



¡ENTREGAR MÁS

VALOR

ES LO QUE NOS UNE!

INFORME DEL EMISOR A LA ASAMBLEA
GENERAL CONJUNTA DE TENEDORES DE
BONOS DE CEMENTOS ARGOS S.A.

INFORME DEL EMISOR

A LA ASAMBLEA GENERAL CONJUNTA DE
TENEDORES DE BONOS DE CEMENTOS ARGOS S.A.

ESCISIÓN PARCIAL POR ABSORCIÓN DE CEMENTOS ARGOS S.A.,
GRUPO ARGOS S.A. Y GRUPO SURA S.A.

10 de marzo de 2025

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO HA SIDO PREPARADA EXCLUSIVAMENTE CON PROPÓSITOS INFORMATIVOS. EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PROSPECTO DE INFORMACIÓN, NO ES UN AVISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES, NO CONTIENE UNA OFERTA PÚBLICA DE VALORES NI CONSTITUYE UNA INVITACIÓN A REALIZAR OFERTAS SOBRE VALORES O A PARTICIPAR EN CUALQUIER ESTRATEGIA DE INVERSIÓN.

INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo previsto en el artículo 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2010 (el “Decreto 2555”), el presente informe (el “Informe”), dirigido a la asamblea general conjunta de tenedores de bonos colocados por Cementos Argos S.A. (“Cementos” o el “Emisor”) en las emisiones listadas en el numeral 1 del Informe (la “Asamblea de Tenedores”), tiene como propósito ilustrar a dicho órgano en forma amplia y suficiente sobre la escisión por absorción de Cementos en favor de Grupo de Inversiones Suramericana S.A. (la “Escisión Cementos”), así como los efectos de dicha escisión sobre los intereses de los tenedores de bonos de Cementos.

La finalidad de la Escisión Cementos es disponer de las acciones de propiedad de Cementos en Grupo de Inversiones Suramericana S.A. (“Grupo Sura”) en favor de Grupo Sura, de tal manera que sus accionistas reciban participación directa en dicha compañía.

La Escisión Cementos es una de las tres escisiones reguladas en un proyecto de escisión único donde además de Cementos, también participan Grupo Argos S.A. (“Grupo Argos”, y junto con Cementos y Grupo Sura, las “Compañías”) y donde además de la Escisión Cementos, se regula la escisión de Grupo Argos S.A. (“Grupo Argos”) en favor de Grupo Sura (la “Escisión Argos”) y la escisión de Grupo Sura en favor de Grupo Argos (la “Escisión Sura” y junto con la Escisión Cementos y la Escisión Argos, las “Escisiones”). Las tres operaciones están relacionadas y son condición una de las otras para que se produzca su perfeccionamiento. Tal y como se describe en el proyecto de escisión parcial por absorción de Cementos, Grupo Argos y Grupo Sura (el “Proyecto de Escisión” o el “Proyecto”¹), que se puso a disposición de los accionistas de cada una de las compañías el 31 de enero de 2025, y se someterá a su aprobación en reuniones de sus Asambleas de Accionistas que tendrán lugar en marzo del año en curso, Cementos sólo es sociedad escidente en la Escisión Cementos y no es sociedad beneficiaria en ninguna de las Escisiones.

Este Informe contiene la información financiera, administrativa y legal que se considera necesaria para que los tenedores de bonos colocados por el Emisor en las emisiones listadas en el numeral 1 de este Informe (los “Tenedores de Bonos”) tomen una decisión informada sobre la Escisión Cementos, en la cual Cementos actuaría como sociedad escidente y Grupo Sura como sociedad beneficiaria. Para ello, el Informe describe las condiciones generales y los motivos para llevar a cabo las Escisiones, las autorizaciones corporativas y regulatorias necesarias para llevar a cabo la Escisión Cementos, así como el efecto de dicha escisión sobre los intereses de los Tenedores de Bonos.

En todo caso, cabe resaltar que, luego de anunciadas las Escisiones, Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores (“Fitch”) ratificó la calificación de Cementos y sus

¹ El Proyecto de Escisión se encuentra a disposición en el sitio web del Emisor: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/30ee38f9-88f1-466a-af9b-773dfe345629/bca57ee3-9e1e-5dba-461a-2b9082552210?origin=1>

emisiones en 'AA+(col)' y 'F1+(col)', gracias a la estabilidad operativa, el fortalecimiento de su estructura de capital y un apalancamiento conservador, compensando la reducción en la diversificación geográfica tras la venta de Summit Materials. Fitch proyecta que Cementos mantendrá un apalancamiento bruto cercano a 3 veces y neto de 2,3 veces para 2024. A partir de 2025, se espera que el apalancamiento bruto se reduzca a 2,8 veces y el neto se torne negativo, reflejando la robustez de su posición de caja². Adicionalmente, como resultado de la Escisión Cementos no se generarán cambios en las condiciones y términos de los bonos de las emisiones de Cementos.

1. EMISIONES VIGENTES DEL EMISOR

A continuación, se encuentra una descripción de los bonos (los “Bonos”) colocados por el Emisor bajo (i) cuatro emisiones con cargo al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios y Papeles Comerciales en el mercado principal autorizado por la SFC mediante la Resolución 0422 del 23 de marzo de 2012 (el “PEC2012”), y (ii) una emisión con cargo al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, Bonos de Destinación Específica, Bonos Vinculados al Desempeño Sostenible y Papeles Comerciales en el mercado principal cuya inscripción automática en el Registro Nacional de Valores y Emisores fue reconocida y la oferta pública autorizada mediante el Oficio 2018060697-003 de la SFC del 9 de mayo de 2018 (el “PEC2018”), según estos se han modificado en el tiempo, y que se encuentran vigentes (las “Emisiones”), así:

Año Emisión	2012 PEC2012	2014 PEC2012	2016 PEC2012	2016 PEC2012
Título	Bonos ordinarios	Bonos ordinarios	Bonos ordinarios	Bonos ordinarios
Serie	C	C	C	C
Subserie	C15	C15	C10	C15
Fecha de emisión	16/05/2012	27/11/2014	13/04/2016	13/04/2016
Fecha de vencimiento	16/05/2027	27/11/2029	13/04/2026	13/04/2031
Nominal	303.082.000.000	311.707.000.000	121.075.000.000	184.157.000.000
Divisa	COP	COP	COP	COP
Plazo (Años)	15	15	10	15
Indexación	IPC	IPC	IPC	IPC
Spread	4,50%	4,21%	4,19%	4,47%
Código ISIN	COD38CB00141	COD38CB00166	COD38CB00208	COD38CB00190
Calificación	AA+	AA+	AA+	AA+
Garantías	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna
Representante de los Tenedores	Alianza Fiduciaria	Alianza Fiduciaria	Alianza Fiduciaria	Alianza Fiduciaria

² Para mayor detalle ver el Anexo C - Concepto emitido por Fitch Ratings Colombia S.A. SCV.

Saldo de la Emisión el 10 de marzo de 2025	303.082.000.000	311.707.000.000	116.575.000.000	184.157.000.000
Saldo insoluto del programa respectivo el 10 de marzo de 2025	1.704.166.000.000			

Emisión	2017 PEC2012	2017 PEC2012	2018 PEC2018	2018 PEC2018
Título	Bonos ordinarios	Bonos ordinarios	Bonos ordinarios	Bonos ordinarios
Serie	C	C	C	C
Subserie	C13	C25	C10	C20
Fecha de emisión	24/05/2017	24/05/2017	27/06/2018	27/06/2018
Fecha de vencimiento	24/05/2030	24/05/2042	27/06/2028	27/06/2038
Nominal	388.145.000.000	400.500.000.000	158.550.000.000	125.850.000.000
Divisa	COP	COP	COP	COP
Plazo	13	25 años	10 años	20 años
Indexación	IPC	IPC	IPC	IPC
Spread	3,64%	3,99%	3,75%	4,04%
Código ISIN	COD38CB00224	COD38CB00216	COD38CB00257	COD38CB00265
Calificación	AA+	AA+	AA+	AA+
Garantías	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna
Representante de los Tenedores	Alianza Fiduciaria	Alianza Fiduciaria	Fiduciaria Central	Fiduciaria Central
Saldo de la Emisión el 10 de marzo de 2025	388.145.000.000	400.500.000.000	158.550.000.000	125.850.000.000
Saldo insoluto del programa respectivo el 10 de marzo de 2025	1.704.166.000.000		284.400.000.000	

2. LAS ESCISIONES

2.1 Descripción de la Escisión Cementos

Dentro del marco del programa SPRINT 3.0, iniciativa que busca cerrar la brecha entre el precio de mercado y el valor fundamental de las acciones de Cementos, el 27 diciembre de 2024, el Emisor, Grupo Argos y Grupo Sura suscribieron la Modificación Integral al

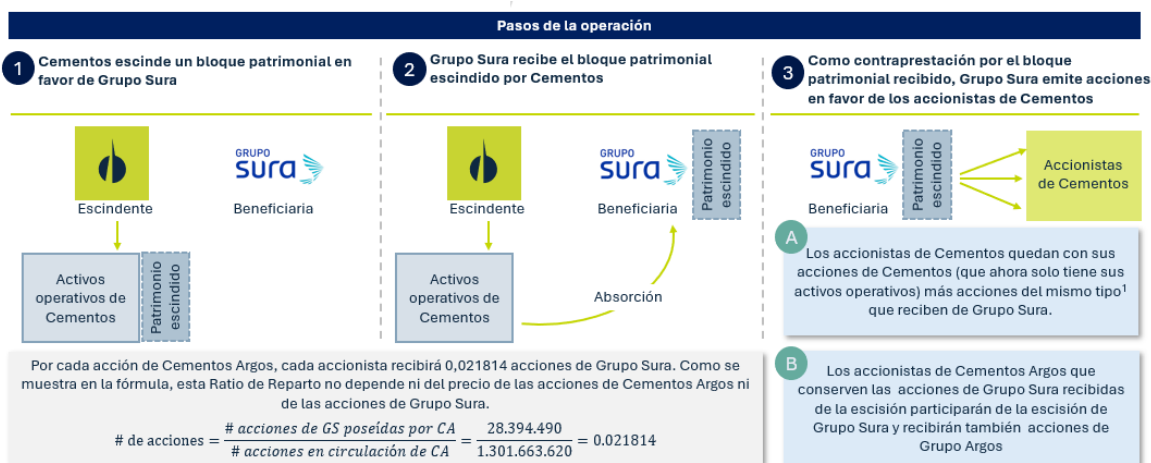
Convenio de Escisión mediante la cual Cementos se hizo parte del Convenio de Escisión (como se define más adelante), a través del cual se acordó la operación para disponer, a título de escisión en favor de Grupo Sura, de la participación que tiene en dicha compañía³.

Mediante la Escisión Cementos, el Emisor escindirá en favor de Grupo Sura su portafolio de acciones en dicha compañía, la cual a su vez absorberá el portafolio escindido y cancelará las acciones que lo componen, para luego emitir un número idéntico de nuevas acciones en favor de los accionistas de Cementos.

El Emisor es actualmente titular de 28.394.940 acciones ordinarias de Grupo Sura, de las cuales 24.300.000 se encuentran en un patrimonio autónomo que tiene la instrucción de no ejercer los derechos políticos sobre dichas acciones.

Al cierre de 2024, el portafolio en Grupo Sura se encontraba valorado en alrededor COP 1,1 billones, equivalente a \$240 millones de dólares.

De manera gráfica, la Escisión Cementos se representa de la siguiente forma:



1. Los accionistas titulares de acciones ordinarias de Cementos Argos reciben acciones ordinarias de Grupo Sura. Los titulares de acciones preferenciales de Cementos Argos reciben acciones preferenciales de Grupo Sura a la misma Ratio de Reparto

Como resultado de la Escisión Cementos, los accionistas de Cementos recibirán 0,021814 acciones de Grupo Sura por cada acción de Cementos que posean (la “Ratio de Reparto Cementos”). La Ratio de Reparto Cementos resulta de dividir i) el número total de acciones que posee Cementos en Grupo Sura entre ii) el número de acciones en circulación de Cementos. En términos de valor patrimonial, un accionista de Cementos que posea 100 acciones de la compañía tiene actualmente un valor patrimonial de COP 1.039.600, y luego de la Escisión tendrá: i) Las mismas 100 acciones de Cementos, con un valor patrimonial que ascenderá a COP 958.200, más ii) Alrededor de 2,2 acciones de Grupo Sura, que

³ La información sobre esta decisión fue comunicada al mercado mediante el mecanismo de información relevante dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia el 20 de diciembre de 2024. El comunicado se encuentra disponible en el siguiente enlace: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/30ee38f9-88f1-466a-af9b-773dfe345629/6669f089-f2ff-248d-cc82-19c79cd2e855?origin=1>

patrimonialmente en nuestros libros representan COP 81.400. Es decir, en términos patrimoniales, el portafolio de cada accionista resultante luego de la Escisión Cementos será equivalente al portafolio inicial.

Cabe anotar que, debido a la ejecución del programa de readquisición que actualmente sigue operando el Emisor, la Ratio de Reparto Cementos podrá ser mayor en el momento de perfeccionamiento de la Escisión Cementos y que, además, en virtud de la equivalencia en sustancia de los derechos políticos y económicos de los accionistas, los accionistas ordinarios de Cementos recibirán acciones ordinarias de Grupo Sura y, a su vez, los titulares de acciones preferenciales de Cementos recibirán acciones preferenciales de Grupo Sura.

Como resultado del perfeccionamiento de la Escisión Cementos, los accionistas de Cementos tendrán el mismo número de acciones que tenían inicialmente en la compañía, más las acciones recibidas de Grupo Sura en proporción de la Ratio de Reparto Cementos y cuando ocurra la escisión de Grupo Sura en favor de Grupo Argos, los accionistas que conserven su participación en dicha compañía, participarán de la Escisión de Grupo Sura y por tanto recibirán acciones de Grupo Argos producto de esa escisión.

La Escisión Cementos está reglamentada en el Proyecto que se encuentra disponible en el sitio web del Emisor. Se trata de una iniciativa que tiene como propósito el de convertirse en jugadores puros en cada uno de sus sectores, destrabar valor para sus accionistas, potenciar el flotante y la liquidez de las acciones de cada una de las compañías, y atraer inversionistas adicionales.

2.2 Descripción de las Compañías que participan en las Escisiones

2.2.1 Cementos:

Cementos es una sociedad anónima domiciliada en la ciudad de Barranquilla, Colombia, identificada con el NIT 890.100.251-0, constituida mediante escritura pública número 1.299 del 14 de agosto de 1944, inscrita ante la cámara de comercio de Barranquilla el 18 de agosto de 1944. Su objeto social principal es la explotación de la industria del cemento y la producción de mezclas de concreto y de cualesquiera otros materiales o artículos a base de cemento, cal o arcilla.

2.2.2 Grupo Argos:

Grupo Argos es una sociedad anónima domiciliada en la ciudad de Medellín, Colombia, identificada con el NIT 890.900.266-3, constituida mediante escritura pública número 472 del 27 de febrero de 1934, inscrita ante la cámara de comercio de Medellín el 2 de marzo de 1934.

Grupo Argos es una sociedad holding de inversiones en infraestructura referente en el continente americano y líder en el negocio de cemento. Grupo Argos tiene un portafolio de inversión en concesiones viales y aeroportuarias y un portafolio diferenciador e innovador en energías convencionales y renovables. A cierre de 2024, Grupo Argos a nivel

consolidado integra más de COP 52 billones de activos, con presencia en 18 países y más de 9.500 de colaboradores.

2.2.3 Grupo Sura:

Grupo Sura es una sociedad anónima domiciliada en la ciudad de Medellín, Colombia, identificada con el NIT 811.012.271-3, constituida mediante escritura pública número 2295 del 24 de diciembre de 1997, inscrita ante la cámara de comercio de Medellín el 24 de diciembre de 1997. Grupo Sura es una sociedad *holding* de un conglomerado financiero.

2.3 Descripción de las Escisiones

2.3.1 El 18 de diciembre de 2024, Grupo Argos y Grupo Sura suscribieron un Convenio de Escisión. Con posterioridad, Cementos se adhirió al Convenio de Escisión, por lo que Cementos, Grupo Argos y Grupo Sura suscribieron una Modificación Integral al Convenio de Escisión el 27 de diciembre de 2024 (el “Convenio”). Por medio del Convenio, las Compañías acordaron disponer de manera organizada y garantizando el trato equitativo a todos sus accionistas, las participaciones accionarias que, de una parte, Cementos y Grupo Argos tienen en Grupo Sura y, de la otra, Grupo Sura tiene en Grupo Argos, a través de escisiones parciales por absorción, que se aprobarán de manera sustancialmente simultánea.

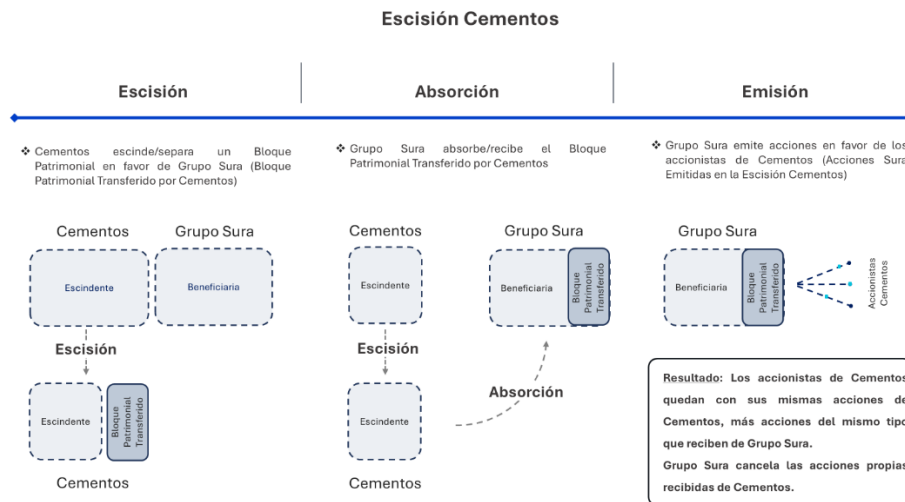
2.3.2 A estos efectos, el 31 de enero de 2025 cada una de las Compañías puso a disposición de sus accionistas el Proyecto de Escisión que será sometido a la aprobación de las Asambleas de Accionistas de cada Compañía entre el 25 y 28 de marzo de 2025 y en el caso particular de los accionistas de Cementos, en la reunión extraordinaria de su Asamblea de Accionistas convocada para el 25 de marzo de 2025.

2.3.3 Las Escisiones, se aprobarán con base en los estados financieros separados de cada una de las Compañías con corte a 31 de diciembre de 2024. Las mismas se regulan en el Proyecto de Escisión de la siguiente manera:

2.3.3.1 En primer lugar, Cementos escindirá en favor de Grupo Sura un bloque patrimonial compuesto por ciertas cuentas del activo y sus correspondientes contrapartidas del patrimonio, que conforma una unidad de explotación económica compuesta por: (a) las acciones ordinarias que tenga en Grupo Sura, y (b) las acciones ordinarias de Grupo Sura que tenga el Patrimonio Autónomo FAP Cementos Argos Inhibidor del Voto⁴, del que Cementos es fideicomitente único (el “Bloque Patrimonial Transferido por Cementos”). La discriminación precisa del Bloque Patrimonial

⁴ Cementos es el único fideicomitente del Patrimonio Autónomo FAP Cementos Argos Inhibidor del Voto que fue constituido con la finalidad y la instrucción irrevocable de no ejercer los derechos políticos inherentes a las acciones fideicomitidas en ningún evento y bajo ninguna circunstancia, por lo que Cementos no es beneficiario real de dichas acciones.

Transferido por Cementos se detalla en la Sección 2.4.1 de este Informe.

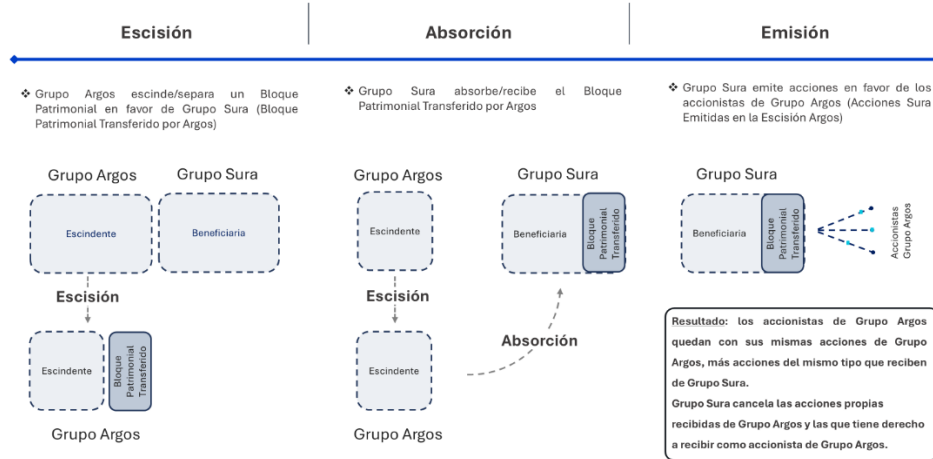


Luego, de forma sustancialmente simultánea:

2.3.3.2 Grupo Argos escindirá en favor de Grupo Sura (la “Escisión Argos”) un bloque patrimonial compuesto por ciertas cuentas del activo y sus correspondientes contrapartidas del patrimonio, que conforma una unidad de explotación económica compuesta por: (a) las acciones ordinarias que tenga en Grupo Sura (incluyendo las acciones ordinarias de Grupo Sura que haya recibido como resultado de la Escisión Cementos), y (b) las acciones ordinarias de Grupo Sura que tenga el Patrimonio Autónomo FAP GA Inhibidor del Voto⁵, del que Grupo Argos es fideicomitente único (el “Bloque Patrimonial Transferido por Argos”). La discriminación precisa del Bloque Patrimonial Transferido por Argos se detalla en la Sección 2.4.2 de este Informe.

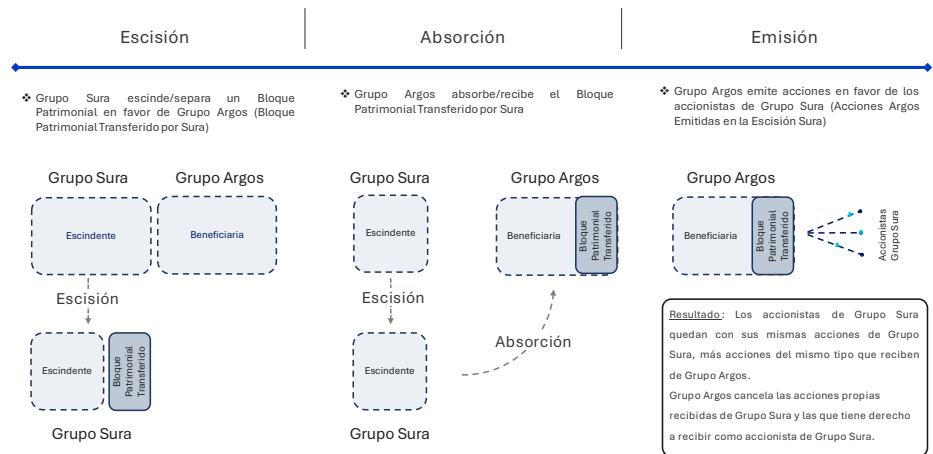
⁵ Grupo Argos es el único fideicomitente del Patrimonio Autónomo FAP GA Inhibidor del Voto que fue constituido con la finalidad y la instrucción irrevocable de no ejercer los derechos políticos inherentes a las acciones fideicomitadas en ningún evento y bajo ninguna circunstancia, por lo que Grupo Argos no es beneficiario real de dichas acciones.

Escisión Argos



2.3.3.3 Grupo Sura escindirá en favor de Grupo Argos (la “Escisión Sura”) un bloque patrimonial compuesto por ciertas cuentas del activo y sus correspondientes contrapartidas del patrimonio, que conforma una unidad de explotación económica compuesta por: (a) las acciones ordinarias que tenga en Grupo Argos, y (b) las acciones ordinarias de Grupo Argos que tenga el Patrimonio Autónomo Inhibidor del Voto PA Acciones SP, del que Grupo Sura es fideicomitente único (el “Bloque Patrimonial Transferido por Sura”) y en conjunto con el Bloque Patrimonial Transferido por Cementos y el Bloque Patrimonial Transferido por Argos, los “Bloques Patrimoniales Transferidos”). La discriminación precisa del Bloque Patrimonial Transferido por Sura se detalla en la Sección 2.4.3 de este Informe.

Escisión Sura



- 2.3.4 Cementos sólo será sociedad escidente en la Escisión Cementos y no será sociedad beneficiaria en ninguna de las Escisiones. Grupo Argos será sociedad escidente en la Escisión Argos y sociedad beneficiaria en la Escisión Sura, y Grupo Sura será sociedad escidente en la Escisión Sura y sociedad beneficiaria en la Escisión Cementos y en la Escisión Argos.
- 2.3.5 Por consiguiente, Grupo Argos y Grupo Sura como sociedades beneficiarias en las Escisiones, y dada la conformación de los Bloques Patrimoniales Transferidos, recibirán, acciones propias así: (a) Grupo Argos recibirá acciones emitidas por ella misma como consecuencia de la Escisión Sura, las cuales serán canceladas y (b) Grupo Sura recibirá acciones emitidas por ella misma como consecuencia la Escisión Cementos y de la Escisión Argos, las cuales serán canceladas. Como en toda escisión, la sociedad beneficiaria debe emitir acciones a los accionistas de la sociedad escidente. En consecuencia, (i) Grupo Argos emitirá acciones a los accionistas de Grupo Sura; y (ii) Grupo Sura emitirá inicialmente acciones a los accionistas de Cementos (incluido Grupo Argos) y posteriormente a los accionistas de Grupo Argos. Cementos, al no ser sociedad beneficiaria en las Escisiones, no emitirá acciones. El reparto de acciones de las sociedades beneficiarias se hará entregando a los accionistas de las sociedades escidentes correspondientes, acciones con derechos económicos y políticos equivalentes en sustancia a los de las acciones detentadas en las sociedades escidentes, en proporción a su participación en las sociedades escidentes antes de la Escisión correspondiente. En consecuencia, los derechos económicos y políticos que mantendrá un accionista en la sociedad escidente y que recibirá en la sociedad beneficiaria correspondiente como resultado de la Escisión correspondiente, serán equivalentes en sustancia a los derechos económicos y políticos que ese accionista tenía en la sociedad escidente antes de la Escisión correspondiente. Así, a los titulares de acciones ordinarias en la sociedad escidente correspondiente se les entregarán acciones ordinarias de la sociedad beneficiaria correspondiente y a los titulares de acciones con dividendo preferencial y sin derecho a voto (“Acciones Preferenciales”) de la sociedad escidente correspondiente se les entregarán Acciones Preferenciales de la sociedad beneficiaria correspondiente.
- 2.3.6 Como resultado de lo anterior, el reparto de las acciones en el capital de las sociedades beneficiarias a favor de los accionistas de las sociedades escidentes se llevará a cabo de la siguiente forma:
- 2.3.6.1 Los accionistas titulares de acciones ordinarias de Cementos recibirán acciones ordinarias de Grupo Sura y los accionistas titulares de Acciones Preferenciales de Cementos recibirán Acciones Preferenciales de Grupo Sura. Con base en el número de acciones en circulación de las Compañías al 31 de enero de 2025, cada accionista de Cementos recibiría mínimo 0,021814 acciones de Grupo Sura por cada acción que tiene en Cementos.
- 2.3.6.2 Los accionistas titulares de acciones ordinarias de Grupo Argos recibirán acciones ordinarias de Grupo Sura y los accionistas titulares de Acciones Preferenciales de

Grupo Argos recibirán Acciones Preferenciales de Grupo Sura. Con base en el número de acciones en circulación de las Compañías al 31 de enero de 2025, y teniendo en cuenta las acciones de Grupo Sura que Grupo Argos recibe en calidad de accionista de Cementos como resultado de la Escisión Cementos, cada accionista de Grupo Argos recibiría mínimo 0,235135 acciones de Grupo Sura por cada acción que tiene en Grupo Argos.

- 2.3.6.3 Los accionistas titulares de acciones ordinarias de Grupo Sura recibirán acciones ordinarias de Grupo Argos y los accionistas titulares de Acciones Preferenciales de Sura recibirán Acciones Preferenciales de Argos. Con base en el número de acciones en circulación de las Compañías al 31 de enero de 2025, cada accionista de Grupo Sura, incluidos los accionistas de Cementos que conserven las acciones de Grupo Sura que recibieron como resultado de la Escisión Cementos, recibiría mínimo 0,723395 acciones de Grupo Argos por cada acción que tiene en Grupo Sura.
- 2.3.7 Como quiera que las Compañías tienen, o pueden llegar a tener, programas de readquisición de sus acciones en ejecución, lo cual puede dar lugar a un incremento de la ratio de reparto de las acciones de la sociedad beneficiaria a los accionistas de la sociedad escidente correspondiente, las ratios de reparto aquí incluidas pueden sufrir variaciones entre la fecha en que se publicó el Proyecto y la fecha de corte establecida en el Proyecto de Escisión. En consecuencia, las ratios de reparto mencionadas no son definitivas y se incluyeron de manera indicativa para la toma de la decisión respecto de la Escisión correspondiente por parte de los accionistas de cada Compañía. Cada Compañía determinará y revelará al mercado oportunamente en qué fecha y por cuánto tiempo suspenderá sus programas de readquisición y la ratio de reparto de acciones definitiva. Si bien en el Proyecto y en este Informe se han expresado las cifras con seis decimales truncados, el número de acciones que recibirá cada accionista se calculará teniendo en cuenta la totalidad de los decimales que resulte al calcular y aplicar la ratio de reparto correspondiente.
- 2.3.8 El perfeccionamiento de las Escisiones está sujeto a las condiciones incluidas en la Sección 7 del Proyecto, incluyendo que las Asambleas de Accionistas de las Compañías aprueben el Proyecto de Escisión y que la SFC y los Tenedores de Bonos autoricen las Escisiones. Por esto, teniendo en cuenta que las Escisiones están condicionadas en los términos descritos en la Sección 7 del Proyecto, es posible que, aun si son aprobadas en las Asambleas de Accionistas, por la SFC y los Tenedores de Bonos, las Escisiones no se perfeccionen.
- 2.3.9 Para mayor detalle sobre las Escisiones, los Tenedores de Bonos pueden consultar el Proyecto de Escisión que se encuentra a disposición en el sitio web del Emisor <https://argos.co/documents/ir/bca57ee3-9e1e-5dba-461a-2b9082552210.pdf>

2.4 Descripción de los Bloques Patrimoniales

2.4.1 El Bloque Patrimonial Transferido por Cementos en la Escisión Cementos se presenta de la siguiente forma:

Bloque Patrimonial Transferido por Cementos	
Cuenta del Activo / Cuenta del Patrimonio	Valor en libros del Bloque Patrimonial Transferido (ver detalle proforma)
4.094.940 acciones ordinarias de Grupo Sura de las que es titular Cementos	298.136
24.300.000 acciones ordinarias de Grupo Sura de las que es titular el Patrimonio Autónomo FAP Cementos Argos Inhibidor del Voto	1.769.186
Total activo a escindir⁶	2.067.322
Resultados acumulados	30.609
Otro resultado integral	2.036.713
Total patrimonio a escindir	2.067.322

Cifras en millones de pesos colombianos.

2.4.2 El Bloque Patrimonial Transferido por Argos en la Escisión Argos se presenta de la siguiente forma:

Bloque Patrimonial Transferido por Argos	
Cuenta del Activo / Cuenta del Patrimonio	Valor en libros del Bloque Patrimonial Transferido (ver detalle proforma)
42.086.669 acciones ordinarias de Grupo Sura de las que será titular, según corresponda, Grupo Argos ⁷	2.307.359
155.200.000 acciones ordinarias de Grupo Sura de las que es titular el Patrimonio Autónomo FAP GA Inhibidor del Voto	8.508.685

⁶ El valor en libros del bloque patrimonial a escindir incluye el ajuste asociado a la medición del activo al valor razonable contable para efectos contables.

⁷ Considera que Grupo Argos recibirá (i) 179.483 acciones ordinarias de Grupo Sura antes de la fecha en la que quede en firme la aprobación por parte de la SFC de las Escisiones, como resultado de la enajenación de las acciones ordinarias de Grupo Sura de las que es titular su filial Celsia S.A. (en el entendido que esta cifra podría cambiar como resultado de la ejecución del programa de readquisición de Celsia S.A.), y (ii) 15.399.412 acciones ordinarias de Grupo Sura como resultado de la Escisión Cementos en su calidad de accionista de Cementos (en el entendido que las cifras incluidas en esta sección podrían cambiar como resultado de la ejecución del programa de readquisición de Cementos).

Bloque Patrimonial Transferido por Argos	
Cuenta del Activo / Cuenta del Patrimonio	Valor en libros del Bloque Patrimonial Transferido (ver detalle proforma)
Total activo a escindir⁸	10.816.044
Prima en colocación de acciones	1.503.373
Reservas	925.983
Resultados acumulados	7.756.826
Otros componentes del patrimonio	90.784
Otro resultado integral	539.078
Total patrimonio a escindir	10.816.044

Cifras en millones de pesos colombianos.

2.4.3 El Bloque Patrimonial Transferido por Sura en la Escisión Sura se presenta de la siguiente forma:

Bloque Patrimonial Transferido por Grupo Sura	
Cuenta del Activo / Cuenta del Patrimonio	Valor en libros del Bloque Patrimonial Transferido (ver detalle proforma)
256.798.303 acciones ordinarias de Grupo Argos de las que es titular Grupo Sura	5.868.318
29.036.085 acciones ordinarias de Grupo Argos de las que es titular el Patrimonio Autónomo inhibidor del voto PA Acciones SP	663.529
Total activo a escindir⁹	6.531.847
Prima en colocación de capital	2.433.033
Reservas gravadas	513.000
Ganancias Acumuladas	3.585.814
Total patrimonio a escindir	6.531.847

Cifras en millones de pesos colombianos.

2.5 Método de valoración y ratio de reparto de las acciones emitidas

2.5.1 De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.1.15 del Capítulo IV, Título I, Parte III de la Circular Básica Jurídica expedida por la SFC (la “CBJ”), se llevaron a cabo valoraciones usando métodos de reconocido valor técnico para determinar el valor del Bloque Patrimonial Transferido por cada una de las Compañías teniendo en cuenta el principio de empresa en marcha y cumpliendo con los criterios

⁸ El valor en libros del bloque patrimonial a escindir incluye el ajuste asociado a la medición del activo al valor razonable contable para efectos contables.

⁹ El valor en libros del bloque patrimonial a escindir incluye el ajuste asociado a la medición del activo al valor razonable contable para efectos contables.

generales del numeral 2.11 del Capítulo IV, Título I, Parte III de la CBJ.

- 2.5.2 Las Compañías contrataron a Inverlink S.A.S. para que llevara a cabo la valoración de cada una de ellas y, con base en dicha valoración, se determinó el valor de cada uno de los Bloques Patrimoniales Transferidos. El método de valoración utilizado para valorar Cementos, Grupo Argos y Grupo Sura fue el de suma de partes que agrega los flujos de caja descontados, tal como se describe en el Anexo L del Proyecto. La valoración arrojó los rangos de valor por acción para Cementos, Grupo Argos y Grupo Sura, antes de dar efecto a las Escisiones, como consta en el capítulo 11 del Proyecto y dentro de estos rangos, cada una de las Compañías definió un valor por acción.
- 2.5.3 Finalmente, considerando que, a nivel contable, Grupo Argos y Grupo Sura siempre han registrado en sus estados financieros consolidados sus inversiones en asociadas bajo el método de participación, y dado que ese método exige la eliminación de las participaciones cruzadas, el valor por acción que definieron estas compañías deberá ajustarse utilizando la misma metodología aplicada en el método de participación. Esto asegurará la homogeneidad y comparabilidad de los registros contables. Ahora, dado que Cementos no reconoce su inversión en Grupo Sura bajo el método de participación, no aplicará este procedimiento de depuración, y seleccionará un valor dentro del rango arrojado por la valoración. De esta manera, se definió: (a) un valor razonable por acción de Grupo Sura para efectos contables para Cementos; (b) un valor razonable por acción de Grupo Sura para efectos contables para Grupo Argos; y, (c) el valor razonable por acción de Grupo Argos para efectos contables para Grupo Sura.
- 2.5.4 Frente a la ratio de reparto de las acciones emitidas por las sociedades beneficiarias de cada emisión, según se describe en la Sección 12 del Proyecto de Escisión, esta se calculará dividiendo el número de acciones que la sociedad escidente vaya a escindir de la sociedad beneficiaria entre el número de acciones en circulación de la sociedad escidente en la fecha de corte establecida para cada Escisión. No obstante, tal como se explica en las Secciones 11 y 12 del Proyecto de Escisión, independientemente del valor por acción asignado a cada una de las Compañías la ratio de reparto de acciones para los accionistas no varía.

2.6 Motivos de la Escisión para Cementos

- 2.6.1 Los motivos de Cementos Argos para realizar la Escisión Cementos son los siguientes:
- a. Profundizar la especialización de Cementos como compañía líder en la industria de materiales de construcción y fortalecer la continuidad en el largo plazo del plan de negocios de Cementos.
 - b. Fortalecer la estrategia de Cementos de incrementar su visibilidad y atractivo para inversionistas institucionales globales.

- c. Avanzar, en el marco del programa SPRINT 3.0, en el cierre de la brecha entre el valor fundamental de la compañía y su precio de mercado a través de una alternativa que permita a sus accionistas la posibilidad de capturar directamente el valor de su participación en Grupo Sura.

2.7 Efectos de la Escisión Cementos en el patrimonio de Cementos

A continuación, se detalla el impacto proforma en el Estado de Situación Financiera de Cementos Separado una vez se perfeccionen la Escisión Cementos. Cabe resaltar que, si bien el Emisor sufrirá una disminución en sus activos y patrimonio, se estima que para ese momento los activos de Cementos representen más de 3 veces su pasivo total y más de 9 veces el valor nominal de las Emisiones.

	Al 31 de diciembre de 2024	- Efecto Escisión	= Saldos proforma Post-Escisión
Activos Operativos Cementos	18.366.653	3.615	18.363.038
Inversión en Grupo Sura	152.332	152.331	-
Inversión en Grupo Sura (PA Sura)	903.960	903.960	-
Total Activo	19.422.944	1.059.906	18.363.038
Total Pasivo	5.883.571	-	5.883.571
Capital emitido	587.369	-	587.369
Prima en colocación de capital	1.702.848	-	1.702.848
Readquisición de acciones	-452.506	-	-452.506
Reservas	5.826.922	-	5.826.922
Utilidades acumuladas	1.444.873	30.609	1.414.264
Otro resultado integral acumulado	4.228.614	824.429	3.404.185
Utilidad de periodo	201.253	204.868	-3.615
Total patrimonio	13.539.373	1.059.906	12.479.467
Total pasivo y patrimonio	19.422.944	1.059.906	18.363.038
<i>Acciones en Circulación</i>	<i>1.302</i>		<i>1.302</i>

<i>Valor Nominal de la Acción</i>	416		416
<i>Valor Patrimonial (valor intrínseco)</i>	10.396	814	9.582

Notas:

- Previamente a la Escisión Cementos, se ajusta el valor razonable registrado al cierre del 2024 y en el momento de la escisión este ajuste es eliminado. El análisis muestra el efecto neto.
- La utilidad del periodo contiene los resultados del 1 de abril al 31 de diciembre 2024 (Opinión del revisor fiscal).
- Impuesto 4*1000 en las utilidades del periodo contemplado sobre los activos en el patrimonio autónomo.

2.8 Autorizaciones requeridas para solemnizar las Escisiones

2.8.1 Autorización para la convocatoria de la Asamblea de Tenedores

Considerando que Cementos es emisor de bonos en el mercado público de valores, en atención a lo dispuesto en el artículo 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 y la Parte III, Título I, Capítulo I numeral 3 de la CBJ, el 10 de marzo de 2025, la SFC aprobó el proyecto de aviso de convocatoria a la Asamblea de Tenedores y el presente Informe.

2.8.2 Autorización de la Asamblea de Tenedores

De conformidad con el artículo 6.4.1.1.42 del Decreto 2555 y la Parte III, Título I, Capítulo I, Numeral 4.4 de la CBJ, el Emisor no puede escindirse durante la vigencia de una emisión de bonos, salvo que lo autorice la Asamblea de Tenedores de Bonos; o, alternativamente y previa autorización de la SFC, se implemente alguna de las opciones previstas en los artículos mencionados.

Alianza Fiduciaria S.A. y Fiduciaria Central S.A., representantes legales de los tenedores de bonos de las Emisiones, convocaron a una reunión no presencial conjunta de la Asamblea de Tenedores en los términos del artículo 6.4.1.1.17 del Decreto 2555 y siguientes y de la Parte III, Título I, Capítulo I, Numeral 4 de la CBJ de la SFC, con el fin de someter las Escisiones a su aprobación, en particular sobre la Escisión Cementos, en la que el Emisor tiene la calidad de sociedad escidente.

Cabe anotar que, Fitch ratificó la calificación de Cementos y sus emisiones en 'AA+(col)' y 'F1+(col)' pues no anticipa ningún impacto negativo sobre las condiciones de liquidez del Emisor como resultado de las Escisiones y considera que Cementos podrá seguir atendiendo en forma oportuna y completa todas sus obligaciones.

2.8.3 Autorización de la Asamblea de Accionistas

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 222 de 1995, el Proyecto deberá ser sometido a consideración de los accionistas de las Compañías.

El 29 de enero de 2025, la Junta Directiva de Cementos le solicitó al presidente de la compañía convocar una reunión extraordinaria de la Asamblea de Accionistas, con la finalidad de someter a su aprobación el Proyecto de Escisión, que le permitirá disponer del portafolio de acciones de Grupo Sura en favor de sus accionistas.

Al ser una escisión una reforma a los estatutos sociales, de obtenerse todas las aprobaciones requeridas para la Escisión Cementos, Cementos otorgará la escritura pública correspondiente y tramitará su inscripción en el registro mercantil.

En el caso de Cementos, la Escisión Cementos no implica una reforma del valor nominal, ni alteración del número de acciones en circulación ni ninguna otra reforma a sus Estatutos Sociales por lo que los mismos permanecen sin modificación por efecto de la Escisión Cementos.

2.8.4 Autorización de las Escisiones por parte de la SFC

De conformidad con el literal B del artículo 11.2.1.4.50 del Decreto 2555 y lo previsto en el Capítulo IV del Título I Parte II de la CBJ, por estar sometidas al control exclusivo de la SFC, para solemnizar las Escisiones, las Compañías requieren obtener autorización previa de dicha entidad.

2.9 Estados financieros

Cementos ha preparado estados financieros separados que sirven como base para la Escisión Cementos, desde el 1 de abril de 2024 y con corte al 31 de diciembre de 2024, debidamente certificados, dictaminados, con notas que se incluyen como anexo del Proyecto. Los mismos serán sometidos a aprobación de la Asamblea de Accionistas a llevarse a cabo en el mes de marzo del año en curso, previamente a la aprobación del Proyecto de Escisión.

Igualmente, Cementos ha preparado sus estados financieros proforma en relación con la Escisión Cementos, los cuales han sido elaborados con base en los estados financieros de Escisión con corte a 31 de diciembre de 2024.

Los estados financieros separados de Cementos con corte al 31 de diciembre de 2024 y los estados financieros proforma de Cementos se adjuntan como Anexos A y B, respectivamente.

3 EFECTOS DE LA ESCISIÓN CEMENTOS PARA LOS TENEDORES DE BONOS DEL EMISOR

3.1 Efectos sobre el Emisor

La Escisión Cementos le permitirán al Emisor profundizar su especialización como compañía líder en la industria de materiales de construcción, incrementando su capacidad para atraer inversionistas institucionales globales y capital para fortalecer la continuidad en el largo plazo de su plan de negocios.

Las condiciones financieras de Cementos Argos no se alteran de forma material con la Escisión Cementos, pues las acciones de Grupo Sura solo representan el 5,44% de los activos del Emisor.

En cuanto a los derechos de los acreedores del Emisor, no se prevén afectaciones, ya que ni la cuenta de pasivo total ni la de proveedores y cuentas por pagar sufrirán cambios como resultado de la Escisión Cementos. Los activos de Cementos seguirán representando más de 3 veces su pasivo total. Además, la entrada de efectivo por aproximadamente COP 11,9 billones tras la desinversión de su participación en Summit Materials, reforzará aún más la flexibilidad financiera desde el punto de vista consolidado de Cementos para cumplir con sus obligaciones y avanzar en su estrategia.

Finalmente se destaca que como resultado de la venta de las acciones de Summit Materials, se espera que el apalancamiento de la compañía en 2025 sea negativo.

3.2 Concepto de la calificadora

Cementos solicitó a Fitch analizar los potenciales efectos de la Escisión Cementos en la calificación otorgada al Emisor y a sus Emisiones. Fitch emitió el treinta y uno (31) de enero de 2025 un concepto mediante el que confirma que la Escisión Cementos no resultará en un retiro o disminución en las calificaciones nacionales 'AA+(col)' y 'F1+(col)' asignadas tanto a Cementos como a sus Emisiones.

Fitch proyecta que Cementos mantendrá un apalancamiento bruto cercano a 3 veces y neto de 2,3 veces para 2024. A partir de 2025, se espera que el apalancamiento bruto se reduzca a 2,8 veces y el neto se torne negativo, reflejando la robustez de su posición de caja. Esta mejora será impulsada por la venta de acciones en Summit Materials por USD2.872,8 millones y los USD1.200 millones recibidos en 2024 por la desconsolidación de operaciones de Cementos en Estados Unidos.

El concepto de Fitch se adjunta como Anexo C.

3.3 Efectos financieros

Las Escisión Cementos no genera un detrimento para los Tenedores de Bonos ni tampoco cambios en las condiciones o términos de los Bonos de las Emisiones. Por lo tanto:

- a. Las condiciones faciales de los títulos en circulación no presentarán cambios (plazo, tasa, amortización e indexación), y el nivel de subordinación dentro de los pasivos del Emisor se mantiene.
- b. El Emisor mantiene un desempeño financiero favorable, que en 2024 ya le significó una mejora en su calificación desde AA hacia AA+, y que le permitirá continuar atendiendo sus obligaciones financieras oportunamente. En ese sentido, Fitch ratificó en enero 2025 la calificación del Emisor y de las Emisiones.
- c. Durante el último año, los dividendos de Grupo Sura hacia Cementos fueron de aproximadamente COP 41.000 millones, y durante los últimos 5 años, han representado, en promedio, menos del 2% del EBITDA ajustado relevante en métricas de endeudamiento.

- d. La Escisión Cementos converge con la operación de venta de las acciones de Summit Materials, la cual fortalece la posición de caja de la compañía en aproximadamente USD 2.872 millones, llevando el apalancamiento a una cifra inferior a cero para finales de 2025.
- e. Para el largo plazo y una vez se haga la reinversión de los recursos recibidos por la venta de Summit Materials, la compañía espera contar con un apalancamiento de ~2,0 veces. Tal reinversión esperamos tarde aproximadamente 18 meses, según las condiciones de mercado.
- f. Fitch no anticipa cambios en la calificación del Emisor y de sus Emisiones, dado que se mantienen expectativas de estabilidad en la generación operativa, una estructura de capital fortalecida y un apalancamiento conservador.

A continuación, se presentan indicadores clave de endeudamiento del Emisor:

Indicador Consolidado	2020	2021	2022	2023	2024	2025E	Largo Plazo
Deuda Neta/ EBITDA	4,3	2,9	2,8	2,6	2,2	< 0,0	~2,0

3.4 Riesgos para los Tenedores de Bonos

Como consecuencia de la Escisión Cementos, Cementos continuará con una estructura de capital y posición de caja robusta, con indicadores por debajo de los límites establecidos por Fitch para una calificación AA+. Adicionalmente, Cementos conservará su capacidad de pago de las obligaciones contraídas en las Emisiones y, además, la situación de caja se ve fortalecida por la venta de las acciones de Summit Materials. En consecuencia, no se evidencian riesgos específicos para los Tenedores de Bonos, diferentes a aquellos a los que ya están expuestos, en la medida en que se mantienen la robustez financiera del Emisor y las condiciones faciales de los Bonos.

3.5 Informe de los Representantes Legales de Tenedores de Bonos

Cementos ha puesto a consideración de Alianza Fiduciaria S.A. y Fiduciaria Central S.A. en su calidad de Representantes Legales de Tenedores de Bonos de las Emisiones, el presente Informe y demás información adicional que los Representantes Legales de Tenedores de Bonos consideraron requerían para preparar el informe que presentarán a los Tenedores de Bonos.

Los informes de los Representantes Legales de Tenedores de Bonos se adjuntan como Anexos D y E.

4 ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO DE ESCISIÓN

El Proyecto de Escisión fue preparado por las administraciones de Cementos, Grupo Argos y Grupo Sura, y puesto en consideración de las Juntas Directivas de las Compañías. En particular, la Junta Directiva de Cementos dio su recomendación el 29 de enero 2025 para

ser sometido a aprobación de su Asamblea de Accionistas en los términos del parágrafo segundo del artículo 30 de los estatutos sociales de Cementos.

En ese sentido, el 31 de enero de 2025, Cementos convocó a una reunión extraordinaria de la Asamblea de Accionistas a ser celebrada el 25 de marzo de 2025 a la 1:00 p.m. en la ciudad de Barranquilla ¹⁰, para que en la misma se someta a consideración el Proyecto de Escisión para su aprobación. El Proyecto de Escisión y sus Anexos están publicados en la página web del Emisor <https://argos.co/documents/ir/bca57ee3-9e1e-5dba-461a-2b9082552210.pdf>.

Una vez obtenidas todas las autorizaciones y adelantado todos los trámites necesarios para llevar a cabo las Escisiones de conformidad con el Proyecto de Escisión, se procederá con el perfeccionamiento de las Escisiones. La aprobación del Proyecto de Escisión por parte de la Asamblea de Accionistas del Emisor deberá ser publicada en un diario de amplia circulación nacional con la información prevista en el artículo 174 del Código de Comercio, asimismo, se deberá notificar a los acreedores sociales de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 222.

5 CONCLUSIÓN

De conformidad con este Informe, los informes de los Representantes Legales de Tenedores de Bonos y el concepto de la calificadora, se puede concluir que la Escisión Cementos no genera un detrimento para los Tenedores de Bonos del Emisor, toda vez que (a) no se modifican los términos y condiciones (plazo, tasa e indexación) de los bonos; (b) el Emisor mantendrá la capacidad financiera suficiente para cumplir cabal y oportunamente con sus obligaciones financieras; (c) la calificación en 'AA+(col)' y 'F1+(col)' del Emisor y de las Emisiones, se mantendrá vigente, (d) el Emisor continuará desarrollando las actividades propias de su objeto social sin solución de continuidad, y (e) la Escisión Cementos permitirá al Emisor su especialización como compañía líder en la industria de materiales de construcción, incrementando su capacidad para atraer inversionistas institucionales globales y capital para fortalecer la continuidad en el largo plazo de su plan de negocios.

Con la publicación del aviso de la primera convocatoria a la Asamblea de Tenedores, se pondrá a disposición de los Tenedores de Bonos este Informe con el propósito de ilustrar a los Tenedores en forma amplia y suficiente sobre las Escisiones y en particular de la Escisión Cementos y los efectos de estas sobre sus intereses, incluyendo toda la información financiera, administrativa y legal pertinente.

En este sentido, este Informe junto con sus anexos está a disposición de los Tenedores de Bonos en (a) el domicilio social del Emisor ubicado en la Carrera 53 No. 106 - 280 Centro Empresarial Buena Vista, Barranquilla (b) el sitio web de la Compañía <https://ir.argos.co/>; (c) la página web de Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de representante legal de Tenedores de Bonos <https://www.alianza.com.co>; (d) la página web de Fiduciaria Central S.A. en su calidad de representante legal de Tenedores de Bonos

¹⁰ La convocatoria fue publicada en el diario El Heraldó, como Información Relevante y se encuentra en la página web de la compañía a través del siguiente enlace: <https://ir.argos.co/gobierno-corporativo/asamblea-de-accionistas/>

<https://www.fiducentral.com>; (e) en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co en el vínculo “Información Relevante” mediante la búsqueda de la información publicada por Cementos Argos en el SIMEV; (f) en la página web de la Bolsa de Valores de Colombia S.A. <https://www.bvc.com.co>; y en (f) la página web de Deceval S.A. <https://www.bvc.com.co/deceval>.

6 ANEXOS

- Anexo A - Estados Financieros Separados de Cementos.
- Anexo B - Estados Financieros Proforma de Cementos.
- Anexo C - Concepto emitido por Fitch Ratings Colombia S.A. SCV.
- Anexo D - Informe emitido por Alianza Fiduciaria S.A.
- Anexo E - Informe emitido por Fiduciaria Central S.A.