
**INFORME DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE
LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS DE LAS EMISIONES CON CARGO AL
PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS Y PAPELES COMERCIALES DE
CEMENTOS ARGOS S.A. (PEC 2018)**

18 DE FEBRERO DE 2025

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



Contenido

| | |
|--|----------|
| 1. Autorización al Emisor..... | 3 |
| 2. Documentos objeto de estudio..... | 3 |
| 3. Información preliminar. | 3 |
| 3.1 Características de la Emisión 2018. | 4 |
| 4. Análisis del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios emitidos por Cementos Argos S.A – Emisión 2018. | 4 |
| 5. Efectos respecto de la escisión parcial por absorción. | 5 |
| 5.1 Efectos Financieros de la Escisión..... | 5 |
| 5.2 Efectos de la escisión sobre los Bonos y los Tenedores de Bonos..... | 5 |
| 6. Riesgos frente al Proceso de Escisión para los Tenedores de Bonos..... | 5 |
| 7. Conclusión de Fiducial como Representante Legal de los Tenedores de Bonos de la Emisión 2018..... | 6 |

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



INFORME DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS EMITIDOS POR CEMENTOS ARGOS S.A CON CARGO AL PEC 2018

El siguiente documento es elaborado por Fiduciaria Central S.A. ("Fiducenral"), en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Bonos de la emisión de los bonos ordinarios emitidos por Cementos Argos (el "Emisor" o "Cementos"), con cargo al PEC 2018 realizada el veintisiete (27) de junio de 2018 (la "Emisión 2018") conforme a lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, así como las demás normas que le complementan.

1. Autorización al Emisor.

El pasado miércoles veintinueve (29) de enero de dos mil veinticuatro (2024), la Junta Directiva del Emisor le solicitó al presidente de la compañía convocar a una reunión extraordinaria de la Asamblea de Accionistas con el fin de someter para su aprobación el proyecto de escisión que le permitirá disponer del portafolio de acciones de Grupo de Inversiones Suramericana S.A. ("Grupo Sura") en favor de sus accionistas.

Dicha convocatoria a la reunión extraordinaria de la Asamblea de Accionistas se realizará, conforme lo ha solicitado la Junta Directiva, para que se lleve a cabo de forma presencial el veinticinco (25) de marzo de dos mil veinticinco (2025) a la 1:00 p.m. De igual forma, la Junta Directiva solicitó convocar a la reunión ordinaria de la Asamblea de Accionistas para que se realice ese mismo veinticinco (25) de marzo en horas de la mañana.

Para tal efecto, el Emisor ha solicitado la autorización e instrucción de la asamblea de tenedores de bonos de la Emisión 2018, a fin de surtir los trámites a que haya lugar para llevar a cabo el perfeccionamiento de la escisión pretendida.

2. Documentos objeto de estudio.

El presente concepto se realizó con base en los siguientes documentos:

- ✓ Informe Especial del Emisor.
- ✓ Proyecto de escisión parcial por absorción de Cementos, Grupo Argos S.A. ("Grupo Argos") y Grupo de Inversiones Suramericana S.A. ("Grupo Sura")
- ✓ Estados financieros separados de Cementos certificados y dictaminados por KPMG con corte al 31 de diciembre de 2024 y estados financieros proforma de Cementos.
- ✓ Estados financieros separados de Grupo Argos, certificados y dictaminados por KPMG con corte al 31 de diciembre de 2024 y estados financieros proforma de Grupo Argos.
- ✓ Estados financieros separados del Grupo Sura, certificados y dictaminados por KPMG con corte al 31 de diciembre de 2024 y estados financieros proforma de Grupo Sura.
- ✓ Confirmación de calificación emitida por Fitch Ratings S.A. SCV de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticinco (2025).

3. Información preliminar.

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • Fax (57) 601 - 4124757
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: fiduciaria@fiducenral.com servicioalcliente@fiducenral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducenral.com

3.1 Características de la Emisión 2018.

| Emisión | 2018 PEC2018 | 2018 PEC2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| Título | Bonos ordinarios | Bonos ordinarios |
| Serie | C | C |
| Subserie | C10 | C20 |
| Fecha de emisión | 27/06/2018 | 27/06/2018 |
| Fecha de vencimiento | 27/06/2028 | 27/06/2038 |
| Nominal | 158.550.000.000 | 125.850.000.000 |
| Divisa | COP | COP |
| Plazo | 10 años | 20 años |
| Indexación | IPC | IPC |
| Spread | 3,75% | 4,04% |
| Código ISIN | COD38CB00257 | COD38CB00265 |
| Valor en circulación a la fecha del presente informe | 158.550.000.000 | 125.850.000.000 |
| Calificación | AA+ | AA+ |
| Representante de los Tenedores | Fiduciaria Central | Fiduciaria Central |

Fuente: Cementos Argos S.A.

4. Análisis del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios emitidos por Cementos Argos S.A – Emisión 2018.

Teniendo en cuenta las facultades legales y contractuales que le asisten a esta sociedad fiduciaria en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Bonos de la Emisión 2018, se procede con el respectivo análisis, haciendo énfasis en la operación que por parte del Emisor se pretende realizar (escisión por absorción parcial) y que será objeto de tratamiento y decisión de los tenedores de bonos, así como, frente al posible impacto y consecuencias que ésta pudiere traer implícitas.

En ese orden de ideas, se iniciará el estudio de la operación pretendida, la cual corresponde a la descrita al inicio de este documento y en mayor detalle, en el informe Especial del Emisor, el cual sirve de sustento al presente concepto.

Fiducial en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Bonos desarrolló el presente estudio soportado en la información suministrada por el Emisor, junto con el concepto y la confirmación de la calificación emitida por Fitch Ratings S.A. SCV el día treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticinco (2025), tras el análisis y confrontación de los efectos de la operación pretendida, los cuales se encuentran plenamente contemplados en el Código de Comercio, la Ley

222 de 1995, el Estatuto Tributario y demás normas aplicables a este tipo de operaciones reorganizativas.

5. Efectos respecto de la escisión parcial por absorción.

5.1 Efectos Financieros de la Escisión.

Una vez hecho el análisis correspondiente por parte de Fiducentral en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Bonos de la Emisión 2018, no se evidencian efectos financieros adversos producto de la operación que por parte del emisor se pretende realizar; esto con fundamento en la debida discriminación y valoración de los activos, que producto de la operación seguirán representando más de tres (3) veces los pasivos totales adquiridos, aunado al hecho de que las acciones de Grupo Sura, representan solo un 5.44% de los activos del Emisor, lo que indica inexistencia de alguna alteración sustancial a las condiciones Financieras de este.

5.2 Efectos de la escisión sobre los Bonos y los Tenedores de Bonos.

Así las cosas, una vez analizado lo correspondiente por parte de Fiducentral en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Bonos de la Emisión 2018, esta sociedad fiduciaria, encontrando su fundamento en los informes que sirven como cimiento al presente no evidencia efectos adversos a los intereses de los Tenedores de Bonos, producto de la operación que el Emisor pretende ejecutar toda vez que:

- i. El Emisor mantendrá su condición de emisor de valores de conformidad con la Ley 964 de 2005.
- ii. En lo relativo a los términos característicos de plazo, tasa e indexación de las series en circulación no se presentará variante alguna.
- iii. Con la pretendida escisión por absorción parcial, no se evidencia detrimento o disminución en lo que al desempeño financiero respecta, evidenciando que no habrá entorpecimiento alguno en la atención de sus obligaciones financieras, ni una desmejora patrimonial, en razón a que: **(i)** actualmente, de conformidad con los Estados Financieros proyectados antes y después de la operación, la relación pasivo/activo se incrementa solo en 175 puntos básicos, valor que denota capacidad de atención a las obligaciones de los bonistas y **(ii)** tras la desinversión de las participaciones que el Emisor tienen en *Summit Materials*, percibió un ingreso de USD2.872,8 millones, aunado a los USD1.200 millones recibidos en dos mil veinticuatro (2024), producto de la desconsolidación de operaciones de Cementos en Estados Unidos, lo que amplía la capacidad de respaldo financiero consolidado respecto de los Tenedores de Bonos, sin que se adviertan efectos adversos en su situación patrimonial o en su solvencia.

6. Riesgos frente al Proceso de Escisión para los Tenedores de Bonos.

En cuanto a la operación descrita, no se evidencian riesgos asociados respecto de los cuales se puedan ver expuestos los bonistas; con fundamento en lo enunciado tanto por el Emisor, como por Fitch Ratings Colombia S.A. SCV en calidad de sociedad calificadoradora de valores, en sus respectivos informes, en donde se prevé y se respalda con las cifras necesarias que la operación a realizar no tendrá efectos negativos en el Emisor, y por ende, este mantendrá su capacidad de pago para atender las obligaciones derivadas de sus emisiones.

Al respecto la Calificadora confirmó que:

"...Con base en la información proporcionada a Fitch, las modificaciones propuestas no resultarán en un retiro o una disminución en las calificaciones nacionales 'AA+(col)' y 'F1+(col)' asignadas por Fitch a los siguientes Programas de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios y Papeles Comerciales.

--Emisión de Bonos Ordinarios por COP640.000 millones;

--Programa de Emisión de Bonos Ordinarios y Papeles Comerciales por hasta COP3,0 billones;

--Programa de Emisión de Bonos Ordinarios y Papeles Comerciales por hasta COP2,0 billones..."

7. Conclusión de Fiducentral como Representante Legal de los Tenedores de Bonos de la Emisión 2018.

Tras el proceso de escisión parcial por absorción objeto de análisis, el Emisor seguirá desarrollando su operación sin desviaciones conceptuales de su objeto social y amparado con el mismo músculo financiero de sus accionistas. Fiducentral estima que, una vez ejecutada la operación, el Emisor mantendrá la capacidad de atender integral y oportunamente sus compromisos contractuales, entre ellos los relacionados con la Emisión 2018, la cual vence en su totalidad el veintisiete (27) de junio de dos mil treinta y ocho (2038).

Al respecto, en primer lugar, de acuerdo con Fitch Ratings y la información remitida por el Emisor, no habría retiro o disminución en la calificación *AA+(col)*' y *F1+(col)* respecto de la emisión.

En segundo lugar, el activo de Grupo Sura solo representa el 5.44% de los activos consolidados, del Emisor.

En virtud de lo anterior, se prevé que tras la escisión no se afectará la capacidad de Cementos de atender las obligaciones incorporadas en los Bonos.

Finalmente, se resalta que, en caso de obtener la aprobación de la asamblea de tenedores de bonos, el Emisor deberá informar al mercado a través del módulo de información relevante de la Superintendencia Financiera de Colombia dicha decisión.

El presente documento se suscribe en Bogotá D.C., a los dieciocho (18) días de febrero de dos mil veinticinco (2025).

Atentamente,

ANB *Claudia Hincapié Castro*

CLAUDIA HINCAPIE CASTRO

C.C. No. 51.728.259 expedida en Bogotá

REPRESENTANTE LEGAL

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
VIGILADO