

Fabricato S.A. informa sobre sus resultados del segundo trimestre del año 2019 en los siguientes términos:

Ambiente de Negocios

El ambiente de negocios del segundo trimestre del año, al igual que lo percibido en el primer trimestre, ha sido favorable, presentando una buena dinámica especialmente en la venta minorista de productos confeccionados.

Distinto a lo que se podría esperar, el sector manufacturero Colombiano no percibe este efecto positivo en la misma proporción; esto se explica por una fuerte restricción crediticia, además de los factores ya conocidos como el incremento de la importación legal, importación bajo prácticas desleales y contrabando.

Negocios Fabricato:

Textil:

El segundo trimestre del año para el sector textil manufacturero presenta una particularidad: es el trimestre en que la necesidad de producción crece, demandando mayor esfuerzo de caja, pero a la vez es un trimestre de bajos recaudos, ya que las cuentas por cobrar fueron generadas por las ventas del primer trimestre, el cual tradicionalmente es de ventas bajas. Este déficit de caja se compensa en el cuarto trimestre, cuando ya los volúmenes de producción bajan y los recaudos del período son generados por las ventas del tercer trimestre, históricamente el mejor periodo de ventas.

Entendida esta particularidad del negocio para este período, y a su vez relacionándolo con la casi inexistencia de crédito para el sector, la alternativa es seguir financiándose con recursos propios, de ser posible, o recurrir a las opciones más costosas de financiamiento.

Un llamado especial de atención para el mes de abril, cuyo resultado fue fuertemente impactado negativamente por el periodo de Semana Santa. La recuperación percibida en los meses de mayo y junio no fueron suficientes para recuperar los resultados del trimestre, pero marcan una tendencia positiva hacia los periodos siguientes.

En Fabricato disminuimos el volumen de inventario de productos terminados en el período, una de las fuentes para financiar la operación, y redujimos el volumen de producción en relación con el mismo período del año anterior. Obviamente, y como se podrá ver en los resultados del período, ambas decisiones impactaron negativamente el margen de contribución, que pensamos se recuperará en el período siguiente por la decisión de anticipar flujos de uno de nuestros proyectos inmobiliarios, lo que permitirá:

- a) Apalancar el mayor volumen de producción necesaria para el tercer trimestre;*
- b) Cambiar la estrategia de compras de varias materias primas, con consecuente reducción del costo de la operación;*
- c) Disminuir los costos financieros;*
- d) Aumentar las ventas, ya que habrá la oportunidad de ampliar la oferta de nuestra línea “Essentials”, productos clásicos de alta demanda cuya disponibilidad de algún inventario invariablemente se traduce en negocios.*

La decisión de anticipar los flujos futuros para destinarlos a capital de trabajo refuerza la confianza de la dirección y de la Junta Directiva en la operación textil de Fabricato, fundamentada en su proceso de reconversión completa de negocios, con reenfoque al mayor valor agregado de nuestra oferta, tanto de productos como de servicios; los resultados de este proceso de reconversión se perciben por el incremento de nuestra participación en segmentos específicos de mercado, como marcas reconocidas en Colombia, empresas confeccionistas exportadoras de Colombia y grandes empresas confeccionistas del exterior.

Inmobiliario:

Ciudad Fabricato:

Recordemos que el proyecto inmobiliario Ciudad Fabricato está compuesto por un conjunto de apartamentos, un centro comercial y torres de servicios, de los cuales Fabricato, por aportar el 70% del lote donde se desarrolla el emprendimiento, tenía al cierre del primer semestre una cuenta por cobrar por \$112.825 millones.

Por la relevancia del hecho que se explica a continuación, a pesar de haberse concretado en julio estamos obligados a reportarlo como un hecho relevante después del periodo de cierre.

Información Relevante



Fabricato decidió anticipar flujos de caja futuros, derivados de los derechos económicos que tiene sobre las ventas de la primera etapa del proyecto inmobiliario Centro Comercial Plaza Fabricato y los desarrollos de vivienda Oceana y Mediterránea para lo que resta del año 2019, 2020 y hasta diciembre de 2021.

Es importante aclarar que sólo se anticipan los recursos del área destinada a la venta, así definido desde el inicio del proyecto. El área del centro comercial que corresponde a Fabricato, y que fue aportado al cierre del mes de marzo al patrimonio autónomo para el arrendamiento de locales, se mantiene tal cual se definió desde un principio, y deberá generar renta a partir del momento en que se inaugure el centro comercial Plaza Fabricato.

El valor de los flujos anticipados en el periodo mencionado asciende a \$49.407 millones, y su valor presente a \$41.643.

Como fue explicado anteriormente, este valor se destinará a capital de trabajo de Fabricato.

Ibagué:

A finales de abril se iniciaron las ventas de la parte del proyecto destinada a vivienda de interés prioritario; al final de junio, 46% de los apartamentos ofertados ya habían sido vendidos.

El valor estimado de ingresos por este proyecto a Fabricato es de \$21.000 millones en un plazo de 10 años, luego del inicio de su construcción.

Parque Industrial Fabricato, en Rionegro (Riotex):

No hay novedades relevantes referente al segundo trimestre del 2019.

Mantenemos la expectativa de ingreso anual por arrendamiento entre \$5.500 y \$6.000 millones, cuando estemos con el 100% del área disponible arrendada. A este valor deberá sumarse lo que se recibirá por los servicios disponibles a los arrendatarios, como tratamiento de agua y vapor.

Información Relevante



Inmueble Sibaté:

La Secretaria General de la Corte Suprema de Justicia emitió la constancia secretarial de la ejecutoria de la sentencia de casación, proferida el 17 de Agosto de 2016. Una vez registrado el inmueble a nombre de la Compañía serán reconocidos los efectos en los estados financieros.

Siendo estos los puntos relevantes del período, los resultados son los siguientes:

Resultados financieros y principales indicadores:

Cifras expresadas en millones de pesos

	2 TRIMESTRE 2019	2 TRIMESTRE 2018	VARIACION EN \$ 2019 VS. 2018	VARIACION EN PUNTOS % 2019 VS. 2018
Ventas	86.786	90.837	(4.051)	-4,5%
(Pérdida) Utilidad Operacional	(4.701)	(1.492)	(3.209)	-215,1%
Margen Operacional	-5,4%	-1,6%		-3,77
(Pérdida) Utilidad Neta	(12.690)	(7.465)	(5.225)	-70,0%
Margen Neto	-14,6%	-8,2%		-6,40
EBITDA	(469)	2.877	(3.346)	-116,3%
Margen EBITDA	-0,5%	3,2%		-3,71

	ACUMULADO A JUNIO DE 2019	ACUMULADO A JUNIO DE 2018	VARIACION EN \$ 2019 VS. 2018	VARIACION EN PUNTOS % 2019 VS. 2018
Ventas	162.000	166.974	(4.974)	-3,0%
(Pérdida) Utilidad Operacional	(9.868)	(4.397)	(5.471)	-124,4%
Margen Operacional	-6,1%	-2,6%		-3,46
(Pérdida) Utilidad Neta	(26.036)	(19.077)	(6.959)	-36,5%
Margen Neto	-16,1%	-11,4%		-4,65
EBITDA	(1.993)	4.695	(6.688)	-142,4%
Margen EBITDA	-1,2%	2,8%		-4,04

Muchas gracias.

Fabricato S.A.

Teléfono: (+57 4) 448 3500 | Fax: (+57 4) 275 3875
Carrera 50 N° 38 – 320, Bello, Antioquia – Colombia