

## LLAMADA DE RESULTADOS TRIMESTRALES

3T2024 GRUPO ARGOS

Noviembre 2024

### **JUAN ESTEBAN MEJÍA** (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 tercer 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 anuncios recientes respecto al futuro de la inversión de Grupo Argos en Grupo Sura.

### ***Diapositiva Evolución Portafolio y futura especialización***

El pasado 25 de octubre, tras la autorización de la Asamblea de Accionistas en materia de potenciales conflictos de interés, Grupo Argos, previa aprobación de su Junta Directiva, suscribió un Memorando de Entendimiento con Grupo Sura. En virtud de este acuerdo, ambas partes se comprometieron a explorar exclusivamente y, de ser posible, definir una estructura de transacción que tenga como resultado que Grupo Argos y Grupo Sura dejen de ser inversionistas recíprocos, tanto directa como indirectamente.

La estructura de la transacción que es objeto de exploración bajo el marco acordado en el Memorando de Entendimiento debe garantizar el trato equitativo a todos los accionistas de las compañías intervinientes; ser viable en términos financieros, legales, contables y de tiempos de ejecución; y permitir a cada una de las partes continuar profundizando su especialización, desarrollando su plan de negocios en el largo plazo.

Este Memorando de Entendimiento está alineado con el objetivo de reducir de forma ordenada las participaciones cruzadas con Sura, consolidar la especialización de Grupo Argos como gestor de inversiones en infraestructura y asegurar la continuidad del plan de negocios, abriendo un nuevo capítulo dentro de la historia de generación de valor de la compañía que creemos es importante poner en contexto.

En 1978, un grupo de empresas, entre las que se encontraba Grupo Argos, estableció la estructura de participaciones cruzadas y no controlantes, con el propósito de impulsar su crecimiento, el de la región y el país. Avanzó así una forma de hacer negocios basada en la generación de impactos positivos para los accionistas, clientes, colaboradores, comunidades y para la sociedad en general.

46 años después, reconocemos que esta estructura ha sido fundamental para el crecimiento, internacionalización y la estabilidad de compañías que han aportado al desarrollo de sectores estratégicos para la economía colombiana y a todos sus grupos relacionados.

Cuando se estableció, los inversionistas buscaban diversificación, sin embargo, el contexto cambió con la apertura de las economías y la sofisticación de los mercados y los inversionistas, con lo cual hemos transitado hacia un mundo donde los capitales fluyen libremente y los inversionistas no solo pueden, sino que prefieren gestionar directamente la diversificación según sus preferencias, razón por la cual la estructura de participaciones cruzadas se ha convertido en una alternativa de inversión menos atractiva.

Cuando alguien compraba en esa época una acción de Argos, simultáneamente estaba accediendo a una participación en un conglomerado financiero (Sura) y al sector de Alimentos (Nutresa). Hoy esa diversificación la prefieren hacer los inversionistas de acuerdo con sus preferencias.

Grupo Argos, sus inversiones estratégicas y de portafolio son líderes en sus sectores con presencia en todo el continente americano y están listas para dar el siguiente paso en su proceso de crecimiento y consolidación.

Consideramos que la simplificación de la estructura accionaria podría convertirse en el principal hito en materia de revelación y transferencia de valor a todos los accionistas de Grupo Argos y estaría en línea con el apetito de los inversionistas globales y la tendencia de los mercados, conservando simultáneamente la esencia de la filosofía empresarial, el impacto positivo sobre los demás grupos relacionados y revelando valor para sus accionistas. Esta nueva estructura podría habilitar avenidas de crecimiento de dos compañías más simples, focalizadas en sus negocios y con un rol más preponderante en el contexto global.

El portafolio de Grupo Argos hoy ya ha experimentado una transformación significativa producto de sus más recientes transacciones, concentrándose en infraestructura, un tránsito que culminará en una especialización del 100% una vez la compañía deje de ser accionista de Grupo Sura.

En la diapositiva podemos ver cómo se ha transformado el portafolio de inversiones de Grupo Argos en los últimos 12 meses.

Tomando como referencia los valores en libros de nuestras inversiones no listadas, como Odinsa, el Negocio de Desarrollo Urbano, 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 tercer trimestre de 2023, el portafolio de Grupo Argos se ha valorizado en COP 3,0 billones, llegando a COP 19,3 billones. Este aumento se apoya en el cierre de transacciones estratégicas y el buen desempeño operativo de nuestros negocios.

Por otro lado, la desinversión en Grupo Nutresa y operaciones como la de la combinación con Summit Materials, han permitido que el segmento de infraestructura aumente hasta ser dos terceras partes dentro del portafolio de inversiones de la compañía, en línea con la ruta estratégica para continuar especializándola en el sector de infraestructura.

### **Diapositiva Gastos**

Pasando a la diapositiva 4, queremos repasar la descomposición y evolución de los gastos separados de Grupo Argos.

Es importante recordar que, al compartir el mismo NIT que Grupo Argos, los gastos administrativos en los estados financieros separados incluyen tanto los gastos estructurales de la *holding* como los asociados al Negocio de Desarrollo Urbano (NDU), el cual, como unidad operativa, incurre en gastos como prediales, vigilancia, mantenimientos y nómina vinculados a sus actividades, los cuales ya aparecen reflejados como un menor valor presente en el valor en libros de Grupo Argos para esta inversión. Por esta razón, al analizar los gastos de administración recurrentes de Grupo Argos, es esencial excluir estos gastos específicos del NDU.

Además, en los últimos tres años, algunos proyectos no recurrentes que han habilitado la generación de valor y la especialización de la compañía en infraestructura han generado gastos superiores al promedio histórico. Sin embargo, estos no corresponden a los gastos operativos recurrentes de la compañía.

Excluyendo los gastos asociados al NDU y estos proyectos no recurrentes, nos enfocamos en los gastos que reflejan la operación cotidiana de Grupo Argos como *holding*, los cuales han mostrado un crecimiento significativamente inferior al de la inflación, con una tasa de crecimiento anual compuesta real de -4,5% entre 2015 y el cierre de 2023.

En esta misma década de reducción real en los gastos, la compañía más que duplicó su EBITDA consolidado, pasando de COP 2,6 billones en 2015 a COP 5,5 billones en 2023, duplicó los dividendos distribuidos a sus accionistas, pasando de COP 234 mil millones en 2015 a COP 548 mil millones en 2023, y redujo su deuda neta consolidada a cerca de la mitad respecto a su pico durante la pandemia.

La relación entre los gastos de la *holding* en los últimos doce meses —excluyendo los gastos de venta y prediales del NDU, así como los gastos no recurrentes de M&A y depreciaciones y amortizaciones—, que ascienden a COP 78 mil millones, y el valor de referencia de nuestro portafolio de inversiones listadas y no listadas, es inferior al 0,5%.

### ***Desempeño mercado***

En lo que va del año, seguimos avanzando en nuestros programas de recompra de acciones, como 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 las recompras. Esta estrategia ha proporcionado mayor dinamismo y liquidez al mercado en momentos en que lo ha necesitado.

En los últimos 12 meses, el precio de las acciones ordinarias de Grupo Argos ha aumentado un 112%, las preferenciales un 108%, las acciones ordinarias de Cementos Argos un 82% y las acciones de Celsia un 56%. En este mismo periodo, la capitalización bursátil de las compañías del Grupo Empresarial Argos ha aumentado en más de COP 14,5 billones de pesos.

A la vez que las acciones se han valorizado, el volumen promedio negociado en la bolsa también ha incrementado significativamente. Para la especie ordinaria el promedio del último mes supera en 3,0x la cifra del mismo mes de 2023 y para la preferencial el promedio del mes es 4,0x al comparar el mismo periodo.

### ***Diapositiva Consolidados***

Pasando a los resultados de la compañía para lo acumulado de 2024, en la diapositiva 6, Grupo Argos cerró lo que va del año con unos ingresos consolidados de COP 11,5 billones, estables frente a 2023, y un ebitda de COP 4,5 billones, creciendo 39% frente al mismo periodo el año anterior.

Esto teniendo en cuenta que, como resultado del acuerdo de combinación 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 septiembre 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. Sin embargo, como *holding* de inversiones, el resultado de Summit Materials se continúa viendo en las primeras líneas del estado de resultados consolidado de Grupo Argos, registrándose por Método de Participación (MPP).

Como resultado, la utilidad neta cerró en COP 7,3 billones y la utilidad neta de la controladora en COP 4,3 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 impactaron los resultados consolidados, los estados financieros separados mostraron que los ingresos acumulados del año cerraron en COP 3,4 billones, el EBITDA en COP 3,3 billones, y la utilidad neta alcanzó los COP 2,8 billones.

### ***Diapositiva Estados Financieros y Consolidación***

Los invito a pasar ahora a la diapositiva 8, donde podemos ver 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.

## **Cementos Argos**

### ***Diapositiva CemArgos – Cualitativo***

Los invito a pasar ahora a ver los resultados de nuestros negocios en la diapositiva 11.

Cementos Argos ha continuado enfocándose en la rentabilidad de sus operaciones, logrando un crecimiento del EBITDA del 4% en comparación con 2023, a pesar de una leve disminución en los ingresos. Esto le ha permitido alcanzar un margen EBITDA del 22% en lo acumulado del año, lo que representa un incremento de 130 puntos básicos respecto a los primeros nueve meses del año anterior.

La compañía representa el 46% del EBITDA total generado por la industria en Colombia, con una participación promedio de mercado del 35%, evidenciando así la efectividad de su estrategia orientada a la optimización de su portafolio de clientes y a la eficiencia de sus costos operativos. Este logro se apoya en una propuesta de valor diferenciada y en su sólido posicionamiento de marca.

En cuanto a su inversión del 31% en Summit Materials, la integración de los activos de Argos USA avanza conforme a lo planeado. En su llamada de resultados del pasado 31 de octubre, la CEO de Summit Materials reafirmó el compromiso de materializar USD 40 millones en sinergias durante este año, manteniendo un guidance de EBITDA para 2024 que se ubica entre USD 970 y 1.000 millones, reflejando el potencial de esta plataforma integrada para capturar valor en la industria de materiales de construcción en la dinámica economía estadounidense.

Antes de profundizar en el desempeño operativo de nuestro negocio de cemento, es pertinente mencionar el comunicado al mercado emitido por Summit Materials el pasado 24 de octubre, en el cual la compañía informó sobre la recepción de una propuesta de adquisición no vinculante. Summit ha iniciado conversaciones preliminares con la parte interesada y, en consulta con sus asesores, la Junta Directiva evaluará la propuesta para actuar en el mejor interés de la empresa y sus accionistas. Es importante resaltar que no hay garantía de que se llegue a un acuerdo definitivo y que Summit ha indicado que no brindará comentarios adicionales hasta que su Junta tome una decisión. Por el momento, no podemos ofrecer detalles adicionales.

## ***Diapositiva CemArgos – Resultados***

Durante el trimestre, Cementos Argos despachó 2,2 millones de toneladas de cemento y 654 mil metros cúbicos de concreto en sus operaciones en Colombia, Centroamérica y el Caribe, una caída del 9% y 8% respecto al mismo periodo el año anterior en estas geografías.

Aunque los despachos totales de cemento en el país han mostrado una desaceleración, principalmente debido a una menor actividad en el segmento residencial, es importante destacar que las ventas de vivienda nueva han comenzado a recuperarse, registrando un incremento del 23% en lo que va del año en comparación con el mismo período del año anterior. Este repunte, junto con la moderación de la inflación y la reducción de las tasas hipotecarias, debería conducir a una estabilización en la demanda de cemento a corto plazo y a retomar su tendencia al alza en el futuro cercano, respaldada por los fundamentos macroeconómicos del país. Una vez el mercado comience su recuperación, Argos se encontrará como una compañía más eficiente y ágil, plenamente preparada para aprovechar la expansión de la demanda.

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

En la región de Centroamérica y el Caribe, uno de los principales atributos de nuestra presencia regional radica en la diversificación de economías y ciclos. Esto nos permite enfrentar condiciones de mercado desafiantes y alcanzar resultados rentables y sostenibles, aprovechando las oportunidades que surgen de la complementariedad entre mercados. El EBITDA acumulado del año en esta región creció un 10% en comparación con los primeros nueve meses de 2023, alcanzando los USD 106 millones, con un margen EBITDA del 24%.

Los invito a pasar ahora a los resultados del negocio de energía en la diapositiva 12.

## **Celsia**

### ***Diapositiva Celsia – Cualitativo***

La utilidad neta controladora de Celsia presentó un crecimiento del 8% en lo acumulado del año, a pesar de una marcada volatilidad climática que resultó en precipitaciones inferiores a los promedios históricos durante el trimestre, particularmente en agosto y septiembre. Esta situación afectó los caudales de los ríos y redujo el nivel de los embalses del sistema, lo que impactó directamente la generación de energía de la compañía en el periodo. No obstante, y pese a esta coyuntura climática que ha caracterizado el año, anticipamos que Celsia cerrará con una utilidad neta consolidada similar a la registrada en 2023, a pesar de que los resultados de 2024 no incluyen el aporte de los activos desinvertidos en Centroamérica, que sí contribuyeron en 2023. Este desempeño refleja la solidez de los activos de nuestro negocio de energía, demostrando su capacidad para brindar confiabilidad al sistema eléctrico en periodos críticos.

Adicionalmente, durante el trimestre, Celsia alcanzó un hito en la transición energética de Colombia al inaugurar el primer sistema de almacenamiento de energía solar con baterías en el país. Esta innovación, integrada a la granja Celsia Solar Palmira 2, incrementará la capacidad de autogeneración de la planta, al permitir que la energía solar generada durante el día sea almacenada para su entrega nocturna a una empresa de la región. Este sistema de almacenamiento con baterías rompe la limitación tradicional de la energía solar al extender su disponibilidad más allá de las horas diurnas, contribuyendo así a la diversificación de la matriz energética de Colombia.

Por otro lado, el proyecto eólico Carreto, ubicado en el departamento de Atlántico, alcanzó importantes avances. Los equipos necesarios para su operación ya han llegado, acercando al proyecto a la meta de generar 9,6 MW de energía limpia y renovable para el país. Este proyecto en el Atlántico resalta el

potencial eólico de la región, un recurso en el que Celsia continuará invirtiendo en su compromiso por expandir la generación de energía limpia y eficiente.

### ***Diapositiva Celsia – Resultados***

En el segundo trimestre, los ingresos consolidados de Celsia totalizaron COP 1,4 billones, representando una disminución del 5% en comparación con el mismo periodo de 2023. En el acumulado del año, los ingresos alcanzaron COP 4,7 billones, reflejando un incremento del 3%.

El EBITDA consolidado fue de COP 345 mil millones, mostrando una caída del 17%, atribuible en gran medida a la menor generación de energía derivada de la coyuntura climática y a la desconsolidación de los activos vendidos en Centroamérica. Al considerar el EBITDA de las plataformas de inversión de Celsia, el EBITDA administrado por Celsia en el trimestre asciende a COP 465 mil millones. Esta cifra, ajustada por los activos vendidos en Centroamérica, equivaldría a una disminución del 3% año contra año en el EBITDA gestionado por la compañía.

La generación de energía durante el trimestre fue de 1.030 MWh, lo que representa una caída del 18%. Sin embargo, se destaca el crecimiento en la generación de energía solar de la compañía, con un aumento del 17% en el trimestre y del 45% en lo acumulado del año, reflejo del avance de C2Energía, nuestra plataforma de granjas solares, que cerró el trimestre con 339 MW en operación, 39 MW más que en el trimestre anterior. Adicionalmente, C2Energía cuenta con 270 MW en construcción en 12 proyectos y otros 632 MW en distintas etapas de desarrollo, lo cual sumará más de 1.200 MW de capacidad instalada de energía solar para la compañía.

### **Odinsa**

#### ***Diapositiva Odinsa - Cualitativo***

Pasemos ahora a los resultados de Odinsa en la diapositiva 17.

El 21 de agosto Odinsa, la Gobernación de Antioquia, la Concesión Túnel Aburrá Oriente y Grupo Argos anunciaron el inicio de las obras de la segunda etapa del Túnel de Oriente, una obra que representará un Capex de COP 1,2 billones y un Opex de otros COP 1,2 billones, generando más de 2.000 empleos directos.

Desde el inicio de su operación, el Túnel ha facilitado el tránsito de más de 42 millones de vehículos, una cifra que subraya su importancia para la conectividad del departamento de Antioquia.

El capital para esta segunda etapa provendrá de los accionistas de la Concesión Túnel Aburrá Oriente y de financiamiento de la banca privada. El proyecto incluirá trabajos de revestimiento, pavimentación e instalación de equipos electromecánicos en el túnel Santa Elena 2, con una longitud de 8,2 km; la construcción del túnel Seminario 2 de 780 m; la construcción de 4,5 km de viaductos y vías a cielo abierto que conectarán ambos túneles; un segundo viaducto paralelo en Sajonia; y la ampliación del acceso a la vía Loreto, que mejorará la movilidad en la salida del túnel Seminario hacia Las Palmas.

La segunda etapa del Túnel de Oriente incluye además la construcción del Intercambio Vial Aeropuerto José María Córdova, que actualmente reporta un avance del 49% y representa un paso significativo en la consolidación de una red de transporte moderna y eficiente entre los dos valles, reduciendo los tiempos de viaje entre subregiones estratégicas para el desarrollo del departamento.

Con esta expansión, que ya ha superado el tráfico previsto para 2032, Grupo Argos reafirma su compromiso de transformar positivamente la vida de millones de personas a través de inversiones en infraestructura, mejorando no solo la conectividad regional y nacional, sino también generando empleos y dinamizando sectores clave como la construcción, el comercio y el turismo.

Por otra parte, nuestros activos en operación continúan exhibiendo desempeños notables, en particular en lo que respecta al tráfico aeroportuario.

La plataforma de aeropuertos ha movilizadado 51 millones de pasajeros en los últimos 12 meses, un incremento del 16% respecto al mismo periodo del año anterior, de los cuales 46 millones corresponden al Aeropuerto Internacional El Dorado, una cifra récord para este activo que opera a plena capacidad.

El desempeño del Aeropuerto El Dorado, cuyo tráfico crece 18% frente a los primeros 9 meses 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 entre Cartagena y Barranquilla, actualmente ambas en etapa de factibilidad, continúen avanzando con la buena dinámica observada hasta el momento.

Por otro lado, con una inversión total de USD 74 millones, el pasado 31 de julio Quiport anunció la reanudación de los trabajos de expansión del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, una inversión integral realizada con recursos propios que mejorará la experiencia de los pasajeros y aumentará la capacidad operativa del aeropuerto. Este proyecto generará 400 empleos directos y aproximadamente 800 empleos indirectos, y apunta a seguir robusteciendo la posición de este activo como uno de los aeropuertos más relevantes de América Latina.

### ***Diapositiva Odinsa – Resultados***

Pasando a los resultados operativos de la compañía en la diapositiva 16, la plataforma de vías cerró el trimestre con un tráfico promedio diario de 105 mil vehículos, un crecimiento del 4% frente al mismo periodo el año anterior. Los ingresos de las concesiones en la plataforma crecieron 15% frente al mismo periodo del año anterior, mientras que el EBITDA del trimestre se ubicó en COP 154 mil millones, un aumento del 2%.

La TIR esperada para Autopistas del Café cierra el trimestre en 22%, la del Túnel de Oriente en 18%, ya incluida la expansión, la Concesión La Pintada en 15% y la de Malla Vial del Meta en 11%.

En aeropuertos, cuyas cifras están detalladas en la diapositiva 17, el tráfico durante el trimestre ascendió a 13 millones de pasajeros, creciendo 12%. Por su parte, los ingresos y el EBITDA de la plataforma medidos en dólares aumentaron 7% y 2% respecto al tercer 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, detallado en la diapositiva 18, el ingreso bruto efectivo fue de COP 125 mil millones, creciendo un 10% año a año, y el Ebitda para el trimestre fue de COP 67 mil millones, con un incremento del 12% año a año. En términos de mismos activos para el año acumulado, el ingreso neto operativo y el Ebitda crecieron un 10% y 12% frente 2023.

En total, se han renovado contratos por 174 mil m2 y colocaron nuevos contratos por 62 mil m2 en lo corrido del 2024. Al cierre del periodo, el fondo cerró con una ocupación del portafolio no hotelero



de 97,2%, un incremento de 47 puntos básicos frente al mismo periodo de 2023 y un incremento de 58 puntos básicos versus el trimestre anterior.

Frente al tercer trimestre de 2023, el sector hoteles obtuvo el mayor crecimiento del ingreso bruto efectivo con un incremento del 14%, seguido de comercio y oficinas con un incremento del 12% y 11% respectivamente. En el caso de los hoteles, los resultados fueron impulsados por un incremento en tarifa de 13,6% año a año.

En cuanto al producto de oficinas, 9 de los 10 activos del portafolio lograron una ocupación comercial de 100% al cierre del periodo. Finalmente, con respecto a los activos de comercio, las ventas de las marcas y el tráfico aumentaron un 0,8 % y un 1,1 %, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

### ***Diapositiva NDU***

Los invito a pasar a las cifras del NDU en la diapositiva 19.

Durante el tercer trimestre, el NDU continuó explorando nuevos productos y estrategias para dinamizar el mercado inmobiliario en el Área Metropolitana de Barranquilla y Barú. En el acumulado del año, se han escriturado cuatro lotes en Barranquilla y uno en Puerto Colombia, además de la venta de predios rurales en Ciénaga, con un total de 1.286 hectáreas, lo que representa ahorros significativos a perpetuidad en costos de mantenimiento, vigilancia y prediales para el NDU.

No obstante, el negocio presenta un decrecimiento en comparación con el año anterior, el cual debe entenderse en dos dimensiones.

Por un lado, en cuanto a P&G, la caída en las cifras responde principalmente a un ajuste en el valor razonable de los predios Pavas y Barú en febrero, donde se revisó el supuesto del costo de urbanismo, resultando en un deterioro contable en el acumulado del año. Es importante destacar que este ajuste es únicamente contable y permitirá explorar usos adicionales para los predios, lo cual podría acelerar las ventas en el futuro.

En cuanto al flujo de caja en el acumulado del año, se observa una disminución frente al año anterior, atribuible a un mayor nivel de gasto en prediales y a la situación del mercado de vivienda en Colombia, afectado por las altas tasas de interés y la coyuntura en los subsidios de vivienda. Este efecto tiene un rezago en sus cifras, por lo que la desaceleración en la venta de vivienda nueva en 2023 ha impactado las iniciaciones en 2024. Sin embargo, dado el cambio de tendencia en el mercado de vivienda nueva a nivel nacional, anticipamos que esta situación se revertirá próximamente, con el NDU posicionado de manera privilegiada para capitalizar la recuperación del mercado inmobiliario, representando en los últimos meses la mayor parte del mercado VIS y No-VIS en Barranquilla.

### ***Diapositiva Deuda Consolidada***

Pasemos ahora a la diapositiva 22 para analizar la evolución del endeudamiento consolidado.

En este ámbito, la deuda neta cerró el año en COP 9,1 billones, una disminución del 24% frente al mismo periodo del año anterior. Quisiera detenerme a resaltar este logro: desde el pico de COP 17,0 billones de deuda neta alcanzado de forma consolidada al cierre del primer trimestre de 2020, en plena pandemia, el grupo ha logrado reducir su endeudamiento consolidado a casi la mitad, desapalancándose en cerca de COP 8,0 billones. Durante este mismo periodo, la empresa ha continuado fortaleciendo su patrimonio y reportando resultados sólidos, los cuales se reflejan en el desempeño que hoy les compartimos.

### ***Diapositiva GA Separado – Deuda Separada***

La deuda neta separada de Grupo Argos, detallada en la diapositiva 25, cerró el trimestre en COP 1.2 billones, un aumento en comparación con el mismo trimestre del año anterior, que se debe principalmente 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 mil 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 12% respecto al mismo periodo de 2023, pasando de COP 1,6 a COP 1,8 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 1.7 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 345 millones, que le generan un *carry* positivo, ya que sus rendimientos están por encima del costo de la deuda.

### **Sostenibilidad y reputación**

Para cerrar, queremos compartir una noticia que nos llena de orgullo como grupo empresarial: las compañías del Grupo Empresarial Argos fortalecieron su desempeño en el Índice de Sostenibilidad S&P Global, cumpliendo 12 años consecutivos siendo reconocidas por el desempeño y la gestión de sus asuntos ambientales, sociales y de gobierno corporativo entre más de 3.500 compañías a nivel mundial. La última medición realizada por S&P Global ratificó el liderazgo de Grupo Argos, Cementos Argos y Celsia en materia de sostenibilidad al otorgarles calificaciones sobresalientes que superan los 82 puntos sobre 100.

Por otro lado, en la última edición del Monitor Empresarial de Reputación Corporativa (MERCOC), Grupo Argos, Cementos Argos y Celsia se consolidaron entre las compañías con mejor reputación en Colombia.

En esta edición del ranking, Grupo Argos se destacó en el top 10 de las empresas con mayor reputación en el país, mientras que Cementos Argos se posicionó en el lugar 16 y Celsia en el 49. Asimismo, Odinsa ingresó al ranking en la posición 152, ubicándose en el puesto 5 en el sector de construcción e infraestructura.

Este reconocimiento marca el tercer año consecutivo en el que Grupo Argos figura entre las diez empresas más reputadas de Colombia y el quinto año consecutivo como el conglomerado empresarial mejor valorado del país.

Estos logros motivan a Grupo Argos a seguir trabajando no solo para entregar los mejores resultados y generar valor para todos sus accionistas, sino también para hacerlo en equilibrio con todos sus grupos de interés. La compañía cree firmemente que este balance es clave en la construcción de una reputación sólida, un activo valioso que le da a Grupo Argos una ventaja competitiva que le ha permitido cumplir 90 años operando como líder en su industria.

### **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.