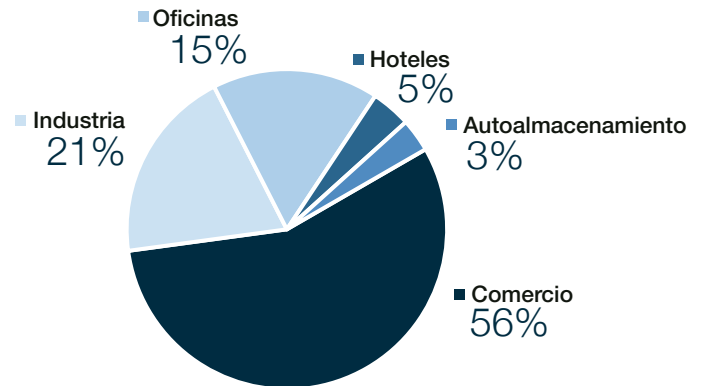
A corte de junio de 2017, se tienen 14 proyectos en construcción y 4 en preventa, concentrados en Bogotá, Medellín, Barranquilla y Ciudad de Panamá.

Se cuenta con 925 unidades en venta las cuales se esperan vender en un lapso de 15,1 meses contados a partir de la fecha (Se lanzó a preventa una nueva etapa de Zanetti, y el proyecto MonteRio). En el 1S 2017 se escrituraron 249 unidades de las 1.195 que se esperan escriturar en 2017. Además, se tienen 5 proyectos en estudio de factibilidad que representan 4.626 unidades.

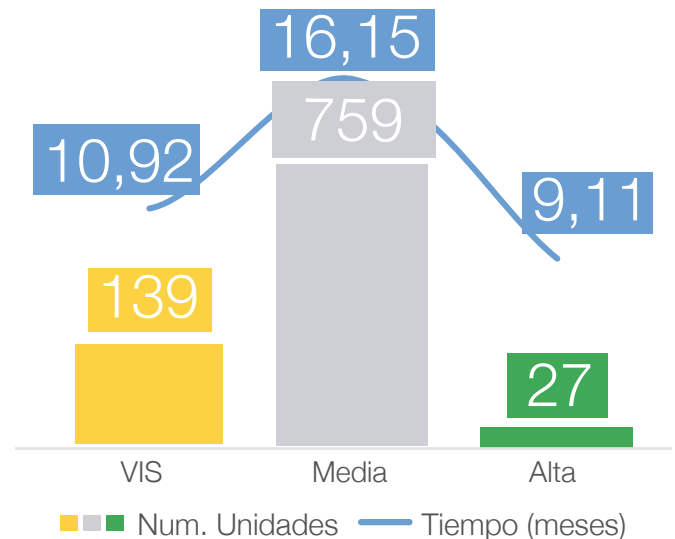
GLA Jun-2017
516.695 m² en operación



NOI Jun-2017
COP 70.994 mill



Unidades lanzadas por vender y tiempo estimado de comercialización



Resultados Financieros a jun-2017:

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 en los **INGRESOS**. Se destacan los siguientes resultados:

El impacto de algunos proyectos y menor escrituración en proyectos de vivienda que afectaron la **UTILIDAD BRUTA** de la compañía.

El crecimiento en **OTROS INGRESOS** está asociado a mayores reintegros y recuperaciones de proyectos de infraestructura y liquidaciones de coberturas cambiarias.

Reducción en los gastos de **ADMINISTRACIÓN Y VENTAS** por menores provisiones de cartera y gastos de registros de rentas. Si bien los **GASTOS DE PERSONAL** crecen el 12%, al tener en cuenta los cobros internos que el Centro de Servicios Compartidos hace a terceros, el crecimiento de este rubro sería del 10,5% que en términos reales equivale al 4,5%.

Variación positiva en **OTRAS GANANCIAS** que están asociadas a la valorización de las unidades de inversión que el año anterior se contabilizaban como Métodos de Participación.

Menores **INGRESOS FINANCIEROS** por reducción en las tasas de colocación de los excedentes de Vinci y menor saldo por los aportes de Equity. El crecimiento en los **GASTOS FINANCIEROS** son el resultado de mayor nivel de endeudamiento de un año a otro.

EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN sin considerar el impacto del FCP Pactia, se reduce debido a menores utilidades de las concesiones Devimed y CCFC.

Ingresos por Pactia:

PACTIA	Real junio 2017	Real junio 2016	Variación	Registro contable
Sociedad Gestora	1.367	92	1.276	Ingreso x met . Participación
PA PACTIA	-	17.714	(17.714)	Ingreso x met . Participación
FCP PACTIA	25.795	-	25.795	Otras ganancias
FCP PACTIA	7.586	-	7.586	Ingreso por Dividendos
TOTAL	34.749	17.806	16.943	95,2%

Estado de situación financiera consolidado:

La mayor variación se presenta en el **ACTIVO CORRIENTE** debido a ejecución de obra y aportes de Equity a los proyectos.

De los COP\$929.234 mill de **OBLIGACIONES FINANCIERAS**, la deuda asociada a los consorcios, filiales y proyectos vivienda, que asciende a un total de COP \$337.986 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)	jun-17	jun-16	Variación	
			\$	%
Ingresos de actividades ordinarios	670.946	686.750	(15.805)	-2,3%
Costos de ventas	(609.811)	(588.000)	21.811	3,7%
Utilidad Bruta	61.135	98.750	(37.615)	-38,1%
Otros ingresos	18.895	6.894	12.001	174,1%
Gastos de administración y ventas	(21.081)	(23.835)	(2.754)	-11,6%
Gastos beneficios de empleados	(30.104)	(26.840)	3.265	12,2%
Otros gastos	(5.576)	(3.559)	2.017	56,7%
Otras ganancias (pérdidas)	33.381	-	33.381	
Utilidad Operativa	56.650	51.411	5.240	10,2%
Diferencia en cambio	2.872	(2.374)	5.246	-221,0%
Ingresos financieros	8.659	14.424	(5.765)	-40,0%
Gastos financieros	(46.529)	(39.865)	6.664	16,7%
Método de participación asociadas	12.360	34.300	(21.940)	-64,0%
Utilidad antes de Impuestos	34.012	57.896	(23.884)	-41,3%
Gastos por Impuestos corrientes	(9.048)	(9.776)	(728)	-7,4%
Ajustes por impuestos diferidos	(2.004)	(7.985)	(5.981)	-74,9%
Interés minoritario	170	(376)	(546)	-145,3%
Utilidad Neta	23.130	39.759	(16.629)	-41,8%
EBITDA	94.478	110.319	(15.841)	-14,4%

Márgenes	Jun-17	Jun-16
Bruto	9,1%	14,4%
Operacional	8,4%	7,5%
Antes de impuestos	5,1%	8,4%
Neto	3,4%	5,8%
EBITDA	14,1%	16,1%

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (Millones de pesos)	Jun-17	Dic-16	Var \$	Var %
Activo corriente	1.565.396	1.664.521	(99.125)	-6,0%
Activo largo plazo	1.632.778	1.588.971	43.807	2,8%
Total activo	3.198.174	3.253.492	(55.318)	-1,7%
Pasivo corriente	1.177.347	1.263.420	(86.073)	-6,8%
Pasivo largo plazo	667.538	643.549	23.989	3,7%
Total pasivo	1.844.885	1.906.969	(62.084)	-3,3%
Total patrimonio	1.353.289	1.346.523	6.766	0,5%

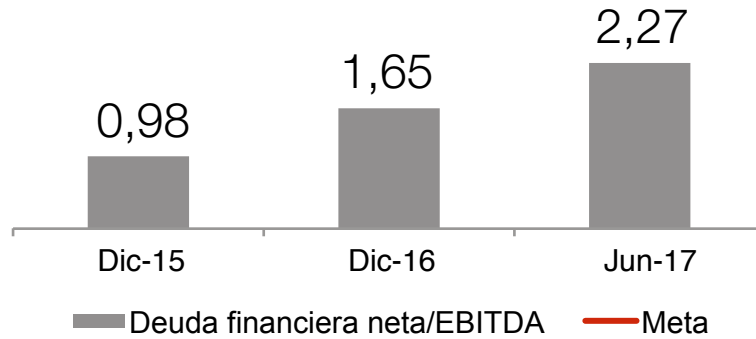
OBLIGACIONES FINANCIERAS (Millones de pesos)	Jun-17	Dic-16	Var \$	Var %
Construcción	239.793	257.236	(17.443)	-7%
Inversión	479.008	463.525	15.483	3%
Vivienda	201.870	186.450	15.420	8%
Corporativo	8.562	15.924	(7.362)	-46%
TOTAL	929.234	923.136	6.098	1%

Indicadores y Covenants*

* Covenants administrativos para monitoreo y control

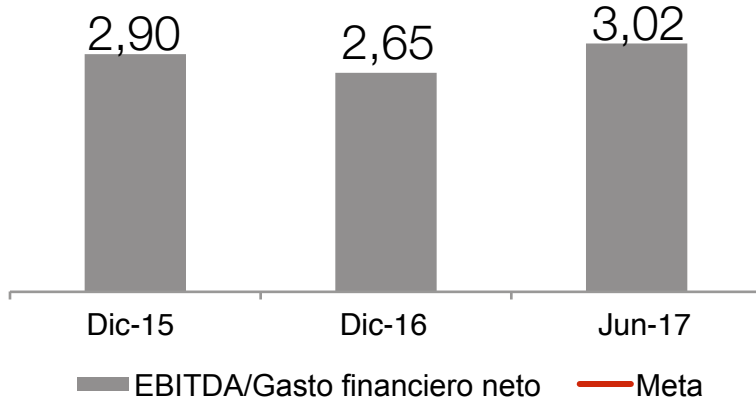
Deuda financiera Neta/EBITDA

Objetivo: Menor a 4x



EBITDA/Gasto financiero neto*

Objetivo: Mayor a 3,6x



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

Costo de la deuda

