

**Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos****(01/07/2021 – 31/12/2021)****Emisión Bonos Ordinarios Ultracem S.A.S.**

Clase de Título:	Bonos Ordinarios.
Emisor:	Ultracem S.A.S.
Series y Monto de la Emisión:	La emisión consta de una única (1) serie: A (tasa fija) Valor \$120.000,000,000
Valor Nominal:	Un millón de Pesos (\$1.000.000)
Número de Series:	La emisión consta de una única (1) serie: A (tasa fija)
Valor Mínimo de Inversión:	Un (1) Bono
Plazo de Vencimiento:	Cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Emisión
Administración de la Emisión:	Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A.
Amortización de Capital	El capital representado en los Bonos Ordinarios será amortizado de manera única al vencimiento de los mismos.
Tasa Máxima de Intereses	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.
Calificación:	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.

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 Pumarejo, entregando durante su

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.



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 24 de agosto de 2021, el comité técnico de Fitch Ratings Colombia S.A., sociedad calificador de valores, otorgó la calificación de deuda de largo plazo 'AA(col)' a la Emisión de Bonos, según consta en el acta No. 6446.

Las calificaciones consideran la posición de Ultracem como cuarto participante en el mercado de cemento de Colombia, el fortalecimiento de la generación operativa en medio de un entorno retador, y las expectativas de que los volúmenes de ventas se incrementen en los próximos años, soportados en la estrategia de diversificación geográfica en Centroamérica. Asimismo, contemplan el robustecimiento de la estructura de capital de Ultracem por la emisión de bonos que amplió el perfil de

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.



vencimientos y favoreció la flexibilidad financiera

Posición Adecuada de Mercado: Ultracem opera en una industria altamente competitiva, liderada por compañías mundiales y regionales, integradas verticalmente, con escalas elevadas de producción y estructuras de costos competitivas que les brinda poder de fijación de precios y capacidad para absorber presiones competitivas. Ultracem es el cuarto jugador del mercado de cementero en Colombia, con una participación de mercado de 8,3%, y ha incursionado con éxito en los mercados de Guatemala, Honduras y Panamá.

El mercado colombiano representa cerca de 77% de sus ingresos totales, concentra su operación en la zona norte del país, donde aprovecha su conocimiento del mercado regional. Cuenta con una planta de cemento a partir de la molienda de Clinker importado con una capacidad instalada de 1,2 millones de toneladas al año, una planta de mortero y seis plantas de concreto. En el mercado de Centroamérica ofrece la venta de carga a granel y realiza operaciones de mezcla y empaquetado. La compañía tiene como estrategia continuar aumentando su capacidad instalada en Colombia a partir de mayores eficiencias en su proceso productivo y ampliar su capacidad de producción en Centroamérica.

Fortalecimiento de la Generación Operativa: La recuperación de los volúmenes de ventas junto con el sostenimiento de eficiencias operativas logradas en 2020 favorecieron la recuperación de la generación operativa de la compañía. A junio de 2021, los ingresos se incrementaron 38% respecto al mismo período de 2020, por el aumento en los volúmenes vendidos (Cemento +35%, concreto +19% y mortero +34%) en todos los países en lo que tiene operación. El margen EBITDA se mantuvo en 13,5%, aún con los impactos de las protestas sociales.

El debilitamiento de las condiciones macroeconómicas y de mercado derivadas de la pandemia y las protestas sociales, así como la depreciación del tipo de cambio, en particular del peso colombiano, pueden acentuar las presiones competitivas imperantes en los mercados donde opera y limitar la capacidad de la compañía de trasladar costos y minar sus márgenes de rentabilidad.

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

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.



con los recursos de la emisión. Los recursos restantes (COP9.500 millones) serán destinados a capital de trabajo. Al cierre de 2020, la deuda financiera ascendió a COP84.563 millones y el indicador de apalancamiento de deuda bruta a EBITDA fue de 1,2 veces (x) y el de deuda neta a EBITDA de 0,9x niveles considerados bajos para su nivel de calificación. Fitch calcula que el fortalecimiento de la generación operativa en los próximos años permitirá soportar el plan de crecimiento de la compañía sin afectar su perfil crediticio. En el horizonte de 2021 a 2024 se proyecta un indicador de apalancamiento en promedio de 1,0x.

Flujo de Fondos Libre Prospectivo de Negativo a Neutro: En el horizonte de proyección, Fitch observa que la compañía presentará un flujo de fondos libre (FFL) de negativo a neutro durante la ejecución de su plan de inversiones. Ultracem planea ejecutar inversiones por alrededor de USD39 millones en Centroamérica y de COP30.000 millones en Colombia. El plan de inversiones estará enfocado en consolidar su operación en Centroamérica, específicamente en Honduras y Guatemala. Estas inversiones serían fondeadas con una combinación de deuda financiera y generación operativa incremental esperada para los próximos años.

Las condiciones macroeconómicas derivadas de la pandemia y los impactos de las protestas sociales llevaron a la compañía a revisar sus planes de inversión en Colombia. Por lo tanto, no se ejecutará aún la instalación del tercer molino y las inversiones se enfocarán en técnicas nuevas de adición, un silo nuevo para almacenamiento y compra de mezcladores.

Asimismo, las inversiones en Centroamérica se desplazaron en el tiempo por lo que libera presión al FFL.

Entorno Económico

Informe Económico – Segundo Semestre 2021:

Contexto Económico

El 2S21 se caracterizó por ser el semestre de la moderación del estímulo monetario en la región en medio de factores de incertidumbre política y presiones inflacionarias. En este contexto los bancos centrales de Brasil, Chile y México subieron la tasa de intervención hacia terreno contraccionista. Igualmente, en respuesta a la inflación detonada por los cuellos de botella en las cadenas de suministro y la crisis energética las economías desarrolladas como Inglaterra y Noruega también incrementaron tasas de interés, incluso la Fed inició y aceleró el programa de Tapering llevando a la nota del

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.



Tesoro a un cierre de 1.51% (+60pb en el YTD). Por su parte el Banco de la Republica fue el último banco central de Latinoamérica en subir tasas de interés en Septiembre (+25pb), Octubre (+50pb) y Diciembre (+50pb) hacia 3.0% un nivel aun expansionista. En ninguna decisión se presentó unanimidad frente a la magnitud del incremento, con un grupo de codirectores inclinado a acelerar el ritmo de normalización. Precisamente, en Diciembre se abrió la puerta para un incremento sin precedentes de +75pb en 1Q22 para contener las expectativas de inflación que estarán afectadas por el incremento histórico de 10.07% en el salario mínimo y por la indexación a la inflación causada en 2021 (5.62% y/y la más alta desde 2016 vs. 1.61% en 2020). En materia fiscal luego de la perdida de grado de inversión, el Congreso aprobó la ley de inversión social, las perspectivas de crecimiento y déficit fiscal mejoraron (a 10% y 7.6% del PIB respectivamente) por cuenta de una reactivación económica más acelerada impulsada por la vacunación completa y parcial del 56% y el 19% de la población. No obstante, el CDS culminó cerca del nivel de Brasil (BB-) anticipando un desenlace electoral desfavorable. Así, pese a que el gobierno monetizó una cifra récord de USD12,270 M (a Nov-21) y el precio del

petróleo aumento 53% en el YTD el peso colombiano se devaluó 19% a 4,080, posicionándose como la tercera moneda más devaluada en la región de cara al inicio del cuarto pico de la pandemia.

Situación Financiera

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2021 el total de activos de Ultracem S.A.S. asciende a \$271.845 millones de pesos.

Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2021 el total de pasivos de Ultracem S.A.S. asciende a \$28.842 millones 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 2021 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.

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.



Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- 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.