

*Este informe fue elaborado con base en los estados financieros de Construcciones El Cóndor S.A., preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus correspondientes interpretaciones (CINIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).*

## **Resumen ejecutivo**

### **Hitos relevantes del cuarto trimestre 2023**

Por octavo año consecutivo, el Comité IR de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), aprobó el otorgamiento del Reconocimiento Emisores – ir, el cual tendrá vigencia de un año contado desde el 31 de octubre de 2023, fecha en la cual sesionó el citado comité. Este reconocimiento es otorgado a las empresas que voluntariamente adoptan mejores estándares de revelación de información, buscando fortalecer su relación con los inversionistas, lo cual ubica a Construcciones El Cóndor como una empresa líder en buenas prácticas, enfocada en garantizar que, sus inversionistas y demás grupos de interés, conozcan de manera transparente el estado financiero de la Compañía y todas aquellas situaciones que deben ser debidamente reveladas al mercado.

El 3 de octubre del 2023, se celebró, en calidad de Codeudor, un Contrato de Crédito rotativo con destinación exclusiva para el capital de trabajo de los Proyectos Magdalena 2 y Santana – Neiva – Mocoa (los “Contratos EPC”). Dicho contrato de crédito se celebró con Banco Davivienda S.A., Banco de Bogotá S.A., Banco de Occidente S.A. y Bancolombia S.A. (los “Acreedores Financieros”), por un monto de hasta COP \$65.000.000.000, y un Periodo de disponibilidad de hasta 30 meses a una tasa de Interés remuneratorio variable. El Deudor del citado contrato de crédito es el “Fideicomiso CEC Capital de Trabajo Magdalena y Ruta al Sur” (el “Deudor”), administrado por Fiduciaria Davivienda S.A., y del cual la Compañía es su Fideicomitente. Adicionalmente como parte de los Documentos de Crédito suscritos en desarrollo del Contrato de Crédito, la Compañía suscribió un contrato de cesión de derechos económicos a favor del Deudor, en relación con los flujos de los pagos derivados de los Contratos EPC. Y a favor de los Acreedores Financieros, se constituyó garantías mobiliarias sobre los derechos fiduciarios.

El 15 de noviembre del 2023, Construcciones El Cóndor S.A. (la “Compañía”), ha celebrado una modificación al Contrato de Crédito mediante el cual el Instituto para el Desarrollo de Antioquia (IDEA) otorgó una línea de liquidez de capital de trabajo por la suma de COP \$50.000.000.000, para el proyecto Acceso al Túnel Guillermo Gaviria Echeverry – Túnel del Toyo –, los principales elementos de la modificación son: 1. Ampliación del plazo de vencimiento de la obligación, la cual estaba inicialmente prevista para el 15 de noviembre de 2023 y estableciendo como nueva fecha de vencimiento el 30 de octubre de 2027. 2. Modificación de las condiciones, y fuentes de pago del crédito, conservando como fuente prioritaria el flujo de caja libre del Proyecto Vías de Acceso al Túnel Guillermo Gaviria Echeverry – Túnel del Toyo, e incorporando fuentes complementarias que deberán ser acordadas con los demás acreedores financieros de la Compañía. Esta modificación hace parte del plan de reperfilamiento de deuda que viene adelantando la Compañía con todos sus acreedores financieros en aras de fortalecer su posición financiera y garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, mejorando la liquidez de los proyectos. Así mismo, significa el respaldo financiero en un contexto de condiciones macroeconómicas que han afectado significativamente el sector de infraestructura, tales como el aumento de los costos de financiamiento y los efectos inflacionarios en el costo de los insumos, entre otros.

*Este informe fue elaborado con base en los estados financieros de Construcciones El Cóndor S.A., preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus correspondientes interpretaciones (CINIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).*

### **Resumen Hitos relevantes posteriores al Cierre 2023**

De acuerdo con los resultados financieros que presentan una pérdida neta de doscientos cincuenta mil seiscientos sesenta y cinco millones ochocientos noventa y un mil pesos (\$259.665.891.000), la cual tiene como contexto la situación retadora que enfrentó Compañía en el 2023, ocasionado por la confluencia de componentes tanto internos como externos, entre los que se destacan: (i) el aumento de los costos de financiación del endeudamiento corporativo; (ii) la disminución del margen operativo en los proyectos derivado del impacto inflacionario; (iii) el cierre de los proyectos asociado a la terminación de las obras de Pacífico Tres y Ruta al Mar; y (iv) la consolidación de la pérdida asociada a ajustes contables.

Como medidas adoptadas por la Compañía para mitigar la coyuntura se inició desde el primer trimestre de 2023, un plan tendiente a controlar el impacto que éste podría ocasionar en sus diferentes líneas de negocio (construcción e inversiones), y en su capacidad de cumplir sus compromisos con sus acreedores, para ello, y luego de la eficiente gestión con todos los grupos de interés se ha logrado:

- (i) Renegociar los contratos EPC con las sociedades contratantes de manera que se incluya el reconocimiento de pérdidas y la implementación de esquemas de ajustes en los precios de los contratos;
- (ii) Acordar con los acreedores financieros las condiciones del reperfilamiento del endeudamiento, ajustado a la capacidad y el flujo de los ingresos de la Compañía;
- (iii) Se obtuvieron recursos de capital de trabajo para el desarrollo de los proyectos, esto a través de recursos de la banca con destino exclusivo al capital de trabajo de los proyectos, así como la facilidad de recursos para el capital de trabajo a través de los clientes;
- (iv) Se estructuraron vehículos fiduciarios independientes para el manejo de los recursos con destino al capital de trabajo de los contratos EPC;
- (v) Se revisaron y depuraron los estados financieros;
- (vi) Se optimizaron los procesos administrativos y
- (vii) Terminación de las obras en Pacífico Tres y Ruta al Mar

## Comportamiento del sector de infraestructura

---

De acuerdo con los analistas del mercado el crecimiento del PIB de Colombia anual fue del 0.6%, inferior a lo que proyectaban los analistas quienes esperaban un 1.2% para el cierre del año, sin embargo, es un resultado alentador pues se logró evitar la recesión.

Conforme con los últimos resultados presentados por el DANE de cierre de año, muestran que tres sectores cerraron con caídas y jalaron la actividad económica nacional por debajo de las expectativas de los analistas: la construcción, la industria manufacturera y el comercio, pues presentaron tasas negativas anuales y técnicamente están en recesión, una figura que se da cuando la economía cae en terreno negativo durante dos trimestres seguidos.

El sector de la construcción particularmente registró una caída de 4,2% y tuvo una contribución de -0,2 puntos en el resultado total anual. Si se revisa el resultado del último trimestre, el sector cayó 1,6%, que conforme con los análisis económicos esto se debe a la baja ejecución en obra pública y la desaceleración normal de las concesiones, sumado a que los costos siguen creciendo por encima de su promedio de los últimos 10 años y el impacto de los niveles de las tasas de interés

Indiscutiblemente el contexto macroeconómico ha impactado el sector de la construcción, poniendo retos sobre los márgenes operativos de los contratos de construcción y concesiones.

A pesar de estos desafíos, las perspectivas para el 2024 presentan un panorama notablemente más alentador en comparación con el año 2023, y esto se debe a una serie de factores que indican un repunte en la economía colombiana. Se vislumbra un cambio positivo a partir del segundo semestre del año 2024, impulsado en gran medida por la expectativa de la reducción de tasa de intervención por parte del , de la disminución en la inflación y de un mayor impulso del gobierno nacional en la continuidad de las obras de infraestructura, lo cual nos permite mantener una perspectiva optimista donde esperamos mantener nuestra posición en el mercado y continuar buscando nuevas oportunidades de crecimiento.

## Informes - Separados acumulados a diciembre de 2023

---

### ■ Estado de resultados

*Los resultados operacionales se encuentran expresados bajo NIIF y su comparativo se realiza para los periodos enero – diciembre 2023 contra enero – diciembre 2022 de conformidad con lo establecido en la NIC – 1 y NIC – 34.*

- Los ingresos de actividades ordinarias sumaron COP\$874.820 millones, disminuyeron un -0.22% con respecto al año 2022 equivalente a COP\$1.921 millones menos. Este resultado se asocia reducción de la facturación de Ruta al Mar y Pacífico 3, asociado al reto de terminación de las 4G propias. Sin embargo, con el restablecimiento de la rentabilidad de los contratos EPC de Magdalena 2 y Ruta al Sur se espera un incremento de la facturación para 2024
- Los costos operacionales fueron de COP\$940.471 millones, aumentando un 19.01% con respecto al cuarto trimestre del año de 2022. Se presenta una pérdida bruta por valor de COP (\$65.650) millones equivalente a un margen bruto de -7,50%. Este resultado negativo en el año

2023 se presenta principalmente por: la disminución del margen operativo en los proyectos de construcción derivado del impacto inflacionario, las pérdidas aportadas por la mayor permanencia y cierre de la ejecución de las obras de los proyectos de cuarta generación (4G): Consorcio Farallones (P2), Pacífico 3 y Ruta al Mar. La compañía espera revertir esta tendencia con la rentabilización de los actuales proyectos EPC, con el incremento de la ejecución de Ruta al Sur y el inicio de la colocación masiva de mezcla asfáltica en el proyecto Madalena 2.

- Lo gastos administrativos alcanzaron un 11.01% de los ingresos y aumentaron en un 182.37% con respecto al año anterior, principalmente porque esta línea captura el deterioro de los activos asociados al proyecto de concesión de Cesar Guajira, lo cual también afectó negativamente el resultado operativo.
- Es así, que se presenta una pérdida operacional de COP (\$154.966) millones con un margen operacional negativo de (17.71%). El EBITDA con un resultado negativo (COP\$86.382) millones equivalente a un margen negativo EBITDA de (9.87%). Este resultado tiene una significativa disminución respecto al margen EBITDA del cuarto trimestre del año 2022, sin embargo, dados los ajustes contables de 2023 estas cifras son de difícil comparación.
- El gasto por intereses aumentó 56.71% con respecto al tercer trimestre del año de 2022, de este efecto, el 77.78% corresponde al aumento de las tasas de interés, siendo esta la principal variable generadora de la pérdida neta. La Compañía seguirá enfocada en lograr su desapalancamiento mediante la venta o generación de liquidez de los activos de Concesiones que van con destino a disminuir el endeudamiento actual.
- Los resultados reconocidos por método de participación generaron un resultado negativo de COP(\$10.622) millones. Estos rubros presentan efectos contables, más no tienen impacto en la caja de la Compañía.
- Teniendo en cuenta lo anterior el resultado neto de la compañía fue de COP(\$259,666) millones siendo este el año más difícil en la historia de Construcciones El Cóndor. Este resultado tal y como se ha enunciado anteriormente, se resumen en cuatro principales hechos. En primer lugar, dado el nivel de apalancamiento, el crecimiento de las tasas de interés generó un aumento desproporcionado en el gasto financiero. En segundo lugar, el incremento en los costos de la mano de obra y materias primas e insumos afectó la rentabilidad de los proyectos de construcción. En tercer lugar, la extensión del período de construcción de las concesiones 4G propias y sus proyectos EPC, asociadas a la materialización de riesgos ambientales, prediales, sociales, geotécnicos y de redes, incrementó los costos por mayor permanencia y aplazó la generación de ingresos por dividendos y en último lugar, los ajustes contables en respuesta a las condiciones del mercado llevaron a deteriorar activos no realizables.

#### ■ Estado de situación financiera

*Las cifras del estado de situación financiera se encuentran expresados bajo NIIF y su comparativo se realiza entre los meses de noviembre de 2023 y diciembre de 2022, de conformidad con lo establecido en la NIC 1 y NIC 34.*

- Los activos totales suman COP\$2.39 billones, de los cuales nuestro portafolio de inversiones a valor en libros es de \$800.000 millones. La relación de activos corrientes y no corrientes sobre el total del activo es 61% y 39% respectivamente.

- El efectivo y equivalentes de efectivo asciende a COP\$49.221 millones, que comparada con diciembre del año 2022 significa una disminución del 8%.
- Los pasivos cerraron en COP\$1.66 billones, donde el pasivo corriente es el 84% y el no corriente 16%. La alta proporción del pasivo corriente sobre el pasivo total se debe al plazo de vencimiento del crédito estructurado del negocio de inversión, que es menor a un año (mayo 2024), sin embargo, su fuente de pago es la venta de la participación de la Concesión Pacífico 3, la cual fue clasificada en el corto plazo como un activo mantenido para la venta.
- El endeudamiento de la Compañía se incrementó en un 12.07% con respecto diciembre de 2022, la deuda financiera se distribuyó de la siguiente manera (cifras en millones de pesos): deuda que tiene como fuente de pago los ingresos relacionados con el Portafolio de Inversiones COP\$463.251, deuda a reperfilarse a 4 años con fuente de pago en los procesos de reclamaciones y excedentes de proyectos y desinversiones COP\$283.475, deuda de capital de trabajo de proyectos de construcción COP\$96.988, leasing de maquinaria y equipos COP\$95.680, obligaciones financieras y leasing de las operaciones conjuntas COP\$20.957 y otros pasivos no bancarios por COP\$17.762.
- El patrimonio de Construcciones El Cóndor S.A. cerró en COP\$731.702 millones de pesos.
- La razón corriente de la Compañía fue de 1.04x, disminuyendo con respecto a diciembre del año 2022 cuyo indicador fue 1.20x.

### Informes - Consolidados acumulados a diciembre de 2023

Los resultados operacionales se encuentran expresados bajo NIIF y su comparativo se realiza para los periodos enero - diciembre 2023 contra enero – diciembre 2022 de conformidad con lo establecido en la NIC – 1 y NIC – 34.

#### ■ Estado de resultados

- Los ingresos de actividades ordinarias sumaron COP\$905.460 millones, disminuyendo un 1% con respecto al tercer trimestre del año 2022. Presenta una pérdida operacional de COP (\$60.169) millones equivalente a un margen operacional negativo de 7%.

Los resultados consolidados no presentan variaciones significativas con respecto al estado de resultados separado ya detallado previamente.

#### ■ Estado de situación financiera

Las cifras del estado de situación financiera se encuentran expresados bajo NIIF y su comparativo se realiza entre los meses de diciembre de 2023 y diciembre de 2022 de conformidad con lo establecido en la NIC – 1 y NIC – 34.

- Los activos totales sumaron COP\$2.394 billones, de los cuales el 61% son activos corrientes y el 39% activos no corrientes.
- Los pasivos totales sumaron COP\$1.4 billones. El endeudamiento financiero consolidado del tercer trimestre del año 2023 corresponde al mismo endeudamiento de los estados financieros separados.
- El patrimonio atribuible a los controladores fue de COP\$731.6 millones de pesos.

#### Backlog

A diciembre 31 de 2023 el Backlog, entendido como el saldo de obras contratadas y por ejecutar, se ubicó en COP\$2.267.786 millones, de acuerdo con el siguiente cálculo:

<b>BACKLOG</b>	<b>A diciembre 31 de 2023</b>
Backlog (3T 2023)	\$2.446.515
Cancelación o Terminación de Contratos	0
Ajustes Backlog	\$38.864
Prestación de Servicios	-\$217.593
<b>Total Backlog</b>	<b>\$2.267.786</b>

Cifras en millones de pesos

Construcciones El Cóndor S.A. invita a la teleconferencia de resultados que se realizará el próximo **lunes 4 de marzo de 2024 a las 3:00 PM COT**. Las instrucciones para acceder a la teleconferencia se publicarán en el sitio web [www.elcondor.com](http://www.elcondor.com)