

LLAMADA DE RESULTADOS TRIMESTRALES

2T2024 GRUPO ARGOS

Agosto 2024

JUAN ESTEBAN MEJIA (Parte introductoria)

Buenos días para todos, quiero agradecerles su compañía el día de hoy. Esta conferencia la dedicaremos a presentar los resultados financieros de Grupo Argos al cierre del segundo trimestre de 2024.

En este espacio se encuentran Jorge Mario Velásquez, presidente de Grupo Argos; Alejandro Piedrahita, vicepresidente de Estrategia y Finanzas Corporativas de Grupo Argos; Rafael Olivella, vicepresidente de Asuntos Legales de Grupo Argos; Mauricio Ossa, presidente de Odinsa; María Clara Aristizábal, gerente del Negocio de Desarrollo Urbano; Pablo Arroyave, vicepresidente de Finanzas Corporativas de Odinsa; y Andrés Bejarano, presidente de Pactia.

Les recuerdo que en nuestro sitio web hemos puesto a su disposición toda la información del trimestre junto con la presentación que seguiremos durante la teleconferencia. Para descargarla, pueden ingresar al menú "Información Financiera" y luego a la sección "Reportes".

Adicionalmente estamos transmitiendo esta conferencia de resultados por un Space de X.

Los invito a pasar la diapositiva 3 de la presentación para iniciar la reunión, para lo cual cedo la palabra a Jorge Mario Velásquez, presidente de Grupo Argos.

Introducción

Diapositiva Introducción

Gracias Juan Esteban y buenos días para todos. Les envío un agradecimiento especial por acompañarnos el día de hoy.

Durante el segundo trimestre de este 2024, nuestros negocios han continuado generando sólidos resultados operativos, lo que se ha reflejado en las cifras positivas de Grupo Argos que compartiremos a continuación.

Sin embargo, antes de presentar el resumen de los estados financieros de la compañía, queremos comentar sobre los resultados del acuerdo para desinvertir la participación de Grupo Argos en Grupo Nutresa, el cual ha derivado en mayores derechos económicos para Grupo Argos en Grupo Sura.

Diapositiva impactos Teseo

Gracias a la conclusión exitosa de la oferta pública por acciones de Grupo Nutresa y el segundo intercambio de acciones, durante este trimestre se completaron todas las operaciones previstas en el Acuerdo Marco celebrado el 15 de junio de 2023. Como resultado, Grupo Argos y Grupo Sura ya no poseen acciones en Grupo Nutresa, e IHC, JGDB y Nugil ya no tienen acciones en Grupo Sura ni en Sociedad Portafolio.

Además, se espera que en los próximos meses finalice el proceso de liquidación de Sociedad Portafolio, mediante el cual se distribuirán a los accionistas de esta compañía, de forma proporcional a su participación, los activos remanentes una vez se haya pagado su pasivo. Este activo está compuesto principalmente por 62 millones de acciones de Grupo Sura y 82,3 millones de acciones de Grupo Argos.

Como resultado de la liquidación de Sociedad Portafolio, se anticipa que Grupo Argos recibirá 13,7 millones de acciones propias. Para facilitar este proceso, el pasado 31 de julio, la compañía llevó a cabo una reunión extraordinaria de la Asamblea de Accionistas en la que se aprobó un cambio en la destinación de reservas de la sociedad para recibir estas acciones, las cuales se tratarán como acciones readquiridas.

De igual manera, se prevé que Grupo Argos también recibirá los derechos económicos de 10,3 millones de acciones adicionales de Grupo Sura. Tal como se ha comunicado con anterioridad al mercado, considerando que Grupo Argos como holding de infraestructura no tiene la intención ni la vocación de constituirse en controlante de Grupo Sura, Grupo Argos transferirá acciones a un patrimonio autónomo que tiene la instrucción irrevocable de no ejercer derechos políticos, de forma tal que no ejerza derechos políticos más allá del 49% de las acciones representadas en una asamblea de accionistas de Grupo Sura.

Durante esta misma Asamblea de Accionistas de Grupo Argos, se aprobó una reforma estatutaria destinada a fortalecer las prácticas de gobierno corporativo de Grupo Argos. Entre otros cambios, se introdujeron dos artículos en los estatutos sociales que propenden por el trato equitativo a los accionistas y les ofrecen opciones de salida a precios adecuados en caso de que se presente una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por acciones ordinarias de la compañía.

La reforma establece el derecho de los accionistas a recibir una oferta por el 100% de las acciones con derecho a voto, asegurando que no queden prorratedos y que reciban un precio justo en caso de que un mismo beneficiario real adquiriera el 20% o más de las acciones ordinarias. Además, se otorga el derecho a que se iguale el precio a los accionistas que vendan sus acciones en una OPA si, en los 12 meses siguientes, el mismo beneficiario real realiza otra OPA a un precio superior.

Grupo Argos está siempre atento a incorporar mejores prácticas en sus estatutos y a actualizarlas conforme a las tendencias del mercado, reafirmando su compromiso con la continua actualización y mejora de las prácticas de gobierno corporativo.

De otro lado, dado que se han completado todos los pasos previstos en el Acuerdo Marco, podemos ver de manera consolidada los impactos que esta transacción ha tenido para Grupo Argos.

La inversión en Grupo Nutresa estaba clasificada como un instrumento financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI), por lo que la utilidad generada por la transferencia de las acciones de Grupo Nutresa se reflejó contablemente en las ganancias acumuladas como una reclasificación desde el ORI. Los demás efectos asociados a la transacción se reconocen en el estado de resultados, por lo que ambos deben considerarse conjuntamente para visualizar el beneficio económico neto de la transacción.

La liberación de ganancias acumuladas fue de COP 1.5 billones, y la compañía registró una utilidad en su estado de resultados consolidado de COP 1.1 billones, sumando así un beneficio económico neto después de impuestos de COP 2.6 billones. Este efecto incluye la utilidad reconocida por Grupo Sura sobre esta transacción, incorporada en el estado de resultados de Grupo Argos mediante la aplicación del método de participación.

En el ERI separado, la compañía registró un resultado neto negativo de COP 196.000 millones, que incluye tanto los costos como los impuestos asociados a la transacción. No obstante, al considerar los COP 1.5 billones de ganancias acumuladas liberadas en el ORI, el beneficio neto de esta transacción sería de COP 1.3 billones. La transacción también impacta el patrimonio consolidado dado el aumento en la participación económica en Grupo Sura, por la diferencia entre el valor promedio e intrínseco de las acciones readquiridas por esta compañía.

En resumen: con el cierre de todas las operaciones del Acuerdo Marco y la liquidación de Sociedad Portafolio, Grupo Argos pasará de tener el 22% al 46% de los derechos económicos en Grupo Sura, uno de los principales conglomerados financieros de América Latina, registrando además una ganancia neta de COP 2,6 billones. Esto, sumado a las sólidas dinámicas operacionales de todos nuestros activos que veremos más adelante, deja a la compañía fortalecida para continuar su ruta estratégica como gestor de activos de infraestructura.

Nueva SOTP Grupo Argos

Con la materialización del intercambio de su participación en Grupo Nutresa, el portafolio de Grupo Argos ha experimentado una transformación significativa, orientándose más hacia la infraestructura.

En la diapositiva 4 podemos ver cómo se ha transformado el portafolio de inversiones de Grupo Argos.

Tomando como referencia los valores en libros de nuestras inversiones no listadas, como Odinsa, el NDU, Pactia y otros, y el precio de las acciones en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) de nuestras inversiones listadas (Celsia, Cementos Argos, Grupo Sura, Sociedad Portafolio y anteriormente Nutresa), observamos que, respecto al segundo trimestre de 2023, el portafolio de Grupo Argos se ha valorizado en COP 2,8 billones, llegando a COP 19,0 billones. Este aumento se apoya en el cierre de transacciones estratégicas y el buen desempeño operativo de nuestros negocios.

Para administrar este portafolio de COP 19,0 billones, Grupo Argos incurrió en gastos de operación de COP 86.000 millones durante los últimos 12 meses, excluyendo los gastos de operación del Negocio de Desarrollo Urbano, depreciaciones y amortizaciones y los gastos de operaciones no recurrentes de M&A. Esta relación entre los gastos de administración y el portafolio gestionado equivale a un ratio de 0,5%, lo que sitúa a la compañía por debajo de gestores de activos comparables. Al incluir los gastos asociados a operaciones de M&A, que durante los últimos 12 meses generaron utilidades de billones

de pesos, este ratio incrementa a 0,7%, una cifra que sigue estando por debajo de otros administradores de activos.

Por otro lado, la desinversión en Grupo Nutresa y operaciones como la de Summit Materials han permitido que el segmento de infraestructura aumente su peso del 56% al 70% dentro del portafolio de inversiones de la compañía, en línea con su ruta estratégica de continuar su especialización en el sector de infraestructura.

Desempeño mercado

En este primer semestre del 2024 seguimos avanzando en nuestros programas de recompra de acciones, orientados a tener otro mecanismo para transferirles valor a todos nuestros accionistas. De forma consolidada, las compañías del Grupo Empresarial Argos han ejecutado más de USD 100 millones desde que iniciaron estos programas de recompra.

En los últimos 12 meses, el precio de las acciones ordinarias de Grupo Argos ha aumentado un 85%, las preferenciales un 74%, las acciones ordinarias de Cementos Argos un 148% y las acciones de Celsia un 60%. En este mismo periodo, la capitalización bursátil de las compañías del Grupo Empresarial Argos ha aumentado en más de COP 13 billones de pesos.

En la medida en que compramos nuestras propias acciones a los valores actuales de mercado, en los cuales continuamos observando una brecha relevante entre el valor fundamental y el precio de nuestras acciones en el mercado, se acrecienta la participación de cada accionista que mantiene su inversión. Además, esta estrategia ha proporcionado mayor dinamismo y liquidez al mercado en momentos en que lo ha necesitado.

Diapositiva Consolidados

Pasando a los resultados de la compañía para este primer semestre de 2024 en la diapositiva 6, Grupo Argos cerró lo que va del año con unos ingresos consolidados de COP 8,2 billones, estables frente a 2023, y un ebitda de COP 3,4 billones, creciendo 41% frente al mismo periodo el año anterior.

Esto teniendo en cuenta que, como resultado del acuerdo entre Cementos Argos y Summit Materials, la compañía dispuso del 100% de sus subsidiarias asociadas en la región de Estados Unidos, por lo cual los activos involucrados en esta transacción fueron clasificados como una operación discontinua. En consecuencia, la compañía realizó cambios en la presentación de sus estados financieros consolidados al 30 de junio de 2023, reclasificando todas las partidas asociadas al grupo de activos dispuestos en la región de Estados Unidos a una única línea de utilidad neta de operaciones discontinuas.

Como resultado, la utilidad neta cerró en COP 6,8 billones y la utilidad neta de la controladora en COP 4,0 billones, cifras que reflejan las utilidades generadas por las transacciones de Summit y el intercambio de acciones de Nutresa.

Diapositiva Separados

Apalancados en los buenos resultados operativos de nuestras inversiones en infraestructura e impulsados por los mismos eventos no recurrentes que inciden en los resultados consolidados, los estados financieros separados mostraron que los ingresos acumulados del año cerraron en COP 3,2 billones, el EBITDA en COP 3,1 billones, y la utilidad neta alcanzó los COP 2,7 billones.

Diapositiva Estados Financieros y Consolidación

Los invito a pasar ahora a la diapositiva 8, donde podemos observar una estructura resumida de los activos que gestiona la compañía al cierre de este primer semestre de 2024 y cómo se continuarán registrando sus resultados financieros.

Podemos observar que, a pesar de que Grupo Argos sigue ejerciendo control y consolidando a Cementos Argos, Celsia y Odinsa, las inversiones que nuestras subsidiarias han realizado en los últimos años han llevado a que muchos de los resultados, activos y pasivos ya no se consoliden línea por línea en sus estados financieros y, en consecuencia, tampoco en los de Grupo Argos. Ahora, estos se reflejan como método de participación en los resultados de cada filial y luego en los estados financieros consolidados de Grupo Argos.

De ahora en adelante, el 31% de participación que Cementos Argos posee en Summit Materials se reflejará en nuestros Estados Financieros Consolidados a través del método de participación. Asimismo, el negocio de gestión de activos de Celsia, incluyendo las plataformas C2Energía, Tesorito, Laurel y Caoba, donde se anticipa gran parte del crecimiento de esta filial mediante asociaciones con capital de terceros, tampoco se registrará línea a línea en los estados financieros de la compañía. De igual manera, la creación de las plataformas de vías y aeropuertos de Odinsa, en asociación con Macquarie, resultan en que los resultados de las concesiones no consolidan.

Por esto es importante considerar que los estados financieros consolidados solo incorporan un grupo minoritario de los activos gestionados por la compañía. En otras palabras, los ingresos y ebitda del consolidado no reflejan plenamente el desempeño operacional de nuestros negocios.

Diapositiva Proformas

En la siguiente diapositiva repasamos el detalle de los cambios en la contabilidad que tiene la compañía para este 2024.

Además de la desconsolidación de los activos de Cementos Argos en Estados Unidos, durante 2024 la compañía registra un menor nivel de ingresos en su negocio de energía debido a la desinversión de gran parte de sus activos en Centroamérica durante 2023. Además, desconsolidó su participación en OPAIN y registra un menor método de participación en Quiport, resultado de la creación de la vertical de aeropuertos con Macquarie. También se experimenta un aumento en el método de participación de Grupo Sura, debido al incremento de sus derechos económicos en esta inversión, y se deja de registrar contablemente los dividendos que recibía de Grupo Nutresa.

En las diapositivas 10, 11 y 12 presentamos un resumen de los aportes al ingreso, EBITDA y utilidad neta consolidada, junto con las principales consideraciones e impactos no recurrentes que han afectado este trimestre y el anterior en cada segmento.

Los resultados del segundo trimestre de 2024 fueron influenciados por la desconsolidación de Argos USA, la desconsolidación tras la venta de ciertos activos en Centroamérica y la desconsolidación de OPAIN tras la creación de la plataforma de aeropuertos en el negocio de concesiones.

Por su parte, los resultados financieros del segundo trimestre del año pasado se vieron impactados tanto en el consolidado como en el separado por las utilidades asociadas al cierre de la plataforma de aeropuertos. Esto representó ingresos y ganancias para Grupo Argos, tanto por la venta directa de su participación en OPAIN como por la utilidad registrada por Odinsa en esta transacción. Por ello, aunque se observa una caída relevante en algunas métricas de los estados financieros de la compañía al comparar este trimestre de forma aislada con el mismo periodo del año anterior, es importante considerar los ajustes correspondientes en cada segmento tanto en 2024 como en 2023, que no los hacen totalmente comparables entre sí.

Asimismo, se presenta un resumen de la variación en ingresos, EBITDA y utilidad neta de las plataformas de energía, vías y aeropuertos, así como los resultados totales de Summit Materials convertidos a pesos. Estas inversiones de la compañía, aunque no se consolidan en los estados financieros y, por lo tanto, no son evidentes en los aportes por segmento al consolidado, continúan mostrando desempeños operativos positivos y relevantes que deben ser considerados en la generación de valor de Grupo Argos como gestor de activos de infraestructura.

Cementos Argos

Diapositiva CemArgos – Cualitativo

Los invito a pasar ahora a ver los resultados de nuestros negocios en la diapositiva 14.

Cementos Argos ha seguido enfocándose en la rentabilidad de sus operaciones, logrando un crecimiento del EBITDA de 3% en comparación con 2023 y alcanzando un margen EBITDA de 21% en lo que va del año, lo que representa un incremento de 150 puntos básicos respecto al primer semestre del año pasado.

En cuanto a la inversión del 31% que la compañía mantiene en Summit Materials, es importante destacar que la integración avanza satisfactoriamente y está en camino de generar USD 40 millones en sinergias para este año. El equipo de Summit Materials ha reiterado su previsión de EBITDA para 2024 y, a pesar de las interrupciones relacionadas con el clima, principalmente en el mercado de Houston, y de las condiciones de demanda moderadas en el negocio de cemento, Summit ha logrado presentar sólidos resultados trimestrales. Esto refleja la posición ventajosa y el liderazgo de la compañía combinada, lista para capitalizar las oportunidades del mercado.

A pesar de un mercado volátil, la acción de Summit Materials ha mantenido un promedio de USD 39 en lo que va del año. Esto, considerando la TRM promedio del año y las 54.7 millones de acciones que Cementos Argos posee en esta compañía, equivale a cerca de COP 6,500 por cada acción de Cementos Argos.

Aunque el precio de las acciones de Cementos Argos ha crecido más de 150% desde el anuncio de la combinación de activos con Summit, seguimos observando un descuento significativo en la valoración que el mercado asigna a los activos de la compañía en Colombia, Centroamérica y el Caribe. Estas operaciones, además de fortalecerse con los acuerdos complementarios derivados de la transacción con Summit, se encuentran en una posición de gran flexibilidad financiera: la compañía cerró el trimestre con un múltiplo de Deuda Neta/EBITDA de 2,1 veces, el más bajo de la última década.

Además, el pasado 12 de agosto, MSCI anunció la inclusión de Cementos Argos en el índice en la categoría de Small Caps. El próximo 23 de agosto se anunciará el rebalanceo del FTSE, en el cual analistas anticipan que la compañía será incluida, gracias al aumento de su liquidez y al precio de sus acciones. Esta incorporación a los índices, junto con los sólidos resultados del negocio, anticipa un ciclo virtuoso para la especie en la BVC, lo cual esperamos que acerque su precio más al valor fundamental de sus activos.

Diapositiva CemArgos – Resultados

Durante el trimestre, Cementos Argos despachó 2,5 millones de toneladas de cemento y 686 mil metros cúbicos de concreto en sus operaciones en Colombia, Centroamérica y el Caribe, aumentando 2% y cerca de 1% respecto al mismo periodo el año anterior en estas geografías.

En la regional Colombia, se observaron dinámicas muy positivas, con un aumento del EBITDA del 14% y una expansión de los márgenes de 250 puntos básicos año tras año, a pesar de que los volúmenes totales de cemento disminuyeron un 5%. Los volúmenes locales de cemento disminuyeron un 10%, mientras que las exportaciones aumentaron un 13%, lo que compensó parcialmente la disminución en los despachos nacionales y muestra la capacidad de la compañía de adaptarse con su sólida posición logística a las dinámicas de los mercados.

Aunque los despachos totales de cemento en el país han estado desacelerándose, principalmente debido a una menor actividad en el segmento residencial, es importante destacar que las nuevas ventas de viviendas han comenzado a estabilizarse, con un aumento del 10% en el primer semestre

del año en comparación con el mismo período del año pasado. Esto anticipa mejoras en los despachos de cemento local dentro de los próximos 12 a 18 meses.

Además, en el segmento de infraestructura, es relevante señalar que las principales ciudades del país tienen planes ambiciosos para desarrollar proyectos de infraestructura pública durante los próximos cuatro años, lo que también debería impulsar la demanda de cemento y concreto en los próximos trimestres.

En la región de Centroamérica y el Caribe, el EBITDA creció un 13% en comparación con el primer semestre del año pasado, alcanzando los USD 72 millones, con un margen EBITDA superior al 24%. Se espera que esta dinámica positiva y los resultados actuales se mantengan durante los seis meses restantes del año, teniendo en cuenta el impacto de la estacionalidad en algunos países de la región.

Los invito a pasar ahora a los resultados del negocio de energía.

Celsia

Diapositiva Celsia – Cualitativo

Gracias a la normalización de las condiciones climáticas del país y al portafolio de activos con que cuenta Celsia, nuestro negocio de energía ha mostrado una recuperación en sus resultados respecto al primer trimestre del año, que fue afectado por una menor generación debido al fenómeno de El Niño.

La energía hidráulica generada por el negocio de Servicios de Energía de Celsia creció un 19% en comparación con el segundo trimestre de 2023, mientras que la energía generada por el negocio de Gestión de Activos, que incluye las plataformas Tesorito, C2 Energía y Laurel, aumentó un 47%.

Por otra parte, la utilidad neta controladora acumulada en el año ha crecido un 19% en comparación con las cifras de 2023.

Diapositiva Celsia – Resultados

En el segundo trimestre, los ingresos consolidados alcanzaron los COP 1.9 billones, lo que representa un crecimiento del 22% en comparación con el mismo periodo de 2023. En lo que va del año, los ingresos acumulan COP 3.3 billones, un incremento del 7%.

El EBITDA consolidado fue de COP 464 mil millones, experimentando una caída del 4%. Sin embargo, al incluir el EBITDA de las plataformas de inversión de Celsia, que no se consolidan en los estados financieros, sino que entran bajo método de participación en los ingresos no operativos de la compañía, el EBITDA total del trimestre asciende a COP 573 mil millones, manteniéndose estable en comparación con la misma métrica del segundo trimestre de 2023.

La generación de energía durante el trimestre fue de 1.433 MWh, lo que representa un crecimiento del 9%. Un aumento relevante, considerando que, durante el mismo periodo del año pasado, Celsia aún contaba con la generación de algunos activos que fueron vendidos en Centroamérica y, por tanto, no contribuyen a la generación de este trimestre.

Odinsa

Diapositiva Odinsa - Cualitativo

Pasemos ahora a los resultados de Odinsa en la diapositiva 18.

El tráfico aeroportuario sigue mostrando un notable crecimiento, acumulando diez trimestres consecutivos de aumentos de dos dígitos en nuestras llamadas de resultados.

La plataforma de aeropuertos ha movilizado 50 millones de pasajeros en los últimos 12 meses, un incremento del 16% respecto al mismo periodo del año anterior, de los cuales 44 millones corresponden al Aeropuerto Internacional El Dorado, una cifra récord para este activo que opera a plena capacidad.

El extraordinario desempeño de El Dorado, cuyo tráfico crece 21% frente al primer semestre de 2023, refleja la consolidación de Colombia como un destino turístico de nivel mundial y resalta la posición competitiva de Bogotá para convertirse en un *hub* regional que conecte a todo el continente americano. El futuro del sector aeroportuario y del turismo en Colombia es muy prometedor, y Odinsa se encuentra en una posición ideal para capitalizar el valor que se generará.

Esperamos que nuestras Iniciativas Privadas (IP), como la IP El Dorado Max, que busca expandir la capacidad del Aeropuerto El Dorado a 60 millones de pasajeros anuales, y IP Nuevo Aeropuerto de Cartagena, que propone la construcción de un aeropuerto de talla internacional entre Cartagena y Barranquilla, actualmente ambas en etapa de factibilidad, continúen avanzando con la buena dinámica observada hasta el momento.

Por otra parte, recordemos que la alianza con Macquarie Asset Management está cumpliendo 2 años en el caso de vías y 1 año en el caso de aeropuertos. El vehículo utilizado para materializar estas alianzas es un fondo de capital privado y los resultados del, mismo continúan mostrando avances muy positivos, con una valorización que ha superado el 27% desde sus inicios. La métrica de distribuciones sobre el capital invertido (DPI por su sigla en inglés) alcanza el 0.18x, la cual la ubica dentro de los cuartiles superiores de desempeño para este tipo de inversiones a la edad que este FCP presenta. Ahora, si a las distribuciones ya realizadas se le suma el valor de las inversiones pendientes por distribuir, la métrica es la de valor total sobre capital invertido (TVPI por su sigla en inglés). En el caso del FCP de Odinsa las proyecciones indican que dicha métrica se ubicará 1,37 veces el valor aportado. Esta cifra demuestra la solidez y rentabilidad de los activos de infraestructura gestionados por Odinsa y es compatible con las cifras individuales de Tasa Interna de Retorno – TIR que para cada uno de los activos del FCP estamos revelando en las diapositivas 19 y 20.

Diapositiva Odinsa – Resultados

Pasando a los resultados operativos de la compañía en la diapositiva 19, la plataforma de vías cerró el trimestre con un tráfico promedio diario de 103 mil vehículos, estable frente al mismo periodo el año anterior. Los ingresos de las concesiones en de la plataforma crecieron 19% frente al mismo periodo del año anterior, mientras que el EBITDA del trimestre se ubicó en 157 mil millones, un aumento del 8%.

La TIR esperada para Autopistas del Café cierra el trimestre en 22%, la del Túnel de Oriente en 21%, la de Pacífico 2 en 15% y la de Malla Vial del Meta (aun en construcción) en 11%.

En aeropuertos, cuyas cifras están detalladas en la diapositiva 20, el tráfico durante el trimestre ascendió a 13 millones, creciendo 18%. Por su parte, los ingresos y el EBITDA de la plataforma medidos en dólares aumentaron 9% y 13% respecto al segundo trimestre de 2023. Como resultado, la TIR esperada de El Dorado alcanza el 18%, mientras que la de Quiport se ubica en 11%.

Diapositiva Pactia – Resultados

En el negocio de renta inmobiliaria, el ingreso bruto efectivo fue de COP 119.000 millones, creciendo un 10% año a año, y el EBITDA para el trimestre fue de COP 65.000 millones, también con un incremento del 10%. En términos de mismos activos para el año acumulado, el ingreso neto operativo y el EBITDA crecieron un 10% y 11% frente 2023.

En total, se han renovado contratos por 116.000 m² y colocado nuevos contratos por 29.000 m² en lo corrido del 2024. Al cierre del periodo, el fondo cerró con una ocupación del portafolio no hotelero de 96,6%, un incremento de 78 puntos básicos frente al mismo periodo de 2023 y un incremento de 63 puntos básicos versus el trimestre anterior. Frente al segundo trimestre de 2023, los sectores de logística y almacenamiento obtuvieron el mayor crecimiento en ingresos, aumentando un 19% gracias a mejores condiciones en las renovaciones de contratos y nuevas colocaciones que se materializaron a mejores precios.

Diapositiva NDU

Este trimestre, el Negocio de Desarrollo Urbano (NDU) logró un flujo de caja neto de COP 7.000 millones, alcanzando un flujo de caja acumulado de COP 31.000 millones para el semestre, lo que representa un 13% menos que el semestre pasado debido a una desaceleración del mercado inmobiliario. Sin embargo, se espera un repunte en el segundo semestre del año.

Se realizó la transferencia de tres lotes: dos en Puerto Colombia y uno en Barranquilla. Esto resultó en ingresos totales de COP 48.000 millones, un 19% más que el año anterior, y un EBITDA de COP 8.000 millones. Es importante recordar que, en el resultado acumulado del año, aún se observan ingresos totales y EBITDA negativos, debido a un ajuste en el valor razonable de los predios Pavas y Barú, a los cuales se les modificó el supuesto del costo de urbanismo, resultando en un deterioro para el semestre. Este deterioro es puramente contable y le permitirá considerar más usos al negocio, lo cual permitirá acelerar las ventas en el futuro.

Adicionalmente, este semestre, la Alcaldía de Barranquilla, el Negocio de Desarrollo Urbano y Tecnoglass acordaron finalizar un importante circuito vial compuesto por la Carrera 75A, Calle 98 y Vía 40, en el norte de la ciudad, como parte del plan de desarrollo 2024-2027. Este acuerdo reafirma nuestro compromiso de forjar alianzas para desarrollar espacios que impulsen el crecimiento de la ciudad y mejoren la calidad de vida de cientos de miles de habitantes del área metropolitana de Barranquilla.

Diapositiva Deuda Consolidada

Pasemos ahora a la diapositiva 25 para analizar la evolución del endeudamiento consolidado.

En este frente, la deuda neta cerró el año COP 8,7 billones, una disminución del 29% frente al mismo periodo del año anterior, explicado en gran medida por el efectivo recibido en la transacción de Summit. De igual manera, los gastos financieros netos del trimestre disminuyeron 12% año a año.

Diapositiva GA Separado – Deuda Separada

La deuda neta separada de Grupo Argos, detallada en la diapositiva 28, cerró el trimestre en COP 1.3 billones, lo que representa un aumento del 42% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento se debe al efectivo desembolsado para la OPA conjunta por acciones de Grupo Nutresa, que estaba prevista dentro de esta transacción. Para esta operación, la compañía utilizó COP 432.000 millones de pesos de su caja, sin necesidad de recurrir a endeudamiento adicional. Por esto, al analizar la deuda bruta de la compañía, vemos que esta ha aumentado solo 5% respecto al mismo periodo de 2023, pasando de COP 1,6 a COP 1,7 billones.

A pesar del aumento en la deuda neta debido a una menor caja, Grupo Argos mantiene un indicador de deuda neta sobre EBITDA saludable, lo que le otorga flexibilidad financiera, cerrando el semestre con este indicador en un nivel de 1.5 veces. A pesar del desembolso para la OPA, la compañía conserva una sólida posición de caja, con inversiones en papeles de renta fija por alrededor de COP 355 millones, que le generan un *carry* positivo, ya que sus rendimientos están por encima del costo de la deuda.

JUAN ESTEBAN MEJÍA (Q&A)

Les recuerdo a todos que pueden hacer sus preguntas en la sección de Q&A habilitada en la plataforma de Zoom.