

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

## **Ambiente de Negocios**

*El ambiente de negocios del tercer trimestre del año 2019, al igual que lo percibido en el segundo trimestre, ha sido positivo, presentando un buen nivel de actividad que se ve reflejado, principalmente, en la venta minorista de vestuario, cuyo crecimiento con relación al mismo período del año anterior fue de 4,9%.*

*Igualmente se percibe un incremento en la demanda de productos confeccionados en Colombia, que además del crecimiento natural del período, también se explica por la volatilidad del dólar y los decretos 274 y 275 del Plan Nacional de Desarrollo (que establecen un arancel del 37,9% para los productos confeccionados importados por un precio inferior a US\$20,00/Kg a partir de noviembre del 2019), que hacen la importación menos atractiva. El incremento en la demanda por productos confeccionados colombianos arrastra mayor demanda por productos textiles, que a su vez demandan más hilos. Como lo hemos explicado en algunos informes, el incremento de la demanda percibido en la venta minorista no es el mismo percibido en los distintos eslabones de la cadena productiva, resultado de importaciones legales, contrabando técnico y contrabando abierto.*

## **Negocios Fabricato**

### **Textil:**

*Al comparar el tercer trimestre del 2019 con el mismo periodo del año anterior, se observa un incremento en las ventas del 11,2%. Este crecimiento es resultado del buen desempeño del mercado nacional principalmente en el segmento de Moda, pero también el segmento institucional ha tenido un nivel de demanda mayor al esperado, en este segmento con nuestros productos de alto valor agregado, la innovación en desarrollo de producto y materias primas nos permitieron mantener una alta participación. En exportaciones el crecimiento principal es Brasil, mercado en desarrollo para nuestra Compañía desde el año 2018 con un potencial importante en cual seguimos enfocando recursos para su consolidación.*

*El EBITDA presentó un crecimiento del 230% y la pérdida operacional una reducción del 75,6%, lo cual representa una reducción en pesos de \$2,982 millones por una mayor contribución y la disminución en los costos fijos de producción; como estrategia permanente para mejorar los resultados de la Compañía.*

*Esta mejora en los indicadores, comparada con el mismo periodo del año anterior era esperada y así se informó en la presentación de resultados del segundo trimestre, consecuencia de una combinación de factores, tales como: el crecimiento en las ventas en los segmentos de mayor valor agregado, como marcas reconocidas de Colombia y del exterior, la reducción de costos fijos, la eficiencia en procesos administrativos y financieros y el aporte al capital de trabajo por el anticipo de flujos del negocio inmobiliario.*

*La importación de productos textiles sigue siendo protagonista en la dinámica del mercado; se nota un decrecimiento en la importación de algunos tipos de tela y su sustitución por producción nacional no se aplica de forma directa a todos los segmentos de producto, lo que se puede explicar por las siguientes razones:*

- 1) Sigue habiendo condiciones favorables para la importación (umbrales y aranceles muy bajos), razón por la cual muchos comercializadores textiles tradicionales decidieron importar;*
- 2) Por presentarse como un negocio tan atractivo, dado que los precios de origen en su gran mayoría son extremadamente bajos (por prácticas desleales en origen), otros comercializadores no tradicionales también se dedicaron a la importación;*
- 3) En este negocio de mucho volumen, surgieron al final transacciones con prácticas desleales tanto en origen como en territorio nacional, llevando a operaciones con precios ostensiblemente bajos;*
- 4) Lo anterior se aplica y funciona cuando los productos son básicos, commodities, representando menor riesgo de comercialización en el mercado interno. Como estos productos son orientados a la producción de confección básica, atributos como calidad y diseño quedan en segundo plano, pero lo cierto es que representan más de la mitad del mercado en algunos segmentos, como el del denim, que es la tela para los pantalones jeans.*

- 5) *Como no podría ser diferente, al incrementar de manera desproporcional la oferta de un producto básico, el precio pasa a ser la única herramienta para la venta, situación de negocio en la cual todos los tradicionales y formales pierden.*
  
- 6) *Como intento de desarrollar nuevos frentes, algunos de estos comercializadores incursionaron en la importación de productos más elaborados, con resultados no satisfactorios, razón por la cual ya se percibe una reducción en los volúmenes importados de estos tipos de productos.*
  
- 7) *En conclusión:*
  - a. *Se percibe en este momento que la importación de los productos textiles básicos no presenta crecimiento porque ya lograron una altísima participación en el mercado colombiano;*
  
  - b. *Igualmente se percibe un decrecimiento en las importaciones de textiles más elaborados.*
  
  - c. *Para que la industria nacional recupere su dinámica requiere que sean restablecidas las condiciones mínimas de competencia leal con el ajuste de umbrales y aranceles; de esta manera se podría recuperar la economía de escala a través del incremento de la participación de los productos básicos.*

*La volatilidad cambiaria con tendencia al alza del trimestre, si bien impactó en gran proporción los costos de producción, impactó al 100% los productos importados, lo que nos permite creer en una recuperación parcial del mercado de los productos nacionales en los próximos meses.*

*Como mencionamos anteriormente, los decretos 274 y 275 del Plan Nacional de Desarrollo (que establecen un arancel del 37,9% para los productos confeccionados importados por un precio inferior a US\$20,00/Kg a partir de noviembre del 2019) también favoreció los negocios de la industria nacional en el trimestre. A pesar de que su vigencia es para productos que ingresen al país a partir de noviembre de este año, las grandes empresas del comercio minorista decidieron reactivar plataformas de producción en Colombia ya desde su publicación, en el mes de agosto pasado.*

Se espera para un futuro cercano una nueva definición del gobierno sobre este tema, contemplando toda la cadena productiva, cuyo resultado esperado es la eliminación o al menos la reducción de las ventajas competitivas artificiales de otros países en relación con Colombia.

## **Inmobiliario:**

### **Ciudad Fabricato:**

En julio de 2019, Fabricato realizó la venta de la participación de la primera etapa de Plaza Fabricato a Inmoval y realizó el descuento de los flujos futuros de Oceana y Mediterránea con Fonval bajo las siguientes consideraciones:

1. La venta de la participación de la primera etapa de Plaza Fabricato a Inmoval, que estaba representada en flujos futuros de caja para los periodos junio de 2019 a diciembre de 2021. El valor de los flujos futuros negociados correspondía a la suma de \$32,183 millones y el valor cancelado por Inmoval a favor de Fabricato fue por \$26,303 millones, la diferencia generó una pérdida de valor razonable por valor de 5,880 millones reconocidos en el resultado del ejercicio en el mes de agosto.
2. Descuento de los flujos futuros de Oceana y Mediterránea con Fonval sobre los periodos agosto de 2019 a diciembre de 2021. Esta transacción se realizó con la elaboración de un contrato donde Fabricato cede los flujos futuros de los proyectos inmobiliarios de Oceana y Mediterránea a Credicorp Capital Colombia S.A, en su calidad de Administradora del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Fonval Derechos Económicos 2026. Los flujos base de descuentos están representados en \$17,224 millones, y el valor girado por Fonval como contraprestación a favor de Fabricato fue por \$\$15,340 millones, la diferencia será reconocida como costo financiero al pago de cada uno de los flujos.  
Este descuento de flujos se realizó sobre el 90% de los Derechos Económicos de los encargos de vinculación a los Fideicomisos Desarrolladores suscritos con los Beneficiarios de Área (en adelante los “Derechos de Venta en Firma”); y sobre el 80% del valor de los Derechos Económicos que a la firma del contrato no se encontraban con encargos de vinculación a los Fideicomisos Desarrolladores.

Al 30 de septiembre el saldo de la cuenta por cobrar a Entre Mares producto de la transferencia de los derechos fiduciarios del PA lote Pantex, asciende a \$80,853 millones y el valor de la inversión realizada en marzo de 2019 como aporte al Patrimonio autónomo de locales a \$39,834 millones.

## **Ibagué:**

La empresa Triada S.A.S. inicio ventas en el mes de mayo de 2019 del proyecto de apartamentos tipo VIP denominado Okapi, a este corte las ventas acumuladas fueron de 157 unidades lo que representa un 98% de las ventas totales del proyecto tipo VIP, logrando así cumplir con el punto de equilibrio.

El valor estimado de ingresos por este proyecto que incluye viviendas tipo VIP, VIS y no VIS será de \$21.000 millones en un plazo de 10 años, luego del inicio de su construcción.

## **Parque Industrial Fabricato, en Rionegro (Riotex):**

Terminamos septiembre con el 72% del área disponible arrendada.

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.

## **Inmueble Sibaté:**

La compañía recibió en el mes de agosto copia de la sentencia ejecutoriada y la constancia secretarial de la misma, para proceder con el registro del inmueble ante la oficina de registro de instrumentos públicos a nombre de Fabricato.

Actualmente el registro se encuentra en trámite.

El avalúo del inmueble fue actualizado con la Lonja de Bogotá en el mes de agosto de 2019 y su valor fue de \$45.601 millones.

# Información Relevante



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

## Resultados financieros y principales indicadores:

### Cifras expresadas en millones de pesos

	3 TRIMESTRE 2019	3 TRIMESTRE 2018	VARIACION EN \$ 2019 VS. 2018	VARIACION EN PUNTOS % 2019 VS. 2018
<b>Ventas</b>	<b>107,187</b>	<b>96,418</b>	<b>10,769</b>	<b>11.2%</b>
<b>(Pérdida) Utilidad Operacional</b>	<b>(965)</b>	<b>(3,947)</b>	<b>2,982</b>	<b>75.6%</b>
Margen Operacional	-0.9%	-4.1%		3.19
<b>(Pérdida) Utilidad Neta</b>	<b>(13,274)</b>	<b>(9,038)</b>	<b>(4,236)</b>	<b>-46.9%</b>
Margen Neto	-12.4%	-9.4%		-3.01
<b>EBITDA</b>	<b>3,001</b>	<b>909</b>	<b>2,092</b>	<b>230.1%</b>
Margen EBITDA	2.8%	0.9%		1.86

	ACUMULADO A SEPTIEMBRE DE 2019	ACUMULADO A SEPTIEMBRE DE 2018	VARIACION EN \$ 2019 VS. 2018	VARIACION EN PUNTOS % 2019 VS. 2018
<b>Ventas</b>	<b>269,187</b>	<b>263,391</b>	<b>5,796</b>	<b>2.2%</b>
<b>(Pérdida) Utilidad Operacional</b>	<b>(10,832)</b>	<b>(8,347)</b>	<b>(2,485)</b>	<b>-29.8%</b>
Margen Operacional	-4.0%	-3.2%		-0.85
<b>(Pérdida) Utilidad Neta</b>	<b>(39,310)</b>	<b>(28,116)</b>	<b>(11,194)</b>	<b>-39.8%</b>
Margen Neto	-14.6%	-10.7%		-3.93
<b>EBITDA</b>	<b>1,187</b>	<b>5,605</b>	<b>(4,418)</b>	<b>-78.8%</b>
Margen EBITDA	0.4%	2.1%		-1.69

Es importante resaltar que el resultado neto acumulado a septiembre de 2019 incluye una partida no recurrente por valor de \$5.880 millones que corresponde a la pérdida de valor razonable que generó la venta de la participación de la primera etapa de Ciudad Fabricato como se mencionó anteriormente.

Muchas gracias.