

**Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos****(01/07/2022 – 31/12/2022)****Emisión Bonos Ordinarios Ultracem S.A.S.**

<b>Clase de Título:</b>	Bonos Ordinarios.
<b>Emisor:</b>	Ultracem S.A.S.
<b>Series y Monto de la Emisión:</b>	La emisión consta de una única (1) serie: A (tasa fija) Valor \$120.000,000,000
<b>Valor Nominal:</b>	Un millón de Pesos (\$1.000.000)
<b>Número de Series:</b>	La emisión consta de una única (1) serie: A (tasa fija)
<b>Valor Mínimo de Inversión:</b>	Un (1) Bono
<b>Plazo de Vencimiento:</b>	Cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Emisión
<b>Administración de la Emisión:</b>	Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A.
<b>Amortización de Capital</b>	El capital representado en los Bonos Ordinarios será amortizado de manera única al vencimiento de los mismos.
<b>Tasa Máxima de Intereses</b>	Esta tasa es determinada en el correspondiente Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto y podrá ser distinta para la Colocación Inicial o para la Segunda Colocación.
<b>Calificación:</b>	AA (col) por Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores.

Fuente: Prospecto de Colocación de Bonos Ordinarios con garantía parcial de Ultracem S.A.S.

**Entidad Emisora**

Ultracem inició operaciones el 15 de octubre de 2013 en la primera planta de producción, ubicada en el municipio de Galapa en el departamento del Atlántico, con un molino Gebr. Pfeiffer, compañía alemana que suministra equipo e instalaciones para la industria del cemento, con una capacidad de

600,000 TPA. En 2014, solo 6 meses después de haber iniciado operaciones y debido a la alta demanda de sus productos, Ultracem realiza el pedido de un segundo molino para duplicar su capacidad instalada.

En 2015, Ultracem realiza la instalación de dos plantas de concreto para atender de forma exclusiva el proyecto del nuevo puente

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



Pumarejo, entregando durante su construcción más de 185,000 m3 de concreto.

En 2016 se funda Logicem, empresa de logística multimodal que actualmente genera una ventaja competitiva para el Emisor realizando una gestión logística que permite una entrega oportuna a nuestros clientes de cemento, concreto y otros productos, así como la optimización de la logística de importación de materias primas.

En el año 2016 también se funda Ultracem ZF, para atender el mercado de concreto premezclado en Cartagena.

Ultracem recibió en el 2017 el premio merito empresarial que la reconoce como una de las mejores compañías del sector industrial del país, otorgado por la Universidad Simón Bolívar, además fue reconocida por FENALCO por sus programas de responsabilidad social empresarial, que han permitido el desarrollo de las comunidades donde opera el Emisor, beneficiando a más 17 mil personas.

A partir de 2018 el Emisor despliega su estrategia de expansión internacional con la entrada de operaciones de Ultracem en Panamá y continúa en 2019 con la entrada en los mercados de Honduras y Guatemala. Durante este año también inicia la operación

de su primera planta de Mortero Seco en sus instalaciones de Galapa.

En el año 2020 Ultracem obtiene calificación A (Col) – perspectiva estable por parte de FitchRatings. Adicionalmente, este mismo año, es la primera empresa en Colombia en certificarse con el Icontec en Operaciones Bioseguras, conforme con los protocolos de bioseguridad establecidos en las resoluciones No. 666 y 675 del 24 de abril de 2020 emitida por el Ministerio de Salud y Protección Social.

### Datos Relevantes

**Calificación:** El 04 de noviembre de 2022, el comité técnico de Fitch Ratings Colombia S.A., sociedad calificadoradora de valores, otorgó las calificaciones nacionales de largo y corto plazo de Ultracem S.A.S en 'A(col)' y 'F1(col)' respectivamente.

Asimismo, asignó la calificación de 'AA(col)' a la emisión de Bonos Ordinarios aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), hasta por COP120.000 millones, la cual cuenta con garantía parcial de 70% otorgada por el Fondo Nacional de Garantías (FNG) sobre el monto efectivamente colocado, equivalente a COP77.500 millones. La Perspectiva es Negativa. Las calificaciones de Ultracem consideran el fortalecimiento del perfil de negocio de la

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



compañía con la consolidación de operaciones en Centroamérica que le ha permitido incrementar su generación operativa en los dos últimos años. Las calificaciones también reflejan el debilitamiento en los márgenes de rentabilidad por el aumento en los costos de las materias primas, costos energéticos y de transporte, que han debilitado la posición competitiva de la compañía en los países donde opera. Fitch prevé que el apalancamiento suba transitoriamente en los dos años siguientes, mientras la compañía ejecuta el plan de inversiones y se reduzca a partir de 2025 en la medida en que se aliviane la estructura de costos y se beneficie la generación de EBITDA. La decisión de asignar una Perspectiva Negativa obedece a la incertidumbre frente a la dinámica de los mercados donde opera, que puede afectar la demanda y los volúmenes de venta del sector cementero. Lo anterior podría acentuar las presiones competitivas a las que está expuesta la compañía, que restrinja la generación de EBITDA y márgenes de rentabilidad, en medio de la ejecución de un plan de inversiones ambicioso que contempla un endeudamiento mayor. Asimismo, la exposición alta al tipo de cambio por deuda y costos sin una mitigación adecuada, podría deteriorar el perfil crediticio de la compañía

### Entorno Económico

El segundo semestre del año 2022 coincidió con el inicio del nuevo gobierno de izquierda que llegó acompañado de nuevas sorpresas inflacionarias y de nuevos records para la tasa de cambio (5,120). Puntualmente, 2022 registró el máximo nivel de inflación visto desde 1999 (13.12% total y 9.23% para sin alimentos y regulados). Dado que el 50% del resultado se atribuyó a presiones de demanda interna, el Banco de la República (BR) adoptó una política monetaria contractiva y aumentó la tasa de interés hasta 12.0% el mayor nivel del siglo XXI a través de tres aumentos de +100pb a y dos de 150pb durante el semestre (+600pb en 2S22 y 300pb en 1S22).

En la medida que el mayor nivel de inflación para la economía local aún falta por materializarse por cuenta de factores como indexación, el mayor aumento nominal del salario mínimo desde 1998 (16%), el passthrough del tipo de cambio, las sorpresas al alza en crecimiento (7.0% y/y y 1.6% q/q para 3Q22 donde el 80% del resultado fue impulsado por consumo) y el mayor nivel de déficit de cuenta corriente desde 2015 (7.2% del PIB) confirman el recalentamiento de la economía local.

Dado lo anterior, en la última reunión del año el BR dejó la puerta abierta para ajustes adicionales en 1Q23. En contraste, la

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



inflación global alcanzó su máximo nivel en octubre del 2022 (10%) y el proceso desinflacionario permitió que algunas economías de la región ratificaran el final del ciclo (Chile y Brasil). Por su parte la Fed ejecutó cuatro incrementos jumbo de +75pb y uno de +50pb en diciembre hacia 4.5%- 4.75%.

Así mismo, la Fed aumentó su pronóstico de tasa terminal desde 3.8% en junio a 5.13% en diciembre, con lo cual la nota del Tesoro registró un recorrido neto de 86pb a 3.87% (+236pb en el YTD). Este contexto se tradujo en presiones alcistas para los activos locales con una tasa de cambio que se devaluó 16.8% (vs. 2.7% latam) y con una curva de TES tasa fija que no sólo se mantuvo en doble dígito, sino que aumentó en +151 pb promedio durante el semestre por cuenta de ventas netas del fondo de pensiones y del Ministerio (COP-3.2bn y COP2.4 bn en 2S22), así el offshore en el agente con mayor participación en el mercado con 26.2% (vs. 25.3% para AFP).

### Situación Financiera

**Activo:** Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de activos de Ultracem S.A.S. asciende a \$605.795.739 miles de pesos.

**Pasivo:** Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de pasivos de Ultracem S.A.S. asciende a \$380.857.825 miles de pesos.

**Patrimonio:** Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total del patrimonio de Ultracem S.A.S. asciende a \$224.937.914 miles de pesos.

**Utilidad:** Al finalizar el segundo semestre de 2022 la utilidad neta de Ultracem S.A.S. asciende a \$14.818.188 miles de pesos.

### Conclusiones

Itaú Asset Management Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Ordinarios emitidos por Ultracem S.A.S., considera que las cifras financieras presentadas a corte diciembre de 2022 y la evolución de sus resultados semestrales, demuestran la solidez y respaldo necesario por parte del Emisor para continuar con el desarrollo y ejecución de su objeto social.

En la actualidad no prevemos ningún factor que comprometa de manera significativa ó relevante la solvencia del Emisor para cumplir con las obligaciones adquiridas de cara a la emisión de Bonos Ordinarios.

### Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



- Fitch Ratings

**NOTA:** Para efectos de una mayor información sobre el objeto del presente informe consultar las siguientes direcciones en internet:

- <http://www.superfinanciera.gov.co/>
- <http://www.fitchratings.com.co/>
- <https://www.ultracem.co/>

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*