



## **Concepto de Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**

En su calidad de

### **Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios emitidos por Ultracem S.A.S.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 6.4.1.1.9 y el parágrafo primero del artículo 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2015, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones, el presente documento es elaborado por Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios (en adelante "Itaú Asset Management" o la "Fiduciaria") emitidos por Ultracem S.A.S. (en adelante "Ultracem" o el "Emisor").

Ultracem, suscribió con Itaú Asset Management, el 16 de junio de 2021, un Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos (el "Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos") para la emisión y Colocación de Bonos Ordinarios con garantía parcial otorgada por el Fondo Nacional de Garantías (la "Emisión"), la cual cuenta con un cupo global total autorizado de hasta Ciento Veinte Mil Millones de Pesos (\$120.000.000.000) (los "Bonos").

El presente informe hace referencia a la propuesta de modificación parcial en los objetivos económicos y financieros de la emisión establecido en el numeral (23) del capítulo primero de la parte primera tanto del prospecto de información como del prospecto de colocación; y (ii) la consecuente reducción del monto anual de la reserva estatutaria con destino el repago de los Bonos Ordinarios según se prevé en la cláusula 5(p) del Contrato de Garantía suscrito con el FNG por razón de la colocación de la emisión por un monto inferior al Monto de Emisión Autorizado, inicialmente aprobada por la Asamblea General de Accionistas del Emisor el 26 de octubre de 2020 y Junta Directiva del 21 de mayo de 2021 (el "Prospecto de Emisión").

Esta propuesta será sometida a consideración y decisión de los tenedores de bonos del Emisor (los "Tenedores de Bonos"), para lo cual se requiere de la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Bonos con voto favorable de un número plural que represente la mayoría de los tenedores presentes y el ochenta por ciento (80%) del empréstito insoluto, tratándose de primera convocatoria, en los términos del Decreto 2555 de 2010. En caso de



no existir quórum suficiente para deliberar y decidir en primera convocatoria, podrá citarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los tenedores presentes y el cuarenta por ciento (40%) del empréstito insoluto y para tercera convocatoria bastará con la presencia de cualquier número plural de tenedores de bonos para deliberar y decidir válidamente.

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

- Informe elaborado por el Emisor de fecha dos (02) de septiembre de 2021.
- Concepto Calificadora de Riesgo de Fitch Ratings Colombia S.A. de fecha veinticuatro (24) de agosto de 2021.

## I. Información Preliminar

### 1. Antecedentes y Características de la Emisión

Ultracem suscribió con Itaú Asset Management el Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos para la Emisión de los Bonos con garantía parcial otorgada por el Fondo Nacional de Garantías (en adelante el “FNG”), el cual cuenta con un cupo global total autorizado de hasta ciento veinte mil millones de pesos colombianos (\$120.000.000.000.00).

A través del aviso de apertura del libro de ofertas de la Emisión, publicado el día 25 de junio de 2021, se ofreció al mercado una emisión de bonos ordinarios del Emisor con Garantía Parcial otorgada por el FNG hasta por un monto total equivalente a cien mil millones de pesos (COP\$100.000.000.000), cuya destinación sería la siguiente:

- A. Reestructuración de deuda: COP \$57.000.000.000.
- B. Aumento de capital de trabajo: COP \$2.000.000-000.
- C. Molino de cemento: COP \$41,000.000.000.

Sin embargo, y conforme a lo informado por el Emisor, el 28 de junio de 2021 se llevó a cabo la emisión de los bonos, obteniendo una demanda total equivalente a setenta y siete mil quinientos millones de pesos (COP \$77.500.000.000), lo cual se ubicó por debajo del monto ofrecido.

### 2. Propuesta de modificación parcial de los objetivos económicos y financieros de la emisión establecido en el numeral (23) del capítulo primero de la parte primera del Prospecto de Emisión



A continuación, relacionamos la descripción y motivos de la propuesta de modificación del Prospecto de Emisión la cual fue aprobada en la sesión de la Junta Directiva de Ultracem del veintitrés (23) de julio de 2021.

**a) Descripción de la operación**

Dado el informe de fecha dos (02) de septiembre de 2021 presentado por parte del Emisor, se pone a consideración de los Tenedores de Bonos de la Emisión la siguiente propuesta de (i) la modificación parcial en los objetivos económicos y financieros de la emisión establecido en el numeral (23) del capítulo primero de la parte primera tanto del prospecto de información como del prospecto de colocación; y (ii) la consecuente reducción del monto anual de la reserva estatutaria con destino el repago de los Bonos Ordinarios según se prevé en la cláusula 5(p) del Contrato de Garantía suscrito con el FNG por razón de la colocación de la emisión por un monto inferior al Monto de Emisión Autorizado:

i. Disminución del Monto de la Emisión

Por el momento y teniendo en cuenta la situación económica del país y si las condiciones de mercado, el Emisor ha señalado que no tiene interés en ofrecer a los inversionistas el saldo de cuarenta y dos mil quinientos millones de pesos (\$42.500.000.000.00) por colocar de la Emisión.

ii. Modificación parcial uso de los recursos de la Emisión

Teniendo en cuenta que tal como se señaló previamente, la demanda total de la Emisión se ubicó por debajo del monto ofrecido, el Emisor pone a consideración de los Tenedores de Bonos la siguiente propuesta de modificación al uso de los recursos de la emisión efectivamente colocados:

1. Prepago anticipado de deuda bancaria: COP 68.356.200.000, de los cuales \$57.000.000.000 ya fueron usados de conformidad con el aviso de apertura del libro de ofertas del 25 de junio de 2021 y se utilizaría un valor adicional de \$11.356.200.000 en el pago anticipado; y

2. Capital de trabajo: COP 9.143.800.000, de los cuales \$2.000.000.000 ya fueron usados de conformidad con el aviso de apertura del libro de ofertas del 25 de junio de 2021 y se utilizaría para el mismo propósito la suma de \$7.143.000.000.

Mediante esta propuesta el Emisor pretende (i) aumentar el uso de los recursos destinados a la reestructuración de la deuda y al aumento del capital de trabajo; y (ii) eliminar las



inversiones planeadas para la construcción del tercer molino de cemento en la planta Galapa.

iii. Modificación monto reserva estatutaria - Garantía FNG

El Emisor se había comprometido con el Fondo NG a constituir una reserva estatutaria que se compondría con las utilidades distribuibles en cada ejercicio social después de atender la reserva legal, por un valor mínimo de veinte mil millones de pesos colombianos (\$20.00.000.000.oo) que se debían reservar anualmente, durante la vigencia de los Bonos, y cuyo destino es el pago del importe de los mismos.

En consecuencia, el Emisor propone reducir el monto anual de dicha reserva a la suma de COP \$12.917.000.000. Lo anterior teniendo en cuenta que el monto anual de dicha reserva de veinte mil millones de pesos colombianos (\$20.00.000.000.oo) fue calculado sobre la base de un monto máximo de emisión de COP \$120.000.000.000 y por lo tanto se debe reducir a prorrata al monto colocado de COP \$77.500.000.000), de tal manera que el monto anual conserve la proporción respecto del monto emitido de 16.667%.

La implementación de los cambios propuestos por el Emisor en la modificación del uso de recursos colocados como en la reducción del monto anual de la reserva se sujetan al consentimiento previo del FNG. El Emisor señala en su informe que el FNG ha manifestado que se acogerá a la decisión que sea adoptada por los tenedores de bonos en el marco de la asamblea, y que en consecuencia solo se podrá tramitar el consentimiento del FNG una vez haya tenido lugar la asamblea de tenedores de bonos respectiva.

**3. Justificación propuesta de Modificación Prospecto de Emisión y Modificación de uso de Recursos**

Mediante la propuesta anteriormente explicada, el Emisor pretende realizar una modificación parcial en los objetivos económicos y financieros de la emisión establecido en el numeral (23) del capítulo primero de la parte primera del prospecto de emisión y colocación, de la siguiente manera: (i) aumentar el uso de los recursos destinados a la reestructuración de la deuda y al aumento del capital de trabajo; y (ii) suprimir las inversiones planeadas para la construcción del tercer molino de cemento en la planta Galapa; proyecto que no obedecía a inversiones obligatorias que pudieran generar afectación alguna en la actual operación del Emisor y la misma será evaluada en el futuro de acuerdo con la evolución del mercado de cemento en Colombia.

El Emisor considera en su informe que la eliminación de parte sustancial de su pasivo bancario externo constituye un uso consecuente con los objetivos de sostenibilidad



financiera de la compañía, y logra alinear los intereses de la misma con los de los Tenedores de Bonos.

El Emisor considera, además, que la suspensión de la inversión de CAPEX en el tercer molino de cemento en la planta Galapa, al no ser una inversión obligatoria, no tiene impacto alguno en el repago de la Emisión.

#### **4. Gestiones del Representante Legal de Tenedores de Bonos.**

De acuerdo con las funciones de Itaú Asset Management en su calidad de Representante Legal de Tenedores de Bonos de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos, nos permitimos informar las gestiones que se han adelantado en favor de los intereses de los Tenedores de Bonos y en aras de realizar la convocatoria a la Asamblea de Tenedores de Bonos:

- Se han realizado todos los actos necesarios para administrar y conservar los derechos e intereses de los Tenedores de Bonos.
- Se efectuó la revisión del informe remitido por el Emisor de fecha del 02 de septiembre de 2021, para la elaboración del presente concepto en relación con la propuesta de Modificación al Prospecto de Emisión y Modificación de uso de Recursos.

#### **5. Ausencia de efectos en la calificación otorgada por fitch Ratings**

Conforme a lo manifestado en el informe del Emisor, en el más reciente documento técnico del 24 de agosto de 2021, que sustenta las calificaciones nacionales de largo y corto plazo de Ultracem, FITCH RATINGS confirma la calificación en 'AA(col)' de la emisión de Bonos, aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC); la perspectiva es estable.

En dicho documento técnico FITCH señala:

*"[...] Estructura de Capital Robustecida: La compañía realizó una emisión de bonos con garantía parcial del FNG en junio de 2020 por COP77.500 millones, que le permitió refinanciar COP57.000 millones de su deuda a un plazo de cinco años, extendiendo sus vencimientos que beneficia su flexibilidad financiera. Ultracem espera sustituir COP11.000 millones más con los recursos de la emisión. Los recursos restantes (COP9.500 millones) serán destinados a capital de trabajo [...]"*

Para mayor información ver el siguiente link:



<https://www.fitchratings.com/research/es/corporate-finance/fitch-affirms-ultracem-rating-at-a-col-and-partially-guaranteed-bonds-rating-at-aa-col-24-08-2021>

## II. Concepto del Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios emitidos Ultracem

De conformidad con la aprobación de la propuesta de modificación parcial de los objetivos económicos y financieros de la emisión establecido en el numeral (23) del capítulo primero de la parte primera del Prospecto de Emisión, resulta necesaria la aprobación previa por parte de los Tenedores de Bonos de la Emisión. Por ello, Itaú Asset Management, en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Bonos, ha evaluado el informe presentado por Ultracem, en su calidad de emisor.

Al respecto, Itaú Asset Management, en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Bonos se permite mencionar lo siguiente:

- a. Evaluando los argumentos presentados en el informe del Emisor, se considera que la eliminación de parte importante del pasivo bancario externo repercute en una mayor sostenibilidad financiera y una mayor eficiencia de los recursos dinerarios por cuanto el uso de los mismos tiene una mayor concentración en los objetivos de la compañía, y en sinergia con los intereses de los inversionistas.
- b. El aumento en capital de trabajo permitirá una mayor ampliación en márgenes de operación, crecimiento y sostenibilidad para el Emisor. La no ampliación de la planta, respecto de la construcción del tercero molino de cemento en la planta Galapa, no repercute de manera negativa en la operación de Ultracem por cuanto la capacidad instalada actualmente permite seguir siendo competitivos sin perder de vista a futuro que conforme a la evolución del mercado nuevamente se reconsidere su ampliación.
- c. La modificación propuesta por Ultracem no tiene impacto legal en el desarrollo del negocio del Emisor. El Emisor no cambia de objeto social, no cambia sus estatutos, ni la propuesta implica un evento corporativo como una fusión, escisión o reorganización corporativo.
- d. La modificación propuesta por Ultracem no cambia las condiciones de pago de los Bonos establecidas en el Prospecto de Emisión, ya que no modifica la tasa de interés ni las condiciones de pago de los Bonos.
- e. El Emisor ha declarado en su informe que el mismo observará las reglas actualmente previstas en el Prospecto de Emisión y el correspondiente Aviso de



Apertura del Libro de Ofertas, sobre uso de los recursos y monto anual de la reserva estatutaria, y que cualquier modificación estará sujeta a la obtención del consentimiento tanto de la Asamblea de Tenedores de Bonos como del FNG.

En consecuencia, Itaú Asset Management, en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ultracem, considera aceptable la propuesta presentada por el Emisor a esta Asamblea de Tenedores de Bonos, dado que no afecta ni pone en detrimento los Bonos ni los intereses de los Tenedores de Bonos.

Finalmente, se resalta que, en caso de obtener el consentimiento aprobatorio por parte de los Tenedores de Bonos al proceso citado anteriormente, el Emisor deberá informar dicha decisión al mercado a través del módulo de información relevante del Sistema Información del Mercado de Valores (SIMEV) de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El presente documento se suscribe en Bogotá D.C., el veintitrés (23) de septiembre de 2021.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maria F. Morales", written over a horizontal line.

**Maria Fernanda Morales Carrillo**

Representante Legal Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando como Representante Legal de Tenedores de Bonos Ordinarios Ultracem SAS.