
PROYECTO DE SEGREGACIÓN

**CONSTRUCCIONES EL CÓNDROR S.A.
NEWCO S.A.S.¹**

8 DE MARZO DE 2023

¹ A la fecha de presentación de este Proyecto de Segregación, la sociedad beneficiaria de la segregación no está constituida. La denominación social de la sociedad podría ser "CÓNDROR CONCESIONES S.A.S.", la cual podría variar en el evento de que exista algún tipo de homonimia.

PROYECTO DE SEGREGACIÓN DE CONSTRUCCIONES EL CÓNDOR S.A. (SEGREGANTE) A FAVOR DE [NEWCO S.A.S.] (BENEFICIARIA)

El presente documento describe las condiciones generales y los motivos del proceso de segregación de activos, pasivos y patrimonio de Construcciones el Cóndor S.A. (“El Cóndor” o la “Segregante”) a favor de [NEWCO S.A.S.] (“NEWCO” o la “Beneficiaria”), en adelante el “Proyecto de Segregación”.

1. DESCRIPCIÓN DE LAS SOCIEDADES QUE INTERVIENEN EN LA SEGREGACIÓN

1.1. El Cóndor (Segregante)

1.1.1. *Constitución y naturaleza:* El Cóndor fue constituida inicialmente como sociedad de responsabilidad limitada denominada “Construcciones el Cóndor Limitada”, mediante escritura pública No. 510 del 6 de marzo de 1979 de la Notaría 11° de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 12 de marzo de 1979, en el Libro 9, folio 52, bajo el No. 1181, transformada posteriormente a sociedad anónima bajo la denominación “Construcciones el Cóndor S.A.” mediante escritura pública No. 944 del 8 de abril de 1994 de la Notaría 7° de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 11 de abril de 1994 en el libro 9, folio 442, bajo el No. 3094.

1.1.2. *Reformas estatutarias:* entre otras, El Cóndor ha sido objeto de las siguientes reformas estatutarias:

- (i) Mediante escritura pública No. 2729 del 29 de octubre de 2004 de la Notaría 7° de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio el 10 de diciembre de 2004, en el libro 9, bajo el No. 12479, aclarada mediante escritura pública No. 3008 del 30 de noviembre de 2004 de la Notaría 7° de Medellín, se solemnizó la escisión de las sociedades Construcciones el Cóndor S.A. (escindida) y Grupo Cóndor Inversiones S.A. (beneficiaria).
- (ii) Mediante escritura pública No. 679 del 9 de marzo de 2007 de la Notaría 7° de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio el 12 de marzo de 2007, en el libro 9, bajo el No. 2841, se solemnizó la escisión de las sociedades Túneles y Minería S.A. (escindida) y Grupo Cóndor Inversiones S.A. y Construcciones el Cóndor S.A. (beneficiarias).
- (iii) Mediante escritura pública No. 3385 del 12 de diciembre de 2008 de la Notaría 7° de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio el 12 de diciembre de 2008, en el libro 9, bajo el No. 16369, entre otras, se solemnizó el acuerdo de fusión por absorción de Construcciones el Cóndor S.A. (absorbente) a Grupo Cóndor Inversiones S.A. (absorbida)
- (iv) Mediante escritura pública No. 2868 del 30 de noviembre de 2009 de la Notaría 7° de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio el 4 de diciembre de 2009, en el libro 9, bajo el No. 17322, se solemnizó el acuerdo de fusión por absorción de la sociedad Construcciones el Cóndor S.A. (absorbente) y Agregados San Javier S.A. (absorbida).

1.1.3. *Domicilio:* El Cóndor tiene su domicilio en la ciudad de Medellín.

1.1.4. *Objeto social:* El Cóndor tiene como objeto social: “1. El estudio, diseño, planeación, contratación, realización, construcción, financiación, explotación y administración de negocios de infraestructura y la ejecución de todas las actividades y obras propias de la ingeniería y la arquitectura en todas sus manifestaciones, modalidades y especialidades, dentro o fuera del Territorio Nacional. 2. La exploración y explotación minera en pequeña y gran escala, por aluvión, cauce o por beta, la exploración y explotación de canteras, playas, y demás depósitos naturales, o yacimientos de materiales para la construcción y en especial la minería en general. Se aclara que comprende la actividad minera en todas sus fases (en especial, la prospección, exploración, construcción y montaje y explotación de yacimientos mineros) así como el consumo, beneficio, transformación, transporte, comercialización, promoción, importación, exportación y mercado de minerales. 3. La adquisición, importación, distribución y venta de equipos y repuestos en general. 4. La adquisición de inmuebles o inversiones en ellos para ejecutar por si o por medio de terceros la construcción, urbanización, promoción, venta de todo tipo de proyectos inmobiliarios que resulten de su edificación. 5. La construcción de canalizaciones externas y subterráneas para extensión y distribución de redes de energía, acueducto, alcantarillado, teléfonos, y en general todo lo relacionado con servicios públicos. 6. Los montajes electromecánicos en general. 7. Los montajes de tubería de presión para centrales de generación y/o estaciones de bombeo. 8. La construcción de túneles, presas, oleoductos, gasoductos, poliductos, estaciones de bombeo. 9. La inversión, aplicación de recursos o disponibilidades de la Sociedad en Empresas organizadas bajo cualquiera de las formas autorizadas por la Ley sean nacionales o extranjeras y que tengan por objeto la explotación de cualquier actividad económica lícita, o en bienes corporales o incorporeales con la finalidad de precautelación del patrimonio. 10. La planeación, contratación y administración de negocios de infraestructura y en especial las concesiones, en los modos carreteros, fluvial, marítimo, férreo y portuario, de servicios públicos domiciliarios y minero y proyectos relacionados con obras de infraestructura, proyectos de ingeniería, mineros y en general el desarrollo de actividades relacionadas con la industria de la construcción. 11. La estructuración, gestión y ejecución de proyectos relacionados con la generación, transmisión, explotación, generación, distribución y comercialización de energía, electricidad, gas e hidrocarburos, así como de la industria petroquímica y minera. 12. La prestación de servicios técnicos y de consultoría y de asesoría en los diferentes campos de ingeniería civil. 13. El diseño, fabricación, compraventa, permuta, arrendamiento, almacenamiento, intermediación de bienes relacionados con la industria de la construcción. 14. La explotación económica de actividades de recaudo de cualquier naturaleza y sus actividades conexas, y la administración y recaudo de tarifas, tasas o contribuciones y operación de peajes. 15. La prestación del servicio de fletes, acarreos y transporte de materiales.”

1.2. [NEWCO²] (Beneficiaria)

1.2.1. *Constitución y naturaleza:* [NEWCO] (“NEWCO” o la “Beneficiaria”) será constituida con posterioridad a que se apruebe el Proyecto de Segregación por parte de la Asamblea de Accionistas de la sociedad Segregante y en todo caso antes de tramitar las autorizaciones requeridas indicadas en el numeral 2.5 del presente Proyecto.

² La información de la NEWCO es simulada a la fecha del presente Proyecto, pero se estima en sustancia se mantendrán los elementos acá indicados una vez se constituya.

1.2.2. *Reformas estatutarias:* a la fecha la sociedad Beneficiaria no ha sido aún constituida.

1.2.3. *Domicilio:* La Beneficiaria tendrá su domicilio en la ciudad de Medellín.

1.2.4. *Objeto social:* La Beneficiaria tendrá como objeto social el desarrollo de cualquier actividad civil o comercial lícita, en especial, tendrá como objeto social principal (i) la inversión, explotación y administración de negocios de infraestructura, y en especial de concesiones en los modos carretero, fluvial, marítimo, férreo y portuario, de servicios públicos domiciliarios y minero y proyectos relacionados con obras de infraestructura, proyectos de ingeniería, mineros y en general, el desarrollo de actividades relacionadas con la industria de la construcción, y (ii) la inversión, aplicación de recursos o disponibilidades de la Sociedad en empresas organizadas bajo cualquiera de las formas autorizadas por la ley, sean nacionales o extranjeras y que tengan por objeto la explotación de cualquier actividad económica lícita.

2. DESCRIPCIÓN DE LA SEGREGACIÓN

2.1. Antecedentes

Actualmente, El Cóndor cuenta con las siguientes líneas de negocio:

- (i) **Construcción:** consiste en la prestación de un servicio de construcción a través de la movilización de capital que se utiliza en actividades encaminadas a alcanzar el objeto de cada contrato. Actualmente El Cóndor tiene experiencia en vías, túneles, puentes, viaductos, obras en concreto, minería, movimiento de tierra y roca, sistemas de transporte masivo y presas. Para financiar esta línea de negocio, la empresa se enfoca principalmente en créditos de capital de trabajo con la banca local y financiación de maquinaria a través de leasing. Este negocio se viene ejecutando de forma rentable desde el inicio de la empresa en el año 1979 ("Construcción").
- (ii) **Inversiones:** consiste en la inversión de capital en concesiones que tienen como objetivo la rehabilitación, mejoramiento, construcción, mantenimiento y/u operación de infraestructura pública. Al tener estas inversiones una intervención a la infraestructura, demandan servicios de construcción que se vuelven una fuente de *Backlog* o ingresos futuros para la línea de negocio de Construcción. Para financiar esta línea de negocio, El Cóndor ha negociado con la banca local y otros financiadores, contratos de deuda estructurada a mediano plazo, cuya fuente de pago principal es la venta de activos una vez termina la etapa de construcción. Como garantía de estos contratos se encuentran los derechos económicos del flujo de dividendos de las concesiones o el dinero que se reciba por una potencial venta de alguna concesión ("Inversiones"). Los activos principales que hacen parte de esta línea de negocio son los siguientes:
 - Cuatro mil ochocientas (4.800) acciones ordinarias nominativas y de capital de la sociedad Concesión Pacífico Tres S.A.S. ("Pacífico 3") correspondiente al 48% de la participación accionaria, y la posición de acreedor en los contratos de deuda subordinada y demás derechos económicos derivados de los mismos con esta sociedad.

- Trescientas cincuenta mil (350.000) acciones ordinarias nominativas y de capital de la sociedad Concesión Ruta al Mar S.A.S. (“RAM”) correspondiente al 50% de la participación accionaria, y la posición de acreedor en los contratos de deuda subordinada y demás derechos económicos derivados de los mismos con esta sociedad.
- Veinticinco millones trescientos veintiséis mil (25.326.000) acciones ordinarias nominativas y de capital de la sociedad Concesión Vías del Nus S.A.S. (“VINUS”) correspondiente al 21.11% de la participación accionaria, y la posición de acreedor en los contratos de deuda subordinada y demás derechos económicos derivados de los mismos con esta sociedad.

Por su parte, los siguientes créditos están relacionados con la línea de negocio de Inversiones:

- Contrato de Crédito Estructurado y Sindicado suscrito con Bancolombia S.A. como Estructurador Líder y Prestamista de fecha 2 de junio de 2021, modificado mediante: (i) Otrosí No. 1 de fecha 16 de septiembre de 2021 en virtud del cual se vinculó a Banco Davivienda S.A. en calidad de Prestamista y se aumentó el monto disponible para desembolsos, y (ii) Otrosí No. 2 de fecha 23 de diciembre de 2022. A la fecha, se han realizado desembolsos por parte de Bancolombia con No. 5980073559, 5980073560 y 5980073561, y por Davivienda con No. 7003033500003093 y 7003033500003085 (en adelante “Deuda Estructurada Bancolombia y Davivienda”).
- Contrato de Crédito estructurado suscrito con Machinery Corporation of America INC. en calidad de Acreedor de fecha 16 de mayo de 2022, modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 16 de mayo de 2022. A la fecha se ha realizado el desembolso por parte de Machinery Corporation of America INC. con No. 2066219465 (en adelante “Deuda Machinery Corporation of America INC.”).

2.2. Figura de la segregación

De acuerdo con lo dispuesto en la Parte III, Título I, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia (“CBJ”) se entiende por segregación o escisión impropia la operación mediante la cual una sociedad (segregante) destina una o varias partes de su patrimonio a la constitución de una o varias sociedades o al aumento de capital de sociedades ya existentes (beneficiarias), generalmente en forma de aportes en especie. Como contraprestación, la segregante recibe acciones en las beneficiarias. Se considera que un aporte en especie constituye segregación cuando como resultado de este se entregue una línea de negocio, establecimiento de comercio o se produzca un cambio significativo en el desarrollo del objeto social de la entidad segregante.

La Segregación de una parte del patrimonio de El Cóndor, según se describe en el presente Proyecto de Segregación se llevará a cabo mediante el aporte en especie por parte de El Cóndor a la Beneficiaria de los Activos Objeto de Segregación, y la cesión de la posición de deudor de El Cóndor a la Beneficiaria en los Pasivos Objeto de Segregación.

2.3. Descripción de la Segregación

Con el propósito de generar valor y competitividad, El Cóndor desea separar los principales activos y pasivos de la línea de negocio de Inversiones de la línea de negocio de Construcción. Para el efecto, El Cóndor constituirá una filial (100% de propiedad de El Cóndor), la Beneficiaria, a la cual le aportaría los siguientes activos: (i) cuatro mil ochocientas (4.800) acciones ordinarias nominativas y de capital de la sociedad Pacífico 3 equivalentes al 48% de la participación accionaria de la sociedad, y la posición de acreedor que tiene el Cóndor frente a Pacífico 3 en los contratos de deuda subordinada y demás derechos económicos derivados de los mismos, (ii) trescientas cincuenta mil (350.000) acciones ordinarias nominativas y de capital de la sociedad RAM equivalentes al 50% de la participación accionaria en la sociedad, y la posición de acreedor que tiene el Cóndor frente a RAM en los contratos de deuda subordinada y demás derechos económicos derivados de los mismos, y (iii) veinticinco millones trescientos veintiséis mil (25.326.000) acciones ordinarias nominativas y de capital de la sociedad VINUS equivalentes al 21.11% de la participación accionaria en la sociedad, y la posición de acreedor que tiene el Cóndor frente a VINUS en los contratos de deuda subordinada y demás derechos económicos derivados de los mismos ("Activos Objeto de Segregación"); y le cedería la posición de deudor en los siguientes pasivos (i) Deuda Estructurada Bancolombia y Davivienda y (ii) Deuda Machinery Corporation of America INC ("Pasivos Objeto de Segregación").

La Segregación consistirá en que El Cóndor aporte en especie a la Beneficiaria los Activos Objeto de Segregación y lleve a cabo la cesión de la posición de deudor a la Beneficiaria en los Pasivos Objeto de Segregación, en virtud de lo cual se aumentará el capital suscrito y pagado de la Beneficiaria y como contraprestación, El Cóndor recibirá acciones de la Beneficiaria. De esta manera, la Beneficiaria será la dueña de los Activos Objeto de Segregación y tendrá la posición de deudor de los Pasivos Objeto de la Segregación.

2.4. Motivos de la Segregación:

- (i) Las diferentes líneas de negocios, Construcción e Inversión, cuentan con estructuras de capital y financiación diferentes por lo cual su separación económica y jurídica permite optimizar las fuentes de financiación y el valor de estos activos. Por una parte, la Construcción es un negocio de corto plazo, que demanda la financiación de capital de trabajo y maquinaria. El crédito de capital de trabajo está garantizado por las cuentas por cobrar, mientras la maquinaria tiene como garantía la prenda sobre la propiedad de la máquina. Por otra parte, las Inversiones son un negocio de largo plazo que demanda financiaciones estructuradas o de capital. Adicionalmente las concesiones como garantía adquieren valor en la medida que se avanza en la construcción y se visibiliza la capacidad de producción de dividendos de los negocios.
- (ii) La Beneficiaria se convierte en una plataforma de inversión que puede ser utilizada para agrupar experiencia y concesiones adicionales ya sea a través de procesos de M&A o iniciativas privadas o públicas en este mercado.
- (iii) La separación de información financiará entre el negocio de Construcción e Inversiones permitirá facilitar el análisis individual de cada tipo de activo buscando de esta forma facilitar la toma de decisiones de inversión o financiación.

2.5. Autorizaciones Requeridas para la Segregación

2.5.1. *Control exclusivo Superintendencia Financiera de Colombia:* por ser emisor de títulos valores y tener su capital inscrito en la Bolsa de Valores de Colombia, la Superintendencia Financiera de Colombia ("Superintendencia Financiera" o "SFC") ejerce un control exclusivo sobre El Cóndor.

2.5.2. *Autorizaciones requeridas para la Segregación:* para llevar a cabo la Segregación, El Cóndor deberá obtener las siguientes autorizaciones, de acuerdo con lo previsto en los estatutos, la ley y en los contratos en los cuales es parte:

- (i) Como sociedad sujeta al control exclusivo de la SFC, El Cóndor debe obtener autorización por parte de la Superintendencia Financiera para llevar a cabo la Segregación, de conformidad con los requisitos previstos en la Parte III, Título I, Capítulo IV de la CBJ de la SFC.
- (ii) Obtener aprobación de la Segregación por parte de la Junta Directiva³, previo a someterlo a aprobación definitiva de la Asamblea General de Accionistas.
- (iii) Obtener aprobación de la Segregación por parte de la Asamblea General de Accionistas.
- (iv) Obtener las autorizaciones que sean requeridas para el cambio de accionista en Pacífico 3, RAM y VINUS, tales como las autorizaciones por parte de los prestamistas y tenedores de bonos.
- (v) Obtener la autorización por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI) para el cambio de accionista en Pacífico 3, RAM y VINUS, de acuerdo con lo previsto en el artículo 19.5 de la Parte General de los Contratos de Concesión.
- (vi) Obtener la autorización por parte de los acreedores para la cesión de la posición de deudor en los siguientes pasivos (i) Deuda Estructurada Bancolombia y Davivienda y (ii) Deuda Machinery Corporation of America INC.
- (vii) Cualquier otra autorización que sea requerida para perfeccionar la Segregación.

Conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Ley 1340 de 2009 y el artículo 2.1. del Capítulo Segundo del Título VII de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio no se requiere autorización por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, dado que no se está frente a un fenómeno de concentración empresarial, pues la Segregación no comporta una fusión, consolidación, adquisición de control o integración.

³ Autorización que fue otorgada en la reunión de Junta Directiva del día 27 de febrero de 2023 y que consta en el acta No. 392.

2.6. Capital y composición accionaria de las sociedades que intervienen en la Segregación - antes de la Segregación

2.6.1. El Cóndor:

- (i) *Capital:* a la fecha, la composición del capital de El Cóndor es el siguiente:

Capital	Valor	No. de acciones
Autorizado	35.000.000.000	1.400.000.000
Suscrito	15.701.605.500	628.064.220
Pagado	15.701.605.500	628.064.220

Valor nominal: \$25.

- (ii) *Composición accionaria:* a la fecha, la composición accionaria de El Cóndor es la siguiente:

Accionista	Identificación	No. de acciones	Porcentaje
PETRICORP S.A.S.	811.044.853	203.761.374	35.48%
PATRIMONIO AUTÓNOMO GARANTÍA ACCIONES EL CÓNDOR	830.054.539	143.000.000	24.90%
VINCE BUSINESS COLOMBIA S.A.S.	901.110.487	61.157.768	10.65%
INVESTARCO S.A.S.	900.681.003	56.609.075	9.86%
TOPLUM S.A.S.	900.671.270	48.710.911	8.48%
OTROS ACCIONISTAS CON PARTICIPACIÓN MENOR 5%		61.126.692	10.64%
TOTAL ACCIONISTAS		574.365.820	100%

2.6.2. BENEFICIARIA⁴

- (i) *Capital:* Al momento de la constitución la composición del capital de la Beneficiaria será el siguiente:

Capital	Valor	No. de acciones
Autorizado	35.000.000.000	35.000.000.000
Suscrito	10.000.000	10.000.000
Pagado	10.000.000	10.000.000

Valor nominal: \$1.

⁴ Si bien al momento de presentación de este Proyecto la Beneficiaria no está constituida, esta será constituida con el capital autorizado, suscrito y pagado que allí se indica.

- (ii) *Composición accionaria:* Al momento de la constitución la composición accionaria de la Beneficiaria será el siguiente:

Accionista	Identificación	No. de acciones	Porcentaje
Construcciones El Cóndor S.A.	890.922.447	10.000.000	100%

2.7. Estados financieros

El Proyecto de Segregación se elabora de conformidad con los estatutos y la ley y con base en los estados financieros de El Cóndor de fin de ejercicio, con corte al 31 de diciembre de 2022, los cuales se adjuntan como Anexo 1 al presente Proyecto de Segregación y hacen parte integral del mismo. Estos estados financieros se someterán a aprobación por parte de la Asamblea General de Accionistas de El Cóndor, de conformidad con lo dispuesto en la ley y los estatutos de la sociedad. No se tienen en cuenta los estados financieros de la Beneficiaria, toda vez que a la fecha aún no ha sido constituida. En cualquier caso, una vez constituida y perfeccionada la Segregación los estados financieros de la Beneficiaria serán los resultantes de incorporar los Activos Objeto de Segregación y Pasivos Objeto de Segregación.

Los resultados operacionales de El Cóndor se encuentran expresados en el estado de resultados bajo NIIF y su comparativo se realiza para los periodos enero – diciembre 2022 contra enero – diciembre 2021 de conformidad con lo establecido en la NIC – 1 y NIC – 34.

Los ingresos de actividades ordinarias sumaron \$876.741 millones, aumentando un 55% con respecto al año 2021. El incremento refleja la curva ascendente en la ejecución de las siguientes obras: EPC con la Concesiones Autopista Rio Magdalena, RAM y Pacífico 3, obra pública El Toyo y Putumayo con el Invias y el contrato de normalización con la Concesión Ruta al Sur. La Compañía superó la facturación de 2021 reportada en \$566.393 millones. Los costos operacionales fueron de \$790.243 millones, aumentando un 50% con respecto al año de 2021. La utilidad bruta fue de \$86.497 millones equivalente a un margen bruto de 10%, el cual es mayor al margen bruto del 2021, toda vez que los proyectos nuevos ganan participación en el ingreso sobre los EPC de 4G. Los gastos administrativos alcanzaron un 3.89% de los ingresos. La utilidad operacional asciende a \$57.509 millones con un margen operacional de 6.56%. El EBITDA alcanza los \$128.705 millones equivalente a un margen EBITDA de 14,68%, aumentando con respecto al margen EBITDA del año 2021 el cual fue de 12.50%.

El gasto por intereses aumentó 72,44% con respecto al año de 2021, de este efecto, el 51.65% se debe al incremento de las tasas de interés y el 20.79% es explicado por el aumento del endeudamiento de la Compañía.

Los resultados reconocidos por método de participación y la diferencia en cambio neta no realizada generaron un resultado neto de (\$77.777) millones. Estos rubros presentan efectos contables más no tienen impacto en la caja de la Compañía. Si se descuenta este efecto, el resultado neto es de \$(22.180) millones y el margen neto de -2.53%. Este efecto seguirá dándose por varios periodos mientras las concesiones comienzan a generar utilidad contable, comportamiento que obedece al ciclo normal de las concesiones por su naturaleza *Project Finance*.

Los activos totales suman \$2.45 billones, de los cuales nuestro portafolio de inversiones a valor en libros es de \$1 billón. La relación de activos corrientes y no corrientes es 61% y 39% respectivamente. El efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$53.607 millones, aumentando un 127% con respecto a diciembre de 2021. El incremento de la caja se debe a la materialización de los eventos de liquidez que la Compañía ha venido gestionando.

Los pasivos cerraron en \$1.47 billones, el pasivo corriente es el 85% y el no corriente 15%. Los pasivos corrientes se incrementaron debido a que el vencimiento del crédito estructurado se da en menos de un año. Esto no genera un efecto negativo en la liquidez de la Compañía, toda vez que la Concesión Pacifico 3 fue clasificada como un activo mantenido para la venta y es fuente de pago del crédito estructurado. El endeudamiento de la Compañía se incrementó con respecto al cierre de diciembre de 2021 en un 8.94%, debido a las necesidades de capital de trabajo de los nuevos proyectos. Al cierre de diciembre la deuda se distribuyó de la siguiente manera (cifras en millones de pesos): deuda que tiene como fuente de pago los ingresos relacionados con el Portafolio de Inversiones \$428.457, deuda de capital de trabajo en construcción \$331.042, leasing de maquinaria y equipos \$69.844 y obligaciones financieras y leasing de las operaciones conjuntas \$43.427.

El patrimonio de Construcciones El Cóndor S.A. cerró en \$1 billón de pesos. La razón corriente de la Compañía fue de 1.20x, disminuyendo levemente con respecto a diciembre de 2021 cuyo indicador fue 1.38x.

Posterior al 31 de diciembre de 2022 que fue la fecha de corte de los estados financieros de El Cóndor, se presentaron 3 hechos relevantes debidamente informados al mercado a través del mecanismo de información relevante de la SFC y que no representaron cambios en la situación financiera de la empresa. Estos hechos se describen a continuación:

- 11 de enero de 2023: informa sobre la designación de Diana Patricia Benjumea Muñoz como Gerente Financiera de la Sociedad, cargo que pertenece al nivel estratégico como miembro de la alta gerencia.
- 27 de enero de 2023: informa que, en cumplimiento de la Circular Externa 028 de 2014, el día de hoy transmitió el Reporte de Implementación de Mejores Prácticas Corporativas (Código País), correspondiente al año 2022. Adicionalmente el mismo 27 de enero, informa que el día de ayer la Cámara de Comercio de Medellín registró la constitución de la Sociedad Estudios y Diseños El Cóndor S.A.S., cuyo único accionista es Construcciones El Cóndor S.A. (el Emisor). Esta Sociedad desarrollará actividades de infraestructura enfocadas especialmente a estudios, diseños y consultoría.

2.8. Método de valoración

Para realizar la valoración de los activos, pasivos y patrimonio objeto de la Segregación se contrató a Exponencial Banca de Inversión, un valorador independiente el cual llevó a cabo el análisis de valoración mediante el método de Descuento de dividendos el cual es de reconocido valor técnico y fue calibrado o verificado con el método valoración por múltiplos de transacciones comparables.

El Método de Descuento de dividendos considera que el valor de un activo está determinado por las expectativas de obtención y materialización de flujos de dividendos futuros. Se considera optimo

esta metodología pues los flujos de concesiones son finitos y con una estructura de capital que cambia en la vida de la concesión. Es importante tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Este método refleja la obtención y materialización de dividendos obtenidos por el inversionista.
- No refleja el valor de recursos no distribuidos (caja atrapada o reinversiones).
- Sólo aplica para valoración de inversiones minoritarias en donde la información es limitada.

Por su parte el método de calibración o verificación utilizado (múltiplos de transacciones) estima que el valor de un activo es estimado usando múltiplos basados en el valor de transacción de activos comparables. Es importante tener las siguientes consideraciones sobre su utilización:

- El mercado de operaciones comparables de este tipo es limitado.
- Es muy probable que los precios incluyan primas por cambio de control.
- El precio público no necesariamente refleja el 100% del beneficio económico que recibe el vendedor del activo.

Para la valoración a diciembre del 2022 del patrimonio segregado se utilizaron los modelos económicos de cada concesión incluyendo los supuestos de El Cóndor para llegar los siguientes insumos:

- 1) Determinación del flujo de caja del accionista en cada concesión a partir de la consolidación de (i) + Dividendos; (ii) + Intereses de la deuda subordinada; (iii) + Capital de la deuda subordinada; y (iv) – Aportes de capital y/o deuda subordinada;
- 2) Cálculo del valor presente neto del flujo de caja al accionista utilizando como tasa de descuento un costo del patrimonio variable para cada proyecto dependiendo de su apalancamiento pero con la misma prima de riesgo y tasa libre de riesgo, y calculado bajo el modelo CAPM.

Se adjunta como Anexo 2 al presente Proyecto de Segregación el informe de Exponencial Banca de Inversión, el cual contiene la explicación en detalle de la valoración y del método utilizado.

No obstante lo anterior, para efectos contables, toda vez que El Cóndor con posterioridad a la Segregación quedará como único dueño de la sociedad Beneficiaria, no hay un cambio sustancial ni en las inversiones ni en los flujos de efectivo, no habría lugar a ningún reconocimiento contable en estado de resultados producto de esta operación. En estas condiciones los Activos Objeto de Segregación y los Pasivos Objeto de Segregación serán reconocidos por su valor en libros y la inversión posterior en la Beneficiaria se seguirá midiendo bajo el método de participación.

Se adjunta como Anexo 3 al presente Proyecto de Segregación la discriminación de los valores en libros que tienen los Activos Objeto de Segregación y Pasivos Objeto de Segregación.

2.9. Activos, pasivos y patrimonio antes y después de la Segregación

2.9.1. *Discriminación de los activos, pasivos y patrimonio antes y después de la Segregación:* la discriminación y valoración de los activos, pasivos y patrimonio se encuentra incluida en el Anexo 2. En este Anexo se incluye la discriminación de los activos, pasivos y patrimonio de la Segregante y la Beneficiaria antes de la Segregación, los activos, pasivos y

patrimonio a segregar a favor de la Beneficiaria y los activos, pasivos y patrimonio después de la Segregación de la Segregante y la Beneficiaria.

A continuación, se resume el valor contable de activos, pasivos y patrimonio de El Cóndor y la Beneficiaria antes y después de la Segregación:

(i) El Cóndor

Valores contables	Antes de la Segregación	Valores a segregar	Después de la Segregación
Activo	2,454,469,824,007	896,418,867,338	2,025,059,824,006
Pasivo	1,463,645,128,784	429,410,000,000	1,034,235,128,783
Patrimonio	990,824,695,723	990,824,695,723	990,824,695,723

(ii) La Beneficiaria

Valores contables	Antes de la Segregación	Valores recibidos por la Segregación	Después de la Segregación
Activo	10.000.000	896,418,867,338	896,428,867,338
Pasivo	0	429,410,000,000	429,410,000,000
Patrimonio	10.000.000	990,824,695,723	990,834,695,723

2.9.2. *Porcentaje del patrimonio segregado y participación de la línea de negocio objeto de Segregación:* Como consecuencia de la Segregación, El Cóndor transferirá activos y pasivos que representan el 47.13% de su patrimonio, a favor de la Beneficiaria.

2.9.3. *Efectos financieros de la Segregación:* La segregación no tendrá ningún impacto negativo para los financiadores de El Cóndor ya que:

- El Cóndor no tendrá deterioro en su patrimonio por la operación de segregación: cambia patrimonio actual en Concesiones por patrimonio de la Beneficiaria.
- El Cóndor mantendrá su capacidad financiera para atender los compromisos financieros a la fecha.
- El pasivo que tiene como fuente de pago las ventas de activos o los dividendos que ellos generan es el pasivo que se está segregando.
- Los derechos políticos sobre los activos de concesión no se deterioran toda vez que El Cóndor mantiene el control del 100% de propiedad accionaria de la NEWCO.

2.10. Capital y composición accionaria de las sociedades que intervienen en la Segregación – después de la Segregación

2.10.1. El Cóndor:

- (i) *Capital:* después de la Segregación, la composición del capital de El Cóndor permanecerá igual, según se detalla en la Sección 2.6.1(i).

- (ii) *Composición accionaria:* después de la Segregación, la composición accionaria de El Cóndor permanecerá igual, según se detalla en la Sección 2.6.1(ii).

2.10.2. La Beneficiaria

- (i) *Capital:* después de la Segregación, la composición del capital de la Beneficiaria quedará conformado por la suma del capital inicial al momento de su constitución más el capital que se emitido con ocasión del aporte en especie.
- (ii) *Composición accionaria:* después de la Segregación, la composición accionaria de la Beneficiaria quedará de la siguiente forma:

Accionista	Identificación	Porcentaje
Construcciones El Cóndor S.A.	890.922.447	100%

Como consecuencia de la Segregación, El Cóndor recibirá acciones en la Beneficiaria.

2.11. Tratamiento tributario de la Segregación

De conformidad con lo previsto en el artículo 319 del Estatuto Tributario, los aportes en especie a sociedades nacionales se consideran neutros fiscalmente, en virtud de lo cual no generan ingreso gravado para la sociedad, ni son considerados enajenación, ni dan lugar a ingreso gravado o pérdida deducible para el aportante, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones: (i) la sociedad receptora del aporte emita a cambio del mismo acciones o cuotas sociales nuevas, (ii) para la sociedad receptora del aporte, el costo fiscal de los bienes aportados sea el mismo que tenía el aportante frente a tales bienes, de lo cual se deje constancia en el documento que contenga el acto jurídico del aporte, (iii) no haya extensiones o reducciones en la vida útil de los bienes aportados a efectos de la depreciación o amortización fiscal en cabeza de la sociedad receptora del aporte, ni modificaciones del costo fiscal base de depreciación o amortización, (iv) el costo fiscal de las acciones o cuotas de participación recibidas por el aportante sea el mismo costo fiscal que tenían los bienes aportados al momento del aporte en cabeza del aportante, (v) los bienes aportados conserven para efectos fiscales en la sociedad receptora, la misma naturaleza de activos fijos o movibles que tenían para el aportante al momento del aporte, (vi) en el documento que contenga el acto jurídico del aporte, el aportante y la sociedad receptora declaren expresamente sujetarse a las disposiciones del artículo 319 del Estatuto Tributario.

Nótese que, para efectos mercantiles y contables se tendrá como valor del aporte el asignado por las partes de acuerdo con las normas mercantiles y contables

De acuerdo con lo anterior, la operación de Segregación de parte del patrimonio de El Cóndor a favor de la Beneficiaria que será objeto de aporte en especie a la Beneficiaria estará cobijada por el régimen de neutralidad fiscal, en la medida que se cumpla con las condiciones previstas en el artículo 319 del Estatuto Tributario ya referidas.

En cualquier caso, no se prevé ningún efecto fiscal por causa de la Segregación.

2.12. Otras consideraciones

- 2.12.1. Una vez se obtengan las autorizaciones requeridas que se detallan en la Sección 2.5 y se elabore el documento jurídico que contenga el acto de aporte ("Fecha de Corte") los estados financieros de la Segregante y Beneficiaria se actualizarán a la Fecha de Corte, para reflejar las operaciones que se hayan desarrollado hasta ese momento, en relación con la fecha de corte de los estados financieros que sirvieron de base para la Segregación de El Cóndor de fin de ejercicio, con corte al 31 de diciembre de 2022.
- 2.12.2. En particular, los activos, pasivos y patrimonio de El Cóndor que son objeto de la Segregación y que se detallan en el Anexo 2 y en el presente Proyecto de Segregación, serán ajustados de acuerdo con las operaciones ejecutadas dentro del curso de sus negocios por El Cóndor hasta la Fecha de Corte.
- 2.12.3. Los accionistas de la Segregante y Beneficiaria autorizan a su representante legal para que realice los ajustes contables que fueren necesarios en la Fecha de Corte, sujeto a los términos y condiciones establecidos en el presente Proyecto de Segregación y en la ley. Sin perjuicio de lo anterior, los mencionados ajustes no serán considerados como modificaciones a los términos y condiciones contenidos en este Proyecto de Segregación. Así mismo, los representantes legales de la Segregante y de la Beneficiaria quedan autorizados para llevar a cabo todos los actos necesarios para el perfeccionamiento de la operación y para realizar todos los trámites que se requieran para el efecto ante las autoridades competentes.
- 2.12.4. Hasta tanto se perfeccione la Segregación, la Segregante deberá continuar sus operaciones en el curso normal de sus negocios con observancia de sus prácticas del pasado, con el adecuado cuidado para sus operaciones diarias y para la administración de su patrimonio, en aras de evitar impactos negativos y/o dañinos en los activos a ser transferidos a la Beneficiaria.
- 2.12.5. Entre la fecha de aprobación de este Proyecto de Segregación por la Asamblea de Accionistas de la Segregante y la Beneficiaria y la fecha de perfeccionamiento de la Segregación, las sociedades podrán terminar o modificar, total o parcialmente este Proyecto, en caso de que sobrevengan hechos imprevistos y/o inesperados que afecten de manera material y/o significativa los negocios y/o las condiciones financieras de la Segregante.

3. ANEXOS

Se anexan al presente Proyecto de Segregación los siguientes documentos, que forman parte integral de este:

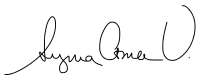
Anexo 1: Estados financieros de El Cóndor.

Anexo 2: Informe de valoración de Activos Objeto de Segregación y Pasivos Objeto de Segregación.

Anexo 3: Discriminación de los valores en libros que tienen los Activos Objeto de Segregación y Pasivos Objeto de Segregación.

El representante legal de El Cóndor presenta este Proyecto de Segregación para la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

Segregante,



Luz María Correa Vargas
Representante Legal
Construcciones El Cóndor S.A.