

**Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos****(01/01/2021 – 30/06/2021)****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 14 de abril 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. 6278. El soporte y desarrollo de las razones de calificación pueden consultarse en el Anexo 2 del Prospecto de Colocación.

Los Bonos cuentan con garantía parcial de 70% otorgada por el Fondo Nacional de Garantías (FNG), calificado por Fitch Ratings Colombia S.A. en 'AAA(col)' con perspectiva estable. El destino de los recursos obtenidos con la emisión será el repago de obligaciones financieras, fondeo de inversiones de capital y capital de trabajo.

La calificación otorgada a los Bonos refleja, entre otros, los siguientes aspectos:

*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.*



(a) La calificación considera la naturaleza irrevocable de la garantía parcial y su pago a primer requerimiento por parte de FNG. Además, la calificación incluye el porcentaje de cobertura de 70%, que mejora la tasa de recuperación para el tenedor del bono en caso de un incumplimiento. La calificación de la emisión parte de la calificación nacional de largo plazo de Ultracem [A(col) Perspectiva Estable] e incorpora la calidad crediticia del garante. Esta última considera la importancia estratégica de FNG para las políticas públicas del Gobierno Nacional y su modelo comercial como el proveedor más grande de garantías para las pequeñas y medianas empresas (Pymes) en el país.

(b) Las calificaciones podrían ser revisadas de forma extraordinaria si, una vez Fitch reciba la documentación final de la garantía, se presentan cambios en las condiciones finales de la misma respecto a la documentación preliminar recibida.

(c) La calificación de Ultracem considera su posición como cuarto participante en el mercado de cemento en Colombia. Además, contemplan la estrategia de diversificación geográfica de su operación tendiente a mitigar el impacto de los ciclos económicos en los países donde opera. La incursión en el mercado centroamericano ha favorecido en la generación operativa y soporta la expectativa de crecimiento para los próximos

años. La calificación también incorpora el robustecimiento de su estructura de capital y su apalancamiento bajo que le brinda cierto margen de maniobra para soportar la ejecución de su plan de inversiones entre 2021 y 2022 sin deteriorar su perfil crediticio. La deuda incremental derivada de la emisión y que es cercana a COP 60.000 millones, no supone un deterioro en el perfil crediticio de la compañía dada la recuperación en la generación operativa esperada para los próximos años y la incorporación de nuevos activos productivos generadores de EBITDA.

(d) La crisis generada por la pandemia de coronavirus resultó en volúmenes menores de venta. Para hacer frente a las condiciones adversas del mercado la compañía aplicó políticas de reducción de costos y gastos que resultaron en un aumento en el margen EBITDA en 2020, que fue de 13,5%. Hacia adelante, se estima que el margen se incremente ligeramente a 14,5%, soportado en el plan de crecimiento de la compañía. La calificación está limitada por el ambiente competitivo de la industria donde opera, la diversificación limitada de productos, su posición moderada de mercado dada su escala operacional y la exposición a variables exógenas como los precios de materias primas y tasas de cambio.

(e) Para mayor información sobre Ultracem y FNG por favor consulte los comunicados

*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 Afirma Calificación de Ultracem en 'A(col)'; Perspectiva Estable", publicado el 23 de diciembre de 2020, y "Fitch Publica Calificación del Fondo Nacional de Garantías en 'AAA(col)'; Perspectiva Estable", publicado el 15 de enero de 2021.

ingresos deriva de su operación en el mercado regulado de energía eléctrica, principalmente residencial, el cual tiende a mostrar poca volatilidad en sus patrones de demanda.

## Entorno Económico

### Informe Económico – Primer Semestre 2021:

#### Contexto Económico

En el primer semestre de 2021 Colombia enfrentó dos nuevos picos de contagio y registró 2.6 M de casos nuevos de covid-19 (61% de los casos totales). Sin embargo, culminó 1S21 con 14% de la población totalmente vacunada y 9.1% con vacunación parcial (vs. 11% y 13% en el promedio global). Así en materia epidemiológica dentro de la región Colombia figuró como el peor país para vivir en pos-pandemia después de Argentina. Si bien al ritmo de vacunación actual (320K dosis al día) Colombia alcanzaría la inmunidad de rebaño en Nov-21, los indicadores de alta frecuencia para 2Q21 y el resultado del PIB de 1Q21 (1.1%

y/y) sugieren un sesgo alcista a nuestra estimación de PIB en 2021 (6.5%E). En materia de inflación IAM ajustó al alza su proyección en 1pp a 3.5% teniendo en cuenta factores como: 1) incremento de 45% en el barril de petróleo Brent a niveles no vistos desde 2018 (USD77), 2) los cuellos de botella enfrentado por cadenas de suministro a nivel global en medio de una reapertura adelantada y 3) el choque de oferta de alimentos a nivel local por cuenta de los bloqueos viales en May-21. Si bien las perspectivas de crecimiento e inflación (3.63% a Jun-21, +225pb en el YTD) han sido revisadas consecutivamente al alza por el mercado, la recuperación aún no se refleja en el mercado laboral. Precisamente a May-21 aún faltan por recuperarse 1.7 millones de puestos de trabajo para retornar a niveles pre-pandemia (vs. 1.3 M en Dic-20). En ausencia de presiones inflacionarias de demanda interna, la inflación básica retornó al rango meta (2.3% en Jun-21) y las expectativas de inflación permanecen ancladas al rango meta (a diferencia de otros países de la región). En el frente fiscal, el estallido social detonó el derrumbe de la reforma tributaria y la pérdida de grado de inversión por parte de S&P (Mayo 19) y Fitch Ratings (Julio 1). Todo lo anterior impulsó una devaluación de 9.7% del peso Colombiano (la mayor del mundo emergente

*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.*



después de la lira turca y peso argentino) y anticipó la normalización de política monetaria en 4Q21.

### Situación Financiera

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

**Pasivo:** Al finalizar el primer 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 junio 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.

### 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.*