

El proceso sobre el cual versa la promoción que se realiza con este Prospecto se encuentra en trámite de inscripción automática. Este documento no constituye una oferta pública vinculante, por lo cual, puede ser complementado o corregido. En consecuencia, no se pueden realizar negociaciones hasta que los Bonos queden inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su oferta pública sea autorizada y oficialmente comunicada a sus destinatarios. Este Prospecto de Colocación es el establecido por el artículo 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010. Es distinto del Prospecto de Información establecido en el establecido en el artículo 5.2.3.1.14.

## PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS CON GARANTÍA PARCIAL DE ULTRACEM S.A.S.



**Emisor:** Ultracem S.A.S. (en adelante "Ultracem", la "Sociedad" o el "Emisor") NIT: 900.570.964-4  
**Domicilio Principal:** Galapa **Dirección Oficina Principal:** Km 2.5 Vía Cordialidad, Galapa, Atlántico  
**Actividad Principal del Emisor:** Fabricación de cemento, concreto, cal y yeso. Extracción de piedra, arena, arcillas comunes, yeso y anhidrita

Características de la Oferta	
Clase de valor ofrecido:	Bonos Ordinarios con Garantía Parcial
Número de series:	La emisión consta de una única (1) serie: A (tasa fija)
Garantía	Los Bonos cuentan con una Garantía Parcial a primer requerimiento irrevocable otorgada por el Fondo Nacional de Garantías (en adelante "FNG"). El valor máximo que cubre la Garantía es de equivalente al 70% del monto de la emisión, esto es \$84.000.000.000
Calificación de Riesgo de la Emisión	AA (col) por Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores. Ver ANEXO 2 del Prospecto de Colocación
Valor Nominal:	Un millón de Pesos (\$1.000.000)
Monto de la Emisión:	Hasta ciento veinte mil millones de Pesos (\$120.000.000.000)
Cantidad de Bonos Ordinarios:	Hasta 120.000 Bonos Ordinarios denominados en Pesos
Plazo de vencimiento:	Cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Emisión
Precio de suscripción:	Ver Sección 17 del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto de Colocación
Ley de circulación:	A la orden sin restricciones, son libremente negociables y solo podrán ser adquiridos por Inversionistas Calificados, en el Segundo Mercado
Monto Mínimo de Suscripción:	1 Bono. Ver Sección 8 Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto de Colocación.
Modalidad de pago del capital:	A la Fecha de Vencimiento de los Bonos; ver Sección 17 del Capítulo I de la Parte Primera del presente Prospecto de Colocación.
Derechos que incorporan los Bonos Ordinarios:	Percibir los intereses y el reembolso del capital de conformidad con lo establecido en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas respectivo, el Reglamento de Emisión y Colocación y el presente Prospecto de Colocación
Mercado en el que circularán los Bonos Ordinarios:	Segundo Mercado
Destinatarios de la oferta:	Inversionistas Calificados, de conformidad con lo previsto en los artículos 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010. Los Bonos no podrán ser adquiridos en su colocación primaria por establecimientos de crédito sometidos a la inspección y vigilancia permanente de la SFC
Modalidad de la oferta:	Oferta Pública
Tasa de Rentabilidad Ofrecida, Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida, Tasa de Corte y Tasa Cupón:	Ver Sección 13 del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto de Colocación
Comisiones y gastos conexos para la negociación:	Ver Sección 21 del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto de Colocación
Vigencia de la Oferta:	La Vigencia de la Oferta será fijada en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas
Estructurador y Agente Colocador	Credicorp Capital Colombia S.A.
Asesor Legal:	Baker & McKenzie S.A.S.
Modalidad de inscripción:	Inscripción automática en el RNVE, en los términos del artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 de 2010
Bolsa de valores:	Los Bonos Ordinarios estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia
Administrador de los Valores:	Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A.
Representante Legal de los Tenedores de Bonos	Será Itaú Asset Management Colombia S.A.

La información financiera incluida en el presente Prospecto de Colocación se encuentra actualizada al 31 de diciembre de 2020. A partir de esa fecha, toda información relevante que se presentare se pondrá a disposición de los Inversionistas Calificados en la página web del Emisor, en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

**AGENTE ESTRUCTURADOR Y  
COORDINADOR DE LA OFERTA**



**AGENTE COLOCADOR**



**ASESOR LEGAL**



## ADVERTENCIAS

LA INSCRIPCIÓN AUTOMÁTICA DE LOS BONOS EN EL RNVE Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA EN EL SEGUNDO MERCADO NO IMPLICAN CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SFC ACERCA DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD, LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR

LA INSCRIPCIÓN DE LOS BONOS EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A., ACERCA DEL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA EMISIÓN, O LA SOLVENCIA DEL EMISOR, NI IMPLICA UNA GARANTÍA SOBRE EL PAGO DEL VALOR. ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA PÚBLICA VINCULANTE, POR LO CUAL, PUEDE SER COMPLEMENTADO O CORREGIDO. EN CONSECUENCIA, NO SE PUEDEN REALIZAR NEGOCIACIONES HASTA QUE LA OFERTA PÚBLICA SEA AUTORIZADA Y OFICIALMENTE COMUNICADA A SUS DESTINATARIOS

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE COLOCACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PROFESIONALES PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN

EL PROSPECTO DE INFORMACION Y EL PROSPECTO DE COLOCACIÓN NO CONSTITUYEN UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN, POR O A NOMBRE DEL EMISOR Y EL ESTRUCTURADOR Y COORDINADOR DE LA OFERTA, EL ASESOR LEGAL Y EL AGENTE LÍDER COLOCADOR A SUSCRIBIR O A COMPRAR CUALQUIERA DE LOS BONOS SOBRE LOS QUE TRATA

LOS BONOS QUE HACEN PARTE DE LA PRESENTE EMISIÓN SE ENCUENTRAN DIRIGIDOS AL SEGUNDO MERCADO Y CONSECUENTEMENTE SÓLO PODRÁN SER SUSCRITOS Y NEGOCIADOS POR INVERSIONISTAS AUTORIZADOS PARA ACTUAR EN EL SEGUNDO MERCADO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 Y 7.2.1.1.3 DEL DECRETO 2555 DE 2010. LOS BONOS NO PODRÁN SER ADQUIRIDOS EN SU COLOCACIÓN PRIMARIA POR ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO SOMETIDOS A LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA PERMANENTE DE LA SFC.

## Tabla de Contenidos

<b>PRELIMINARES .....</b>	<b>1</b>
1. Autorizaciones, informaciones especiales y otras advertencias generales	1
2. Glosario general	5
3. Glosario relativo al negocio	13
<b>PRIMERA PARTE – DE LOS BONOS ORDINARIOS CON GARANTÍA PARCIAL .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN .</b>	<b>16</b>
1. Clase de valor ofrecido	16
2. Derechos que incorporan los valores	16
3. Ley de circulación y negociación secundaria	16
4. Monto de Emisión Autorizado	17
5. Denominación	17
6. Valor nominal	17
7. Cantidad de bonos a ofrecer	17
8. Monto mínimo de suscripción	17
9. Modalidad de emisión de los Bonos	17
10. Plazo de redención de los Bonos	17
11. Serie de la Emisión	18
12. Mercado en el que circularán los Bonos y Destinatarios de la Oferta	18
13. Tasa de Rentabilidad Ofrecida, Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida, Tasa de Corte y Tasa Cupón	18
14. Periodicidad y modalidad de pago de los intereses	19
15. Reglas para el cálculo de los intereses	19
16. Plan de amortización de capital	19
17. Precio de suscripción	20
18. Lugar de pago de capital e intereses	21
19. Cobranza	24
20. Reglas relativas a la reposición, fraccionamiento y englobe de los Bonos	24
21. Comisiones y gastos conexos de todo tipo que obligatoriamente haya de desembolsar el Inversionista	24
22. Bolsa de valores donde están inscritos los Bonos	25
23. Objetivos económicos y financieros de la emisión	25
24. Medios a través de los cuales se dará a conocer la Información de Interés para los Inversionistas	25
25. Régimen fiscal aplicable a los Bonos	26
26. Entidad que administrará la Emisión	26
27. Operatividad del mecanismo de emisión desmaterializada	27
28. Derechos y obligaciones de los Tenedores de Bonos	28
29. Obligaciones del Emisor	29
30. Subordinación de las obligaciones	30
31. Representante Legal de Tenedores de Bonos	30
32. Asamblea general de Tenedores de Bonos Ordinarios, Convocatoria, Informe, Quórum, Mayorías Decisorias Especiales	33
33. Calificación de riesgo otorgada a la Emisión	37
<b>PRIMERA PARTE – DE LOS BONOS ORDINARIOS CON GARANTÍA PARCIAL .....</b>	<b>39</b>
<b>CAPÍTULO II – CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN DE LOS BONOS .....</b>	<b>39</b>

1.	Régimen de inscripción	39
2.	Modalidad para adelantar la oferta	39
3.	Medios a través de los cuales se formulará la oferta	39
4.	Plazo de colocación de los Bonos y vigencia de la oferta	39
5.	Reglas generales para la colocación	39
6.	Mecanismos de adjudicación de la Emisión	41
7.	Mercado secundario	46
8.	Metodología de valoración	46
9.	Mecanismos para la prevención y control del lavado de activos y de la financiación del terrorismo	47
<b>PRIMERA PARTE – DE LOS BONOS ORDINARIOS CON GARANTÍA PARCIAL .....</b>		<b>48</b>
<b>CAPÍTULO III – CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA GARANTÍA PARCIAL .....</b>		<b>48</b>
1.	Características generales de la garantía	48
2.	Generalidades sobre el Garante: Fondo Nacional de Garantías	49
<b>SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR .....</b>		<b>50</b>
<b>CAPÍTULO I – INFORMACIÓN GENERAL DE ULTRACEM S.A.S. ....</b>		<b>50</b>
1.	Razón social, situación legal, duración y causales de disolución	50
2.	Domicilio social principal y dirección principal	50
3.	Objeto social principal y/o actividad económica principal	51
4.	Inspección y vigilancia sobre el Emisor	51
5.	Naturaleza y régimen jurídico	51
6.	Reseña histórica del Emisor	51
7.	Composición accionaria e información sobre los principales accionistas	52
8.	Prácticas de gobierno corporativo	52
<b>SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR .....</b>		<b>54</b>
<b>CAPÍTULO II – ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL EMISOR.....</b>		<b>54</b>
1.	Estructura organizacional del Emisor	54
2.	Personal directivo:	59
3.	Personas que ejercen la revisoría fiscal	63
4.	Participación accionaria en el Emisor de miembros de Junta y directivos	65
5.	Opciones de compra de acciones del Emisor, por parte de los miembros de Junta Directiva y funcionarios directivos	65
6.	Convenios o programas para otorgar participación a los empleados en el capital del Emisor	66
7.	Sociedad controlante	66
8.	Sociedades subordinadas y sociedades en las que el Emisor tiene participación	66
9.	Entidades no subordinadas con participación inferior al 50%	67
10.	Participación con menos de un 10% de capital	67
11.	Relaciones laborales	67
<b>SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR .....</b>		<b>69</b>
<b>CAPÍTULO III – ASPECTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DE ULTRACEM S.A.S. ....</b>		<b>69</b>
1.	Perfil de la organización	69
2.	Negocios, portafolio de productos y servicios	69
3.	Estrategia Corporativa	75
4.	Ambiental, social y gobierno	77
5.	Mercado nacional - Colombia	80

6.	Mercado internacional	81
7.	Dependencia de los principales proveedores	84
8.	Dependencia de los principales clientes	84
<b>SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR .....</b>		<b>85</b>
<b>CAPÍTULO IV – INFORMACIÓN FINANCIERA DE ULTRACEM S.A.S. ....</b>		<b>85</b>
1.	Capital autorizado, suscrito y pagado del Emisor, número de acciones en circulación y reservas	85
2.	Evolución del capital social en los tres (3) últimos años	85
3.	Información sobre dividendos: política de dividendos, utilidad y dividendos decretados del Emisor, información sobre las acciones	85
4.	Ofertas públicas de adquisición de acciones	86
5.	Créditos o contingencias que representen el cinco por ciento (5%) o más del pasivo total de los estados financieros del último ejercicio	86
6.	Obligaciones financieras del Emisor al 31 de diciembre de 2020	87
7.	Títulos de deuda en curso que se hayan ofrecido públicamente y se encuentren sin redimir	87
8.	Empréstitos u obligaciones convertibles, canjeables o bonos convertibles en acciones	88
9.	Relación de créditos al personal	88
10.	Principales activos del Emisor	88
11.	Políticas de manejo de activos	89
12.	Inversiones que exceden el 10% del total de activos del Emisor	90
13.	Principales inversiones en curso de realización	90
14.	Restricciones para la venta de los activos que conforman el portafolio de inversiones del Emisor	90
15.	Compromisos en firme para la adquisición de inversiones futuras	90
16.	Patentes, marcas y otros derechos de propiedad del Emisor que están siendo usadas bajo convenios con terceras personas, señalando regalías ganadas y pagadas	90
17.	Información sobre cualquier protección gubernamental e inversión de fomento que afecte al Emisor	90
18.	Operaciones con vinculados celebradas durante el año inmediatamente anterior	90
19.	Procesos relevantes contra el Emisor	91
20.	Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores	91
21.	Garantías Reales Otorgadas a favor de Terceros	91
22.	Evaluación Conservadora de las Perspectivas del Emisor	91
<b>SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR .....</b>		<b>94</b>
<b>CAPÍTULO V – COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR Y SUS SUBORDINADAS.....</b>		<b>94</b>
1.	Tendencias, compromisos o acontecimientos conocidos que puedan o vayan a afectar significativamente la liquidez del Emisor, sus resultados de operación o su situación financiera	94
2.	Análisis del Balance General	94
3.	Análisis del Estado de Resultados	95
4.	Pasivo pensional y carga prestacional	96
5.	Préstamos o inversiones en moneda extranjera que poseen las subsidiarias del Emisor	96

6.	Información sobre el nivel de endeudamiento al final de los tres (3) últimos ejercicios fiscales	97
7.	Información sobre los créditos o deudas fiscales que el Emisor mantenga en el último ejercicio fiscal	98
8.	Información relativa a las inversiones de capital que se tenían comprometidas al final del último ejercicio	99
9.	Restricciones acordadas con las subordinadas para transferir recursos al Emisor	99
<b>SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR .....</b>		<b>100</b>
<b>CAPÍTULO VI – ESTADOS FINANCIEROS DEL EMISOR .....</b>		<b>100</b>
1.	Estados Financieros individuales del Emisor de los últimos 3 años	100
2.	Estados Financieros consolidados auditados del Emisor del año 2020 con sus respectivas notas	100
<b>SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR .....</b>		<b>101</b>
<b>CAPÍTULO VII – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS DE ULTRACEM S.A.S .....</b>		<b>101</b>
1.	Factores macroeconómicos que afecten la rentabilidad real de los Bonos Ordinarios	101
2.	Factores políticos, tales como inestabilidad social, estado de emergencia, etc.	103
3.	Riesgos derivados de la declaratoria de estado de emergencia económica, social y ecológica por causa de la emergencia de salud pública a nivel global, debido a la pandemia COVID-19	104
4.	Interrupción de las actividades del Emisor que hubiere sido ocasionada por factores diferentes a las relaciones laborales	107
5.	Riesgos relacionados con el giro del negocio del Emisor	108
6.	Dependencia en personal clave	110
7.	Dependencia en un solo segmento de negocio	110
8.	Historial respecto de las operaciones del Emisor	110
9.	Ocurrencia de resultados operacionales negativos, nulos o insuficientes en los últimos 3 Años	111
10.	Incumplimientos en el pago de pasivos bancarios	111
11.	Riesgos generados por carga prestacional, pensional y sindicatos	111
12.	La dependencia del negocio respecto a licencias, contratos, marcas, personal clave y demás variables, que no sean de propiedad del Emisor	111
13.	Adquisición de activos distintos a los del giro normal del negocio del Emisor	111
14.	Vencimiento de contratos de abastecimiento	112
15.	Impacto de posibles cambios en las regulaciones que atañen al Emisor y de posibles cambios en las mismas.	112
16.	Impacto de disposiciones ambientales	112
17.	Impacto de desastres naturales	113
18.	Existencia de créditos que obliguen al Emisor a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera	113
19.	Existencia de documentos sobre operaciones a realizar que podrían afectar el desarrollo normal del negocio, tales como fusiones, escisiones u otras formas de reorganización; adquisiciones, o procesos de reestructuración económica y financiera, disolución, liquidación y/o concurso de acreedores.	113
20.	Operaciones por realizar que podrían afectar el desarrollo normal del negocio	113
21.	Compromisos conocidos por el Emisor que puedan significar un cambio de control en sus acciones	113



22.	Dilución potencial de inversionistas	113
23.	Existencia de litigios actuales y potenciales	113
24.	Ausencia de un Mercado Secundario para los Valores ofrecidos	114
25.	Riesgos relacionados con la Garantía Parcial	114
26.	Situación de orden público en Colombia	114
27.	Riesgos identificados por el asesor externo e independiente del Garante	114
<b>TERCERA PARTE – CERTIFICACIONES .....</b>		<b>116</b>
<b>CUARTA PARTE – ANEXOS.....</b>		<b>117</b>
<b>ANEXO 1 FORMATOS DE INFORMACIÓN FINANCIERA .....</b>		<b>118</b>
<b>ANEXO 2 REPORTE DE CALIFICACIÓN .....</b>		<b>119</b>
<b>ANEXO 3 DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES A LA GARANTÍA PARCIAL.....</b>		<b>120</b>



## **PRELIMINARES**

### **1. Autorizaciones, informaciones especiales y otras advertencias generales**

#### **1.1 Notificación General a Inversionistas**

El presente documento ha sido preparado con el único objeto de facilitar el conocimiento general, por parte del potencial Inversionista, acerca del Emisor y de la Oferta Pública de la Emisión. Por consiguiente, para todos los efectos legales, cualquier interesado deberá consultar la totalidad de la información contenida en el presente Prospecto de Colocación y en el Prospecto de Información, antes de tomar cualquier decisión de inversión.

La información contenida en este Prospecto de Colocación ha sido preparada para asistir a los posibles Inversionistas interesados en la realización de su propia evaluación de la Emisión y colocación de los Bonos. No obstante lo anterior, el mismo no pretende contener toda la información que un posible Inversionista pudiera eventualmente requerir. La información contenida en este Prospecto de Colocación ha sido suministrada por el Emisor y, en algunos casos, por diversas fuentes las cuales se encuentran debidamente identificadas en el cuerpo del presente documento. Salvo que se indique lo contrario, la fuente de las cifras y de los cálculos incluidos en este Prospecto de Colocación, es el Emisor.

La información contenida en este Prospecto de Colocación o proporcionada posteriormente a cualquier persona, ya sea en forma verbal o escrita, respecto de una operación que involucre valores emitidos por el Emisor, no debe considerarse como una asesoría legal, tributaria, fiscal, contable, financiera, técnica o de otra naturaleza a cualquiera de dichas personas por parte del Emisor, ni del Estructurador, ni del Asesor Legal, ni del Agente Colocador.

Se entenderá que la referencia a las leyes, normas y demás regulaciones citadas en el Prospecto de Colocación se extenderá a aquellas que las regulen, modifiquen o sustituyan, excepto cuando se trate de describir la legislación aplicable al Emisor a la fecha de este Prospecto de Colocación.

Ni el Emisor ni el Estructurador y Agente Colocador, ni el Asesor Legal tendrán la obligación de reembolsar ni compensar a los potenciales Tenedores de Bonos cualquier costo o gasto incurrido por éstos al evaluar el Prospecto de Colocación, o incurrido de otra manera respecto de la suscripción de los Bonos. En ningún evento se podrá entablar una demanda o reclamación de cualquier naturaleza contra el Emisor o contra cualquiera de sus representantes, asesores o empleados como resultado de la decisión de invertir o no en los Bonos.

El Estructurador y Agente Colocador y el Asesor Legal, por no estar dentro del alcance de sus funciones, no han auditado independientemente la información suministrada por el Emisor que sirvió de base para la elaboración de este Prospecto de Colocación. Por lo tanto, no tendrán responsabilidad alguna por cualquier omisión, afirmación o certificación (explícita o implícita), contenida en el mismo, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 5.2.3.2.3 del Decreto 2555, únicamente respecto a la referencia normativa a los artículos 5.2.3.1.8, 5.2.3.1.14, 5.2.3.1.22, y el inciso 1° del artículo 5.2.3.2.1 del Decreto 2555.

El Emisor, el Estructurador y Agente Colocador y el Asesor Legal no han autorizado a ninguna persona para entregar información que sea diferente o adicional a la contenida en este Prospecto de Colocación, y, por lo tanto, no se hacen responsables por la información no contenida dentro



del presente Prospecto de Colocación, ni por información suministrada por terceras personas, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 5.2.3.2.3 del Decreto 2555, únicamente respecto a la referencia normativa a los artículos 5.2.3.1.8, 5.2.3.1.14, 5.2.3.1.22, y el inciso 1° del artículo 5.2.3.2.1 del Decreto 2555. Si alguien suministra información adicional o diferente, no debe otorgársele validez alguna.

Los potenciales Inversionistas deberán asumir que la información financiera de este Prospecto de Colocación es exacta sólo en la fecha que aparece en la portada del mismo, sin tener en cuenta la fecha de entrega de este Prospecto de Colocación o cualquier venta posterior de los Bonos. La condición financiera del Emisor, los resultados de sus operaciones y el Prospecto de Colocación, pueden variar después de la fecha que aparece en la portada de este Prospecto de Colocación.

La información adicional relacionada con esta Emisión o con el Emisor que los Inversionistas requieran para evaluar la posible inversión en los Bonos Ordinarios, podrá ser solicitada al Emisor mediante comunicación enviada a la dirección de correo electrónico [aojeda@ultracem.co](mailto:aojeda@ultracem.co).

Los Inversionistas interesados en adquirir los Bonos Ordinarios deberán obtener por su cuenta y de manera previa a la aceptación de la Oferta Pública, cualquier autorización judicial, gubernamental, corporativa o de cualquier otra índole que por sus condiciones particulares puedan requerir.

En adición a las anteriormente señaladas, este Prospecto de Colocación no exige autorización previa para que los Inversionistas puedan participar en la Oferta Pública de los Bonos Ordinarios; sin embargo, cada Inversionista además de tener la calidad de Inversionista Profesional como este término se define en los artículos 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010 deberá revisar y confirmar que conforme a su régimen legal aplicable cuenta con las autorizaciones corporativas y regulatorias necesarias para hacer la inversión, y que la misma es una inversión permitida y se encuentra dentro de sus límites de inversión permitidos.

## **1.2 Declaraciones sobre el futuro**

Este Prospecto de Colocación contiene proyecciones y declaraciones sobre el futuro del Emisor, las cuales están incluidas en varios apartes del mismo. Tales proyecciones y declaraciones se basan en las estimaciones y en las expectativas actuales del Emisor, relacionadas con la futura condición financiera y con sus resultados operacionales. Se les advierte a los potenciales Inversionistas Calificados que tales proyecciones y declaraciones sobre el futuro del Emisor no son una garantía de su desempeño y que, por lo tanto, existe riesgo e incertidumbre de que se puedan presentar de manera efectiva en el futuro, como consecuencia de diversos factores. Por esta razón, los resultados reales del Emisor pueden variar sustancialmente con respecto a las proyecciones y declaraciones futuras incluidas en el presente Prospecto de Colocación.

## **1.3 Notificación a Inversionistas sobre Información Financiera y Estados Financieros del Emisor**

La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, y modificado y compilado por el Decreto 2483 de 2018 y 2270 de 2019. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)



emitidas por el International Accounting Standards Board IASB (por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2017.

#### **1.4 Aprobaciones y Autorizaciones**

De acuerdo con los Estatutos Sociales del Emisor, y la ley colombiana, la emisión y colocación de los Bonos de la presente Emisión fue autorizada por la Asamblea General de Accionistas del Emisor en reunión extraordinaria celebrada el 28 de octubre de 2020, tal y como consta en el Acta N° 16.

El Reglamento de Emisión y Colocación fue autorizado por la Junta Directiva del Emisor, tal y como consta en el Acta 59 del 21 de mayo de 2021 de dicho órgano social.

Mediante oficio No. 2021104744-012-000 del 3 de junio de 2021, la SFC confirmó el cumplimiento de los requisitos para la inscripción automática de los Bonos en el RNVE y su oferta pública.

Los Bonos fueron debidamente inscritos en la BVC.

#### **1.5 Otras ofertas de valores del emisor**

Simultáneamente con el proceso de inscripción en el RNVE de los Bonos Ordinarios y de su autorización de Oferta Pública, el Emisor no se encuentra adelantando otras ofertas públicas o privadas de valores.

El Emisor tampoco ha solicitado otras autorizaciones para formular ofertas públicas o privadas de valores, cuya decisión por parte de la autoridad competente aún se encuentre en trámite.

#### **1.6 Personas autorizadas para dar información o declaraciones sobre el contenido del Prospecto de Colocación**

Las personas autorizadas para dar información o declaraciones sobre el contenido del Prospecto de Colocación son:

Por parte del Emisor:

Benilda Ordoñez  
Gerente Administrativa y Financiera  
Ultracem S.A.S.  
Km 2.5 Vía Cordialidad de Barranquilla a Galapa  
Galapa, Atlántico  
T: 3177125  
[bordonez@ultracem.co](mailto:bordonez@ultracem.co)

Angie Ojeda  
Coordinadora de Costos y Presupuesto  
Ultracem S.A.S.  
Km 2.5 Vía Cordialidad de Barranquilla a Galapa  
Galapa, Atlántico  
T: 321-572-1916  
[aojeda@ultracem.co](mailto:aojeda@ultracem.co)



Por parte del Agente Colocador: Carlos Sánchez  
Executive Director Renta Fija  
Credicorp Capital  
Calle 34 No. 6 – 65  
Bogotá D.C., Colombia  
T: 3394400  
Bogotá, Colombia  
[csanchez@credicorpcapital.com](mailto:csanchez@credicorpcapital.com)

## **1.7 Advertencia**

Este Prospecto de Colocación no constituye por sí solo una oferta, ni una invitación por o a nombre del Emisor, el Asesor Legal, el Estructurador y Agente Colocador a suscribir o comprar cualquiera de los Bonos de que trata el mismo.

Las cifras y referencias operativas, comerciales y de negocios del Emisor mencionadas en el presente Prospecto de Colocación fueron tomadas de las cifras y referencias operativas, comerciales y de negocios del mismo Emisor.

La información financiera incluida como Anexo 1 al presente Prospecto de Colocación se encuentra actualizada a 31 de diciembre de 2020.

Los Bonos no se encuentran amparados por el Seguro de Depósito de FOGAFIN.

## **1.8 Información sobre los Tenedores de Bonos**

De conformidad con la Circular Normativa Externa No. 060 de 2020 del Fondo Nacional de Garantías, los Tenedores de Bonos autorizan al Administrador de la Emisión a entregar información al Fondo Nacional de Garantías sobre los Tenedores de Bonos. El Emisor no será responsable en ningún caso por el tratamiento de dicha información.

## **1.9 Fundamento legal de la Emisión**

El Emisor se encuentra constituido y vigente como una sociedad por acciones simplificada, bajo el régimen previsto por la Ley 1258 de 2008 y las disposiciones aplicables del Libro II del Código de Comercio y la Ley 222 de 1995. Según lo dispuesto por el Decreto Legislativo 817 del 2020, en concordancia con el Decreto 1235 del 2020, los títulos representativos de deuda que emitan las sociedades por acciones simplificadas en el segundo mercado podrán inscribirse en el RNVE y negociarse en una bolsa de valores. El plazo máximo de estas emisiones será de hasta cinco (5) años. En tal virtud, el Emisor se encuentra autorizado por la legislación para inscribir los Títulos en el RNVE, de conformidad con los procedimientos y normas establecidos para el segundo mercado y bajo los requisitos dispuestos por el Decreto Legislativo 817 del 2020 y el Decreto 1235 del 2020.

## **1.10 Información sobre vinculaciones entre el emisor y sus asesores**

Ninguno de los asesores involucrados en la elaboración del presente Prospecto de Colocación es una sociedad vinculada al Emisor.

## 2. Glosario general

Para los fines de este Prospecto, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúsculas que aquí se usan tendrán el significado asignado a dichos términos en esta Sección 2 de los Preliminares. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Prospecto tendrán el significado que les corresponda según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas.

Todas las palabras utilizadas en este Prospecto deberán interpretarse con el género o número que requieran las circunstancias. Adicionalmente, siempre que en este Prospecto se utilicen términos con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en sus formas singulares y plurales.

Asimismo, cualquier referencia a una ley o norma se considera también como una referencia a cualquier modificación o legislación futura y vigente en el momento de que se trate.

**Administrador de los Bonos de la Emisión o Deceval:** es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A., entidad domiciliada en la ciudad de Bogotá en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51 Torre 3 Oficina 501, Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, elegida a la fecha del presente Prospecto de Colocación por el Emisor, o la entidad que el Emisor designe posteriormente, para realizar la custodia y administración y para actuar como agente de pago de la Emisión. Así mismo ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito de la Emisión, así como todas las actividades indicadas en este Prospecto de Colocación y los términos y condiciones acordados por el Emisor y el Administrador de los Bonos de la Emisión en el contrato de depósito y administración que celebren para estos efectos. El Administrador de los Bonos de la Emisión actuará en calidad de administrador de acuerdo con lo estipulado en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005 y el Decreto 2555 de 2010 y con base en las instrucciones que le imparta el Emisor o quien éste designe.

**Administrador del Libro de Ofertas:** es la BVC, quien tendrá las funciones establecidas para estos efectos en el Título 2 del Libro 2 de la Parte 6 del Decreto 2555 de 2010 y en el presente Prospecto.

**Afiliados al MEC:** son los agentes afiliados al Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro que administra la BVC.

**Agente Colocador:** es Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa.

**Amortización de Capital:** es el repago efectivo del capital representado en los Bonos por parte del Emisor a los Tenedores de Bonos, el cual deberá realizarse de acuerdo con lo definido en este Prospecto de Colocación, en el Reglamento y en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

**Anotación en Cuenta:** es el registro que efectúe el Administrador de los Bonos de la Emisión de los derechos o saldos de los Bonos en las cuentas de depósito, el cual será llevado por el Administrador de los Bonos de la Emisión y será constitutivo del respectivo derecho.

**Asesor Legal:** Es Baker & McKenzie S.A.S.

**Aviso de Apertura del Libro de Ofertas:** es un aviso de apertura de libro de ofertas publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el Boletín Diario de la BVC, en el cual se ofrecerán los Bonos a los Destinatarios de la Oferta y en donde se incluirán las características de los Bonos

de la respectiva Emisión, de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, en caso de que la Emisión sea llevada a cabo bajo el mecanismo de adjudicación de Construcción del Libro de Ofertas.

**Aviso de Oferta Pública:** es un aviso de oferta pública publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el Boletín Diario de la BVC, en el cual se ofrecerán los Bonos a los Destinatarios de la Oferta de los mismos y en donde se incluirán las características de los Bonos de la respectiva Emisión, de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, en caso de que la emisión sea llevada a cabo bajo el mecanismo de adjudicación de Subasta Holandesa.

**Boletín Diario:** es el boletín publicado diariamente por la BVC, en el cual figuran las operaciones celebradas y los precios de las ofertas de compra y de venta.

**Boletín Informativo:** es el boletín publicado por la BVC a través de su página web.

**Bolsa de Valores de Colombia o BVC:** es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., cuyo objeto es la organización, reglamentación y explotación de los establecimientos mercantiles y sistemas electrónicos destinados a la negociación de toda clase de valores, divisas y demás bienes susceptibles de ser transados conforme a las leyes y a los reglamentos que regulan el mercado de capitales.

**Bonos Ordinarios con Garantía Parcial o Bonos:** son valores de contenido crediticio correspondientes a la presente Emisión, que se encuentran inscritos en el RNVE y en la BVC, a los que se refiere el presente Prospecto de Colocación que emita el Emisor y coloque a través de la Oferta Pública dirigida al Segundo Mercado en los términos del presente Prospecto de Colocación.

**BVC o Bolsa de Valores de Colombia:** es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., proveedora de infraestructura privada, constituida para administrar el mercado accionario, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Es la entidad encargada de realizar la adjudicación y el cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de las sociedades comisionistas de bolsa o Afiliados al MEC.

**Calificación de Riesgo de la Emisión:** es la opinión independiente y profesional que emite una sociedad calificadora de valores, sobre la capacidad del Emisor para pagar el capital y los intereses de los Bonos en forma oportuna. Para tal fin, las Sociedades Calificadoras de Valores desarrollan sus propios estudios, análisis y evaluaciones del Emisor y de la Emisión.

**Certificado de Garantía:** significa el acto por medio del cual el FNG ha otorgado la Garantía Parcial.

**Circular Básica Jurídica:** es la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la SFC o norma que la modifique, sustituya o adicione.

**Código General del Proceso:** es el Código General de Proceso que rige en la República de Colombia, expedido por la Ley 1564 de 2012, conforme el mismo sea modificado, adicionado o sustituido de tiempo en tiempo, por el cual se regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios y el cual se aplica a todos los asuntos de cualquier jurisdicción o especialidad y a las actuaciones de particulares y autoridades administrativas, cuando ejerzan funciones jurisdiccionales, en cuanto no estén regulados expresamente en otras leyes.

**Construcción del Libro de Ofertas:** mecanismo según el cual el Emisor por conducto del Estructurador puede determinar el precio, la distribución y asignación de los Bonos a emitir y el tamaño de la Emisión, a través del mercadeo, la promoción preliminar de los valores y la recepción y registro de Demandas en el libro de ofertas durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas.

**Contrato de Garantía:** significa el contrato para la emisión de una garantía independiente, a primer requerimiento e irrevocable para respaldar una emisión de bonos ordinarios emitidos en el segundo mercado, identificado con el número 1620769370 suscrito entre el FNG y el Emisor el día 20 de mayo de 2021.

**COP, Pesos o \$:** es la moneda de curso legal de la República de Colombia, Pesos colombianos.

**Cuota Acumulada:** tiene el significado previsto en la Sección 17 del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto.

**Decreto 2555 de 2010:** es el Decreto 2555 del 15 de julio de 2010, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de la República de Colombia, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del Mercado de Valores, entre otros, conforme el mismo sea modificado, adicionado o sustituido de tiempo en tiempo.

**Demandas:** son las órdenes de demanda presentadas por los Inversionistas Calificados que desean adquirir los Bonos.

**Depositante Directo:** es cada una de las entidades que, de acuerdo con el Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión aprobado por la SFC, pueden acceder directamente a sus servicios y han suscrito el contrato de depósito de valores, bien sea a nombre y por cuenta propia y/o en nombre y por cuenta de terceros.

**Destinatarios de la Oferta:** son los Inversionistas Calificados a quienes se destina la Oferta Pública. Los Bonos no podrán ser adquiridos en su colocación primaria por establecimientos de crédito sometidos a la inspección y vigilancia permanente de la SFC.

**Día Hábil:** es cualquier día del año en el que los bancos no están autorizados u obligados por la ley para cerrar en la República de Colombia.

**Documentos Relevantes de la Emisión:** son, conjuntamente y según aplique, el Prospecto de Información, este Prospecto de Colocación, cada Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, cada Instructivo Operativo BVC, y el Reglamento de Emisión y Colocación.

**Emisión:** es el conjunto de Bonos que emite el Emisor en los términos del presente Prospecto de Colocación, con el propósito de ser puestos en circulación en el Mercado de Valores de la República de Colombia.

**Emisión Desmaterializada:** es la Emisión que no requiere la expedición de valores físicos y cuya administración se ha encargado al Administrador de los Bonos de la Emisión a través de sistemas electrónicos, quien emite certificados de depósito, que es el documento que legitima al Tenedor de Bonos para ejercer los derechos políticos y patrimoniales, en el evento en que haya lugar a ellos. Dicho documento es expedido por el Administrador de los Bonos de la Emisión, a solicitud del Depositante Directo de conformidad con la Anotación en Cuenta, su carácter es meramente declarativo, presta mérito ejecutivo, no tiene vocación circulatoria ni servirá para transferir la propiedad de los Bonos.



**Emisor, Sociedad o la Compañía:** es Ultracem S.A.S. sociedad que emitirá los Bonos.

**Estatutos Sociales:** son los estatutos sociales del Emisor, que podrán ser consultados en la página web [www.ultracem.co](http://www.ultracem.co)

**Estructurador:** es Credicorp Capital Colombia S.A.

**Fecha de Emisión:** es el Día Hábil siguiente a la fecha en que se publique el primer Aviso de Oferta Pública o el primer Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de la Emisión.

**Fecha de Expedición:** es la fecha en la cual se registra la anotación en cuenta primaria en Deceval.

**Fecha de Pago:** es, contado desde la Fecha de Emisión, la fecha en que finalice cada período de seis (6) meses subsiguientes desde dicha Fecha de Emisión, según se especifique en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura de Libro de Ofertas correspondiente, y hasta que ocurra la amortización total del Capital. Si la Fecha de Pago no correspondiere a un Día Hábil, será entonces el Día Hábil inmediatamente siguiente. Los períodos correspondientes a las Fechas de Pago serán fijos durante la vigencia del respectivo Bono.

**Fecha de Suscripción:** es cada una de las fechas en la que los Tenedores deben pagar íntegramente el valor de los Bonos, la cual se dará a conocer en el primer Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el Aviso de Oferta Pública.

**Fecha de Vencimiento:** es la fecha en la cual se cumpla el Plazo de Redención de los Bonos, contado a partir de la Fecha de Emisión.

**Garante o FNG:** es el Fondo Nacional de Garantías S.A.

**Garantía Parcial o Garantía:** significa la garantía parcial, independiente, a primer requerimiento e irrevocable con la que cuentan los Bonos, otorgada por el FNG, la cual podrá ejecutarse ante el incumplimiento del pago de intereses o capital de la Emisión, conforme se establece en el Contrato de Garantía, en el texto de la Garantía, y en el Instructivo Operativo de la Garantía, hasta el Límite de la Garantía. La Garantía constará en el Certificado de Garantía expedido por el FNG. La Garantía es otorgada por el Garante conforme los términos establecidos en la Circular Normativa Externa No. 050 de 2020 del 26 de agosto de 2020, Circular Informativa Externa No. 022 de 2020 del 27 de agosto de 2020, Circular Normativa Externa No. 060 de 2020 del 1° de octubre de 2020, y Circular Normativa Externa No. 065 de 2020 del 16 de octubre de 2020 expedidas por el Garante y cualquier adición, aclaración, modificación que sea emitida de tiempo en tiempo. La Garantía se expide bajo la modalidad de único requerimiento según lo establecido en el Certificado de Garantía.

**GMF:** Es el Gravamen a los Movimientos Financieros según se regula dicho tributo en los Artículos 870 a 881 del Estatuto Tributario, así como las normas que las reglamente, complementen, modifiquen o adicionen.

**Inversionistas Calificados o Inversionistas:** son los inversionistas que tienen el carácter de profesionales conforme a lo establecido en los artículos 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010 y que por consiguiente puede participar en el Segundo Mercado, a través de los Agentes Colocadores, y que demanden los Bonos en la oferta y colocación primaria de los mismos.

**Instructivo Operativo BVC:** es cada instructivo operativo expedido por la BVC para reglamentar el proceso de adjudicación de los Bonos mediante la Construcción del Libro de Ofertas o la

Subasta Holandesa y su cumplimiento, atendiendo los términos previstos en los Documentos Relevantes de la Emisión.

**Instructivo Operativo de la Garantía:** significa el Instructivo I-AC-SC-0052 de Deceval, publicado el día 5 de marzo de 2021, el cual describe el procedimiento para la ejecución de la Garantía Parcial.

**Intereses:** es el monto de intereses que debe pagar el Emisor a los Tenedores en cada Fecha de Pago.

**Interés Efectivo Acumulado:** tiene el significado que se le asigna en la Sección 17 del Capítulo I de la Parte Primera de este Prospecto.

**Junta Directiva:** es la Junta Directiva del Emisor.

**Ley Aplicable:** son las leyes, regulaciones, decretos, resoluciones y demás normas vigentes en la República de Colombia.

**Ley de Circulación:** es el mecanismo a través del cual se transfiere la propiedad de los Bonos según las especificaciones establecidas para estos efectos en el presente Prospecto de Colocación.

**Libro de Ofertas:** es el libro en el cual el Administrador del Libro de Ofertas, recibe y registra las Demandas, para que, con base en ellas, el Emisor y el Estructurador, determinen la distribución y adjudicación de los Bonos.

**Límite de la Garantía:** significa el monto máximo de \$84.000.000.000, el cual constituye el monto garantizado bajo la Garantía. Esta Garantía cubre el pago de capital o intereses de los Bonos y no cubre intereses de mora de los cupones o del capital, ni ningún otro gasto asociado a la Emisión.

**Lote:** significa la totalidad o una fracción de la Emisión.

**Macro título:** es el instrumento mediante el cual se representa de manera global una Emisión Desmaterializada.

**MEC:** es el Mercado Electrónico Colombiano; sistema centralizado de operaciones a través del cual las entidades afiliadas pueden negociar valores, mediante estaciones de trabajo remotas, en la medida en que se encuentren debidamente habilitadas y reglamentadas por la BVC. Si el MEC llegare a desaparecer o a ser modificado se entenderá que esta definición se referirá al sistema de negociación que establezca la BVC en su reemplazo.

**Mecanismo de Adjudicación:** es el mecanismo de adjudicación de Construcción del Libro de Ofertas o el mecanismo de Subasta Holandesa establecido en los Documentos Relevantes de la Emisión y según se publique en el correspondiente Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura de Libro de Ofertas.

**Mercado de Valores:** son todas las actividades indicadas en el artículo 3 de la Ley 964 de 2005.

**Mercado Principal:** son las negociaciones de títulos inscritos en el RNVE tal y como está definido en el parágrafo 1 del artículo 5.2.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

**Mercado Secundario:** es la compra y venta de valores ya emitidos y en circulación. Proporciona liquidez a los propietarios de los Bonos.



**Modalidad de Pago de los Intereses:** es la característica de pago de los intereses generados por los Bonos. Los Bonos tienen como única modalidad de pago la vencida.

**Modalidad de Requerimiento de Pago de la Garantía:** la Garantía tendrá un único requerimiento de pago conforme lo establece Circular Normativa Externa No. 050 de 2020 del 26 de agosto de 2020 y Circular Informativa Externa No. 022 de 2020 del 27 de agosto de 2020 expedidas por el Garante y de acuerdo con la Cláusula 9 de la Garantía, por la elección de único requerimiento de pago efectuada por el Emisor.

**Monto Adjudicado:** es el monto efectivamente adjudicado por el Emisor, como resultado de la Emisión, el cual estará denominado en Pesos.

**Monto de Emisión Autorizado:** significa la suma de hasta ciento veinte mil millones de Pesos (\$120.000.000.000).

**Monto de Emisión Ofrecido:** es el monto de la Emisión a ser ofrecido denominado en Pesos, según se informará en el correspondiente Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, sin que la suma de los Montos de Emisión Ofrecidos en el primer Lote y segundo Lote excedan del Monto de Emisión Autorizado.

**Monto Mínimo de Suscripción:** es, en el mercado primario, el determinado en la Sección 8 Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto de Colocación.

**Múltiplo Nominal de Demanda:** corresponde al valor de un (1) Bono.

**NCIF:** son las normas de información financiera aceptadas en Colombia.

**NIIF:** son las normas internacionales de información financiera.

**Oferta Pública:** es la oferta de Bonos de la Emisión, dirigida al Segundo Mercado, definida en los términos establecidos en los artículos 5.2.3.1.1. y siguientes del Decreto 2555 de 2010 y aprobada por la SFC.

**Pagos Restringidos:** tiene el significado que se le otorga en el Contrato de Garantía.

**Período de Construcción del Libro de Ofertas:** es el período en el que se mantendrá abierto el Libro de Ofertas y que será informado en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

**Período de Intereses:** es cada uno de los períodos respecto de los cuales se liquidarán y pagarán Intereses el primero de los cuales comienza en la Fecha de Suscripción y termina el día inmediatamente anterior a la siguiente Fecha de Pago y los subsiguientes comienzan en cada Fecha de Pago y terminan en la fecha inmediatamente anterior a la siguiente Fecha de Pago.

**Pesos:** es la moneda de curso legal de la República de Colombia.

**Plazo de Colocación:** de acuerdo con el artículo 5.2.3.1.13 del Decreto 2555, la oferta y colocación de los Bonos deberá efectuarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la autorización de la respectiva oferta pública por parte de la SFC, o en el plazo otorgado por una prórroga, en caso de que esta exista de acuerdo con las normas aplicables.

**Plazo de Redención:** es de 5 años contados a partir de la Fecha de Emisión. Se refiere al término establecido por el Emisor para la redención de los Bonos en el cual se retorna la totalidad del capital representado en el Bono, y es contado desde la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Vencimiento.

**Precio de Suscripción:** es el precio que debe pagar el Inversionista al momento de la suscripción del Bono según se encuentra determinado en la Sección 17 del Capítulo I de la Primera Parte.

**Prospecto de Colocación:** tiene el significado establecido en el artículo 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010. Hace referencia específicamente al presente Prospecto de Colocación que se presenta a los potenciales inversionistas autorizados que hayan mostrado interés en la Emisión.

**Prospecto de Información:** tiene el significado establecido en el artículo 5.2.3.1.14 del Decreto 2555 de 2010 y cuando se haya formalizado la Oferta Pública, al prospecto definitivo que será publicado en la BVC y en el RNVE.

**Prospecto de Información Definitivo:** tiene el significado que se le otorga en el artículo 6.2.2.1.3, numeral 4) literal b) del Decreto 2555. Hace referencia específicamente al Prospecto de Información, una vez tenga incorporados los datos sobre el Monto Adjudicado y la Tasa Cupón.

**Registro Nacional de Valores y Emisores o RNVE:** es el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE creado en virtud de la Ley 964 de 2005, el cual tiene por objeto inscribir las clases y tipos de valores, así como los emisores de los mismos y la emisión que éstos efectúen, y certificar lo relacionado con la inscripción de dichos emisores, clases y tipos de valores. El fundamento de este registro es mantener un adecuado sistema de información sobre los activos financieros que circulan y los emisores, como protagonistas del Mercado. El funcionamiento del RNVE está asignado a la SFC, quien es la responsable de velar por la organización, calidad, suficiencia y actualización de la información que lo conforma.

**Reglamento de Emisión y Colocación o Reglamento:** es el Reglamento de Emisión y Colocación aprobado por la Junta Directiva del Emisor mediante Acta 59 del 21 de mayo de 2021 que contiene los lineamientos principales de los Bonos y la Emisión, los cuales están contenidos y desarrollados en el presente Prospecto de Colocación.

**Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión:** es el reglamento de operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión, aprobado mediante la Resolución 0816 de 2011 de la SFC, el cual regula las relaciones que surgen entre el Administrador de los Bonos de la Emisión y sus Depositantes Directos, depositantes indirectos y otros depósitos centralizados de valores locales o internacionales, con los sistemas de negociación o registro y otros sistemas de compensación y liquidación, con motivo de los contratos que se celebren en desarrollo del objeto social vinculados a los servicios de custodia, administración, compensación, liquidación y las funciones de certificación sobre los valores anotados en cuenta. Si Deceval dejare de ser el Administrador de los Bonos de la Emisión, será el reglamento de operaciones del nuevo administrador aprobado por la SFC.

**Saldo de Capital Vigente:** es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de Deceval, en cualquier momento, en o antes de su fecha de redención correspondiente al saldo de Capital de los Bonos.

**Segundo Mercado:** son las negociaciones de títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúe conforme a los requisitos establecidos en el artículo 5.2.3.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010 y cuya adquisición sólo puede ser realizada por los inversionistas autorizados conforme se definen los mismos en los artículos 5.2.3.1.5 y 7.2.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010.

**Serie A:** significan el conjunto de los Bonos que se emitirán en Pesos y devengarán un interés determinado con base en una tasa fija del inicio del respectivo Período de Intereses.

**SFC:** es la Superintendencia Financiera de Colombia.

**SMLMV:** salario mínimo legal mensual vigente.

**Sociedad Calificadora de Valores:** es la entidad especializada en el estudio del riesgo que emite una opinión independiente sobre la calidad crediticia de una emisión de valores.

**Subasta Holandesa:** mecanismo de colocación de valores mediante el cual los inversionistas presentan Demandas por un monto y una tasa específica la cual no puede exceder la tasa máxima establecida por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública o en el Boletín Informativo que la BVC expida para el efecto. La adjudicación a través de este mecanismo obedecerá a los criterios previamente establecidos por el Emisor por conducto de los Agentes Estructuradores según se indiquen en el Aviso de Oferta Pública, además de los establecidos en el instructivo operativo de la BVC para el efecto.

**Superintendencia Financiera de Colombia o SFC:** es el organismo técnico, adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público que, según lo previsto en el inciso segundo del artículo 11.2.1.3.1 del Decreto 2555 de 2010, tiene como objetivo supervisar el sistema financiero colombiano con el fin de preservar su estabilidad, seguridad y confianza, así como, promover, organizar y desarrollar el Mercado de Valores colombiano y la protección de los inversionistas, ahorradores y aseguradores.

**Tasa Cupón:** será la tasa de interés facial de los Bonos con base en la cual el Emisor calculará los intereses a reconocer a los Tenedores de Bonos en cada Período de Intereses. El Emisor indicará en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, o en el Boletín Informativo de la BVC cuál es la Tasa Cupón aplicable a los Bonos, si el mecanismo de colocación es el de Construcción del Libro de Ofertas. Si la colocación se hace a través del Mecanismo de Subasta Holandesa, la Tasa Cupón será la Tasa de Corte determinada según ese mecanismo.

**Tasa de Corte:** es la tasa de rendimiento única definida al momento de adjudicación de los Bonos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa.

**Tasa de Rentabilidad Ofrecida:** es la tasa de rentabilidad a la cual se adjudican los Bonos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas. Esta tasa es determinada en el correspondiente Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto.

**Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida:** será la que determine el Emisor para los Bonos a adjudicar a través del mecanismo de Subasta Holandesa y será la tasa máxima a la cual podrán presentarse demandas por parte de los Inversionistas. Esta tasa es determinada en el Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto.

**Tenedores de Bonos:** son las personas que en cualquier momento determinado ostenten la titularidad de los Bonos los cuales deberán pertenecer al Segundo Mercado conforme se define en el presente Prospecto de Colocación.

**Terminación de la Garantía:** tiene el significado que se le otorga en la Sección IV del Certificado de Garantía.

**Valor Nominal:** es la representación monetaria del capital del Bono al momento de su Emisión.

**Vigencia de la Garantía:** será el período durante el cual estará vigente la Garantía, esto es, a partir de la fecha de expedición de la Garantía y hasta la Fecha de Vencimiento de los Bonos más quince (15) Días Hábiles siguientes.

**Vigencia de la Oferta:** es el término de tiempo durante el cual se encontrará vigente la Oferta Pública, y será definida en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

### 3. **Glosario relativo al negocio**

Para los fines de este Prospecto, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúsculas que aquí se usan tendrán el significado asignado a dichos términos en esta Sección 3 de los Preliminares. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Prospecto tendrán el significado que les corresponda según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas.

Todas las palabras utilizadas en este Prospecto deberán interpretarse con el género o número que requieran las circunstancias. Adicionalmente, siempre que en este Prospecto se utilicen términos con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en sus formas singulares y plurales.

Asimismo, cualquier referencia a una ley o norma se considera también como una referencia a cualquier modificación o legislación futura y vigente en el momento de que se trate.

**Blending:** Proceso en el cual dos o más ingredientes se combinan en un producto uniforme de material seco finamente dividido, como por intermolienda o mezcla, o ambos. (ASTM C1157)

**Cantera:** Se entiende por cantera el sistema de explotación a cielo abierto para extraer de él rocas o minerales no disgregados, utilizados como material de construcción.

**Canteras a cielo abierto:** Aprovechamiento minero que se desarrolla en la superficie del terreno, a diferencia de la mina subterránea o de perforación. La minería a cielo abierto se aplica cuando los depósitos comercialmente útiles se encuentran cerca de la superficie. Se emplean medios mecánicos o explosivos para remover los terrenos que recubren o rodean la formación geológica que forma al yacimiento, o banco de materiales

**Cemento:** Material inorgánico o una mezcla de materiales inorgánicos que fragua y desarrolla su resistencia por reacción química con el agua mediante la formación de hidratos y que es capaz de hacerlo bajo el agua. (ASTM C1157)

**Cerámica:** Placa delgada hecha de arcilla y/u otras materias primas inorgánicas, utilizada generalmente como recubrimiento para pisos y paredes. Se moldea usualmente por extrusión o prensado a temperatura ambiente, pero puede ser formada por otros procesos. A continuación, se seca y posteriormente se cuece a temperaturas suficientes para desarrollar las propiedades requeridas (Reglamento técnico para etiquetado de baldosas cerámicas, RESOLUCIÓN NÚMERO 180 DE 21 ENE 2013 )

**Clinker:** Ingrediente principal del cemento, gránulos endurecidos ricos en óxidos de Sílice y Calcio que endurecen al contacto con el agua. Proviene principalmente de la piedra caliza.

**Clinkerización:** Proceso térmico de cocción al que es sometido una mezcla de materiales calizos y arcillosos finamente molidos y homogenizados con el fin de conseguir un estado de fusión incipiente en el que se formen los constituyentes del Clinker.

**Clinkerizadoras:** Plantas de producción de Clinker.

**Concreto:** Material compuesto empleado en construcción, formado esencialmente por un aglomerante al que se añade áridos (agregado), agua y aditivos específicos (NTC 3318)

**CRM:** Sigla utilizada para Customer Relationship Management o Gestión de las Relaciones con Clientes en español, esta se refiere al conjunto de prácticas, estrategias de negocio y tecnologías enfocadas en la relación con el cliente que permite administrar y analizar las interacciones con clientes, anticipar necesidades y deseos, optimizar la rentabilidad, aumentar las ventas y personalizar campañas de captación de nuevos clientes y de marketing en general.

**Elementos prefabricados:** Se le denomina prefabricado a los elementos ensamblados entre sí, una vez que han sido manufacturados (moldeados, endurecidos, etc) en un área (fabrica) distinta a la de su aplicación. El uso de prefabricados en la construcción se basa en el diseño y producción de componentes y subsistemas que se elaboran en serie, los cuales son montados en la edificación de manera simple, precisa y no laboriosa.

**Enchapes:** Recubrimientos o revestimientos que se aplican a diferentes elementos constructivos, como muros, escaleras, columnas, vigas etc. para dar durabilidad y resistencia. (<https://www.ecured.cu/Enchapes>)

**Granel:** Término usado para nombrar las cargas que se manejan en grandes cantidades, o los productos líquidos o granulares, transportados en masa suelta sin empaquetar. (<https://www.tuscorlloyds.com.mx/es-carga-a-granel-bulk-o-carga-breakbulk/>)

**Mampostería:** Procedimiento de construcción en que se unen las piedras, bloques, ladrillos u otra unidad de mampostería, mediante un material cementante, para conformar muros, paredes u otros elementos de una construcción.

**Materias primas:** Una materia prima es todo bien que es transformado durante un proceso de producción hasta convertirse en un bien de consumo. Primer eslabón de una cadena de fabricación, y en las distintas fases del proceso se irán transformando hasta convertirse en un producto apto para el consumo. En el mundo de la inversión se conoce también como commodity.

**Molienda:** Proceso que consiste en la reducción de un material sólido, como el Clinker y demás componentes del cemento, el cual se lleva a cabo dividiendo o fraccionando la muestra por medios mecánicos hasta el tamaño deseado. Los métodos de reducción más empleados en las máquinas de molienda son compresión, impacto, cizalla y cortado.

**Mortero:** Mezclas plásticas obtenidas con un Conglomerante, arena y agua, que sirven para unir unidades de mampostería (piedras o ladrillos) y también para revestirlos con enlucidos o revoques.

**MT:** o metric ton, en español, tonelada métrica.

**Pañetes:** Mezcla plástica de materiales cementantes, agregado fino y agua, usado para dar acabado liso (enlucir) los muros de mampostería.

**Porcelanato:** Tipo de baldosa generalmente fabricada con arcillas, feldespatos y otros minerales que finamente molidos y mezclados en cantidades adecuadas, son procesados a altas presiones y temperaturas que le confieren inalterable dureza y la baja o nula absorción de agua.

**Resistencia mecánica:** Capacidad de los cuerpos para resistir esfuerzos o tensiones sin llegar a su límite de destrucción.

**RMC (Ready Mix Concrete):** Concreto producido con control por peso y entregado a un usuario en estado fresco (NTC 3318)

**SCM - Supplementary Cementitious Materials:** Materiales inorgánicos usados comúnmente para sustituir Clinker en la producción de cemento y/o cemento en la producción de concreto, que contribuyen al cambio en estado fresco y endurecido de las propiedades de una mezcla cementicia a través de la actividad hidráulica, puzolánica o ambas.

**TMS (Transport Management System):** o Sistema de Gestión de Transporte (en español), es un sistema de información o software utilizado para gestionar las operaciones logísticas de transporte y distribución dentro de la cadena de suministro. Un TMS reduce la complejidad de la operación al conectar a todos los integrantes del ecosistema logístico en una sola herramienta, lo que permite mejorar la eficiencia de la cadena de suministro y el nivel de servicio.

**TPA:** Toneladas por año.

**Unidad de mampostería:** Elemento de colocación manual, de características pétreas y estabilidad dimensional, que unida con mortero configura el muro de mampostería. (NSR-10).

[EL RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO]



## **PRIMERA PARTE – DE LOS BONOS ORDINARIOS CON GARANTÍA PARCIAL**

### **CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN**

El presente capítulo del Prospecto de Colocación incluye las características generales y las condiciones financieras de la emisión y colocación de la Emisión de Bonos Ordinarios con Garantía Parcial en el Mercado de Valores de la República de Colombia dirigida al Segundo Mercado por un monto de hasta ciento veinte mil millones de Pesos (\$120.000.000.000).

#### **1. Clase de valor ofrecido**

Los valores objeto del presente Prospecto de Colocación son los Bonos Ordinarios con Garantía Parcial emitidos por la Sociedad. Los Bonos son valores tal como estos se definen en el Artículo 2 de la Ley 964 de 2005.

#### **2. Derechos que incorporan los valores**

Los Tenedores de Bonos tendrán el derecho de percibir los intereses y el reembolso de su capital, todo de conformidad con los términos estipulados en el presente Prospecto de Colocación, en el Reglamento y en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

#### **3. Ley de circulación y negociación secundaria**

Los Bonos serán emitidos a la orden, sin restricciones y son libremente negociables entre Inversionistas Calificados.

Los Bonos se emitirán en forma desmaterializada representados en un Macrotítulo, razón por la cual la transferencia de su titularidad se hará mediante Anotaciones en Cuenta o subcuentas de depósito que llevará a cabo el Administrador de los Bonos de la Emisión. Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales se harán mediante Anotaciones en Cuenta, siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos, el cual se entiende aceptado por el Inversionista al momento de realizar la suscripción de los Bonos.

Los Bonos serán negociados en el Mercado Secundario a través de la BVC y podrán ser negociados directamente por los Tenedores de Bonos. Las instrucciones para la transferencia de los Bonos ante el Administrador de los Bonos de la Emisión deberán ser efectuadas por intermedio del Depositante Directo correspondiente, de conformidad con lo previsto en el reglamento de operaciones de dicha entidad. Los Bonos podrán ser negociados en el Mercado Secundario a partir de la Fecha de Suscripción del respectivo Bono.

El Administrador de los Bonos de la Emisión, al momento en que vaya a efectuar las Anotaciones en Cuenta de los Tenedores de Bonos, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión acreditará en la cuenta correspondiente los Bonos suscritos por el Inversionista.

Los gravámenes, embargos, demandas civiles y cualquier otra acción de tipo legal respecto de los Bonos se perfeccionarán de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2010, el Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión y en defecto de las normas especiales que rigen la actividad de los depósitos centralizados de valores, con lo dispuesto en el Código General del Proceso. En virtud de lo anterior, el secuestro o cualquier otra forma de perfeccionamiento del gravamen serán comunicados al Administrador de

los Bonos de la Emisión quien deberá tomar nota del mismo e informar de la situación al juzgado respectivo dentro de los tres (3) días siguientes. De esta manera, se entenderá perfeccionada la medida desde la fecha de recibo del oficio y, a partir de ésta, no podrá aceptarse ni autorizarse transferencia ni gravamen alguno. En caso de que el Emisor llegue a conocer los hechos mencionados, deberá informarlos inmediatamente al Administrador de los Bonos de la Emisión.

**4. Monto de Emisión Autorizado**

El Monto de Emisión Autorizado será de hasta ciento veinte mil millones de pesos moneda legal colombiana (\$120.000.000.000). La Emisión podrá ser ofrecida y colocada en hasta dos Lotes.

En el caso de la colocación del primer Lote por un Monto de Emisión Ofrecido inferior al Monto de Emisión Autorizado, se permitirá la posibilidad de sobre-adjudicación hasta el Monto de Emisión Autorizado.

**5. Denominación**

Los Bonos estarán denominados en Pesos.

**6. Valor nominal**

El Valor Nominal de cada uno de los Bonos será de un millón de Pesos (\$1.000.000).

**7. Cantidad de bonos a ofrecer**

Para la colocación del primer Lote, será el resultado de dividir el Monto de Emisión Ofrecido por el Valor Nominal de cada Bono ofrecido.

Existirá la posibilidad de realizar una sobre-adjudicación sin que se pueda exceder del Monto de Emisión Autorizado, caso en el cual el número de Bonos a emitir será el que resulte de dividir el Monto Adjudicado por el Valor Nominal de cada Bono.

En la colocación del segundo Lote, serán los que se determinen en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el Aviso de Oferta Pública sin que el total adjudicado entre el primer Lote y el segundo Lote pueda exceder del Monto de Emisión Autorizado.

**8. Monto mínimo de suscripción**

El Monto Mínimo de Suscripción será la equivalente a un (1) Bono, es decir, un millón de Pesos (\$1.000.000). La negociación deberá realizarse por un número entero de Bonos ya que los mismos no podrán fraccionarse.

**9. Modalidad de emisión de los Bonos**

De conformidad con el artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, los Bonos se emitirán bajo la modalidad estandarizada.

**10. Plazo de redención de los Bonos**

Los Bonos tendrán un plazo de redención de capital de cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Emisión, hasta la Fecha de Vencimiento.



## **11. Serie de la Emisión**

La Emisión consta de una sola serie (Serie A) que devenga un interés a una tasa fija.

## **12. Mercado en el que circularán los Bonos y Destinatarios de la Oferta**

Los Bonos harán parte del Segundo Mercado y tendrán como destinatarios a los Inversionistas Calificados. Durante la Vigencia de la Garantía el Emisor no solicitará el traslado de los Bonos al Mercado Principal. En todo caso, los Bonos no podrán ser adquiridos en su colocación primaria por establecimientos de crédito sometidos a la inspección y vigilancia permanente de la SFC.

## **13. Tasa de Rentabilidad Ofrecida, Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida, Tasa de Corte y Tasa Cupón**

### **13.1 Mecanismo de Subasta Holandesa**

La Tasa de Corte es la tasa de rentabilidad a la cual se adjudican los Bonos bajo el mecanismo de colocación de Subasta Holandesa. La Tasa Cupón en caso de que los Bonos del primer Lote se adjudiquen mediante el mecanismo de Colocación de Subasta Holandesa será la Tasa de Corte del primer Lote.

La Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida es la tasa máxima de rentabilidad a la cual se podrían adjudicar los Bonos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. Esta tasa se determinará en el correspondiente Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto o en el Aviso de Oferta.

### **13.2 Mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas**

La Tasa de Rentabilidad Ofrecida corresponde a una tasa única de rentabilidad a la cual se adjudican los Bonos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas. La Tasa de Rentabilidad Ofrecida y la Tasa Cupón de los Bonos serán determinadas en el correspondiente Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto. Si hubiere lugar a la colocación de un segundo Lote, la Tasa de Rentabilidad Ofrecida podrá ser distinta de la utilizada para el primer Lote, pero la Tasa Cupón será la misma del primer Lote.

En todo caso, los Intereses sobre los Bonos se pagarán sobre el Saldo de Capital Vigente a la Tasa Cupón y el Saldo de Capital Vigente inicial será igual al Valor Nominal de los Bonos que se emitan por la cantidad de Bonos efectivamente colocados en cada uno de los Lotes. Los Bonos devengarán intereses a la Tasa Cupón únicamente hasta su Fecha de Vencimiento cumpliendo con el procedimiento establecido en el presente Prospecto de Colocación.

### **13.3 Disposiciones aplicables a ambos mecanismos**

En el evento en que el Emisor no realice los pagos de intereses y capital correspondientes en el momento indicado, los Bonos devengarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. De conformidad con el Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión, se considerarán incumplidas las obligaciones del Emisor, cuando no pudiese realizarse la liquidación de los fondos en la fecha estipulada en los términos acordados en el presente Prospecto de Colocación, en el Reglamento y en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. En dicho caso, el Administrador de los Bonos procederá a más tardar

el Día Hábil siguiente, a comunicar esta situación a los Depositantes Directos, al Garante y a las autoridades competentes.

#### **14. Periodicidad y modalidad de pago de los intereses**

La Modalidad de Pago de los Intereses será vencida para los Bonos.

La periodicidad de Pago de los Bonos será establecida por el Emisor en el Aviso de Oferta o en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. Dicha periodicidad será semestral.

Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil, los Intereses se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de Intereses por los días transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando el Día de la última Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, los Intereses se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente; en tal evento habrá lugar al pago de Intereses de los Bonos por los días transcurridos entre la última Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

#### **15. Reglas para el cálculo de los intereses**

Los intereses se calcularán empleando la siguiente convención:

365/365. Corresponde a años de 365 días, de doce (12) meses, con la duración mensual calendario que corresponda a cada uno de éstos, excepto para la duración del mes de febrero, que siempre corresponderá a veintiocho (28) días.

En ningún caso se emplearán convenciones distintas de las anteriormente enunciadas, ni se podrán crear nuevas a partir de combinaciones de los factores que correspondan a cada una de éstas, de manera tal que la convención que se emplee sea consistente. Estas convenciones resultarán aplicables aún para años bisiestos.

Para el cálculo y la liquidación de los intereses se empleará como factor seis (6) decimales aproximados por el método de redondeo, ya sea que se exprese como una fracción decimal (0,00000) o como una expresión porcentual (0,0000%).

La Tasa Cupón será la misma para cada uno de los Bonos que conforman la Serie y se expresará con dos (2) decimales en una notación porcentual, es decir de la siguiente manera (0,00%).

Al valor correspondiente a los intereses causados y por pagar se le hará un ajuste a una cifra entera, de tal forma que cuando hubiese fracciones en centavos, éstas se aproximarán al valor entero superior o inferior más cercano expresado en Pesos, y en caso de tratarse de 50 centavos de Pesos, éstos se aproximarán al valor entero superior expresado en Pesos.

#### **16. Plan de amortización de capital**

La Amortización de Capital de todos los Bonos de la Emisión será efectuada de manera única en la Fecha de Vencimiento.

Transcurridos tres (3) años desde la Fecha de Emisión, el Emisor podrá adquirir total o parcialmente los Bonos, siempre que dicha operación sea realizada a través de la BVC, de acuerdo

con la normatividad vigente. Dicha adquisición por parte del Emisor, así como cualquier circunstancia en la que concurra la calidad de acreedor y deudor en relación con los Bonos en cabeza del Emisor, implicará la amortización extraordinaria de los Bonos adquiridos, los cuales serán anulados por el Administrador de los Bonos de la Emisión, y no podrán ser emitidos nuevamente ni revendidos. Lo anterior, teniendo en cuenta que en este evento las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos se extinguirán por confusión, en los términos establecidos en el Código Civil y de conformidad con lo previsto en el parágrafo segundo del artículo 2 de la Ley 964 de 2005. La readquisición anticipada estará sujeta a las siguientes condiciones:

- (a) La redención deberá realizarse en una Fecha de Pago;
- (b) La redención deberá notificarse por lo menos con veinte 20 Días Hábiles de antelación a la Fecha de Pago en la que se efectúe la readquisición;
- (c) La redención deberá ir acompañada del pago de los Intereses de plazo o mora causados hasta la fecha inmediatamente anterior al pago;
- (d) El precio de redención respecto de cada Bono será el que resulte de aplicar a cada Bono los siguientes porcentajes:

Fecha de ejercicio	Precio de ejercicio
Fecha de Pago de intereses sexto semestre	103%
Fecha de Pago de intereses séptimo semestre	102,5%
Fecha de Pago de intereses octavo semestre	102%
Fecha de Pago de intereses noveno semestre	101%

- (e) Toda redención deberá hacerse respecto de todos los Tenedores de los Bonos a prorrata de sus Bonos en la Fecha de Pago correspondiente; y
- (f) La operación deberá ser realizada a través de la BVC.

## 17. Precio de suscripción

El Precio de Suscripción puede ser: (i) "a la par" cuando sea igual a su Valor Nominal; (ii) "con prima" cuando sea superior a su Valor Nominal, o (iii) "con descuento" cuando sea inferior a su Valor Nominal.

Para el cálculo del Precio de Suscripción se utilizarán las siguientes formulas:

- (a) Bonos ofrecidos "a la par":

$$\text{Precio de Suscripción} = \text{Valor Nominal} * (1 + \text{Interés Efectivo Acumulado})$$

Si el Precio de Suscripción corresponde al segundo Lote, se restarán del Precio de Suscripción las Cuotas Acumuladas hasta la fecha de pago anterior.

El Precio de Suscripción podrá fijarse con descuento o con prima en cuyo caso:

- (b) Bonos ofrecidos "con descuento":

Precio Suscripción = (Valor Nominal \* (1 - descuento)) + (Valor Nominal \* Interés Efectivo Acumulado)

Si el Precio de Suscripción corresponde al segundo Lote, se restarán del Precio de Suscripción las Cuotas Acumuladas.

(c) Bonos ofrecidos con prima:

Precio Suscripción = (Valor Nominal \* (1 + prima)) + (Valor Nominal \* Interés Efectivo Acumulado)

Si el Precio de Suscripción corresponde al segundo Lote, se restarán del Precio de Suscripción las Cuotas Acumuladas.

Dónde:

Interés Efectivo Acumulado =  $[(1 + \text{Tasa Cupón})^{(n/365)}] - 1$

Para la Colocación del primer Lote:

n: Días transcurridos desde la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Suscripción cuando se suscribe antes del primer pago de intereses, o Días transcurridos desde la fecha del último pago de intereses hasta la Fecha de Suscripción en los demás casos, de acuerdo con la convención correspondiente a la serie.

Para el segundo Lote:

n: Días transcurridos desde: (i) la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Suscripción cuando se suscribe antes de la primera Fecha de Pago; o (ii) la Fecha de Pago inmediatamente anterior, hasta la Fecha de Suscripción en los demás casos, de acuerdo con la convención correspondiente a la serie colocada.

Cuota Acumulada: significan los pagos de Intereses que corresponden a cada Fecha de Pago, que se habrían hecho exigibles desde la Fecha de Emisión y la Fecha de Suscripción respectiva, respecto de los Bonos que se emitan en el segundo Lote.

## 18. Lugar de pago de capital e intereses

Dado que los Bonos están representados por un Macro título en poder del Administrador de los Bonos de la Emisión, el capital y los intereses de los Bonos serán pagados por el Emisor a través del Administrador de los Bonos de la Emisión, utilizando la red de pagos de este último, con sujeción al Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión. Los Tenedores de Bonos deberán tener la calidad de Depositante Directo con servicio de administración de valores o estar representados por un Depositante Directo con dicho servicio. Los recursos recibidos del Emisor por parte del Administrador de los Bonos de la Emisión serán pagados por éste al Depositante Directo que maneje el portafolio del respectivo Tenedor de Bonos.

Según la legislación aplicable, todo pago se imputará primeramente a los intereses y luego al capital.

## 18.1 Procedimiento de pagos

Para atender el pago de los intereses y el capital de los Bonos, se seguirá el siguiente procedimiento:

- (a) El Administrador de los Bonos de la Emisión presentará al Emisor dos liquidaciones: una previa (preliquidación) y la definitiva. La preliquidación de las sumas que deben ser giradas por el Emisor para realizar el pago a los Tenedores de los Bonos, se presentará dentro del término de cinco (5) Días Hábiles anteriores a la fecha en que deba hacerse el pago correspondiente del capital o de intereses de los Bonos. Esta preliquidación deberá sustentarse indicando el saldo de la Emisión que circula en forma desmaterializada y la periodicidad de pago de intereses correspondientes. El Emisor determinará si está en capacidad de atender oportunamente la suma correspondiente al pago de intereses o capital, según corresponda, y en caso de no poder hacer frente a las obligaciones, informará, al Administrador de los Bonos de la Emisión por medio escrito, a más tardar el Día Hábil siguiente de haber recibido la preliquidación, que el pago será realizado por el Garante.
- (b) El Emisor verificará la preliquidación elaborada por el Administrador de los Bonos de la Emisión y acordará con éste los ajustes correspondientes, en caso de presentarse discrepancias. Para realizar los ajustes tanto el Administrador de los Bonos de la Emisión como el Emisor se remitirán a las características de la Emisión tal como se encuentran establecidas en el Reglamento, en el(los) o Aviso(s) de Oferta Pública o los Aviso(s) de Apertura de Libro de Ofertas de la Emisión y en el Prospecto de Colocación.
- (c) Posteriormente, el Administrador de los Bonos de la Emisión presentará al Emisor, dentro de los dos (2) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago, una liquidación definitiva sobre los valores en depósito administrados a su cargo.
- (d) El Emisor abonará en la cuenta del Administrador de los Bonos de la Emisión los derechos patrimoniales correspondientes a los Tenedores de los Bonos, quienes deberán ser Depositantes Directos con servicio de administración de valores o estar representados por uno de ellos, correspondientes a la totalidad de la Emisión. Para el efecto, el Emisor enviará al Administrador de los Bonos de la Emisión una copia de la liquidación definitiva de los abonos realizados a los respectivos Tenedores de la Bonos, después de descontar los montos correspondientes a la retención en la fuente que proceda para cada uno, y con base en ello el Emisor enviará al Administrador de los Bonos de la Emisión mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta designada por el Administrador de los Bonos de la Emisión, el valor de la liquidación definitiva, según las reglas previstas en el Reglamento, el Prospecto de Colocación y el respectivo Aviso de Oferta o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas para el pago de rendimientos y capital. Los abonos al Administrador de los Bonos de la Emisión deberán efectuarse el día del vencimiento del pago de intereses y/o capital según corresponda a más tardar a las 12:00 P.M. Una vez efectuada dicha transferencia de fondos en forma completa y en la fecha indicada, el Administrador de los Bonos de la Emisión procederá a pagar válidamente en nombre y por cuenta del Emisor a los Tenedores a través de los Depositantes Directos, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión.

- (e) Los pagos para los titulares que sean o estén representados por depositantes directos sin servicio de administración de valores, serán realizados directamente por el Emisor con la presentación del certificado para el cobro de derechos que para este fin expida Deceval a solicitud del interesado.

En el evento en que el Emisor llegase a determinar su imposibilidad de atender oportunamente la suma correspondiente al pago de intereses o capital, deberá informar de dicha situación al Administrador de los Bonos de la Emisión con dos días de anterioridad al vencimiento del pago correspondiente.

Una vez transcurrida la Fecha de Pago correspondiente, sin el Emisor haya puesto a disposición del Administrador de los Bonos de la Emisión, los recursos suficientes para el pago respectivo, el Administrador de los Bonos de la Emisión presentará al Garante un requerimiento de pago total o parcial de la garantía, mediante documento físico o electrónico debidamente suscrito por un representante legal, en el formato previsto en el anexo 1 del Instructivo Operativo de la Garantía, acompañado de los documentos allí establecidos, el día hábil siguiente a la Fecha de Pago incumplida.

No obstante la Fecha de Vencimiento de los Bonos, en el evento en que por cualquier circunstancia se incumpla total o parcialmente la obligación de poner a disposición del Administrador de los Bonos de la Emisión los recursos necesarios para atender el pago de capital e intereses causados en cualquier Fecha de Pago, habrá lugar a la aceleración del pago de capital e intereses causados hasta la fecha de aceleración de los Bonos. En tal circunstancia dichos montos serán inmediatamente exigibles, y por consiguiente, la Garantía Parcial podrá hacerse efectiva por una sola vez y hasta el Límite de la Garantía, conforme al procedimiento previsto en su texto, en el contrato de administración de los Bonos de la Emisión, en el Instructivo Operativo de la Garantía y en la presente sección.

Para hacer efectiva la Garantía, el Administrador de los Bonos de la Emisión enviará al Garante, a más tardar el Día Hábil inmediatamente siguiente al incumplimiento del Emisor, una comunicación informando de tal situación, con la respectiva liquidación, especificando la cantidad debida por concepto de capital e intereses causados hasta dicha fecha, la cual deberá ser consignada por el Garante en la cuenta designada por el Administrador de los Bonos de la Emisión, conforme se indica a continuación. Copia de dicha comunicación deberá ser enviada en la misma oportunidad a los Depositantes Directos.

El pago de la Garantía será realizado de conformidad con el Instructivo Operativo de la Garantía, en los términos previstos en las cláusulas 8 y 9 de la Garantía y la cláusula 12 del Contrato de Garantía. El Garante pagará el valor de la Garantía, dentro del plazo establecido en la Cláusula 8 de la Garantía, por una sola vez y hasta el Límite de la Garantía, a través del Administrador de los Bonos de la Emisión, conforme se establece en el Instructivo Operativo de la Garantía y en los términos previstos en el texto de la Garantía. En este evento, operará la subrogación legal por el valor pagado por la Garantía por parte del FNG.

Una vez agotado el procedimiento anterior, y de no haberse presentado el pago total de capital e intereses de los Bonos, dentro del plazo establecido en la Cláusula 8 de la Garantía, el Administrador de los Bonos de la Emisión informará sobre el saldo de capital e intereses insoluto a través de una comunicación escrita dirigida a los Depositantes Directos y a los Tenedores, con el fin de que estos ejerciten las acciones a que haya lugar.

En los términos del artículo 1506 del Código Civil, el Emisor estipula a favor de los Tenedores, el pago de las obligaciones cubiertas por la Garantía Parcial, hasta por el Límite de la Garantía. A su vez el Garante, por medio de la suscripción del Contrato de Garantía y de la Garantía, asume la

calidad de promitente de dicha estipulación, obligándose frente a los Tenedores beneficiarios, al cumplimiento de la prestación, en los términos de las cláusulas 2 y 8 de la Garantía.

El Administrador de los Bonos de la Emisión no asumirá ninguna responsabilidad del Emisor, o del Garante, en el evento en que cualquiera de estos no provea los recursos para el pago oportuno de los vencimientos, ni por las omisiones o errores en la información que el Emisor o los Depositantes Directos le suministren, derivados de las ordenes de expedición, suscripción, transferencias, gravámenes o embargos de los derechos incorporados.

Ni el Emisor, ni el Garante, serán responsables por el incumplimiento por parte del Administrador de los Bonos de la Emisión en la distribución de las sumas adeudadas a los Tenedores de Bonos, cuando el Emisor o el Garante hubiesen entregado al Administrador de los Bonos de la Emisión los recursos para el respectivo pago a los Tenedores de Bonos de manera oportuna, completa y suficiente conforme a lo anotado, de conformidad con el Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos, el Reglamento, el Instructivo Operativo de la Garantía y la cuenta de liquidación presentada al Emisor por parte del Administrador de los Bonos de la Emisión. Para los efectos del ejercicio de las acciones legales o procedimientos relativos al cumplimiento y ejecución forzosa de las obligaciones del Emisor, serán aplicables las leyes de la República de Colombia y serán decididas por los jueces y tribunales de la República de Colombia. Para tal efecto, el cada uno de los Tenedores será responsable de adelantar, las acciones o procesos necesarios para llevar a cabo la ejecución forzosa de las obligaciones del Emisor.

Las acciones para el cobro de los intereses y del capital de los Bonos prescribirán a los cuatro (4) años contados desde la fecha de su exigibilidad, de conformidad con el artículo 6.4.1.1.39 del Decreto 2555 de 2010.

**19. Cobranza**

En caso de que el Emisor no se encuentre en capacidad de atender oportunamente la suma correspondiente a los giros para atender el pago de los intereses y el capital de los Bonos deberá seguirse el proceso enunciado en el numeral anterior.

**20. Reglas relativas a la reposición, fraccionamiento y englobe de los Bonos**

La Emisión será totalmente desmaterializada y será depositada en el Administrador de los Bonos de la Emisión, para su administración y custodia, en consecuencia, no hay lugar a reposición, fraccionamiento o englobe de los Bonos. Al momento de suscribir los Bonos, los Tenedores renuncian a la posibilidad de materializarlos.

**21. Comisiones y gastos conexos de todo tipo que obligatoriamente haya de desembolsar el Inversionista**

Sin perjuicio de las obligaciones tributarias aplicables a cada Inversionista, éstos no tendrán que pagar comisiones ni gastos conexos para la suscripción de los Bonos, siempre y cuando dichos Bonos sean adquiridos en la oferta primaria. La negociación de los Bonos en el Mercado Secundario podrá estar sujeta a comisiones y gastos.

Los Tenedores de Bonos deberán asumir el costo del GMF y de los demás impuestos, gravámenes, tasas o retenciones que de acuerdo con la normatividad les sean aplicables y que se generen producto de la adquisición de los Bonos o con relación a los rendimientos percibidos por la inversión en los Bonos.

**22. Bolsa de valores donde están inscritos los Bonos**

Los Bonos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

**23. Objetivos económicos y financieros de la emisión**

Los recursos provenientes de la colocación de la presente Emisión de Bonos serán destinados en un ciento por ciento (100%) al desarrollo del plan de negocio del Emisor, el cual consiste en adelantar todas las operaciones y negocios legalmente permitidos por el FNG. Los recursos producto de la Emisión podrán ser invertidos, mientras se materializa su destinación, en depósitos a la vista, instrumentos financieros de renta fija y de mercado monetario, entre otros, que cumplan con las políticas de inversión del Emisor. El uso de fondos de la emisión de forma discriminada será el siguiente:

- (a) MOLINO DE CEMENTO No. 3 EN PLANTA GALAPA. El proyecto contempla la construcción, montaje y puesta en marcha de un sistema de molienda en las instalaciones de la planta de cemento en Galapa, Atlántico, con una capacidad de producción anual de 350.000 toneladas de cemento. De esta forma, la planta de cemento llegaría a una capacidad de producción anual de 1.550.000 de toneladas. El valor del proyecto se estima en cuarenta y un mil millones de pesos (\$41.000.000.000).
- (b) AUMENTO CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN CONCRETO. Con el objeto de aumentar la capacidad de distribución en la unidad de negocio Concreto, la Sociedad planea la compra de 10 camiones mezcladores nuevos, los cuales permitirían distribuir 4.500 m3 de concreto adicionales por mes al mercado. La inversión total en la compra de los nuevos camiones mezcladores, asciende a la suma total de seis mil millones de pesos (\$6.000.000.000).
- (c) REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA. La mayor proporción del uso de los recursos de la emisión, se destinarán a pagar la deuda que actualmente tiene Ultracem, teniendo en cuenta las mejores condiciones de tasa y plazo que ofrece la alternativa de financiación a través de la emisión de bonos, mediante la cual se pagarían deudas por un valor total de cincuenta y siete mil millones de pesos (\$57.000.000.000).
- (d) AUMENTO DE CAPITAL DE TRABAJO El aumento en la capacidad instalada de la planta de cemento en Galapa, y el incremento de la capacidad de distribución de la unidad de negocio concreto, se verán reflejados en un aumento en las ventas de Ultracem, para lo cual se estima la necesidad de un aumento en el capital de trabajo de dieciséis mil millones de pesos (\$16.000.000.000).

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Ordinarios no se destinarán, en porcentaje alguno, al pago de pasivos con compañías vinculadas o accionistas del Emisor.

**24. Medios a través de los cuales se dará a conocer la Información de Interés para los Inversionistas**

De conformidad con el artículo 5.2.3.1.9 del Decreto 2555 de 2010, en su calidad de emisor en Segundo Mercado, deberá remitir a la SFC: (i) sus estados financieros de fin de ejercicio; y (ii) una certificación donde conste que se ha actualizado y enviado la información de que trata el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010 a los Tenedores de Bonos, y que ha puesto dicha información a disposición de los inversionistas autorizados que hayan demostrado interés.



La información de interés para los Inversionistas Calificados estará disponible en la página web del Emisor ([www.ultracem.co](http://www.ultracem.co)), en una sección únicamente dirigida a los tenedores de bonos de la emisión.

## **25. Régimen fiscal aplicable a los Bonos**

De acuerdo con la normatividad tributaria vigente a la fecha de este Prospecto de Colocación, los rendimientos financieros de los Bonos podrán someterse a retención en la fuente a una tarifa del cuatro por ciento (4%) al momento del pago o abono en cuenta. Si a ello hubiere lugar, el beneficiario podrá acreditar, ante el Administrador de los Bonos en caso de ser Depositantes Directos o si no lo son ante el Depositante Directo donde tienen su cuenta, que los pagos a su favor no se encuentran sujetos a retención en la fuente. Cuando el Bono sea expedido a nombre de dos o más beneficiarios, el Administrador de los Bonos de la Emisión o el intermediario según indicaciones de los Tenedores de Bonos indicarán su participación individual en los derechos derivados del mismo.

De acuerdo con la normatividad tributaria vigente a la fecha del presente Prospecto de Colocación, el pago de la retención en la fuente ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) y la expedición de los certificados correspondientes estarán a cargo del Emisor.

Para efectos del GMF, se deberá tener en cuenta que, de acuerdo con la normatividad vigente a la fecha de este Prospecto de Colocación, el numeral 7 del artículo 879 del Estatuto Tributario establece que la compensación y liquidación que se realice a través de sistemas de compensación y liquidación administrados por entidades autorizadas para tal fin, respecto de operaciones que se realicen en el Mercado de Valores, derivados, divisas o en las bolsas de productos agropecuarios o de otros bienes, incluidas las garantías entregadas por cuenta de participantes y los pagos correspondientes a la administración de valores en los depósitos centralizados de valores, se encuentran exentos de dicho gravamen.

Salvo norma expresa en contrario, en el evento en que surjan nuevos gravámenes que les sean aplicables a los Bonos en fecha posterior a su colocación, correrán a cargo de los Tenedores de Bonos.

## **26. Entidad que administrará la Emisión**

El Administrador de los Bonos de la Emisión realizará la custodia y administración de los Bonos, conforme a lo establecido en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, al Decreto 2555 de 2010, y las demás normas que modifiquen o regulen el tema, así como al Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión, y en los términos y condiciones que el Emisor y el Administrador de los Bonos de la Emisión acuerden en el contrato de depósito y administración que celebren en relación con la Emisión.

A la fecha de este Prospecto de Colocación se ha designado como Administrador de los Bonos de la Emisión al Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A., con domicilio en la Calle 24ª No. 59 – 42, Torre 3, Oficina 501 de Bogotá.

## 27. Operatividad del mecanismo de emisión desmaterializada

La totalidad de la Emisión y colocación se adelantará en forma desmaterializada, razón por la cual, los Tenedores de Bonos renuncian a la posibilidad de materializar los Bonos que adquieran. En consecuencia, los Tenedores de Bonos consentirán en el depósito, custodia y administración con el Administrador de los Bonos de la Emisión, el cual se entenderá dado con la adhesión al Reglamento de Emisión y Colocación de los Bonos y al presente Prospecto de Colocación.

Se entiende por emisión desmaterializada, el conjunto de valores cuya representación se da a través de Anotaciones en Cuenta, de cuya administración a través de sistemas electrónicos se encargará el Administrador de los Bonos de la Emisión, quien emite constancias de depósito, documento que legitima al Depositante Directo para ejercer los derechos políticos o patrimoniales, en el evento en que haya lugar a ellos. Dicho documento puede ser expedido automáticamente por el Depositante Directo de conformidad con el registro en cuenta, y su carácter es meramente declarativo y no tiene vocación circulatoria.

El depósito, custodia y administración de la Emisión serán realizados por el Administrador de los Bonos de la Emisión conforme a los términos contenidos en el contrato de depósito y administración desmaterializada de la Emisión suscrito entre el Administrador de los Bonos de la Emisión y el Emisor.

Todo Tenedor de Bonos deberá ser o estar representado por un Depositante Directo que cuente con el servicio de administración de valores ante el Administrador de los Bonos de la Emisión.

Toda vez que se trata de una Emisión Desmaterializada, el Administrador de los Bonos de la Emisión entregará a solicitud de los Tenedores de Bonos un certificado de depósito de los Bonos a nombre del suscriptor al Depositante Directo que corresponda.

El Administrador de los Bonos de la Emisión custodiará, administrará y ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito de la Emisión Desmaterializada, dentro de las cuales se incluyen las siguientes obligaciones y responsabilidades a cargo del Administrador de los Bonos:

- (a) Registrar el Macrotítulo representativo de la Emisión, que comprende el registro contable de la Emisión, la custodia, administración y control del mismo, lo cual incluye el control sobre el saldo circulante de la Emisión, monto emitido, colocado, amortizado, en circulación, cancelado, por colocar y anulado de los Bonos. El Macrotítulo así registrado respaldará el monto efectivamente colocado de la Emisión en base diaria.
- (b) Registrar y anotar en cuenta la información sobre:
  - (i) La colocación individual de los derechos de la Emisión;
  - (ii) Las enajenaciones y transferencias de los derechos a través de Anotaciones en Cuenta, siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión;
  - (iii) La anulación de los derechos de los Bonos de acuerdo con las órdenes que imparta el Emisor, en los términos establecidos en el Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión;

- (iv) Las órdenes de expedición de los derechos anotados en cuentas de depósito;
  - (v) Las pignoraciones y gravámenes, incluyendo medidas cautelares sobre los derechos anotados en cuenta o subcuentas de depósito, para lo cual el titular o titulares de los derechos seguirán el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión y en los instructivos aplicables. Cuando la información sobre gravámenes de valores provenga del suscriptor o de autoridad competente, el Administrador de los Bonos de la Emisión tendrá la obligación de informar al Emisor dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la información de tal circunstancia, siempre y cuando se trate de valores nominativos en los términos establecidos en el Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos de la Emisión; y
  - (vi) El saldo en circulación bajo el mecanismo de Anotación en Cuenta.
- (c) Cobrar al Emisor los derechos patrimoniales sobre los Bonos que estén representados por Anotaciones en Cuenta a favor de los respectivos beneficiarios, los cuales deben ser Depositantes Directos con servicio de administración de valores o estén representados por uno de ellos. Para tal efecto se surtirá el procedimiento establecido en la Sección 18 del Capítulo I de la Parte Primera de este Prospecto.
  - (d) Remitir la información contemplada en el contrato de administración de la Emisión.
  - (e) Actualizar el monto del Macrotítulo representativo de la Emisión, por encargo del Emisor, como resultado de las operaciones de expedición, cancelación al vencimiento, anulaciones, retiros de Bonos del depósito y/u operaciones de reapertura de la Emisión en los términos del artículo 6.4.1.1.47 del Decreto 2555 de 2010, para lo cual el Administrador de los Bonos de la Emisión tendrá amplias facultades.
  - (f) El Administrador de la Emisión actuará en calidad de administrador de acuerdo con lo estipulado en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005 y el Decreto 2555 de 2010 y con base en las instrucciones que le imparta el Emisor o quien este designe.

A la fecha de este Prospecto de Colocación, el Administrador de los Bonos de la Emisión cuenta con un manual de políticas para el tratamiento de datos, el cual puede ser consultado en su página web: [www.deceval.com.co](http://www.deceval.com.co).

## **28. Derechos y obligaciones de los Tenedores de Bonos**

### **28.1 Obligaciones de los Tenedores de Bonos**

Los Tenedores de Bonos tendrán las obligaciones previstas en la ley, y las siguientes particulares:

- (a) Pagar totalmente el Precio de Suscripción en la Fecha de Suscripción en las condiciones establecidas para ello en el presente Prospecto de Colocación;
- (b) Hacerse responsable, para todos los efectos legales, por la información que suministre al Emisor, a cualquiera de los Agentes Colocadores de la Emisión y/o al Administrador de los Bonos;

- (c) Ser, o estar representado por, un Depositante Directo con servicio de administración de valores ante el Administrador de los Bonos;
- (d) Avisar oportunamente al Administrador de los Bonos cualquier enajenación, gravamen o limitación al dominio que pueda pesar sobre los Bonos adquiridos;
- (e) Pagar los impuestos, tasas, contribuciones y retenciones existentes o que se establezcan en el futuro sobre el capital, los intereses o los rendimientos de los Bonos, según contemple la Ley; y
- (f) Las demás que emanen de este Prospecto de Colocación o de la Ley.

Los Bonos son indivisibles y, en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional un Bono pertenezca a varias personas, el ejercicio de los derechos patrimoniales y/o sociales correspondientes a éstos, se ejercerán en los términos que establece el Reglamento de Operaciones del Administrador de los Bonos.

La cancelación de la inscripción en caso de inactividad de uno o varios Tenedores de Bonos se llevará a cabo teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 5.2.6.1.8 del Decreto 2555 de 2010.

## **28.2 Derechos de los Tenedores de Bonos**

Además de los derechos que les corresponden como acreedores del Emisor de los Bonos, los Tenedores de Bonos tienen los siguientes derechos:

- (a) Percibir los intereses y el reembolso del capital conforme a los términos estipulados en este Prospecto de Colocación y en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas;
- (b) Negociar los Bonos de acuerdo con su Ley de Circulación y de conformidad con las normas legales que regulen la materia;
- (c) De conformidad con el artículo 6.4.1.1.16 del Decreto 2555 de 2010, ejercer individualmente las acciones que les correspondan;
- (d) El traspaso electrónico de los Bonos conlleva para el adquirente la facultad de ejercer el derecho a recibir el pago de capital y los intereses en los términos ofrecidos al suscriptor inicial; y
- (e) Los demás que emanen de este Prospecto de Colocación o de la Ley.

Si por cualquier causa legal o convencional un Bono pertenece a varias personas, éstas deberán ajustarse a lo definido en el último párrafo de la sección anterior acerca de la indivisibilidad de los Bonos para ejercer sus derechos.

Por medio de la suscripción o adquisición de los Bonos, los Tenedores de Bonos manifiestan su aceptación expresa a la estipulación que a su favor ha emitido el Emisor bajo la Garantía Parcial.

## **29. Obligaciones del Emisor**

El Emisor tendrá las obligaciones previstas en la ley y las siguientes particulares:

- (a) Cumplir con las obligaciones contempladas en el presente Prospecto de Colocación, las emanadas del Decreto 2555 de 2010 y normas complementarias, en lo relacionado con la Emisión;

- (b) Cumplir con todos los deberes de información y demás obligaciones que se derivan de la inscripción en el RNVE;
- (c) Pagar a los Tenedores de Bonos los intereses y el capital, de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto de Colocación y el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas;
- (d) Pagar al Garante la comisión por la Garantía Parcial conforme se haya establecido en el texto de la misma;
- (e) Abstenerse de llevar a cabo Pagos Restringidos, antes de transcurrido el plazo y las condiciones para la realización de los mismos, en los términos del Contrato de Garantía. En todo caso, en el evento de efectuar Pagos Restringidos, cumplir con la respectiva sanción por Pagos Restringidos prevista en la Garantía y el Contrato de Garantía;
- (f) Entregar al Administrador de los Bonos de la Emisión para su depósito el Macrotítulo representativo de los Bonos que represente los derechos de la Emisión conforme a lo dispuesto en el presente Prospecto de Colocación y en el contrato suscrito con el Administrador de los Bonos de la Emisión; y
- (g) Cumplir con todas las obligaciones que figuren en el presente Prospecto de Colocación, en el contrato de depósito y administración de los Bonos, en el Contrato de Garantía y en cualquier otro documento relacionado con la Emisión, así como las demás que le correspondan por Ley.

### **30. Subordinación de las obligaciones**

Los Bonos no están subordinados a ninguna otra obligación existente distinta de las obligaciones que tienen prelación o preferencia en virtud de ley.

### **31. Representante Legal de Tenedores de Bonos**

Actuará como Representante Legal de Tenedores de Bonos Ordinarios, Itaú Asset Management Colombia S.A., sociedad debidamente constituida y autorizada para funcionar como tal por la SFC, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá. El Representante Legal de Tenedores de Bonos tiene como objetivo principal brindar la máxima protección posible a sus representados, razón por la cual debe velar en todo momento por sus derechos y realizar todos los actos que sean necesarios para la defensa de sus intereses.

Corresponde al Representante Legal de Tenedores de Bonos conforme al contrato de representación legal de Tenedores de Bonos, la realización de todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de Bonos, incluyendo, pero sin limitarse a las siguientes obligaciones y funciones:

Además de las previstas en la ley, particularmente en el artículo 6.4.1.1.9 del Decreto 2555 de 2010, serán funciones del Representante Legal de Tenedores de Bonos Ordinarios las siguientes:

- (a) Representar a los Tenedores de Bonos en todo lo concerniente a sus intereses comunes o colectivos.

- (b) Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de Bonos, lo cual supone un seguimiento estricto al cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos Ordinarios de la Emisión y al desempeño financiero del Emisor.
- (c) Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de Bonos ante el Emisor, las autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar, incluyendo el ejercicio de la representación judicial de los Tenedores de Bonos, a través de los profesionales contratados para el efecto.
- (d) Actuar en nombre de los Tenedores de Bonos en los procesos judiciales en los que éstos intervengan y en los procesos concursales en los que concurren los acreedores del Emisor, así como también en los que se adelanten como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa o la insolvencia de que sea objeto el Emisor. Para tal efecto, el Representante Legal de Tenedores de Bonos deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual acompañará a su solicitud como prueba del crédito, copia auténtica del contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos y una constancia con base en sus registros sobre el monto insoluto del empréstito y sus intereses y cualquier otro documento que conforme a la ley aplicable sea necesario para demostrar su personería.
- (e) Solicitar y recibir del Emisor la información que sea relevante en relación con la Emisión y que sea de importancia para los Tenedores de Bonos.
- (f) Velar por el cumplimiento oportuno de todos los términos y formalidades de la Emisión teniendo en cuenta las condiciones señaladas en el Reglamento de Emisión y Colocación, en el Prospecto de Colocación y en el respectivo Aviso de Oferta Pública, realizando, entre otras, las siguientes actividades:
  - (i) Solicitar al Emisor, directamente o, en caso de considerarlo necesario, por intermedio de la SFC, los informes que considere del caso para el ejercicio de sus funciones y las revisiones indispensables de los registros contables y demás documentos soporte de la situación financiera del Emisor;
  - (ii) Verificar el pago de las obligaciones a cargo del Emisor respecto de los Bonos Ordinarios, en particular el pago de intereses y capital de los mismos; y
  - (iii) Verificar que los Bonos Ordinarios redimidos sean anulados en los términos regulados en el Reglamento de Operaciones de Deceval y en el contrato de depósito y administración de la Emisión, suscrito entre el Emisor y el Administrador de la Emisión.
- (g) Verificar el cumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones de revelación y divulgación de información relevante a los Tenedores de Bonos, de conformidad con la normativa vigente.
- (h) Informar a los Tenedores de Bonos, a la sociedad calificador de los Bonos Ordinarios y a la SFC, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor y la existencia de circunstancias

que originen el temor razonable de que se llegue a tal incumplimiento, así como de cualquier hecho que afecte o pueda afectar en forma significativa la situación financiera, administrativa y/o legal del Emisor.

- (i) Elaborar un informe a petición de los Tenedores de Bonos, con destino a los Tenedores de Bonos y a la Asamblea General de Tenedores de Bonos, acerca de la situación del Emisor, el comportamiento y desarrollo de la Emisión, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Tenedores de Bonos y los demás hechos relevantes para los Tenedores de Bonos en relación con la Emisión. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Tenedores de Bonos a través de la página web del Representante Legal de Tenedores de Bonos.
- (j) Suministrar, por solicitud de los Tenedores de Bonos, del Emisor o de la SFC, cuando a ello hubiere lugar, los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores de Bonos sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores de Bonos, incluyendo, sin limitación, la existencia de cualquier circunstancia que origine el temor razonable de que el Emisor incumpla sus obligaciones en relación con los Bonos Ordinarios, así como cualquier hecho que afecte o pueda afectar de forma significativa la situación financiera o legal del Emisor.
- (k) Cumplir oportunamente con sus obligaciones de remisión de información a la Superintendencia Financiera de Colombia y denunciar ante las autoridades competentes las irregularidades que puedan comprometer la seguridad o los intereses de los Tenedores de Bonos.
- (l) Llevar los libros de actas de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos.
- (m) Intervenir con voz, pero sin voto en todas las reuniones de la Asamblea de Accionistas del Emisor.
- (n) Convocar y presidir la Asamblea General de Tenedores de Bonos en aquellos casos en que la misma amerite su realización, por situaciones que se consideren relevantes para el análisis, consideración y decisión de los Tenedores de Bonos, relativas al cumplimiento de las condiciones de la Emisión o de situaciones especiales que pueda registrar el Emisor, así como en aquellos casos en que conforme a las normas aplicables dicha convocatoria es exigida o requerida.
- (o) Convocar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos cuando se lo solicite el Emisor o un número plural de Tenedores de Bonos que representen no menos del diez por ciento (10%) de los Bonos Ordinarios en circulación correspondientes a la Emisión. En caso de renuencia del Representante Legal de Tenedores de Bonos para efectuar dicha convocatoria, los Tenedores podrán solicitar a la SFC que efectúe la convocatoria.
- (p) Convocar inmediatamente a la Asamblea General de Tenedores de Bonos para que decida sobre su reemplazo cuando en el desarrollo de la Emisión llegare a estar incurso en una situación que lo inhabilite para continuar actuando como representante legal de los Tenedores de Bonos. Dicha convocatoria deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la autorización de la SFC para efectuarla, la cual deberá ser solicitada

por el Representante Legal de Tenedores de Bonos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia o conocimiento de la referida situación.

- (q) Ante un evento de liquidación del Emisor, convocar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos para que se adopten las medidas inherentes al prepago obligatorio de los Bonos Ordinarios.
- (r) Convocar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos, cuando la SFC le ordene, en los casos en que existan hechos graves que deban ser conocidos por los Tenedores de Bonos.
- (s) Verificar el pago de las obligaciones a cargo del Emisor respecto de los Bonos Ordinarios, en particular el pago de intereses y capital de los mismos.
- (t) Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculten las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos en los términos del Decreto 2555 de 2010.
- (u) En el evento que el contrato de depósito de la Emisión celebrado entre el Emisor y el Administrador de la Emisión sea terminado de forma anticipada de acuerdo con los términos allí previstos y el Emisor no designe una nueva entidad para actuar como depositario antes de la siguiente fecha de pagos bajo los Bonos Ordinarios, solicitar al Emisor la expedición de los títulos valores físicos representativos de los Bonos Ordinarios y a la orden de los Tenedores de Bonos.
- (v) Cumplir la orden de convocatoria de la Asamblea General de Tenedores impartida por la SFC cuando existan hechos graves que deban ser conocidos por los Tenedores de Bonos y que puedan determinar que se impartan instrucciones como Representante Legal de Tenedores de Bonos o que se revoque su nombramiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.4.1.1.16 del Decreto 2555 de 2010.
- (w) Las demás obligaciones y funciones que le asigne la Asamblea General de Tenedores de Bonos de la correspondiente Emisión.
- (x) Las demás funciones que le correspondan según las normas aplicables.

### **32. Asamblea general de Tenedores de Bonos Ordinarios, Convocatoria, Informe, Quórum, Mayorías Decisorias Especiales**

La realización de la Asamblea General de Tenedores de Bonos se regirá por las normas legales establecidas para el efecto, en particular por los artículos 6.4.1.1.17 a 6.4.1.1.24 del Decreto 2555, el numeral 3 de la Circular Externa 029 de 2014 de la SFC las normas que los complementen modifiquen o subroguen y por las demás instrucciones que impartiére la SFC. La Asamblea General de Tenedores de Bonos podrá tener el carácter de presencial y no presencial, en el caso de las presenciales se reunirá en la ciudad de Bogotá D.C., en el lugar que se indique en el respectivo aviso de convocatoria.

Los Tenedores de Bonos podrán hacerse representar en las reuniones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos, mediante un poder otorgado por escrito y dirigido a Representante Legal de Tenedores de Bonos en el que se indique el nombre del apoderado, la persona en quien puede



sustituir el poder, si es del caso, y la fecha o época de la reunión o reuniones para las que se confiere.

Un mismo Tenedor de Bonos no podrá tener dos o más apoderados, pero un mismo apoderado podrá serlo a la vez de uno o más Tenedores de Bonos.

### **32.1 Convocatoria**

Los Tenedores de Bonos se reunirán en Asamblea General de Tenedores de Bonos por virtud de convocatoria escrita que efectúe el Representante Legal de Tenedores de Bonos cuando lo considere conveniente. Igualmente, se reunirá la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios por convocatoria efectuada por el Representante Legal de Tenedores de Bonos, por solicitud del Emisor o de un número plural de Tenedores de Bonos Ordinarios que en su conjunto representen por lo menos el diez por ciento (10%) del monto insoluto del empréstito de la Emisión.

Si formulada tal solicitud el Representante Legal de Tenedores de Bonos no efectúe la convocatoria, el Emisor o el grupo de Tenedores de Bonos que solicitó la convocatoria, según sea el caso, podrán solicitar a la SFC que realice la misma.

Igualmente, la SFC podrá convocar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos u ordenar al Representante Legal de Tenedores de Bonos que lo haga, cuando existan hechos graves que deban ser conocidos por los Tenedores de Bonos y que puedan determinar que se le impartan instrucciones al Representante Legal de Tenedores de Bonos o que se revoque su nombramiento.

Las convocatorias a reuniones de primera, segunda o tercera convocatoria se efectuarán mediante aviso publicado con una antelación mínima de ocho (8) Días Hábiles a la fecha de la reunión correspondiente en uno de los siguientes diarios: El Tiempo y/o La República y/o Portafolio y/o Primera Página, a opción del Emisor, o por cualquier otro medio idóneo a criterio de la SFC, que garantice igualmente la más amplia difusión de la citación. En dicha convocatoria se indicará si corresponde a una reunión de primera segunda o tercera convocatoria.

En la citación se incluirá el lugar, la fecha, la hora y el orden del día de la Asamblea General de Tenedores de Bonos y cualquier otra información o advertencia a que haya lugar, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el Día Hábil de publicación de la convocatoria, ni el Día Hábil de celebración de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

En el aviso de convocatoria se deberá informar, por lo menos, lo siguiente.

- (a) Nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria.
- (b) Nombre del Emisor.
- (c) Monto insoluto del empréstito.
- (d) Si se trata de una reunión de primera, segunda o tercera convocatoria.
- (e) El lugar, la fecha y la hora de la reunión.

- (f) El orden del día de la Asamblea General de Tenedores de Bonos, en el cual se debe indicar explícitamente si se trata de una reunión informativa o si en ella se pretende someter a consideración de los tenedores algún tipo de decisión, aclarando su naturaleza.
- (g) La documentación que deben presentar los Tenedores de Bonos o sus apoderados para acreditar tal calidad, de conformidad con lo instruido por la SFC.
- (h) Cualquier otra información o advertencia a que haya lugar de acuerdo con las normas aplicables.

De acuerdo con el artículo 6.4.1.1.42 del Decreto 2555 de 2010, durante la vigencia de la Emisión, el Emisor no podrá cambiar su objeto social, escindirse, fusionarse, transformarse o disminuir su capital con reembolso efectivo de aportes, a menos que lo autorice la Asamblea General de Tenedores de Bonos con la mayoría necesaria para aprobar la modificación de las condiciones del empréstito. No obstante, el Emisor podrá realizar las modificaciones mencionadas sin que haya lugar a obtener la autorización de los Tenedores de Bonos, cuando previamente ofrezca a los Tenedores de Bonos una de las opciones descritas en dicho artículo o se den cualquiera de las circunstancias allí contempladas.

### **32.2 Informe**

Siempre que se convoque a los Tenedores de Bonos a una reunión con el objeto de decidir acerca de fusiones, escisiones, integraciones, cesión de activos, pasivos y contratos, absorciones, y cualesquiera modificaciones que se pretendan realizar al empréstito y demás temas que requieren una mayoría especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de 2010 y el numeral 1 de la presente sección, el Emisor deberá elaborar un informe con el propósito de ilustrar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos, en forma amplia y suficiente, sobre el tema que se somete a su consideración y los efectos del mismo sobre sus intereses, incluyendo toda la información financiera, administrativa, legal y de cualquier otra naturaleza que sea necesaria para el efecto. Dicho informe deberá complementarse con el concepto del Representante Legal de Tenedores de Bonos.

El informe en comento deberá ser aprobado por la SFC y puesto a disposición de los Tenedores de Bonos en las oficinas del Emisor, del Representante Legal de Tenedores de los Bonos, del Administrador de la Emisión, de la BVC y de la SFC, desde la fecha de la realización de la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores de Bonos y hasta la fecha de realización de la misma. El informe citado será presentado a la Asamblea General de Tenedores de Bonos por un funcionario de nivel directivo del Emisor debidamente calificado con respecto al tema en cuestión.

### **32.3 Quórum**

La Asamblea General de Tenedores de Bonos podrá deliberar válidamente con la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Bonos que represente no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del monto insoluto de capital total de la Emisión. Las decisiones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos se adoptarán por la mayoría absoluta de los votos presentes.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, con arreglo a lo previsto en el numeral 1 del presente literal; en dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Bonos para deliberar y decidir

válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso. En el caso de esta segunda convocatoria, el proyecto de aviso y la indicación de los medios que se utilizará para su divulgación deberán ser sometidos a consideración de la SFC, según las reglas previstas en la Parte III, Título I, Capítulo I, Numeral 4 de la Circular Básica Jurídica respecto de la fecha prevista para la publicación o realización del aviso de convocatoria. Lo anterior sin perjuicio de los eventos en los cuales, de acuerdo con lo señalado en el presente Prospecto de Colocación y en la normatividad vigente, se requiera un quórum decisorio superior.

#### **32.4 Mayorías Decisorias Especiales**

La Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios podrá tomar decisiones de carácter general con miras a la protección común y colectiva de los Tenedores de Bonos Ordinarios.

La Asamblea de Emisión, con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores de Bonos Ordinarios presentes y el ochenta por ciento (80%) del empréstito insoluto del Programa (para la Asamblea del Programa) o de la Emisión correspondiente (para la Asamblea de Emisión), según sea el caso, podrá consentir en las modificaciones a las condiciones de la respectiva Emisión y, en especial, autorizar al Representante Legal de Tenedores de Bonos Ordinarios para celebrar en su nombre y representación un contrato de transacción o para votar favorablemente una fórmula concordataria.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de la primera convocatoria respecto de los temas señalados en el párrafo anterior, 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 de Bonos Ordinarios presentes y el cuarenta por ciento (40%) del empréstito insoluto del Programa (para la Asamblea del Programa) o de la Emisión correspondiente (para la Asamblea de Emisión), según sea el caso. Sobre este hecho deberá advertirse claramente en el aviso. Si no hubiere quórum para deliberar y decidir en la reunión de la segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, en la cual bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Bonos Ordinarios para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso.

Las modificaciones a las condiciones del empréstito también deberán ser autorizadas por la Junta Directiva del Emisor.

Las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios con sujeción a la ley serán obligatorias para los ausentes o disidentes.

Ninguna disposición de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios podrá establecer discriminaciones entre los Tenedores de Bonos Ordinarios de la correspondiente Emisión, imponerles nuevas obligaciones o disponer la conversión obligatoria de los Bonos Ordinarios en acciones.

Las decisiones a las que se refiere el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de 2010, también deberán ser aprobadas por la SFC.

### 33. Calificación de riesgo otorgada a la Emisión

El 14 de abril de 2021, el comité técnico de Fitch Ratings Colombia S.A., sociedad calificadoradora 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 presente 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:

- (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 "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.

Ver Anexo 2 del presente Prospecto para el informe de calificación.

---

## PRIMERA PARTE – DE LOS BONOS ORDINARIOS CON GARANTÍA PARCIAL

### CAPÍTULO II – CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN DE LOS BONOS

#### 1. Régimen de inscripción

Los Bonos se encuentran inscritos en el RNVE de la SFC en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 2555 de 2010.

#### 2. Modalidad para adelantar la oferta

La oferta primaria de los Bonos se adelantará mediante Oferta Pública en el Segundo Mercado. La Oferta Pública de los Bonos podrá ser efectuada en hasta dos Lotes, a discreción del Emisor.

#### 3. Medios a través de los cuales se formulará la oferta

La publicación del primer Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas de la Emisión se realizará en un diario de amplia circulación nacional, y/o en el Boletín Diario de la BVC, a elección del Emisor. La publicación de los Avisos de Oferta Pública o Avisos de Apertura del Libro de Ofertas de la Emisión, posteriores al primero, podrán efectuarse en los mismos medios.

#### 4. Plazo de colocación de los Bonos y vigencia de la oferta

##### 4.1 Plazo de Colocación de la Emisión

La Oferta y colocación de los Bonos deberá efectuarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la autorización de la Oferta Pública. La SFC podrá prorrogar dicho término por una sola vez hasta por un tiempo igual, previa solicitud del Emisor. Una vez vencido dicho término, o su prórroga si la hubiere, sin que se haya efectuado la colocación de los Bonos, la autorización de Oferta Pública perderá vigencia y el Emisor deberá comenzar nuevamente el proceso de Oferta Pública.

##### 4.2 Vigencia de la Oferta

La Vigencia de la Oferta será fijada en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

#### 5. Reglas generales para la colocación

Las Demandas podrán ser presentadas ante la BVC a través del Agente Colocador. Asimismo, podrán presentarse directamente por los Afiliados al MEC, a través del Agente Colocador o Afiliado al MEC que pueda actuar por cuenta de terceros, siempre que el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas y el Instructivo Operativo BVC así lo autoricen.

Cuando las Demandas se presenten a través del Agente Colocador, este deberá indicar en cada Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, por cuál de los siguientes medios recibirá las Demandas:

- (a) números telefónicos;
- (b) números de fax; y/o
- (c) direcciones de correo electrónico.

El Agente Colocador y los Afiliados al MEC serán quienes presenten ante la BVC las Demandas, en el Período de Construcción del Libro de Ofertas que se establezca en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el período de recepción de Demandas que se determine en el Aviso de Oferta Pública.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 6.3 el Capítulo II de la Primera Parte o en los demás Documentos Relevantes de la Emisión, las Demandas no serán vinculantes y el Emisor no será responsable frente a los Inversionistas Calificados cuando no se presenten en el horario establecido para el efecto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 6.3 del Capítulo II de la Primera Parte o en los demás Documentos Relevantes de la Emisión, las Demandas serán rechazadas cuando:

- (a) No sean consistentes con las condiciones ofrecidas en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda; o
- (b) No incluyan la totalidad de la información requerida, de acuerdo con los Documentos Relevantes de la Emisión o cualquier otro documento de instrucciones emitido por el Emisor, el Agente Colocador o la BVC, según sea el caso.

La adjudicación de los Bonos se hará con base en el Valor Nominal de los mismos, sin consideración del Precio de Suscripción.

### **5.1 Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública**

El Emisor publicará en el Boletín Diario el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas si se escoge el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas. El Emisor informará a los Destinatarios de la Oferta, el Período de Construcción del Libro de Ofertas y las características de los Bonos, en el Boletín Diario.

El Emisor publicará en el Boletín Diario el Aviso de Oferta Pública, si se escoge el mecanismo de Subasta Holandesa. El mismo contendrá el período de recepción de Demandas y las características de los Bonos.

### **5.2 Período de Construcción del Libro de Ofertas y período de recepción de Demandas**

El Período de Construcción del Libro de Ofertas es el período en el que se mantendrá abierto el Libro de Ofertas si la colocación se hace a través del mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas y que será informado en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

El período de recepción de Demandas es el período durante el cual se podrán presentar Demandas si la colocación se hace a través del mecanismo de Subasta Holandesa y será informado en el Aviso de Oferta Pública.

### **5.3 Régimen de inscripción y Mecanismo de Colocación**

Los Bonos serán inscritos en el RNVE y en la BVC.

De conformidad con el Decreto 2555 de 2010, la inscripción en el RNVE se rige por el régimen de inscripción automática.

La colocación se adelantará mediante la modalidad de colocación al mejor esfuerzo, es decir que el Agente Colocador no asume un compromiso de colocación en firme o garantizada por el Monto

de la Emisión Ofrecido en los términos en los que se les denomina en el artículo 2.9.4.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

## **6. Mecanismos de adjudicación de la Emisión**

El mecanismo de adjudicación podrá ser el de Construcción del Libro de Ofertas o el de Subasta Holandesa, según se determine en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. La descripción de cada uno de los mecanismos de adjudicación se presenta a continuación:

### **6.1 Construcción del Libro de Ofertas**

Este mecanismo permite que el Emisor, a través del Estructurador, determine la distribución y la adjudicación de los Bonos y el tamaño de la Emisión, en los términos y condiciones establecidos en el Decreto 2555 de 2010.

#### **(a) Administrador del Libro de Ofertas**

La BVC será la encargada de construir y administrar el Libro de Ofertas, así como realizar la compensación y liquidación de las operaciones producto de la adjudicación de los Bonos. El Libro de Ofertas contiene las Demandas que reciba la BVC a través del Agente Colocador y/o los Afiliados al MEC, durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas.

La administración y la Construcción del Libro de Ofertas se sujetarán a los términos y condiciones contenidos en los Documentos Relevantes de la Emisión que deban ser tenidos en cuenta para la presentación, rechazo o adjudicación de las Demandas.

En cumplimiento de su encargo, la BVC llevará a cabo las siguientes funciones:

- (i) Construir y administrar el Libro de Ofertas. Para ello, tendrá las siguientes responsabilidades:
  - (A) Construir el Libro de Ofertas para el registro de Demandas recibidas a través del Agente Colocador y/o directamente de los Afiliados al MEC, en los términos establecidos en los Documentos Relevantes de la Emisión y el Instructivo Operativo BVC.
  - (B) Custodiar el Libro de Ofertas hasta que finalice la adjudicación y pago de los Bonos.
  - (C) Habilitar y mantener en todo momento y en correcto funcionamiento la plataforma electrónica sobre la cual se construirá el Libro de Ofertas. De presentarse fallas en el aplicativo durante el horario establecido para la recepción de Demandas, la BVC procederá con los mecanismos de contingencia para estos efectos.
  - (D) Informar al Agente Colocador y a los Afiliados al MEC, que así lo requieran, sobre la forma en que deben ingresar, modificar o eliminar las Demandas recibidas durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas.
  - (E) Monitorear el proceso de registro de Demandas durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas.



- (F) Conformar el Libro de Ofertas.
  - (G) Organizar el Libro de Ofertas por orden de llegada de las Demandas, indicando el número consecutivo que las identifica y la hora y fecha de su recepción. Para tales efectos, el Libro de Ofertas incluirá como mínimo:
    - (1) el nombre o razón social;
    - (2) el tipo y número de identificación;
    - (3) el número de cuenta en Deceval;
    - (4) el Agente Colocador;
    - (5) el monto demandado; y
    - (6) el sector económico al que pertenece el respectivo Inversionista Calificado (en caso de que resulte aplicable).
  - (H) Proveer al Estructurador, como usuarios autorizados, las herramientas tecnológicas que le permitan consultar y descargar reportes en línea durante el proceso de Construcción del Libro de Ofertas.
  - (I) Realizada la adjudicación, permitir al Emisor a través del Estructurador consultar y descargar el reporte de los resultados de la misma directamente del sistema puesto a disposición por la BVC para dicho proceso.
  - (J) Recibir las Demandas, aceptarlas o rechazarlas, así como atender consultas referentes al proceso de Construcción del Libro de Ofertas. Lo anterior, conforme a los términos y condiciones definidos en los Documentos Relevantes de la Emisión.
  - (K) Atender las instrucciones de adjudicación que le sean dadas por el Emisor a través del Estructurador, de conformidad con los términos señalados en el presente Prospecto.
  - (L) Publicar los resultados de la adjudicación de los Bonos.
  - (ii) Realizar el proceso de cumplimiento de las operaciones producto de la adjudicación de los Bonos, a través del MEC. Para ello, la BVC hará lo siguiente:
    - (A) Instruir a Deceval la entrega de los Bonos: para estos efectos, la BVC solicitará, mediante instrucción electrónica, que se realice la entrega por anotación en cuenta de los Bonos emitidos por el Emisor al Tenedor.
    - (B) Entrega de efectivo: la BVC solicitará, mediante instrucción electrónica simultánea a la indicada en el literal anterior, que se realice la entrega del monto de los Bonos del Tenedor al Emisor.
- (b) Reglas de Operación y Funcionamiento

- (i) Proceso de Construcción del Libro de Ofertas:
- (A) El Libro de Ofertas se construirá a través de una plataforma electrónica que operará la BVC. El Período de Construcción del Libro de Ofertas será informado a los Destinatarios de la Oferta en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.
  - (B) Los Destinatarios de la Oferta podrán ser o no Afiliados al MEC.
  - (C) Los Afiliados al MEC tendrán la opción de presentar sus Demandas directamente a la BVC durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas, en los términos establecidos en el Instructivo Operativo BVC.
  - (D) Los Afiliados al MEC podrán actuar por cuenta propia o por cuenta de terceros, según lo permita su régimen legal.
  - (E) Los Afiliados al MEC que no deseen presentar sus Demandas directamente ante la BVC y los Destinatarios de la Oferta que no están Afiliados al MEC, de ser un Inversionistas Calificados, podrán presentar sus Demandas a través del Agente Colocador definido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o a través de cualquier otro Afiliado al MEC que pueda actuar por cuenta de terceros, durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas.
  - (F) El Agente Colocador, deberá presentar las Demandas por cuenta de los Destinatarios de la Oferta a través del sistema electrónico dispuesto por la BVC.
  - (G) Las Demandas podrán ser presentadas por los Destinatarios de la Oferta a la Tasa de Rentabilidad Ofrecida, definida en el Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto.
  - (H) Para el registro de las Demandas, el Agente Colocador deberá identificarlas con el número consecutivo que les asigne el sistema electrónico dispuesto por la BVC. Una vez se haya registrado la respectiva Demanda, el sistema electrónico de la BVC le asigna un número consecutivo a la misma con el cual el Agente Colocador puede identificarlas.
  - (I) El Agente Colocador podrá registrar las Demandas que sean necesarias durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas.
  - (J) Cualquier Destinatario de la Oferta, sea a través del Agente Colocador, o sea que se trate de Afiliados al MEC que ingresen al sistema, podrá eliminar, modificar o agregar sus Demandas antes de que finalice el Período de Construcción del Libro de Ofertas de acuerdo con las reglas establecidas para tal efecto en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. El Agente Colocador deberá registrar las eliminaciones, modificaciones o adiciones antes de que finalice el Período de Construcción del Libro de

Ofertas. Para el registro de las eliminaciones, modificaciones o adiciones de las Demandas, el Agente Colocador o el Afiliado al MEC que ingrese al sistema:

- (1) identificarán la Demanda de acuerdo con su número consecutivo; y
  - (2) modificarán la Demanda con la información adicional para actualizar la Demanda.
- (K) Una vez se finalice el Período de Construcción del Libro de Ofertas ninguna Demanda podrá ser eliminada, modificada o agregada.
- (L) El Agente Colocador será responsable de que las Demandas cumplan con los requisitos contenidos en los Documentos Relevantes de la Emisión y deberá conservar todas y cada una de las Demandas recibidas o prueba de las mismas.
- (M) El Agente Colocador deberá clasificar correctamente al Inversionista Calificado en el sector económico que se asigne en cada una de las Demandas y será responsable frente al Inversionista Calificado en el evento de que se registren erróneamente.
- (N) El Administrador del Libro de Ofertas no podrá recibir o registrar Demandas antes del inicio o con posterioridad a la finalización del Período de Construcción del Libro de Ofertas.
- (O) Ni el Emisor, ni el Administrador del Libro de Ofertas, serán responsables por las Demandas que el Agente Colocador reciba oportunamente y no registre en el Libro de Ofertas antes de que finalice el Período de Construcción del Libro de Ofertas. El Agente Colocador responderá frente al Inversionista Calificado por las Demandas no registradas, de conformidad con la Ley Aplicable, en particular, aquellas normas relacionadas con los deberes exigibles a los intermediarios de valores.
- (P) Las Demandas que hayan quedado registradas al finalizar el Período de Construcción del Libro de Ofertas son vinculantes, irrevocables e incondicionales y se adjudicarán con sujeción al mecanismo de descrito en la Sección 6.1 del Capítulo II de la Primera Parte del presente Prospecto.
- (Q) Al finalizar el Período de Construcción del Libro de Ofertas, el Administrador del Libro de Ofertas procederá a entregarlo al Emisor, a través del Estructurador, para que, en el Día Hábil establecido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, determine si se formaliza o no la Oferta Pública.
- (R) De conformidad con el Libro de Ofertas, el Emisor a través del Estructurador, determinarán los términos y condiciones de adjudicación.

- (ii) Criterios de rechazo o eliminación de las Demandas: Las Demandas podrán ser objeto de rechazo o eliminación, de conformidad con los siguientes criterios:
  - (A) Por mínimo y múltiplo: cuando la Demanda no cumpla con el Monto Mínimo de Suscripción y con el Múltiplo Nominal de Demanda.
  - (B) Por horario: cuando la Demanda se presente por fuera del Período de Construcción del Libro de Ofertas de acuerdo con lo establecido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.
  - (C) Por otras razones no previstas en el Instructivo Operativo BVC que impidan tener certeza de la Demanda o que impidan la distribución y adjudicación de los Bonos, en los términos definidos en los Documentos Relevantes de la Emisión y de acuerdo con el criterio de la BVC.

(c) Formalización de la Oferta Pública

El Emisor podrá tomar la determinación de no formalizar la Oferta Pública, cuando el monto demandado sea inferior al Monto de Emisión Ofrecido. La decisión de no formalizar la Oferta Pública se informará a los Inversionistas Calificados.

En caso de que el Emisor decida formalizar la Oferta Pública, el Estructurador, por instrucción del Emisor, procederá a incorporar en el Prospecto el Monto Adjudicado y la Tasa Cupón y remitirá al RNVE y la BVC el Prospecto de Información Definitivo.

Dicho envío del Prospecto de Información Definitivo al RNVE deberá ser publicado por el Emisor a más tardar el Día Hábil siguiente al cierre del libro de ofertas a través de Información Relevante publicada en la página web de la SFC y a través de la página web del Emisor [www.ultracem.co](http://www.ultracem.co).

El plazo para adoptar la determinación de formalizar o no la Oferta Pública, se informará en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

(d) Mecanismo de Distribución y Adjudicación de los Bonos

Finalizado el Período de Construcción del Libro de Ofertas y una vez formalizada la Oferta Pública de conformidad con lo dispuesto en la Sección 6.1(c) del Capítulo II de la Primera Parte del presente Prospecto, el Emisor, de conformidad con las instrucciones impartidas por el Agente Estructurador, teniendo en consideración aquellas condiciones y circunstancias de mercado que mejor satisfagan las necesidades del Emisor, procederá a determinar discrecionalmente los términos y condiciones de adjudicación.

El Emisor y/o el Estructurador informará a la BVC los términos y condiciones de adjudicación de los Bonos que utilizaron para realizar la adjudicación final, y hará entrega a la BVC del archivo de adjudicación final con base en dichos términos y condiciones para que la BVC procese la información en sus respectivos sistemas.

(e) Reserva sobre la Información

Los funcionarios de la BVC asignados serán los únicos que, durante el Período de Construcción del Libro de Ofertas, podrán conocer la información recibida del Agente Colocador y los Afiliados al MEC.

El Emisor y/o el Estructurador, serán habilitados por la BVC para hacer uso de las herramientas tecnológicas necesarias para acceder a los reportes en línea durante el proceso de Construcción del Libro de Ofertas. Estos reportes contendrán la información de las Demandas por parte del Agente Colocador y de los Afiliados al MEC, así como los montos demandados e Inversionistas Calificados.

La BVC entregará al Estructurador el Libro de Ofertas una vez se cierre el mismo a través del sistema dispuesto para la Construcción del Libro de Ofertas.

## **6.2 Mecanismo de Subasta Holandesa**

La subasta para la adjudicación de los Bonos se realizará utilizando el sistema electrónico de adjudicación bajo el mecanismo de Subasta Holandesa desarrollado por la BVC, con quien se acordarán los términos correspondientes. El procedimiento operativo de la Subasta Holandesa se informará en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el Instructivo Operativo que la BVC expida para cada la Subasta Holandesa disponible en el sitio web [www.BVC.com.co](http://www.BVC.com.co). La adjudicación se realizará al cierre del horario establecido para el ingreso de Demandas al sistema electrónico de adjudicación, indicado en el respectivo Aviso de Oferta Pública respetando las condiciones allí especificadas.

## **6.3 Reglas comunes a ambos mecanismos**

### **(a) Liquidación y Cumplimiento**

La liquidación, entendida como la determinación del valor a pagar en Pesos por los Tenedores, será realizada por la BVC a través del BackOffice. Todas las operaciones deberán compensarse bajo la Modalidad DVP – Entrega contra Pago. Igualmente, la BVC dará la orden de compensación de la operación a Deceval.

Las operaciones no admitirán anticipo o aplazamiento en el cumplimiento por parte del Agente Colocador o los Afiliados al MEC y deberán cumplirse dentro del horario establecido. Todo el proceso de liquidación, cumplimiento y compensación de operaciones deberá realizarse en los términos previstos en los Documentos Relevantes de la Emisión.

### **(b) Sobre-adjudicación**

Siempre y cuando se advierta en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, en el evento en que el monto total demandado fuere superior al Monto de Emisión Ofrecido, el Emisor por decisión autónoma podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un monto adicional establecido en dicho aviso (monto de sobre-adjudicación) sin exceder el Monto de Emisión Autorizado. La adjudicación de la demanda insatisfecha se efectuará según los criterios establecidos en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

## **7. Mercado secundario**

Los Bonos tendrán Mercado Secundario directamente entre los Tenedores de Bonos y a través de la BVC.

## **8. Metodología de valoración**

La valoración de los Bonos será realizada por el Tenedor de Bonos, según el régimen aplicable por la entidad que ejerza vigilancia y/o control.

La clasificación, valoración y contabilización de los Bonos para los Tenedores que sean empresas del sector financiero se realizará de acuerdo con lo definido en el Capítulo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995).

La clasificación, valoración y contabilización de los Bonos Ordinarios para los Tenedores que sean empresas del sector real se realizará de acuerdo con lo definido por las NIIF acogidas mediante la Ley 1314 de 2009 o las normas que los modifiquen o los sustituyan.

La valoración a la que se hace alusión en la presente sección no implica responsabilidad alguna de la SFC, así como tampoco sobre la bondad, precio o negociabilidad de los Bonos Ordinarios.

## **9. Mecanismos para la prevención y control del lavado de activos y de la financiación del terrorismo**

Toda vez que la Oferta Pública en el mercado primario es desmaterializada y colocada a través de entidades vigiladas por la SFC, les corresponderá a dichas entidades dar aplicación a las instrucciones relativas a la administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, de conformidad con lo establecido en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica.

Para estos efectos, el Emisor estableció, en forma previa, criterios para la escogencia del Agente Colocador que garanticen que la entidad de cumplimiento a los fines establecidos en dicha disposición. Asimismo, el Emisor delegó en el Agente Colocador la obligación de consolidar la información de los Inversionistas. En todo caso, el Agente Colocador deberá dar cumplimiento a las instrucciones relativas a la administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica, y efectuar en forma individual, los reportes de que trata dicha circular.

Con el fin de cumplir con lo dispuesto en las normas sobre prevención y control del lavado de activos y de la financiación del terrorismo, los Inversionistas que se encuentren interesados en adquirir los Bonos, para participar en el respectivo proceso de colocación de los mismos, deberán estar vinculados como clientes del Agente Colocador conforme a las políticas internas del mismo, y deberán haber entregado la autorización de uso de datos personales que será exigido por ellos.

El Inversionista deberá encontrarse vinculado como cliente con la antelación señalada por el Agente Colocador de conformidad con sus políticas de vinculación de clientes. Tratándose de colocaciones a través del mecanismo de Subasta Holandesa, el Inversionista deberá encontrarse vinculado como cliente a más tardar antes de la hora prevista para la iniciación de la recepción de las demandas. Tratándose de colocaciones a través del mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas, el Inversionista deberá encontrarse vinculado como cliente a más tardar al momento de la presentación de la demanda.

El potencial Inversionista que no se encuentre vinculado como cliente del Agente Colocador, no podrá participar en el proceso de adjudicación de Bonos.



## **PRIMERA PARTE – DE LOS BONOS ORDINARIOS CON GARANTÍA PARCIAL**

### **CAPÍTULO III – CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA GARANTÍA PARCIAL**

#### **1. Características generales de la garantía**

Como parte de la estrategia de apoyo a la financiación y liquidez de las empresas, el Gobierno Nacional ha fortalecido el programa de garantía "Unidos por Colombia", incluyendo una nueva línea dirigida a respaldar la emisión de bonos ordinarios en el segundo mercado que realicen las empresas para atender las necesidades de financiación de mediano y largo plazo, con cobertura del 70% sobre el valor de la emisión.

La Garantía Parcial a primer requerimiento irrevocable ha sido otorgada por el FNG, sociedad anónima con domicilio principal en Bogotá D.C. en la Calle 26 A No. 13 - 97 Piso 25, y su plazo máximo de vigencia se extenderá hasta quince (15) Días Hábiles siguientes contados a partir de la Fecha de Vencimiento de los Bonos, o hasta el acaecimiento de la Terminación de la Garantía.

La Garantía Parcial admitirá un único requerimiento de pago sin que en el agregado exceda el Límite de la Garantía. En consecuencia, realizado el pago de dichos requerimientos cesará toda responsabilidad del FNG en lo pasado y para el futuro respecto de la Garantía y, por consiguiente, los requerimientos de pago posteriores no tendrán validez alguna.

El valor máximo que cubre la Garantía es de \$84.000.000.000 (correspondiente al 70% del Monto de la Emisión Autorizado).

La Garantía Parcial se hará exigible, en los términos y conforme al procedimiento señalado para el efecto en la Sección 18 del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto de Colocación, cuando por cualquier circunstancia el Emisor incumpla total o parcialmente la obligación de poner a disposición del Administrador de los Bonos de la Emisión los recursos necesarios para atender el pago de capital e intereses causados en cualquier Fecha de Pago, evento en el cual habrá lugar a la aceleración del pago de capital e intereses causados hasta la fecha de aceleración de los Bonos, por lo que será inmediatamente exigible y por consiguiente, la Garantía Parcial podrá hacerse efectiva conforme al procedimiento previsto en su texto, en el Instructivo Operativo de la Garantía y en la Sección 18 del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto de Colocación.

Los documentos correspondientes a la Garantía Parcial se encuentran incluidos como Anexo 3 al presente Prospecto de Colocación. La Cláusula 5 del Contrato de Garantía establece obligaciones para el Emisor, como parte estipulante -en favor de los Tenedores de Bonos- en el Contrato de Garantía. La información sobre la Garantía, las condiciones de los Bonos y la obligación del Emisor de no efectuar Pagos Restringidos en los términos del Contrato de Garantía se encuentran incluidos en este Prospecto de Colocación.

En el Anexo 3 se encuentran al detalle los términos y condiciones de la Garantía en el marco del Contrato de Garantía y el Certificado de Garantía.

#### **1.1 Sanción por Pagos Restringidos**

De acuerdo con el texto de la Garantía y de conformidad con lo previsto en la Circular Normativa Externa No. 050 de 2020 del 26 de agosto de 2020 y Circular Informativa Externa No. 022 de 2020

del 27 de agosto de 2020 expedidas por el Garante, el Emisor, en caso de realizar Pagos Restringidos, conforme los mismos se detallan en la mencionadas circulares, deberá pagar al Garante, a título de sanción, las sumas allí incorporadas, en las oportunidades previstas para el efecto, sin que por lo anterior la Garantía pierda sus efectos, valor, vigencia y alcance.

## **2. Generalidades sobre el Garante: Fondo Nacional de Garantías**

El Fondo Nacional de Garantías S.A. es la entidad a través de la cual el Gobierno Nacional busca facilitar el acceso al crédito para las micro, pequeñas y medianas empresas, mediante el otorgamiento de garantías. Adicionalmente, el FNG respalda préstamos destinados a financiar la adquisición de viviendas de interés social.

### **2.1 Programa "Unidos por Colombia"**

El Gobierno Nacional a través del Fondo Nacional de Garantías S.A. – FNG, estructuró un programa especial de garantías denominado "Unidos por Colombia" el cual tiene como propósito contrarrestar las dificultades económicas que presentan las Empresas MiPymes, las Grandes Empresas, los Trabajadores Independientes y los sectores más afectados de la economía con ocasión de la emergencia sanitaria decretada en nuestro país a causa de la propagación del COVID-19.

Este programa permite a las empresas acceder al financiamiento requerido para suplir la falta de ingresos y de esta manera solventar los problemas de liquidez y demás necesidades para así mantenerse en su actividad o reinventarse en medio de las dificultades presentadas por la actual coyuntura.

El Fondo Nacional de Garantías ha creado como parte de su Programa Especial "Unidos por Colombia", la línea de garantía Bonos, con cobertura del 70% sobre el valor de la emisión, los cuales contarán, a cargo del gobierno nacional, con un subsidio parcial de la comisión del 70% que cobra el FNG por la emisión de la garantía.

### **2.2 Contrato de Garantía, Promesa de Garantía y Certificado de Garantía**

Estos documentos se encuentran adjuntos al presente Prospecto de Colocación en el Anexo 3 y se adjuntarán las versiones suscritas por las partes, al Prospecto de Información Definitivo.



## SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR

### CAPÍTULO I – INFORMACIÓN GENERAL DE ULTRACEM S.A.S.

#### 1. Razón social, situación legal, duración y causales de disolución

##### 1.1 Razón Social

La razón social del Emisor es Ultracem S.A.S. (en adelante el "Emisor", la "Sociedad" o la "Compañía"), constituida mediante documento privado del 2 de noviembre de 2012 e inscrito en la Cámara de Comercio de Barranquilla el 15 de noviembre de 2012 bajo el número 248.322 del Libro IX del registro mercantil.

##### 1.2 Reformas Estatutarias

La escritura de constitución ha sido reformada en reiteradas ocasiones, siendo la última mediante escritura pública de fecha 8 de noviembre de 2017, de acuerdo con la siguiente información:

Documento	Fecha	Inscripción en RM
Acta 1	19/11/2012	26/12/2012
Acta 2	18/12/2012	08/01/2013
Acta 4	10/04/2013	19/04/2013
Acta 5	14/06/2013	28/11/2013
Acta 12	09/12/2018	28/12/2018
Acta 16	26/10/2020	29/10/2020

Los Estatutos Sociales del Emisor pueden ser consultados en la página web del Emisor [www.ultracem.co](http://www.ultracem.co)

##### 1.3 Situación Legal y Duración

El Emisor no se encuentra disuelto y su vigencia indefinida, pero la Asamblea General de Accionistas podrá decretar su disolución anticipada conforme a los Estatutos Sociales.

##### 1.4 Causales de Disolución

De acuerdo con el artículo 63 de los Estatutos Sociales, el Emisor se disolverá por decisión de la Asamblea General de Accionistas adoptada conforme a estos Estatutos; por la iniciación del trámite de liquidación judicial; por decisión de autoridad competente en los casos expresamente previstos en la ley; cuando las pérdidas reduzcan el patrimonio neto por debajo del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito; y por las demás causales establecidas por la ley.

Actualmente el Emisor no se encuentra incurso en causal de disolución.

#### 2. Domicilio social principal y dirección principal

El Emisor tiene su domicilio principal en el municipio de Galapa, Atlántico, ubicada en el Km 2.5 Vía Cordialidad.

### **3. Objeto social principal y/o actividad económica principal**

Según los estatutos sociales, el Emisor tendrá por objeto social la realización de cualquier actividad civil o comercial lícita. La actividad económica principal de Ultracem se encuentra incluida en la carátula del presente Prospecto de Colocación.

### **4. Inspección y vigilancia sobre el Emisor**

El Emisor se encuentra sometido a la fiscalización estatal de la Superintendencia de Sociedades. Una vez inscritos los Bonos en el RNVE el Emisor, como Emisor de valores, se encontrará sometido al control exclusivo de la SFC y estará sujeto a las normas del mercado público de valores.

### **5. Naturaleza y régimen jurídico**

El Emisor, es una sociedad comercial, por acciones simplificada, legalmente establecida en Colombia, desde el 15 de noviembre de 2012.

### **6. Reseña histórica del Emisor**

La Familia Ruiseco, con una amplia experiencia en el sector industrial y principalmente en el cementero, encabezó Cementos del Caribe (actualmente Cementos Argos) y sus filiales durante 54 años. Dirigieron el desarrollo, adquisición y expansión del cemento en Colombia, así como el de varias compañías de cemento en Venezuela, Panamá, Haití, República Dominicana, Estados Unidos e Islas del Caribe

Posteriormente, la Familia Ruiseco, de manera independiente, se dedica a la producción y comercialización de carbón mediante la empresa FrontierCoal (fundada en 2003) y al desarrollo de la concesión minera La Francia II en el Cesar, una de las concesiones más relevantes del sector minero. Esta concesión es vendida en 2007 a la empresa canadiense Coalcorp. En paralelo se desarrolló la Sociedad Portuaria Caribe, especializada en carbón, gráneles sólidos y otros gráneles. En el año 2014 fue vendida a la empresa suiza Trafigura.

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 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.

Actualmente sus productos son preferidos por constructores, concreteros, prefabricadores, ingenieros, arquitectos, ferreteros, maestros de obra, albañiles y la industria en general, y se posiciona como el cuarto jugador en el mercado local.

## 7. Composición accionaria e información sobre los principales accionistas

El Emisor cuenta con un único accionista, definido en la siguiente tabla:

Accionistas	Número de acciones	Participación
Cementos y Concretos Atlántico S.A.	33.922.855	100,00%
<b>Total</b>	<b>33.922.855</b>	<b>100,00%</b>

Cementos y Concretos Atlántico S.A. es una sociedad comercial constituida en el estado de Panamá.

## 8. Prácticas de gobierno corporativo

### 8.1 Descripción

El Emisor cuenta con un Código de Gobierno Corporativo que busca optimizar el desempeño de la estructura organizacional del Emisor, incluyendo el de la Junta Directiva y los comités de apoyo que lo componen para asegurar que las decisiones tomadas sean efectivas para la gestión administrativa y de riesgos del Emisor. Los estándares de comportamiento de la Sociedad están orientados por la política de buen gobierno del Emisor en la cual se establecen pautas para la toma de decisiones en diferentes situaciones.

### 8.2 Comité de auditoría

Con el propósito de prestar apoyo a la labor de la Junta Directiva el Emisor cuenta con un Comité de Auditoría. Este comité está conformado por tres (3) miembros de la Junta Directiva, uno de los



cuales deberá siempre ser un miembro independiente de la Junta Directiva. Los miembros del Comité serán designados por la misma Junta Directiva por períodos de dos (2) años. Si la junta no hiciese nueva elección de miembros, se entenderá prorrogado su mandato hasta tanto se efectúe nueva designación. Las decisiones del Comité de Auditoría se adoptarán por mayoría simple.

El presidente del Comité de Auditoría será siempre un miembro independiente. Actuará como secretario del Comité de Auditoría el auditor de la Sociedad o, en su defecto, el Secretario de la Junta Directiva. El Comité de Auditoría contará con la presencia del Revisor Fiscal de la Sociedad, quien asistirá con derecho a voz y sin voto.

---

## SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR

### CAPÍTULO II – ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL EMISOR

#### 1. Estructura organizacional del Emisor

El Emisor, para su dirección y administración cuenta con una Asamblea General de Accionistas y una Junta Directiva, las cuales ejercen las funciones y cuentan con las atribuciones que se determinan en los Estatutos Sociales del Emisor, y en la ley. Adicionalmente, cuenta con una alta gerencia, el gerente y los representantes legales y un comité de auditoría.

El máximo órgano social del Emisor es la Asamblea General de Accionistas, y en segundo lugar la Junta Directiva, como órgano delegado de la Asamblea.

La representación legal del Emisor, su dirección y administración, estará a cargo del gerente general de la Sociedad o de sus suplentes cuando hagan sus veces, teniendo en cuenta lo dispuesto dentro los Estatutos Sociales y de las que adopte la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva.

Cada uno de estos órganos societarios ejerce las funciones y atribuciones que se determinan en los Estatutos Sociales, con sujeción a las disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias vigentes.

##### 1.1 Asamblea General de Accionistas

La Asamblea General de Accionistas es el máximo órgano de gobierno del Emisor, en esa medida, en cabeza suya se encuentra en primera medida la dirección de la sociedad, la determinación de los mecanismos para la evaluación y control de las actividades de los administradores y de los principales directivos y ejecutivos de la sociedad.

La Asamblea General de Accionistas tendrá reuniones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias de la Asamblea General de Accionistas se celebrarán anualmente dentro de los tres primeros meses de cada año. Dichas reuniones serán presididas por el accionista que designe la Asamblea General de Accionistas, y contará con un secretario, elegido también por los accionistas.

Podrán convocar a la Asamblea General de Accionistas, la Junta Directiva, el gerente o sus suplentes o el revisor fiscal. La Asamblea General de Accionistas únicamente podrá tomar decisiones relacionadas con los temas previstos en el orden del día incluido en la convocatoria. No obstante, con el voto favorable de la mitad más una de las acciones presentes, la Asamblea General de Accionistas podrá ocuparse de otros temas, una vez agotado el orden del día y en todo caso, podrá remover en cualquier momento a los administradores y demás funcionarios cuya designación le corresponda.

Las reuniones de la Asamblea General de Accionistas podrán tener el carácter de presenciales y no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General de Accionistas cuando, por cualquier medio, todos los accionistas puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva, de conformidad con lo previsto por la Ley 222 de 1995. En ningún caso se requerirá la citación y/o asistencia de un delegado de la Superintendencia de Sociedades para este tipo de reuniones. También serán válidas las decisiones de la Asamblea General de Accionistas cuando por escrito, todos los accionistas expresen el sentido de su voto, de conformidad con el mecanismo previsto en la Ley 222 de 1995.

##### (a) Funciones de la Asamblea General de Accionistas

Los actuales Estatutos Sociales del Emisor establecen las siguientes funciones para la Asamblea General de Accionistas:

1. Estudiar y aprobar las reformas de los Estatutos e interpretar las disposiciones de los mismos que dieren lugar a dudas; 2. Examinar, aprobar o improbar los reportes presentados por el Gerente General de la Sociedad respecto del estado del negocio corporativo; 3. Examinar, aprobar o improbar los balances de fin de ejercicio y las cuentas que deben rendir los administradores, así como examinar cuando lo tenga a bien, directamente o, por medio de una comisión, los libros, cuentas, documentos y caja de la Sociedad; 4. distribuir utilidades con el voto del 78% de las acciones presentes en la asamblea. Cuando no se obtenga la mayoría prevista anteriormente, deberá distribuirse por lo menos el 50% de la utilidades liquidas o del saldo de las mismas, si tuviere que enjugar pérdidas de ejercicios anteriores; 5. Constituir e incrementar las reservas a que haya lugar; 6. Fijar la forma y plazos en que se pagará el dividendo; 7. Modificar el objeto social de la Sociedad y los términos de la molienda; 8. Decretar el aumento o disminución del capital social de la Sociedad; 9. Decidir sobre los cambios de domicilio social, la fusión, consolidación, reorganización, escisión, transformación, integración o alianzas estratégicas con terceros o solicitud de admisión a un acuerdo de estructuración o proceso de quiebra o cualquier otra forma de terminación del negocio o de las operaciones de la Sociedad ( o cualquier otra norma que sea similar o que la remplace, sustituya o modifique y sobre todas aquellas reformas que puedan afectar sustancialmente el contrato social o que aumenten la responsabilidad de los accionistas; así como aprobar la adquisición de otras empresas, y la enajenación de sustancialmente todos los activos de la Sociedad o su establecimiento de comercio; 10. Decretar la disolución de la Sociedad; 11. Aprobar la emisión y colocación de acciones privilegiadas y/o con dividendo preferencial y sin derecho a voto, o de cualquier otra clase. Disponer que determinada emisión de acciones comunes sea colocada sin sujeción al derecho de preferencia, requerirá del voto del 70% de las acciones presentes en la asamblea; 12. El pago de dividendos en forma de acciones liberadas de la misma Sociedad, requerirá del voto del ochenta por ciento (80%) de las acciones presentes en la asamblea; 13. Ordenar la readquisición de sus propias acciones, de conformidad con la ley y con estos Estatutos; 14. Nombrar para períodos de dos (2) años al Revisor Fiscal y a su suplente, señalar su remuneración y fijar las apropiaciones previstas para el suministro de recursos humanos y técnicos destinados al desempeño de las funciones a él asignadas, así como removerlo libremente; 15. Elegir y remover libremente, en cualquier tiempo, a los funcionarios cuya designación le corresponda, incluido los miembros de la Junta Directiva, así como fijar la remuneración respectiva, aprobar cambios en el número, estructura y funciones de los directores, miembros de junta directiva y representantes legales; 16. Considerar los informes del Gerente General sobre el estado de los negocios sociales y el informe del Revisor Fiscal cuando haya lugar. 17. Nombrar al liquidador de la Sociedad y a su suplente, señalando las pautas para el cumplimiento de sus funciones; 18. Ordenar las acciones que correspondan contra los administradores, funcionarios directivos y Revisor Fiscal; 19. Decretar la emisión títulos representativos de obligaciones y delegar en la Junta Directiva y/o en el Gerente General y sus suplentes los actos tendientes a su emisión y colocación; 20. Decretar la enajenación total de los haberes de la Sociedad; 21. Delegar en la Junta Directiva o en el Gerente General aquellas funciones cuya delegación no esté prohibida por la ley; 22. Adoptar las medidas que reclamen el cumplimiento de los Estatutos y el interés común de los accionistas; 23. El otorgamiento de garantías para respaldar obligaciones de terceros requerirá del voto del 70% de las acciones presentes en la asamblea; y 24. Las demás

que señalen las leyes o estos Estatutos y que no estén expresamente atribuidas a otro órgano.

## 1.2 Junta Directiva

### (a) Composición de la Junta Directiva

De conformidad con el numeral primero del artículo 22 del Decreto 1235 de 2020 la Junta Directiva del Emisor está compuesta por 5 miembros, de los cuales no menos del veinticinco por ciento (25%) son independientes. De igual forma y bajo lo dispuesto por el numeral tercero del artículo 22 del Decreto 1235 de 2020, el Emisor tiene conformado un Comité de Auditoría conformado por tres (3) miembros de la Junta Directiva, uno de los cuales deberá siempre ser un miembro independiente de la Junta Directiva. El presidente del Comité de Auditoría será siempre un miembro independiente. Actuará como secretario del Comité de Auditoría el auditor de la Sociedad o, en su defecto, el Secretario de la Junta Directiva. El Comité de Auditoría contará con la presencia del Revisor Fiscal de la Sociedad, quien asistirá con derecho a voz y sin voto.

Teniendo en cuenta lo estipulado en los Estatutos Sociales, la Asamblea General de Accionistas con un número de votos que representan el cien por ciento (100%) de las acciones presentes y/o representadas en la reunión, eligió el 26 de octubre de 2020 a los siguientes miembros de Junta Directiva.

Principales	Suplentes
Juan Manuel Ruiseco Gutiérrez C.C. 72.095.348	Juan Manuel Ruiseco Carbonell C.C. 1.045.738.209
Nicolás Ruiseco Gutiérrez C.C. 72.095.861	Gabriel Ignacio Zea C.C. 15.321.056
Ana Cristina Ruiseco Gutiérrez C.C. 22.621.302	Carolina Ruiseco Gutierrez C.C. 22.622.087
Luis Fernando Vergara (*) C.C. 7.426.423	Juan Carlos Nates Guerra(*) C.C: 79.939.056
Loretta Jiménez Sánchez (*) C.C. 32.639.288	Javier Cuello Lacouture(*) C.C. 77.016.762

\* Miembros Independientes

### (b) Detalle de la experiencia de la Junta Directiva

A continuación, se presenta un breve resumen de la hoja de vida de los miembros de Junta Directiva a la fecha del presente Prospecto de Colocación:

Miembro de Junta	Resumen de su experiencia laboral
Juan Manuel Ruiseco Gutiérrez	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Magister en Administración, U. del Norte.</li> <li>- Grado en Economía, University of Tampa.</li> </ul>

Miembro de Junta	Resumen de su experiencia laboral
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presidente y Socio Fundador de Ultracem, Sociedad Portuaria de Capulco, Sociedad Portuaria Graneles del Golfo, Sociedad Portuaria del Caribe y Frontier Coal. Fue Vicepresidente de Inversiones de Cementos del Caribe y Gerente General de Agregados y Concretos.</li> </ul>
Nicolás Ruiseco Gutiérrez	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Especialización en Banca, U. de los Andes</li> <li>- Grado BBA, Hofstra University</li> <li>- Juntas Directivas: Frontier Coal, Juan Manuel Ruiseco SCA, y Logicem.</li> <li>- Vicepresidente y Socio Fundador de Ultracem y Logicem. Anteriormente ocupó cargo financieros y comerciales en Cementos Paz del Río, Caribe Trading y Colonial Clay</li> </ul>
Ana Cristina Ruiseco Gutiérrez	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BBA y Mercadeo, American University</li> <li>- Grado en Comunicación, Mount Vernon</li> <li>- Se destacan sus cargos como: Jefe de Administración de Riesgos de Ecopetrol, Directora Comercial en CI Ladracol, y Gerente General en Stylonuevo y Miss G Bags</li> </ul>
Luis Fernando Vergara	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Postgrado en Administración INCOLDA – Columbia University</li> <li>- Grado en Ingeniería Mecánica, UPB</li> <li>- Juntas Directivas: Suramericana de Inversiones, Cementos del Caribe, Cementos Rioclaro, Aluminio Nacional, Smurfit, entre otras.</li> <li>- Actual miembro de la Junta de Transelca. Ha ocupado cargos gerenciales en empresa como Grupo Argos, Cementos del Caribe y Cementos del Valle</li> </ul>
Loretta Jiménez Sánchez	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Especialización en Finanzas EAFIT</li> <li>- Maestría - Facultad de Ingeniería Industrial Georgia Tech</li> <li>- Grado en Ingeniería Industrial The University of Alabama</li> <li>- Juntas Directivas: Cementos del Valle SA, Tolcemento SA, Carbones del Caribe SA, Urbanizadora Villa Santos, entre otras.</li> <li>- Fue Secretaria de Agua Potable y Saneamiento Básico de la Gobernación del Atlántico, y Presidenta de Cementos del Caribe.</li> </ul>
Juan Manuel Ruiseco Carbonell	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grado en Emprendimiento, Babson College</li> <li>- Actualmente se desarrolla como Coordinador Financiero en Ultracem SAS. Anteriormente se desarrolló como analista de gestión de patrimonios en el banco UBS e hizo una pasantía en ITOCHU Trading Corp.</li> </ul>
Gabriel Ignacio Zea	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Especialista en Finanzas, Universidad del Norte</li> <li>- Grado en Administración de Negocios, Universidad EAFIT</li> </ul>



Miembro de Junta	Resumen de su experiencia laboral
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actualmente es Gerente General de FrontierCoal SAS, y anteriormente fue Gerente de Proyectos de la misma. Adicionalmente fue Gerente Financiero y Administrativo de Carbones del Caribe SA.</li> <li>- Es miembro de Junta Directiva de Logicem SAS</li> </ul>
<p style="text-align: center;">Carolina Ruiseco Gutierrez</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Primer Ciclo de Historia General del Arte, Ecole du Louvre</li> <li>- Grado en Ingeniería Industrial, University of Miami</li> <li>- Es la fundadora y presidente de Fashion Minded SAS. Adicionalmente se desempeñó como directora de Sporty Henri, Christian Dior Couture, Loewe SA y Esteban Cortázar.</li> </ul>
<p style="text-align: center;">Juan Carlos Nates Guerra</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Especialista en Finanzas Corporativas, CESA</li> <li>- Grado en economía, Universidad del Rosario</li> <li>- Intercambio Académico, Universidad Carlos III de Madrid</li> <li>- Actualmente es Gerente General de Invernag SAS. Anteriormente ocupó puestos Gerenciales en Dorialco SAS y participo en Banca Corporativa en Bancolombia SA.</li> <li>- Actualmente es miembro de las Juntas Directivas de Fideicomiso Corocora, Paralelo 94 SAS, Awarala Central Electrica SAS, Invernag SAS y La Clínica PortoAzul SAS</li> </ul>
<p style="text-align: center;">Javier Cuello Lacouture</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gerencia Estratégica para Dirección de Compañías, Harvard University</li> <li>- Grado en Administración de Empresas, Florida Atlantic University</li> <li>- Es el socio fundador de Autonorte Ltda. Adicionalmente se desempeñó como gerente de Car Hyundai Ltda.</li> <li>- Ha sido miembro de la Junta Directiva de FENALCO desde 1999 y de la Cámara de Comercio de Barranquilla</li> </ul>

(c) Funciones y facultades de la Junta Directiva

Los Estatutos Sociales establecen las siguientes funciones para la Junta Directiva:

- 1.- Darse su propio reglamento y fijar los reglamentos internos de la Sociedad;
- 2.- Cooperar con el Gerente en la administración y dirección de los negocios sociales;
- 3.- Elegir cada dos años al Gerente de la Sociedad y los suplentes y fijarles la remuneración respectiva.
- 4.- La celebración de cualquier acto o contrato comprendido dentro del objeto social que tenga un valor igual o superior a USD \$ 2.000.000, aun cuando una misma operación se fraccione en varias;
- 5.- Presentar a la Asamblea, en unión del Gerente, el balance de cada ejercicio con los demás anexos e informes de que trata el artículo 446 del Código de Comercio, y cuando lo estime conveniente proponer a la Asamblea General de Accionistas las reformas que juzgue adecuado introducir a los estatutos;
- 6.- Preparar cualquier reglamento de suscripción y colocación de acciones y cualesquiera valores;
- 7.- Convocar a la Asamblea General de Accionistas a sesiones extraordinarias siempre que

lo crea conveniente o cuando lo solicite un número de accionistas que represente por lo menos la cuarta parte de las acciones suscritas. 8.- Dar su voto consultivo cuando la Asamblea lo pida o cuando lo determinen los estatutos; 9.- Examinar cuando lo tenga a bien, directamente o, por medio de una comisión, los libros, cuentas, documentos y caja de la Sociedad; 10.- Aprobar la adquisición de otras empresas, venderlas o proponer a la Asamblea su incorporación o fusión a otra sociedad; 11.- Fijar la política de sueldos y prestaciones del personal que trabaje en la Sociedad; 12.- Establecer o suprimir sucursales o agencias dentro o fuera del país y reglamentar su funcionamiento; 13.- Interpretar las disposiciones de los estatutos que dieren lugar a dudas y fijar su sentido mientras se reúna la próxima Asamblea para someterle la cuestión; 14.- Cuidar del estricto cumplimiento de todas las disposiciones consignadas en estos estatutos y de las que se dicten para el buen funcionamiento de la Sociedad; 15.- Aprobar y modificar el presupuesto anual. Determinar las partidas que se deseen llevar a fondos especiales; 16.- Disponer cuando lo considere oportuno, la formación de comités consultivos o técnicos, integrados por el número de miembros que determine, para que asesoren al Presidente en determinados asuntos; 17.- Designar a los miembros del Comité de Auditoría y aprobar su reglamento o las modificaciones propuestas al mismo; 18.- aprobar el otorgamiento a cualquier persona de poderes legales o mandatos generales; 19.-aprobar las operaciones con partes vinculadas, cuando se cuente con el voto favorable de todos los miembros independientes de la Junta Directiva, y siempre que ello no comporte una situación en conflicto de interés bajo la legislación aplicable, la cual deba ser aprobada según el procedimiento establecido en las leyes sobre la materia; 20.- Siempre que la Asamblea General de Accionistas haya decretado la emisión y colocación de bonos ordinarios u otros títulos representativos de obligaciones, aprobar el respectivo reglamento de emisión y colocación, y autorizar al Gerente General y sus suplentes para llevar a cabo las actuaciones tendientes a la emisión y colocación respectiva; y 21.- Las demás que le delegue la Asamblea General de Accionistas, o las que deba proveer de conformidad con la ley o estos estatutos.

- (d) Mecanismos adoptados para garantizar independencia de los miembros de la Junta Directiva

Los Estatutos Sociales del Emisor establecen que no menos del veinticinco por ciento (25%) de los miembros de la Junta Directiva deberán tener la calidad de miembros independientes de conformidad con las normas aplicables.

## 2. Personal directivo:

### 2.1 Hoja de vida de la gerencia de Ultracem

El personal directivo del Emisor es el siguiente:

Cargo	Nombre	Años de experiencia	Estudios	Experiencia laboral
Gerente General	Julián Alberto Vásquez Arango	25	Estudios en Alta Dirección en Logística, U. de los Andes	Ha ocupado cargos gerenciales en Logística y Comercialización

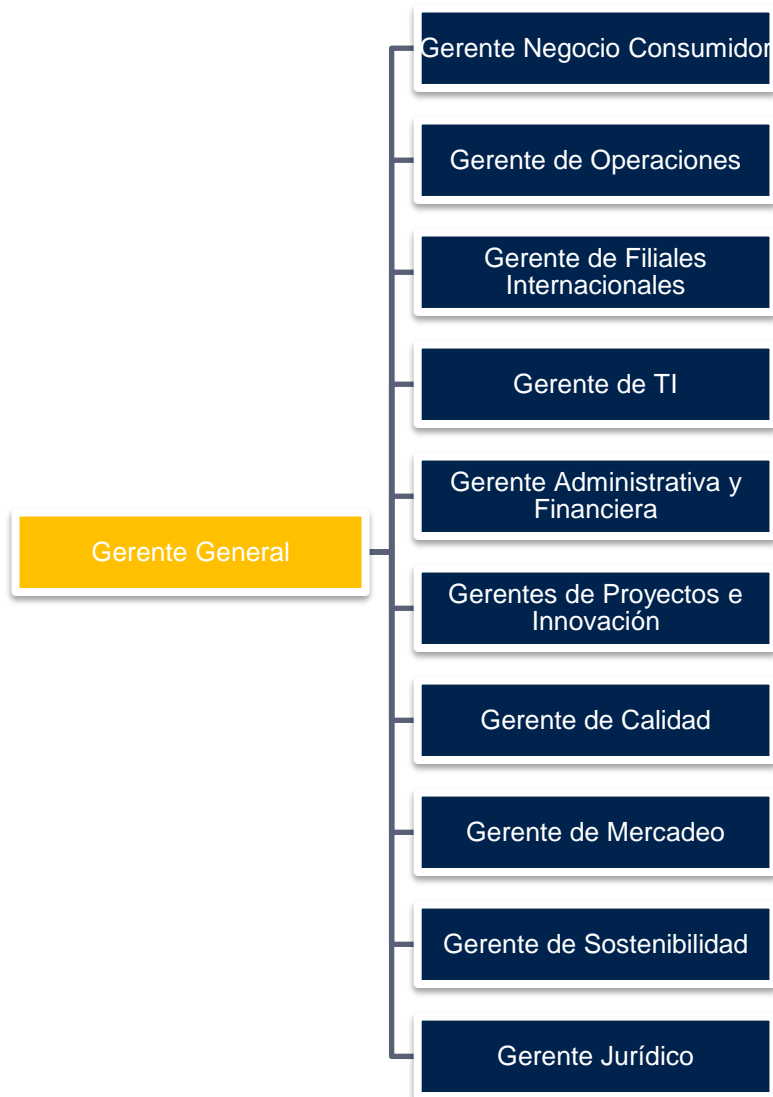
Cargo	Nombre	Años de experiencia	Estudios	Experiencia laboral
			Especialización en Mercadeo, U. del Norte  Administración, U. del Norte	de Colombia, Yesos y Caolines y Distribuidora de Cementos Ltda
Gerente Administrativa y Financiera	Benilda Ordoñez Racini	35	Administración de Negocios y Especialización en Finanzas de EAFIT con Especialización en Alta Gerencia de la U. de los Andes	Ha ocupado cargos de Gerente Administrativa y Financiera en 5 compañías de la industria del cemento desde hace más de 15 años  Es miembro de la Junta Directiva de cuatro compañías de la industria
Gerente de proyectos e Innovación	Jesús Rodríguez	20	Ingeniero Civil y Especialista en Finanzas de la U. del Norte con Maestría en Gestión y Financiación de Concesiones (Gestión de Proyectos) de la U. Europea de Madrid	Ha desempeñado cargos gerenciales y directivos en el área de proyectos y operaciones de compañías de cemento y otros materiales de construcción por más de 20 años
Gerente Jurídico	Luis Eduardo Escudero	35	Abogado Especialista en Derecho Laboral de la CUC con estudios de	Se ha desempeñado en el área legal por más de 40 años ejerciendo como director jurídico de varias

Cargo	Nombre	Años de experiencia	Estudios	Experiencia laboral
			Admón. en la U. de los Andes	empresas del sector cementero y ocupando cargos a nivel gerencial y como miembro de juntas directivas.
Gerente de Sostenibilidad	Juan Luis Cediell	25	Ingeniero Civil y Magister en Admón. de Empresas de la U. del Norte y Gestión Portuaria de la U. Pont. Comillas de Madrid	Ha desempeñado en cargos gerenciales en la industria del cemento, desarrollo de negocios y proyectos de infraestructura, sustentados siempre en un alto compromiso y liderazgo en sostenibilidad ambiental y social.
Gerente de Operaciones	Aquileo Insignares	30	Ingeniero Mecánico con Especialización en Ingeniería Mecánica de la CDG de Alemania	Ha desempeñado cargos gerenciales y directivos en áreas de operaciones, mantenimiento, taller y comercial
Gerente de Calidad	Jaime García	15	Ingeniero Químico de la Universidad del Atlántico con MBA de la Universidad Camilo José Cela	Ha desempeñado cargos gerenciales y directivos en áreas de desarrollo de nuevos

Cargo	Nombre	Años de experiencia	Estudios	Experiencia laboral
				productos, producción y laboratorio e investigación y desarrollo
Gerente Negocio Consumidor	Fernando Sarabia	25	Administrador de Empresas de la Universidad del Norte y Estudios de Alta Gerencia de la U. de los Andes	Ha desempeñado cargos gerenciales desde hace más de 20 años en áreas comerciales  Ha sido miembro de la junta directiva de múltiples compañías y asociaciones
Gerente de IT	Alex Palacio	20	Ingeniero de Sistemas de la U. de San Buenaventura con Estudios Gerenciales en la Pont. U. Bolivariana y en el EAFIT	Ha desempeñado cargos gerenciales y directivos en áreas de T.I. y procesos de transformación digital

## 2.2 Organigrama del Emisor

A continuación, se presenta el organigrama de Ultracem:



### 3. Personas que ejercen la revisoría fiscal

Desde su constitución el 2 de noviembre de 2012, los accionistas del Emisor nombraron a la firma Baker Tilly Colombia Ltda., con Nit. 800.249.449, como Revisor Fiscal del Emisor, quien a su vez designó como Revisor Fiscal Principal a Andrea Parra Yepes identificada con la cédula de ciudadanía No.1.140.889.462. Revisor fiscal suplente Ana María Herrera Amaya identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.141.866.

Revisor Fiscal Principal	Andrea Parra Yepes
Documento de identidad	1.140.889.462.
Tarjeta profesional (T.P.)	251.766-T 251766 -T

<b>Revisor Fiscal Principal</b>	<b>Andrea Parra Yepes</b>
Fecha de expedición de la T.P.	21 de diciembre de 2018
Antigüedad como Revisor Fiscal de Ultracem	24 de abril de 2020
Estudios realizados	Contador Público – Universidad del Norte Especialista en Gerencia e Innovación – Universidad Simón Bolívar
Años de experiencia laboral	3 años, 9 meses.
Experiencia laboral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consultor auditoria – Baker Tilly Colombia. 2020 – Actual.</li> <li>- Profesional de Control Interno – Medicina Integral. 2019 - 2020</li> <li>- Staff de Auditoria - Ernest &amp; Young Audit S.A.S. 2017 – 2019</li> </ul>
Entidades donde ejerce como Revisor Fiscal	Principal: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ultracem S.A.S.</li> <li>- Camaguey S.A.</li> <li>- Finotex S.A.</li> </ul> Palmas Montecarmelo S.A.
Entidades donde ejerce como Revisor Fiscal	Suplente: Tubulares y Bolsas Plásticas S.A.S.

<b>Revisor Fiscal Suplente</b>	<b>Ana María Herrera Amaya</b>
Documento de identidad	39.141.866
Tarjeta profesional (T.P.)	121004 - T
Fecha de expedición de la T.P.	24 de agosto de 2006
Antigüedad como Revisor Fiscal de Ultracem	09 de agosto de 2019
Estudios realizados	Contador Público – Universidad Autónoma del Caribe Especialista en Finanzas – Universidad del Norte

	<p>Curso intensivo de Ingles – Kaplan International Collegs</p> <p>Certificación en Información Financiera Internacional / IFRS – Association Of Chartered Certified Accountants (ACCA)</p>
Años de experiencia laboral	11 años
Experiencia laboral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Supervisora Consultoría de Negocios – Baker Tilly Colombia. 2018 – Actual.</li> <li>- Asesor Financiero y Contable – Independiente. 2017 – 2018.</li> <li>- Consultor Senior de Auditoria – Baker Tilly Colombia. 2014 – 2017.</li> <li>- Asistente de Contraloría – F.S.E.R Fotosolar S.L (Grupo EDF). 2009 – 2010.</li> <li>- Consultor de Auditoria – Pricewaterhousecoopers (PWC). 2005 – 2008.</li> </ul>
Entidades donde ejerce como Revisor Fiscal	<p>Principal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- C.I. Frontier Coal S.A.S.</li> <li>- Carbomine S.A.S.</li> <li>- Logicem S.A.S.</li> <li>- D&amp;C Capital S.A.S.</li> <li>- D&amp;C Equipos S.A.S.</li> </ul>
Entidades donde ejerce como Revisor Fiscal	<p>Suplente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ultracem S.A.S.</li> <li>- SP Gráneles del Golfo S.A.</li> <li>- SP Capulco S.A.</li> </ul>

#### 4. Participación accionaria en el Emisor de miembros de Junta y directivos

Al 31 de diciembre de 2020 ninguno de los miembros de Junta Directiva y directivos, participan de manera directa en el capital del Emisor.

#### 5. Opciones de compra de acciones del Emisor, por parte de los miembros de Junta Directiva y funcionarios directivos

No hay ninguna opción de compra de acciones del Emisor por parte de los miembros de Junta Directiva y funcionarios directivos.



**6. Convenios o programas para otorgar participación a los empleados en el capital del Emisor**

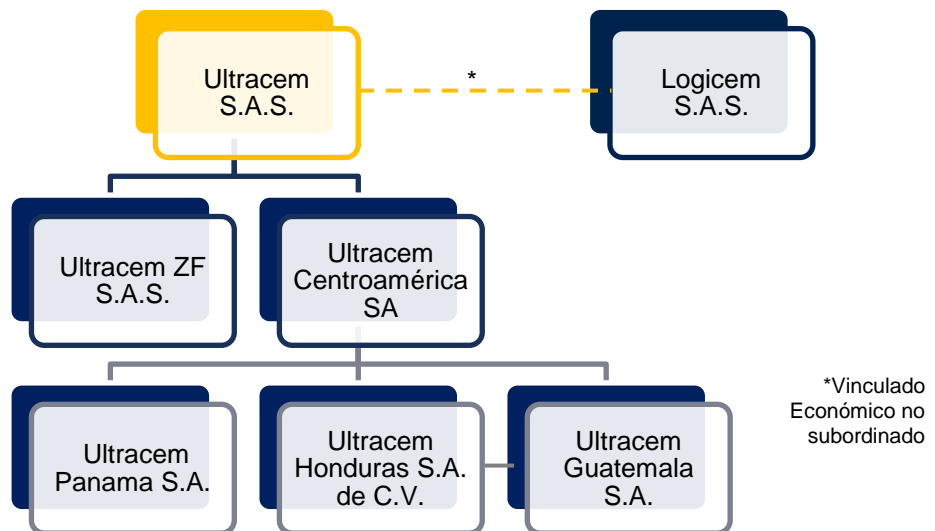
A la fecha de este Prospecto de Colocación no existe ningún convenio ni programa para otorgar participación a los empleados en el capital social del Emisor.

**7. Sociedad controlante**

Según consta en el certificado de existencia y representación legal, el Emisor está vinculado a un grupo empresarial cuyo controlante es C&CA Holding S.A.

**8. Sociedades subordinadas y sociedades en las que el Emisor tiene participación**

Las compañías subordinadas de Ultracem a 31 de diciembre del 2020 son las siguientes:



Ultracem no tiene participación accionaria en Logicem S.A.S., pero al ser vinculados económicos, consolidan estados financieros.

El Emisor cuenta con el 100% del capital social de sus filiales:

- Ultracem ZF S.A.S, ubicada en Colombia tiene entre sus actividades principales la producción, comercialización y distribución de concreto.
- Ultracem Centroamérica SA ubicada en Panamá, tiene como actividad principal las inversiones en las subsidiarias del Emisor.

Razón Social	Domicilio	Valor en libros	Moneda Local	Valor Capital	Reservas	Resultado último ejercicio	Dividendos percibidos	Consolidados Si/No
--------------	-----------	-----------------	--------------	---------------	----------	----------------------------	-----------------------	--------------------

Ultracem Z.F. S.A.S.	Turbaco	COP MM \$4.000	COP	COP MM \$4.000	COP MM \$0	COP MM \$626	COP MM \$0	Si
Ultracem Centroamérica S.A.S	Panamá	USD 11.525	USD	USD 11.525	USD 0	USD1,469	USD 0	Si

## 9. Entidades no subordinadas con participación inferior al 50%

Al 31 de diciembre de 2020, el Emisor no tiene participación inferior al 50%, en ninguna sociedad que represente una participación mayor al 20% de su resultado neto consolidado. Las sociedades anteriormente relacionadas son todas las sociedades en las cuales el Emisor ostenta participación alguna.

## 10. Participación con menos de un 10% de capital

A la fecha del presente Prospecto de Colocación, el Emisor no cuenta con participación de menos el diez por ciento (10%) del capital de otras sociedades.

## 11. Relaciones laborales

### 11.1 Personal actual

El emisor, apalanca la productividad organizacional con programas de formación a través de la Plataforma Campus Ultra permitiendo el desarrollo de las capacidades de los colaboradores y promoviendo ambientes de aprendizaje y desarrollo que conllevan al crecimiento y liderazgo dentro de Ultracem.

Ultracem mide y gestiona el clima organizacional obteniendo muy buenos resultados, se trabaja en motivar e integrar a los colaboradores con el propósito de contar con equipo de trabajo altamente comprometidos en el logro de los objetivos organizacionales. Igualmente se propician programas para el mejoramiento de la calidad de vida de los colaboradores y se general espacios de esparcimiento e integración familiar. A la fecha corte del 31 de diciembre de 2020 el número total de empleados en Ultracem fue de 352 personas. La siguiente tabla incluye el número de trabajadores directos vinculados y el número de trabajadores temporales durante el último año con corte a diciembre:

Tipos de contratos de personal	Número de contratos
Personal con contrato directo	322
Personal con contrato temporal	30
Total	352

El personal con contrato temporal corresponde a los contratados para cubrir vacaciones, licencias, incapacidades e incrementos de producción, y cuando se convierte en una necesidad permanente se pasan a contrato directo con el Emisor.

El Emisor no cuenta con convención colectiva, ni tiene sindicatos.

Desde el inicio de sus operaciones, no se han originado diferencias en las relaciones laborales que hayan traído como consecuencia la interrupción total o parcial de las actividades de la organización.

## 11.2 Horario de trabajo

Tipo de personal	Días	Horas
Personal administrativo	Lunes a jueves	7:00 a.m. a 12:00 p.m. 1:00 p.m. a 5:30 p.m.
	Viernes	7:00 a.m. a 12:00 p.m. 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
Personal de planta	Turnos rotativos	7:00 a.m. a 3:00 p.m. 3:00 p.m. a 11:00 p.m. 11:00 p.m. a 3:00 a.m.

---

## SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR

### CAPÍTULO III – ASPECTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DE ULTRACEM S.A.S.

#### 1. Perfil de la organización

Ultracem es una compañía multilatinas con 8 años en el mercado y experiencia de 3 generaciones con trayectoria en la industria cementera. Ultracem se dedica a la producción y comercialización de cementos y concretos, en los mercados de Colombia, Panamá, Honduras y Guatemala.

En Colombia cuenta con una capacidad anual de producción de 1.200.000 toneladas de cemento a través de sus Molinos Gebr. Pfeiffer los cuales son utilizados nominalmente al 91,7%, estos molinos están ubicados en Galapa, Atlántico. Para la producción de concreto cuenta con 6 plantas que suman una capacidad nominal de 660.000 M<sup>3</sup> y están ubicadas en Barranquilla, Santa Marta y Cartagena. En Honduras y Guatemala, tiene terminales de granel, *blending* y empaque con capacidad de 240.000 toneladas por año cada una y en Panamá, tiene un terminal de granel y empaque con capacidad de 120.000 toneladas por año.

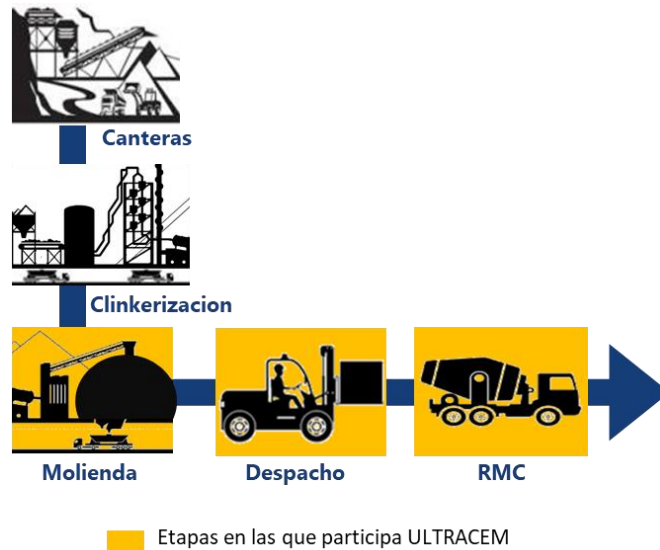
Ultracem ha participado en la etapa de construcción de múltiples proyectos como el Estadio de Santa Marta, Estadio Romero Martínez, Estadio Edgar Rentería, el Coliseo Elías Chegwin, y en el proyecto de infraestructura Puente Pumarejo, suministrando al proyecto de manera exclusiva concreto mediante dos plantas instaladas en el sitio del proyecto, y cemento desde su planta de Galapa. Este proyecto fue catalogado como la megaobra de infraestructura más importante de Colombia. Actualmente, el Emisor cuenta con proyectos de infraestructura vial, edificaciones y proyectos de vivienda.

La Compañía cuenta con la certificación en Sistema Integrado de Gestión HSEQ, bajo las normas ISO 9001, ISO 14001 e ISO 45001, lo cual respalda su alto compromiso con la calidad y seguridad en los procesos y con la satisfacción de sus clientes. Cuentan con Sello de Calidad de Producto para el Cemento Gris UG y ART en cumplimiento a los requisitos establecidos en la Norma Técnica Colombiana NTC 121, lo que avala su compromiso con la calidad de los productos. Adicionalmente cuenta con la certificación en la norma BASC.

#### 2. Negocios, portafolio de productos y servicios

##### 2.1 Cadena de valor del cemento

Ultracem aprovecha al máximo su posición competitiva en la cadena de valor del cemento, la cual comprende desde su inicio en la recepción de materias primas suministradas por sus principales proveedores desde sus plantas de producción de clinker, seguido por el proceso de molienda y posteriormente el despacho. Igualmente se participa en el negocio del concreto, atendiendo directamente a los consumidores de este producto.



La cadena de valor del cemento comprende:

1. **Canteras:** Se entiende por cantera el sistema de explotación a cielo abierto para extraer de él rocas o minerales no disgregados, que en el caso de la producción del cemento hace referencia principalmente a la caliza que será utilizada para la producción del clinker, así como otros minerales requeridos para este proceso..
2. **Clinkerización:** Los minerales extraídos son molidos para reducir su tamaño y luego homogenizados, para facilitar la fusión de los componentes al interior de los hornos de producción. A medida que la mezcla va avanzando en el interior del horno la temperatura va aumentando, produciéndose entonces las reacciones químicas que dan lugar al clinker. Al finalizar su proceso en el horno, el clinker se introduce en el enfriador, el cual inyecta aire frío del exterior para reducir su temperatura.
3. **Molienda:** Proceso que consiste en la reducción de un material sólido, se lleva a cabo dividiendo o fraccionando la muestra por medios mecánicos hasta el tamaño deseado. En el caso de la producción de cemento, el clinker se mezcla con yeso y otras adiciones, para ser molidos y llevarlos al tamaño deseado para el producto final.
4. **Despacho:** El cemento se despacha para llegar al comercializador y/o al consumidor final.
5. **Ready Mix Concrete (RMC):** Concreto producido con control por peso y entregado al cliente final en estado fresco en el sitio del proyecto de construcción. El uso de concreto premezclado significa que el producto se entrega terminado, a pedido, en la cantidad específica requerida, en el diseño de mezcla específico requerido

Ultracem participa en las etapas de molienda y despacho, atendiendo principalmente al canal comercializador y también al consumidor final, y en el negocio del RMC, llegando a la parte final de la cadena de valor con el producto listo para ser utilizado por el consumidor final.

## 2.2 Portafolio de productos


Al ser una compañía productora y comercializadora de cementos, concreto y mortero, sus principales productos son las variedades de cementos y algunas mezclas, las cuales componen el siguiente portafolio de productos:

### (a) Cemento

Producto	Descripción
	<p>Cemento Ultracem Gris Tipo GU de Uso General</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es un producto de excelente desempeño y resistencia mecánica, fabricado con materias primas seleccionadas, ideal para la producción de morteros, concretos y elementos prefabricados en general.</li> </ul>
	<p>Cemento Ultracem Gris Tipo ART de Uso Estructural</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es un producto fabricado con materias primas seleccionadas que le confieren altas resistencias mecánicas iniciales y finales, excelente manejabilidad y desempeño. Por su rápido desarrollo de resistencia es recomendado para aplicaciones donde se requieran concretos de alto desempeño.</li> </ul>
	<p>Cemento Ultracem Gris Tipo M de Uso Mampostería</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Producto de excelente trabajabilidad y desempeño, específicamente diseñado para la preparación de morteros de pega y pañete. Fabricado a partir de materias primas seleccionadas que le confieren mayor retención de agua y plasticidad, aumentando la productividad y disminuyendo la fisura por retracción.</li> </ul>
	<p>Cemento Ultracem Blanco Tipo UG de Uso General</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Producto fabricado con materias primas seleccionadas que le confieren alta resistencia, excelente manejabilidad y desempeño. Recomendado para elaboración de concretos y morteros que requieran control del color por diseño arquitectónico, en la fabricación de prefabricados y estructuras.</li> </ul>

	<p>Cemento Ultracem Blanco Tipo ART de Uso Estructural</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Producto fabricado con materias primas seleccionadas que le confieren altas resistencias mecánicas iniciales y finales, excelente manejabilidad y desempeño. Recomendado para elaboración de concretos y morteros de alto desempeño que requieran control del color por diseño arquitectónico, en la fabricación de prefabricados y estructuras.</li> </ul>
	<p>Ecocemento</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Cemento gris tipo GU de Uso General recomendado para la fabricación de todo tipo de morteros y concretos que no requieran características especiales.</li> </ul>
	<p>Granel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Término usado para nombrar las cargas que se manejan en grandes cantidades, o los productos líquidos o granulares, transportados en masa suelta sin empaquetar.</li> </ul>
	<p>Concreto</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Material compuesto empleado en construcción, formado esencialmente por un aglomerante al que se añade áridos (agregado), agua y aditivos específicos</li> </ul>

(b) Mortero

Producto	Descripción
	<p>Mortero Seco Tipo S Uso General</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mezcla de cementos, agregados y aditivos lista para usar, de excelente calidad, rendimiento y resistencias mecánicas, formulado para la pega y pañetes de unidades de mampostería.</li> </ul>

	<p><b>Mortero Seco Tipo M Uso Estructural</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mezcla de cementos, agregados y aditivos lista para usar, de excelente calidad, buen rendimiento y adecuadas resistencias mecánicas, formulado para la pega y pañetes de unidades de mampostería estructural.</li> </ul>
	<p><b>Mortero Seco Tipo N Uso No Estructural</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es una mezcla de cemento, agregados y aditivos lista para usar, de excelente calidad, rendimiento y resistencias mecánicas, formulado para la pega y pañetes de unidades de mampostería no estructural.</li> </ul>
	<p><b>Mortero Seco Grout</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es una mezcla de cemento, agregados y aditivos lista para usar, de excelente calidad, rendimiento y resistencias mecánicas, utilizado para el relleno de celdas de mampostería estructural y relleno de cavidades, para garantizar la continuidad de elementos de edificaciones.</li> </ul>
	<p><b>Mortero Seco Pisos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es una mezcla de cemento, agregados y aditivos lista para usar, de excelente calidad, rendimiento y resistencias mecánicas, utilizado en la construcción de pisos y contrapisos.</li> </ul>

(c) Adhesivos



Producto	Descripción
----------	-------------



	<p>Pegante para piscinas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Adhesivo premezclado base cemento que solo requiere la adición de agua para su aplicación. Fabricado con materias primas seleccionadas que le brindan un excelente desempeño. Por su alta adherencia y flexibilidad es ideal para la instalación de revestimientos que estarán expuestos en zonas con condiciones extremas de humedad y temperatura.</li> </ul>
	<p>Pegante para mármol</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Adhesivo premezclado base cemento que solo requiere la adición de agua para su aplicación. Fabricado con materias primas seleccionadas que le brindan un excelente desempeño. Este producto está formulado para la instalación de piezas de mármol, granito o calcáreos.</li> </ul>
	<p>Pegante para porcelanato</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Adhesivo premezclado base cemento que solo requiere la adición de agua para su aplicación. Fabricado con materias primas seleccionadas que le brindan un excelente desempeño. Este producto está formulado para la instalación en interiores y pisos exteriores de revestimientos porcelánicos de baja absorción de agua.</li> </ul>
	<p>Pegante cerámico</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Adhesivo premezclado base cemento que solo requiere la adición de agua para su aplicación. Fabricado con materias primas seleccionadas que le brindan un excelente desempeño. Este producto está formulado para la instalación en interiores de revestimientos cerámicos de alta y media absorción de agua.</li> </ul>

(d) Otros

Producto	Descripción
----------	-------------

	<p><b>Cal Hidratada de Ultracem</b></p> <p>Producto blanco y pulverizado constituido principalmente por Hidróxido de Calcio, se obtiene a partir de la hidratación de la cal viva. Utilizado en la elaboración de morteros base de cemento para mejorar su aplicación, compatible con una gran variedad de superficies de construcción y distintos procesos industriales.</p>
	<p><b>Big Bags</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Contenedores polivalentes flexibles para productos a granel (IBCs) para mercancías no peligrosas, hecho de tela flexible que está diseñado para almacenar y transportar productos secos y fluidos, como arena, fertilizantes y cemento. Estos Big Bags suelen tener un tamaño entre 1.5 y 2.0 TON.</li> </ul>

### 3. Estrategia Corporativa

Visión del Emisor: ser una empresa multilatina de la industria de la construcción, preferida y reconocida como un aliado estratégico de sus clientes, por sus soluciones innovadoras, la calidad de sus productos y su compromiso con el desarrollo sostenible. Para lograr materializar esta visión, se ha trazado la misión de ofrecer soluciones integrales para la industria de la construcción que superen las expectativas de nuestros clientes, garantizando una adecuada rentabilidad para los accionistas, el éxito de la organización y el bienestar de nuestros colaboradores y grupos de interés.

- (a) Para lograr lo anterior, el emisor ha establecido las siguientes prioridades estratégicas: **Diversificación geográfica de los ingresos** mediante proyectos de expansión en el mercado internacional: En sus operaciones internacionales de Honduras y Guatemala, se planea instalar dos molinos con capacidad anual de 350.000 y 300,000 toneladas respectivamente, para remplazar las ventas que se vienen haciendo con sus operaciones de *blending* y empacado, y así mejorar el margen que producen estas ventas. Esto lograría consolidar estas operaciones que ya vienen siendo desarrolladas desde el año 2019.
- (b) **Incremento en las ventas nacionales** ampliando su capacidad de producción con la instalación de un tercer molino en su planta de Galapa con una producción anual de 350.000 TPA, lo que llevaría a una capacidad instalada de 1.550.000 TPA en Colombia. Adicionalmente, en la unidad de negocio de concreto, se planea aumentar la capacidad de distribución y comercialización con la compra de más camiones mezcladores.
- (c) **Diversificación de los ingresos con nuevos modelos de negocios para la distribución de sus productos** mediante el diseño e implementación de un ecosistema digital que integre sus plataformas de B2B, B2C, redes sociales, TMS (*Transport Management Systems*), Fintech y aliados en tecnología para una distribución digital acorde con las nuevas realidades del consumidor\*.
- (d) **Incrementar la rentabilidad del negocio actual** mejorando el conocimiento y rentabilidad de sus clientes mediante plataformas de CRM, inteligencia artificial y uso de robots para aumentar las ventas con mayor rentabilidad.

- (e) **Diversificar los ingresos de la empresa con el desarrollo de nuevos productos y servicios**, enfocados en las necesidades de nuestros clientes, con productos como morteros secos, adhesivos para enchapes, concretos especializados y de larga vida, cementos adicionados con fibras e impermeabilizantes.
- (f) **Adopción de estrategias y tecnologías de punta que contribuyen** a la preservación del medio ambiente a través de proyectos que permiten reducir la huella de carbono, la reutilización del agua en un 95% en la producción de concreto, optimización de las líneas de molienda mediante la implementación de un sistema experto que ayuda a incrementar la productividad y reducir las emisiones entre otros beneficios.
- (g) **Generación y desarrollo permanente de proyectos a través de nuestro modelo de gestión de innovación y transformación digital (ULTRAINNOVA)**, mediante el cual se evalúan y priorizan de forma constante iniciativas de innovación, con generación de valor para la organización, ejecutando proyectos que estén dirigidos a alcanzar la Excelencia Operacional y ampliar la Oferta de Valor para nuestros Clientes, logrando así mantener la competitividad en el mercado y seguir siendo un jugador disruptivo.

### 3.2 Ventajas estratégicas del Emisor

- (a) El Emisor cuenta con un equipo de gestión comprometido, colaborativo y enfocado a los objetivos de Ultracem. El equipo cuenta con décadas de experiencia en la industria y un historial comprobado de entrega de resultados notables y un crecimiento sostenible.
- (b) Siendo una compañía relativamente joven, el Emisor ha constituido una sólida trayectoria en el desarrollo de proyectos en toda la región, abriendo nuevos mercados y posicionando la marca.
- (c) Ultracem es reconocido en el mercado por su enfoque en la calidad de los productos que ofrece, conduciendo a una fuerte fidelidad de los clientes y a la venta cruzada en las operaciones de *Ready Mix Concrete* (RMC).
- (d) El Emisor se destaca frente a su competencia por la facilidad y rapidez en la ejecución de cada uno de sus planes y en la operación diaria del negocio. Esto debido a la alta flexibilidad impulsada por el bajo apalancamiento operativo.
- (e) El Emisor impulsa de manera significativa los programas de innovación y busca constantemente la maduración de nuevas asociaciones que permiten construir un amplio portafolio de proyectos ajustado a las necesidades de los clientes.

### 3.3 Ventajas del Plan de Expansión Internacional

- (a) **Experiencia:** el Emisor ha logrado aprovechar la trayectoria de su equipo de trabajo en la gestión activa en planes de expansión e inversiones para el mejoramiento de Ultracem. Este conocimiento ha sido comprobado en el mercado mediante el desarrollo de proyectos de cemento y expansión en los mercados centroamericanos.
- (b) **Gestión de Riesgos:**

- (i) Diversificación Geográfica: uno de los pilares de Ultracem desde el 2018 ha sido el posicionamiento en mercados diferentes a Colombia, es por esto que actualmente cuenta con presencia en Panamá, Honduras y Guatemala, y planea fortalecer su posición con planes de expansión en estos mercados.
- (ii) Generación de flujos de caja en una canasta diversificada de monedas: de la mano de la diversificación geográfica el Emisor ha logrado percibir ingresos en diferentes monedas, mitigando así el riesgo cambiario y la exposición en una única moneda.

No obstante lo anterior, ver el Capítulo VII de la Segunda Parte de este Prospecto de Colocación sobre información sobre riesgos del Emisor.

- (c) *Abastecimiento de Materia Prima*: la diversificación geográfica y el crecimiento del volumen de las operaciones en Centroamérica permite optimizar la logística de la materia prima y el poder de negociación con los proveedores de Materia Prima.

No obstante lo anterior, ver el Capítulo VII de la Segunda Parte de este Prospecto de Colocación sobre información sobre riesgos del Emisor.

### **3.4 Plan de Ampliación y Expansión**

En Colombia el plan de ampliación y expansión contempla la Instalación de una línea de molienda adicional en su planta de cemento en Galapa, Atlántico, con una capacidad de producción anual de 350.000 toneladas de cemento de alta resistencia, logrando alcanzar una capacidad de producción anual de 1.550.000 toneladas. Así atenderá la proyección de demanda del mercado, teniendo en cuenta que sus plantas en la actualidad se encuentran a plena capacidad. Adicionalmente, con el objeto de aumentar la capacidad de distribución en la unidad de negocio concreto, el Emisor planea la compra de camiones mezcladores adicionales. Igualmente, se contempla la consolidación de las operaciones multimodales en Logicem, la innovación enfocada en comercio electrónico, TMS, digitalización de sus procesos y nuevas ofertas digitales para sus clientes.

En Centro América el Emisor planea expandirse con la instalación de una planta de molienda de cemento en Honduras con una capacidad de 350.000 toneladas por año y una en Guatemala con una capacidad instalada de 300.000 toneladas por año.

## **4. Ambiental, social y gobierno**

### **4.1 Sostenibilidad Ambiental**

Ultracem es una compañía comprometida con la sostenibilidad ambiental implementando estrategias que protegen el medio ambiente en cada uno de sus procesos.

Ultracem trabaja para reducir la huella de carbono asociada a sus operaciones actuales, lo que en conjunto con el proyecto de la nueva línea de molienda 3 le permitirá:

- (a) Optimización de las líneas de molienda a través de la implementación de un sistema experto que permitirá la reducción de las emisiones.

- (b) Incorporación de adiciones alternativas (SCM - *Supplementary Cementitious Materials*) reduciendo el factor Clinker en la producción de cemento.
- (c) Eliminación del consumo de agua y combustible en la producción del cemento de uso estructural.
- (d) Reducción de la huella de carbono en la fabricación de concreto por el menor uso de cementantes.

En las operaciones actuales el Emisor está comprometida con la sostenibilidad ambiental a través de múltiples iniciativas, entre las cuales se resaltan:

- (a) Los molinos verticales reducen el consumo de energía en un 25%.
- (b) Reutilización del agua en un 95% en la producción de concreto.
- (c) Sistemas de colectores de polvo con una eficiencia del 99% para prevenir, mitigar y controlar emisiones.

Con el Premio Ambiental GEMAS, el Emisor impulsa los negocios verdes, la educación, e investigación ambiental con el objeto de generar estrategias de conservación y mitigación. A través de este premio, se han beneficiado a más de 6.800 personas en materia de desarrollo de cultura y educación.

## 4.2 Sostenibilidad Social

Ultracem ha liderado proyectos de responsabilidad social que tienen como fin el desarrollo social de las comunidades donde operamos, buscamos la inclusión de la mano de obra local, la generación de ingresos, el acceso y calidad de la educación, además una continua protección de nuestros recursos naturales.

A continuación, presentamos nuestros programas de intervención, algunos de ellos tienen más de 6 años funcionando y se han convertido en proceso de apoyo para muchas familias.

- (a) Programa Obra Escuela:

Una iniciativa que surgió en el año 2014 en alianza con Camacol, que nos ha permitido la formación de 35 de nuestros colaboradores y sus esposas, quienes lograron validar su primaria y bachillerato con una duración de 4 años, muchos de nuestros participantes logran aprender a leer, escribir, y realizar sus pruebas SABER con el fin de continuar su proceso de formación en diferentes programas técnicos.

En el 2019 La UNESCO, Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, premió al programa "Obras Escuela" por su modelo flexible de alfabetización.

- (b) Voluntariado corporativo Involúcrate:

Desde el 2014 el Emisor ha conformado su voluntariado integrado por sus colaboradores y grupo familiar, llevando a cabo intervenciones tan exitosas como: la reconstrucción de

las escuelas rurales del Municipio de Galapa, el Ancianato "Tierra prometida", brigadas de salud y transferencia de conocimiento a las comunidades locales.

En el 2017 se inició la construcción de las viviendas de nuestros colaboradores que vivían en condiciones de extrema pobreza, logrando un techo digno y la dotación de la vivienda.

El conjunto de estos programas se ha beneficiado a más de 3.000 personas de la comunidad y nuestra compañía.

(c) Premio ambiental gemas:

Desde el 2015 Ultracem en alianza con la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (CRA), el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, desarrollamos el único premio ambiental del Caribe Colombiano, con el fin de financiar con recursos económicos el desarrollo de proyectos de investigación en materia ambiental, negocios verdes, educación comunitaria y ambiental.

Hasta la fecha se han beneficiado más de 13 mil personas provenientes de los proyectos ganadores en las seis versiones de los premios.

(d) Transformemos Villa Cordialidad:

Este proyecto se desarrolla desde el año 2016, como parte de una alianza entre Ultracem y la Alcaldía de Barranquilla, que tiene como propósito impulsar la generación de ingresos, promover la educación para el trabajo con el fin de reducir la pobreza extrema, la violencia y generar equidad social en el territorio.

Este proyecto beneficia al barrio Villa Cordialidad, una población de 5.200 personas, quienes fueron reubicados en esta zona por ser afectados de la ola invernal y víctimas del conflicto armado. Entre los principales logros del programa se destacan: La formación de 160 Jóvenes en programas técnicos, la alfabetización y validación de bachillerato de 189 personas, la apertura de 60 unidades productivas de madres cabeza de hogar y la inclusión de 230 niños al sistema escolar.

(e) Galapa Emprende:

El proyecto inició en el año 2017 y está dirigido a la población de artesanos en situación de extrema pobreza, los objetivos son tecnificar la mano de obra local, potencializar los espacios de comercialización y turismo comunitario.

Galapa Emprende, beneficia a 110 Familias, de las cuales 34 logran convertirse en técnicos en artesanías, se promueve un centro de artesanías para la comercialización de sus productos, y en alianza con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (MINCIT) se promueve el programa de turismo comunitario, en el marco del evento artesano por un día.

Actualmente desarrollamos un proceso de innovación donde hemos pasado de producir artesanías de madera a cemento, además en conjunto con la Gobernación del Atlántico se realizará el festival de Artesano en Casa para promover los productos realizados por beneficiarios.

(f) Escuela Musical Bombardinos De Colombia:

Desde el 2019 en articulación con la fundación Bombardinos de Colombia, desarrollamos el programa "Transformando vidas a través de la Música" que busca reducir el índice de pobreza multidimensional mediante la apertura de acciones de desarrollo social que respondan a la defensa de los derechos y libertades de niños y niñas de Galapa, el restablecimiento de la igualdad, la sana convivencia y el desarrollo humano tomando como eje fundamental la música, el arte y los oficios para la generación de entornos seguros donde se pongan en marcha sincronías comunitarias.

Impulsamos el aprovechamiento del tiempo libre con la puesta en marcha de la escuela musical que beneficia 150 niños de Galapa, quienes aprenden técnicas de instrumento de vientos y composición musical, entre flautas y trompetas interpretan los ritmos propios del caribe.

Los participantes una vez cursen noveno grado, ingresarán al programa técnico del Sena en producción musical, de esta manera logramos que nuestros adolescentes inicien una formación educativa.

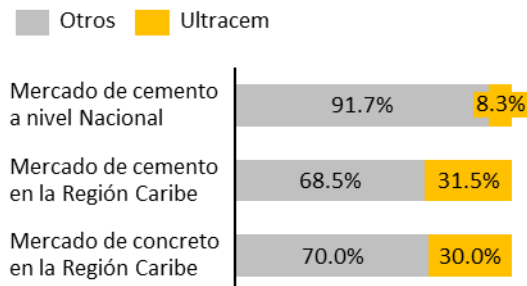
#### 4.3 Gobierno corporativo

Ver Sección 8 del Capítulo I de la Segunda Parte de este Prospecto.

#### 5. Mercado nacional - Colombia

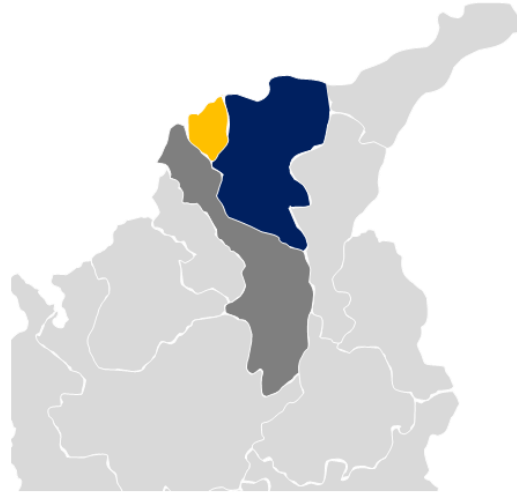
La industria de construcción representó en el 2020 el 5% del Producto Interno Bruto de Colombia y se caracteriza por ser una de las principales ramas de generación de empleo en el país. De la construcción se derivan múltiples actividades que jalonan la economía del país incrementando el consumo de materias primas, entre estas la industria del cemento. Esta industria ha mantenido un constante crecimiento en línea con el desarrollo de la infraestructura civil y de vivienda en el país.

Ultracem es el cuarto mayor productor de cemento a nivel nacional. La producción nacional de cemento gris alcanzó los 11,8 millones de toneladas en 2020, un nivel menor al 2019 debido a la coyuntura global. Sin embargo, en los anteriores diez años (2010 – 2019) la producción creció a una Tasa de Crecimiento Anual Compuesto del 3.55%



Participación de mercado por nivel de producción

En Colombia, Ultracem se posiciona principalmente en la región caribe en donde tiene una participación del 31.5% en el mercado de cemento y del 30.0% en el mercado de concreto. En esta región también se ubican sus principales plantas de cemento y concreto.



En Colombia en el año 2020 el impacto de la pandemia llevo a la contracción de la economía con una disminución del PIB anual (en precios constantes) de 6,8% según el DANE. No obstante, este comportamiento, el último trimestre del 2020 presentó una mejora llegando a niveles equivalentes al 96,5% del cuarto trimestre del 2019, antes del COVID-19.

El 2020 fue un año de retos para el sector de construcción, con una disminución de la producción económica del sector de 27,7% frente al año 2019 (DANE). Esto repercutió en menores despachos de cemento (10,2% frente al 2019) y menor producción de concreto premezclado (27,7% frente a 2019). Se puede observar, sin embargo, una recuperación importante particularmente en el cemento en el segundo semestre de 2020, donde los despachos de cemento fueron superiores en 0,8% a los del segundo semestre del 2019, Por otro lado, la producción de concreto premezclado se redujo un 19,9% en el segundo semestre 2020 frente al mismo semestre de 2020 y en 5,3% en la región caribe en el mismo periodo.

En cuanto a los precios de cemento Según el "Sector Report – Construction" de Febrero reportado por Bancolombia, en enero del 2021 se presentó un incremento leve del 0,2% frente al mes anterior y el crecimiento de los últimos 12 meses fue de 2,5%; este leve incremento se dio principalmente por el crecimiento a dos dígitos que ya se había registrado en 2020, especialmente en el primer semestre del 2020. Bancolombia en su escenario base para 2021 estima que el precio se va a mantener estable, pero también indica que líderes del mercado prevén incrementos en los precios, específicamente en el cemento en bolsa.

## 6. Mercado internacional

El Emisor ha logrado expandir sus operaciones en los últimos 3 años, no solo a nivel nacional en Colombia sino también hacia Centroamérica, llegando a los mercados de Panamá, Honduras y Guatemala.





La siguiente información corresponde a los estudios de mercado para cada uno de estos:

### 6.1 Mercado en Guatemala

Producto de la pandemia la economía en Guatemala se contrajo, con una disminución del 1,8% sobre el PIB del 2020. Sin embargo, el crecimiento de la economía a enero del 2021 demuestra una recuperación en los últimos meses producto de la reactivación de diversos sectores. Según FocusEconomics en su reporte de "*Consensus Forecast Guatemala*" de marzo del 2021, se espera que el país logre recuperarse a finales del 2021 con la mejoría de la demanda; esto gracias a los planes de vacunación en el país y en el exterior. Adicionalmente, frente a la inflación, Joan Domene, economista senior en Oxford Economist declaró que, si bien se han dado presiones en el precio de los consumidores por la escasez de algunos bienes y alimentos, los precios de la energía han disminuido, compensando la presión antes mencionada. De esta forma la inflación se ubicaría en el rango objetivo del banco central de Guatemala, el cual se ha fijado alrededor 4% aproximadamente. Un dato importante es el crecimiento sostenido de las remesas internacionales por encima del 4% interanual.

En cuanto al sector cementero en Guatemala en los últimos años (2014-2019) se ha presentado un crecimiento a razón del 5%. La producción de cemento tuvo una caída leve en 2020 por efectos de la pandemia y los huracanes alcanzando los 3,4 millones de toneladas. Ultracem espera un crecimiento cercano al 5% para el 2021, debido a diferentes factores como:

- (a) Reactivación económica por medio de la construcción.
- (b) Crecimiento en licencias de construcción.
- (c) Incremento de remesas, el comportamiento de las remesas tiene un impacto directo en el consumo de cemento.

Para Ultracem el mercado de Guatemala es indispensable, y actualmente cuenta con terminales de granel, *blending* y empaque con capacidad de 240.000 toneladas. Durante el año 2020 el Emisor logró ventas por 87.612 MT. En cuanto al plan de expansión en este mercado, se tiene

como objetivo el montaje de un molino de cemento con capacidad instalada de 300.000 toneladas por año, fortaleciendo su participación e incrementando su operación.

## 6.2 Mercado en Honduras

Durante 2020, Honduras tuvo impactos en su economía reflejados en una disminución del 6.6% en el PIB, provocado por la pandemia y por los huracanes Eta e Iota que afectaron diversas partes del país con inundaciones, afectando un millón y medio de personas. Sin embargo, se espera que el PIB tenga un repunte entre 3,2% y 5,2% para 2021.

En el sector cementero de Honduras durante el 2021 se presentó el siguiente comportamiento:

- (a) Las ventas de cemento en el mercado nacional alcanzaron 1.798.139 toneladas, generando una disminución del 10,3% con relación al mismo periodo del año anterior.
- (b) Se importaron un total de 237.660 toneladas correspondientes al 13,2% del mercado nacional
- (c) Hubo una reducción importante en el licenciamiento de áreas para la construcción superior al 20%. Se espera un importante incremento en 2021 dados los planes del gobierno para reconstrucción o nuevas viviendas luego de los huracanes que impactaron fuertemente en 2020.
- (d) Las remesas internacionales mostraron año a año un crecimiento en valor absoluto superior al 3% lo cual sigue impactando positivamente el sector de la construcción.

Para Ultracem el mercado de Honduras es el segundo con mayor participación sobre volumen de ventas después de Colombia. Actualmente cuenta con terminales de granel, *blending* y empaque con capacidad de 240.000 toneladas. Durante el año 2020 el Emisor logró ventas por 110.621 MT. En cuanto al plan de expansión en este mercado, el Emisor tiene como objetivo el montaje de un molino de cemento con capacidad instalada de 350.000 toneladas por año, fortaleciendo su participación e incrementando su operación.

## 6.3 Mercado en Panamá

En Panamá la contracción del PIB fue del 17,9% para el año 2020, esto se dio principalmente por la emergencia sanitaria decretada a finales del mes de marzo con un prologado cierre de actividades en varios sectores, entre ellos el de la construcción. Aunque en menor grado que otros países, los huracanes Eta e Iota en noviembre tuvieron impactos en la cadena alimentaria y en la producción del sector agrícola.

Con respecto al sector de cementero de Panamá:

- (a) La producción de cemento gris a nivel nacional al mes de diciembre de 2020 fue de 664.845 toneladas métricas, esto representa una disminución de 52.2% con relación al año 2019, es decir una caída de 608.983 toneladas métricas. La importación de cemento gris durante 2020 fue de aproximadamente 61.000 MT para una disminución de 37.6% con relación al 2019.

- (b) Los precios de mercado han presentado una disminución del 6,8% comparando el año 2019 donde se mantenían en U\$166,3 por tonelada métrica VS U\$155 por tonelada métrica en 2020.
- (c) La producción de concreto premezclado durante 2020 fue de 303.774 metros cúbicos, representando una disminución de 47.8% con relación a 2019.
- (d) En el 2021, en la medida en que se consolide la reactivación de la economía panameña se espera un crecimiento superior al 5%. Los primeros meses de 2021 ya muestran un impacto positivo en las ventas de cemento.

Para Ultracem el mercado de Panamá es importante, ya que en este cuenta con terminales de granel y empaque con capacidad de 120.000 toneladas, para el año 2020 el Emisor logró ventas por 53.944 MT.

#### **7. Dependencia de los principales proveedores**

Históricamente Ultracem ha contado con proveedores de materias primas, financieros, de repuestos, suministros y servicios. En cada categoría de proveedores el Emisor ha logrado diversificarlos con mayores cantidades y mejores negociaciones.

Adicional a la diversificación de proveedores, las condiciones de pago a estos se sitúan con créditos a 30, 45 y 90 días. Para el año 2020 se tienen 497 proveedores, lográndose con estos, unas mejores condiciones de negociación en cada una de las categorías.

#### **8. Dependencia de los principales clientes**

Por política de la empresa para penetración del mercado colombiano, Ultracem estableció, la atomización de los mercados y la no concentración en pocos clientes.

Es así como actualmente el Emisor cuenta con más de 4.000 clientes registrados en el Sistema de Información distribuidos en Canal Comercializador y Canal Consumidor, y en este último, representados principalmente por clientes constructores que se encuentran desarrollando proyectos viales, de infraestructura y de vivienda.

## SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR

### CAPÍTULO IV – INFORMACIÓN FINANCIERA DE ULTRACEM S.A.S.

A continuación, se presentan las principales políticas y prácticas contables vigentes utilizadas en la gestión contable y elaboración de los estados financieros del Emisor bajo Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, y modificado y compilado por el Decreto 2483 de 2018 y 2270 de 2019. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el *International Accounting Standards Board IASB* (por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2017.

La información contenida en el siguiente capítulo hace referencia a los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2018, estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2019 comparativo con 2020 y estados financieros con corte 31 de diciembre de 2020.

#### 1. Capital autorizado, suscrito y pagado del Emisor, número de acciones en circulación y reservas

Al 31 de diciembre de 2020 el capital asignado es de \$ 33.922.855 más prima en colocación de acciones (Superávit de capital) de \$ 88.957.922 (correspondiente a 33.922.855 acciones a un valor nominal de \$1.000 cada una).

#### 2. Evolución del capital social en los tres (3) últimos años

A continuación, se presenta la evolución del capital social del Emisor durante los últimos 3 años:

COP Millones	dic-18	dic-19	dic-20
Capital social	\$33.123	\$33.923	\$33.923
Número de acciones en circulación (# acciones)	33.123	33.923	33.923
Valor nominal (en pesos)	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Reservas legales y fiscales	\$9.366	\$9.366	\$9.366

#### 3. Información sobre dividendos: política de dividendos, utilidad y dividendos decretados del Emisor, información sobre las acciones

Ultracem no tiene una política de dividendos, los recursos que ha generado la empresa a la fecha han sido reinvertidos para su crecimiento en los proyectos establecidos en el plan de negocio.

Luego de 8 años de operación, por primera vez, el Emisor realizó reparto de un dividendo por COP 10.000 millones, en el año 2020.

Las necesidades de capital para el crecimiento de los proyectos emprendidos por Ultracem han sido apalancados en su mayoría por capital de sus socios y recursos generados por la propia empresa, presentando un bajo endeudamiento a la fecha.

La información histórica de utilidades y dividendos de Emisor a nivel del Emisor es la siguiente:

COP Millones	dic-18	dic-19	dic-20
Utilidad neta del ejercicio.	(\$12.095)	\$2.194	\$17.513
Utilidad por acción.		\$0,064	\$0,516
Dividendo por acción	\$0	\$0	\$0
Porcentaje de la utilidad distribuida como dividendo.	\$0	\$0	\$0
Valor patrimonial de la acción.	\$4,856	\$5,008	\$5,233
Valor patrimonial/utilidad por acción	\$0	\$78,25	\$10,14
Valor patrimonial/dividendo por acción	\$0	\$0	\$0

#### 4. Ofertas públicas de adquisición de acciones

El Emisor no ha realizado ofertas públicas de adquisición de acciones en el último año, contado desde la fecha de este Prospecto de Colocación.

#### 5. Créditos o contingencias que representen el cinco por ciento (5%) o más del pasivo total de los estados financieros del último ejercicio

A la fecha el Emisor registra en sus estados financieros a corte de diciembre del 2020 los siguientes créditos o contingencias que representan el 5% o más del pasivo total:

Obligaciones financieras que representan más del 5% del pasivo total dic 2020	COP Millones	% sobre Pasivo total
Itaú	10.655	8,10%
Itaú	10.000	7,60%

Proveedores y cuentas por pagar dic 2020	COP Millones	% sobre Pasivo total
Proveedores	25.897	19,69%
Cuentas por pagar	14.342	10,91%

Pasivos por impuestos dic 2020	COP Millones	% sobre Pasivo total
Impuesto de renta y complementarios <sup>1</sup>	8.170	6,21%
Retenciones en la fuente por pagar	1.328	1,01%
Retenciones industria y comercio	462	0,35%
Impuesto sobre las ventas por pagar	6.954	5,29%



Impuesto a las importaciones	6.409	4,87%
Regalías	5	0,00%

Otros pasivos no financieros dic 2020	COP Millones	% sobre Pasivo total
Beneficios a empleados	1.809	1,40%
Anticipos y avances recibidos	7.290	5,50%
Depósitos recibidos	-	0,00%
Ingresos recibidos para terceros	724	0,60%

<sup>1</sup> corresponde a la provisión del impuesto sobre la renta y sobretasa por pagar a la Administración de Impuestos, de Ultracem y sus subsidiarias equivalente a las cifras reflejadas en los estados financieros del 2020, esta declaración se presenta en el siguiente año.

## 6. Obligaciones financieras del Emisor al 31 de diciembre de 2020

El Emisor registra en sus Estados Financieros a corte de 31 de diciembre de 2020 las siguientes obligaciones financieras:

Obligaciones financieras dic-20	COP Millones	% sobre Pasivo total
<b>ULTRACEM SAS</b>	<b>57.527</b>	<b>43,74%</b>
Banco de Bogotá	1.689	1,28%
Davivienda	4.733	3,60%
Davivienda	434	0,33%
Davivienda	1.161	0,88%
Davivienda	3.945	3,00%
Davivienda	4.666	3,55%
Banco Santander	3.750	2,85%
Banco de Occidente	4.932	3,75%
Banco de Occidente	2.400	1,82%
Banco de Occidente	750	0,57%
Itaú	1.038	0,79%
Itaú	4.588	3,49%
Itaú	1.135	0,86%
Itaú	554	0,42%
Itaú	10.655	8,10%
Itaú	10.000	7,60%
Nikko Investments SAS	1.097	0,83%

## 7. Títulos de deuda en curso que se hayan ofrecido públicamente y se encuentren sin redimir

A la fecha de este Prospecto de Colocación, el Emisor no tiene títulos de deuda en curso.

**8. Empréstitos u obligaciones convertibles, canjeables o bonos convertibles en acciones**

Al 31 de diciembre de 2020 Ultracem no cuenta con obligaciones o bonos convertibles en acciones.

**9. Relación de créditos al personal**

<b>Prestamos al Personal dic-20</b>	<b>COP Millones</b>
Pedro Torres	\$ 10
Roberto Rosas	\$ 12
Jesús Sierra	\$ 17
Esteban Garcia	\$ 2
<b>Total prestamos al personal</b>	<b>\$ 41</b>

Este valor corresponde a créditos condonables otorgados para la formación profesional de empleados. Ultracem mantiene una relación con el Fondo de Empleados Ultraser, quien es el encargado de administrar, entre otros beneficios, los préstamos a los empleados de Ultracem.

(a) Fondo de empleados

Ultracem promueve programas de bienestar organizacional para sus colaboradores por medio del Fondo de Empleados ULTRASER, estos beneficios son financiados por el Emisor con el fin de mejorar la calidad vida de sus empleados y su grupo familiar. Dentro de estos, se destaca el ahorro institucional donde el afiliado recibe una contribución por cada peso ahorrado, con el fin de que a mediano plazo pueda invertir en vivienda, educación o un plan de retiro de jubilación.

El fondo cuenta con un amplio portafolio de servicios como planes de salud, póliza exequial, créditos de vivienda y educación, uno de los propósitos de Ultracem es promover el emprendimiento en el grupo familiar por eso impulsa el programa "Pensando en ti" que busca que los empleados tengan nuevos ingresos y el fortalecimiento de la economía familiar.

**10. Principales activos del Emisor**

Activos del Emisor a 31 de diciembre de 2020, Descripción de los activos fijos separados por propios, en leasing, rentados y otros, Políticas de manejo de las inversiones

<b>Activos Fijos (Dic 20)</b>	<b>Propios Millones</b>	<b>Leasing Millones</b>
Terrenos	18.362	5.969
Construcciones	78.562	15.225
Maquinaria	144.249	-

Activos Fijos (Dic 20)	Propios Millones	Leasing Millones
Equipo de Oficina y Computo	3.546	-
Equipo de Transporte	18.742	14.264
Vías, plantas y Redes	8.384	-
<b>Total</b>	<b>271.845</b>	<b>35.458</b>

Políticas del manejo de inversiones en asociadas, se reconocen inicialmente al precio de la transacción y se ajustaran posteriormente para reflejar la participación del inversor tanto en el resultado como en el otro resultado integral de la asociada, menos cualquier deterioro.

Cualquier diferencia entre el costo de adquisición y la participación del inversor en los valores razonables de los activos identificables de la asociada se registran como plusvalía.

Las participaciones en negocios conjuntos son registradas utilizando el método de participación.

#### 11. Políticas de manejo de activos

A continuación, se presentan las principales políticas y prácticas contables vigentes utilizadas en la gestión contable y elaboración de los estados financieros del Emisor y de sus Subsidiarias bajo Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF):

Propiedades Planta y Equipo con posterioridad a su reconocimiento inicial las propiedades se valoran al costo, menos las depreciaciones acumuladas y el importe acumulado. El costo se deprecia de forma lineal, con base en la vida útil técnicamente determinada. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan directamente a resultados y las imputaciones en mejoras importantes son capitalizadas y depreciadas posteriormente. La vida útil y el método de depreciación son revisados en forma periódica, al menos anualmente, sobre la base de los beneficios económicos previstos.

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. Las erogaciones por reparaciones menores, mantenimiento normal de los activos y todas aquellas actividades que mantienen el servicio y capacidad de uso del activo en condiciones normales se cargan a gastos del período.

Deterioro del Valor de los Activos, En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo y activos intangibles para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el valor recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su valor en libros. Si el valor recuperable estimado es inferior, se reduce el valor en libros al valor recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados como gastos



**12. Inversiones que exceden el 10% del total de activos del Emisor**

No existen inversiones permanentes no controladas que excedan el 10% del activo a nivel separado del Emisor al 31 de diciembre de 2020.

**13. Principales inversiones en curso de realización**

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones del emisor son:

Inversiones	COP mm
Construcciones en curso	\$ 342
Maquinaria y Equipo en curso	\$ 2.994
<b>Total inversiones en curso</b>	<b>\$ 3.336</b>

**14. Restricciones para la venta de los activos que conforman el portafolio de inversiones del Emisor**

A la fecha de este Prospecto de Colocación no existe restricción alguna para la venta de activos de propiedad de Ultracem.

**15. Compromisos en firme para la adquisición de inversiones futuras**

A 31 de diciembre de 2020 no existen ningún compromiso en firme para la adquisición de inversiones futuras.

**16. Patentes, marcas y otros derechos de propiedad del Emisor que están siendo usadas bajo convenios con terceras personas, señalando regalías ganadas y pagadas**

Todas las marcas registradas usadas por Ultracem son de propiedad de Kittery Properties S.A. su compañía vinculada, con la cual ha celebrado contratos de concesión o uso de marca por tiempo indefinido.

**17. Información sobre cualquier protección gubernamental e inversión de fomento que afecte al Emisor**

El Emisor no cuenta con ningún tipo de protección gubernamental o de inversión.

**18. Operaciones con vinculados celebradas durante el año inmediatamente anterior**

Los saldos de las cuentas de activos y pasivos con compañías vinculadas al 31 de diciembre del 2020 son las siguientes:

Cuentas por Cobrar dic 2020	COP mm
Ultracem Panamá SA	2.237
Logicem SAS	4.859
<b>Total, cuentas por cobrar</b>	<b>7.095</b>

Cuentas por Pagar dic 2020	COP mm
Logicem SAS	3.283

Los saldos de las cuentas de ingresos, costos y gastos con compañías vinculadas al 31 de diciembre del 2020 son las siguientes:

Ingresos dic 2020	COP mm
Ultracem Panamá SA	806
Ultracem ZF SAS	8.109
Ultracem Centroamérica	2
<b>Total, ingresos</b>	<b>8.918</b>

#### 19. Procesos relevantes contra el Emisor

Ultracem no tiene contingencias derivadas de litigios, arbitrajes, reclamaciones, investigaciones administrativas, conciliaciones y transacciones, en contra del Emisor y cuyo valor sea igual o superior al menor valor entre el 2.5% de los activos o el 2.5% de los ingresos operaciones del Emisor teniendo en cuenta sus últimos estados financieros de fin de ejercicio. El Emisor tampoco cuenta con contingencias cuyas pretensiones puedan afectar seriamente la operación o actividad económica del Emisor ni otras relevantes para el Emisor.

#### 20. Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores

A la fecha de corte del 31 de diciembre del 2020, el Emisor no tiene valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores

#### 21. Garantías Reales Otorgadas a favor de Terceros

Las siguientes corresponden a operaciones de leasing, en virtud de las cuales los activos respectivos son de propiedad del financiador.

- (a) Lote de matrícula inmobiliaria N. 040-502312, entregado al Banco de Occidente como garantía de un leasing inmobiliario N. 180-92439 que a 31 de diciembre presenta un saldo de \$4.932 Millones y
- (b) Lote de matrícula inmobiliaria N. 040-463294, entregado al Banco Itaú como garantía de un leasing inmobiliario N. 109470, con saldo a 31 de diciembre de 2020 de \$554 Millones.

#### 22. Evaluación Conservadora de las Perspectivas del Emisor

La crisis generada por la pandemia de coronavirus resultó en volúmenes menores de venta. Los ingresos operacionales de Ultracem S.A.S en el año 2020 se situaron en el orden de los \$ 348.811 millones, representando una disminución del 7,60%, esta caída acorde con la disminución de consumo de cemento y concreto en nuestra área de influencia tal como se aprecia en el informe de cierre del DANE del año 2020. A pesar de esta disminución la Utilidad bruta creció el 30% con respecto al 2019 al pasar de \$ 55.873 millones a \$ 72.370 millones. A pesar de la crisis a nivel

mundial, la Utilidad operacional de Ultracem creció un 156% en el año 2020 con respecto al 2019, al pasar de \$ 13.163 millones a \$ 33.680 millones. Lo anterior se genera por los aportes positivos de los negocios estratégicos, durante este año se adelantaron iniciativas para la optimización de costos, mediante nuevas formulaciones de productos, el uso de subproductos de otras industrias como parte del programa de economía circular, la optimización de procesos ajustados a la nueva realidad operacional de la empresa, y la optimización en los consumos energéticos de los equipos productivos. Estas eficiencias de costos vienen siendo implementadas desde el segundo semestre de 2019, evidenciando sus resultados durante este año. El EBITDA tuvo un aumento del 52% en términos comparables al pasar de \$ 37.121 millones a \$ 56.461 millones, con un margen Ebitda del 16,19%. Esta mejora se debió principalmente a una disminución importante en los costos y gastos en términos reales. Como gestor de activos, en un negocio intensivo en capital, los activos fijos se situaron en un \$ 309.016 millones y un total de pasivos del orden de los \$ 131.510 millones, representando un endeudamiento del 42,5%.

En la asignación de la calificación de la emisión de los bonos ordinarios a los que hace referencia este prospecto, por parte de la calificadora Fitch Ratings, se encuentra la evaluación del Emisor y sus perspectivas, de la que se relacionan a continuación los aspectos más relevantes.

Se considera la calificación de Ultracem en su posición como cuarto participante en el mercado de cemento en Colombia. Además, la estrategia de diversificación geográfica de su operación tendiente a mitigar el impacto de los ciclos económicos en los países donde opera, y el resultado de la incursión en el mercado centroamericano, lo cual ha favorecido la generación operativa y soporta la expectativa de crecimiento para los próximos años. Igualmente se resalta 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 Ultracem dada la recuperación en la generación operativa esperada para los próximos años y la incorporación de nuevos activos productivos generadores de EBITDA. Con la mejora proyectada en la operación para los próximos años el indicador de liquidez estaría por encima de 1,0x. Asimismo, es positivo el acceso comprobado al mercado financiero local, que hace que su exposición a un posible riesgo de refinanciación sea moderada. Al cierre de diciembre de 2020, el efectivo se situó en COP20.787 millones, frente a unos vencimientos de corto plazo cercanos a COP16.378 millones, lo que evidencia una mejora en su posición de liquidez.

Hacia adelante, se estima que el margen se incremente ligeramente, soportado en el plan de crecimiento de Ultracem. 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.

Por otra parte, para la ejecución de su estrategia corporativa, Ultracem y sus subsidiarias proyectan realizar inversiones en capex en los próximos 5 años (21'-26') por valor estimado de más de \$200.000 millones, los cuales están principalmente representados en la instalación y puesta en marcha de una tercera línea de molienda de cemento en su planta de Galapa, la construcción de una planta de molienda de cemento en Honduras y una planta de molienda de cemento en Guatemala, la construcción de una nueva planta de producción de concreto en



Colombia, el desarrollo de proyectos relacionados con la digitalización de sus procesos y el aumento de la oferta digital de la empresa y la consolidación de operaciones multimodales.

---

## SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR

### CAPÍTULO V – COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR Y SUS SUBORDINADAS

Este capítulo debe ser leído junto con los estados financieros y las notas a ellos, la descripción del negocio y demás información contenida en este Prospecto de Colocación y sus anexos relacionada con la Sociedad. Esta sección contiene declaraciones a futuro que implican riesgos e incertidumbres. Los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los que se discutieron en las declaraciones a futuro, como resultado de diversos factores, incluidos sin limitación, los señalados en factores de riesgo y aspectos señalados en este Prospecto de Colocación. Al tomar una decisión de inversión, los inversionistas deben basarse en su propio examen que hagan del Emisor, los términos de este Prospecto de Colocación y la información financiera presentada en este documento.

#### 1. **Tendencias, compromisos o acontecimientos conocidos que puedan o vayan a afectar significativamente la liquidez del Emisor, sus resultados de operación o su situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2020, el Emisor no tiene conocimiento de tendencias, compromisos o acontecimientos que puedan o vayan a afectar significativamente su liquidez, resultados de operación o su situación financiera.

Sin embargo, en el Capítulo VII de la Parte II del presente Prospecto de Colocación se informa sobre los posibles riesgos que pueden afectar al Emisor y su situación operativa y financiera.

#### 2. **Análisis del Balance General**

La estructura de los estados de situación financiera consolidados a diciembre de 2020 de Ultracem se concentran principalmente en sus activos de propiedad planta y equipo (60% del total del activo a 2020), los cuales han permitido llevar a cabo su operación en producción y comercialización de cemento, mortero y adhesivos.

Bajo la estrategia del emisor de bajo endeudamiento, en la que los flujos del negocio han sido reinvertidos con el propósito del crecimiento del negocio y una operación con resultados positivos en los últimos años, ha permitido la optimización de sus recursos y con bajo apalancamiento de fuentes de financiamiento que pudieran encarecer la operación. A 2020 se realizó la primera repartición de dividendos.

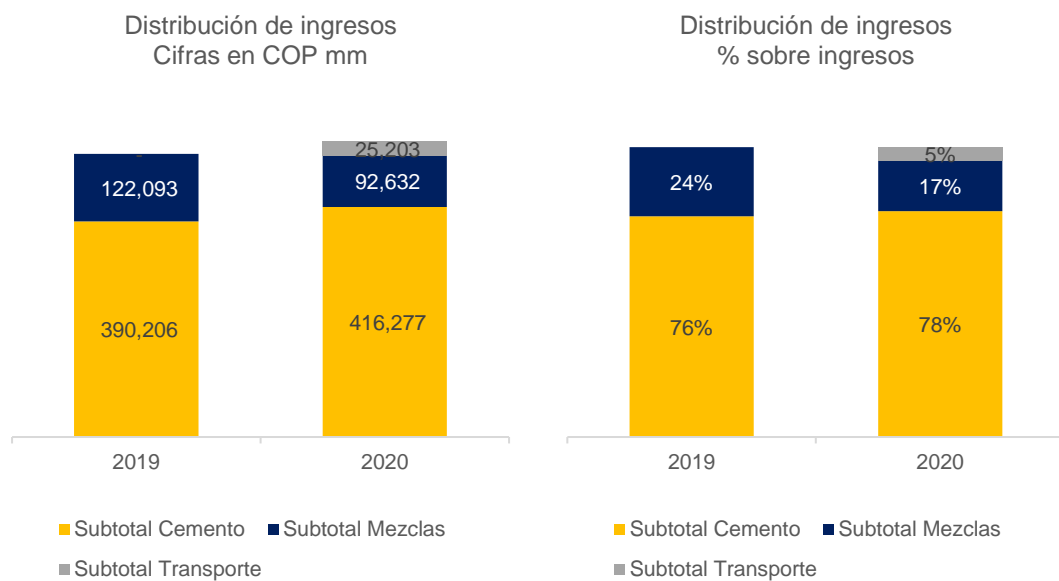
Como resultado de las anteriores estrategias, los niveles de endeudamiento de Ultracem reflejados en el indicador de pasivo sobre patrimonio se ubicaron en 1.12 en 2019 y en 0.98 en 2020. De igual forma, el emisor cuenta con niveles de cobertura amplios, en el indicador deuda financiera neta sobre EBITDA los resultados se ubicaron en 1.42x en 2019 y 0.88x en 2020, a pesar de que en este año fue retador para la industria y el Emisor el indicador de cobertura mejoro con respecto a 2019.

El patrimonio consolidado de Ultracem aumento en COP 21.941 mm en 2020, principalmente por los resultados positivos obtenidos por Ultracem y sus subordinadas. Adicionalmente, a partir de este año se comenzó a consolidar la empresa Logicem SAS, debido a que CC&A Holding S.A.

paso a ser su matriz. Con lo cual Logicem entra a ser parte del grupo económico y se empieza a consolidar dentro de los estados financieros consolidados del Ultracem, aumentando por esta razón el capital social en COP 6.416 mm.

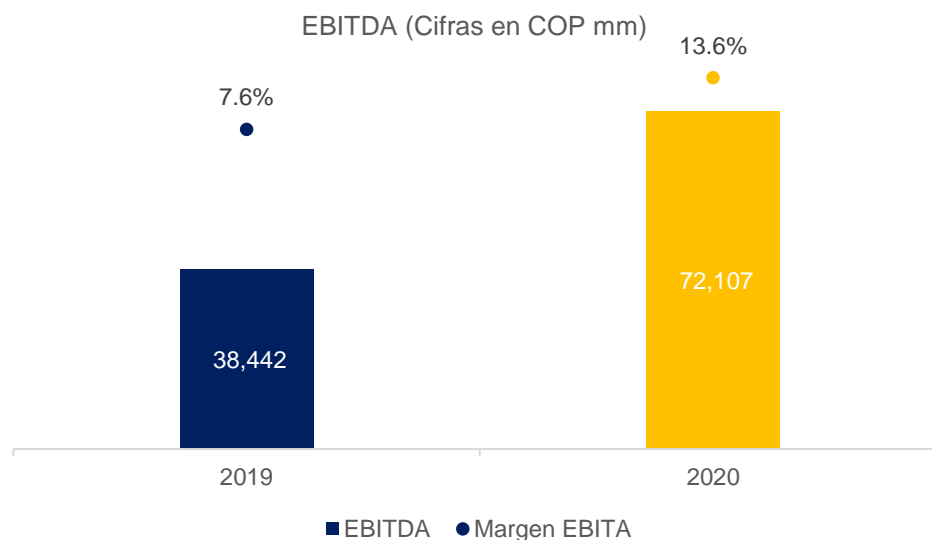
### 3. Análisis del Estado de Resultados

Para el año 2020 Ultracem obtuvo ingresos operacionales por COP 534.112 mm, un aumento de 4,5% con respecto al año 2019. El incremento de los ingresos se dio principalmente por la elaboración de cemento, cal y yeso, con un crecimiento en volúmenes de ventas del 25% en los mercados de Centroamérica y por la consolidación de las operaciones de Logicem en Ultracem, esta consolidación se ve reflejada en el ingreso de alquiler y servicios de transporte.



En los costos de ventas Ultracem logró eficiencias que contribuyeron a la disminución de estos, debido principalmente a que se vienen adelantando iniciativas para la optimización de costos, mediante: nuevas formulaciones de productos, el uso de subproductos de otras industrias como parte del programa de economía circular, la optimización de procesos ajustados a la nueva realidad operacional de la empresa y la optimización en los consumos energéticos de los equipos productivos. Estas eficiencias de costos vienen siendo implementadas desde el segundo semestre de 2019, evidenciando sus resultados durante este año.

Los gastos de administración y ventas disminuyeron con respecto a los ingresos operacionales 70 puntos básicos, con respecto a igual periodo del año anterior por las medidas de control implementadas en este año. El indicador EBITDA se ubicó en COP 72.107 mm a 31 de diciembre del 2020, con un margen EBITDA de 13,6%. Este incremento del indicador demuestra las mejoras obtenidas en la operación resultado de las medidas establecidas durante este año.



Finalmente, luego de los resultados operacionales se dieron ingresos y gastos no operacionales; en los ingresos no operacionales, se presentan como los más relevantes la venta de materiales de desecho y diferencia en cambio por COP 25.141 mm y los gastos no operacionales en su mayoría son los intereses y la diferencia en cambio COP 31.125 mm. Por lo anterior y el resultado de la operación, la utilidad neta del 2020 fue positiva, con un resultado neto a diciembre del 2020 de COP 20.843 mm y margen neto de 3,9% (superior al del 2019, ubicado en 0,4%).

#### 4. Pasivo pensional y carga prestacional

Ultracem no cuenta con pasivo pensional, por tal motivo no tiene obligaciones por bonos pensionales para sus colaboradores, esto debido a que empresa fue constituida el 2 noviembre de 2012. Los aportes en pensiones se realizan a fondos privados y públicos según la elección del colaborador.

#### 5. Préstamos o inversiones en moneda extranjera que poseen las subsidiarias del Emisor

Ultracem no cuenta con endeudamiento en moneda extranjera.

A continuación, se presentan los préstamos e inversiones en moneda extranjera que poseen las subsidiarias del Emisor a corte de diciembre del 2020:

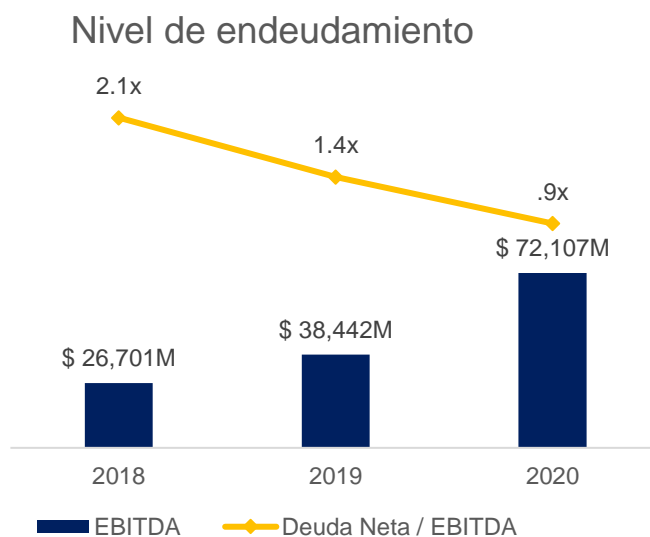
Créditos en moneda extranjera	Fecha inicial	Plazo	Tasa	Desembolso	Saldo
JP Morgan (USD) (Ultracem Centroamérica S.A.)	21/04/2020	120	1%	4.100.000	4.100.000
Banco Davivienda Honduras SAS(Lempiras) (Ultracem Honduras)	25/05/2020	18	11%	37.245.000	22.710.833

Inversiones en moneda extranjera	Fecha	Saldo
----------------------------------	-------	-------

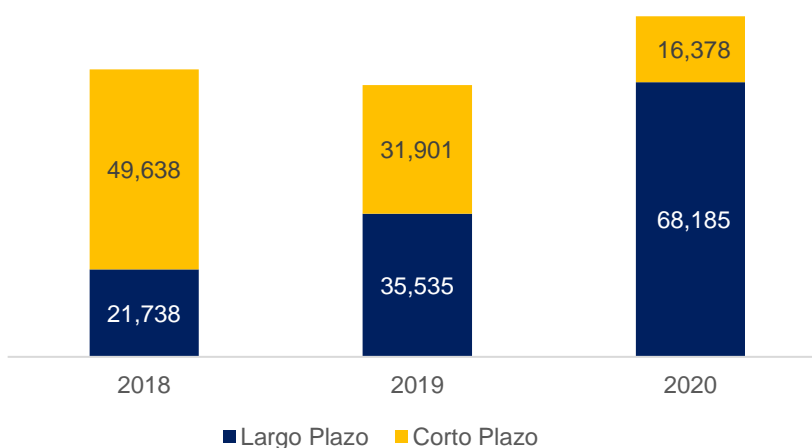
Ultracem Centroamérica SA (USD)	31/12/2020	11.527.000
---------------------------------	------------	------------

**6. Información sobre el nivel de endeudamiento al final de los tres (3) últimos ejercicios fiscales**

A continuación, se presenta el detalle del endeudamiento consolidado del Emisor durante los últimos 3 ejercicios fiscales:



**Composición de la deuda por plazo**



A continuación, se presenta el detalle de la deuda a corte del 31 de diciembre del 2020:

El rubro representa todas las obligaciones adquiridas por Ultracem y sus subsidiarias, el saldo se detalla al 31 de diciembre del 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente, constituyendo



obligaciones a corto y largo plazo, las mismas fueron contraídas con bancos como Davivienda, Banco Santander, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco BBVA e Itaú, principalmente:

COP mm	2020	2019
Davivienda	21.086	8.929
Banco Santander	3.750	11.250
Banco de Occidente	12.959	9.820
Banco de Bogotá	1.688	3.166
Itaú	27.970	25.026
Banco BBVA	-	6.700
Banco JP Morgan	14.073	-
Bancolombia	1.000	-
Serfinanza	937	-
Vehicréditos S.A.S	1.096	2.544
<b>Total, otros pasivos financieros</b>	<b>84.562</b>	<b>67.436</b>
Menos: otros pasivos financieros corto plazo	16.378	35.535
<b>Total, otros pasivos financieros largo plazo</b>	<b>68.184</b>	<b>31.901</b>

Con los recursos de la Emisión se refinanciará el 100% de la deuda de Ultracem. Deuda que al 31 de diciembre del 2020 tiene un saldo de \$57,527 millones.

#### 7. Información sobre los créditos o deudas fiscales que el Emisor mantenga en el último ejercicio fiscal

El Emisor y sus subsidiarias compensarán lo activos por impuestos corrientes y los pasivos por impuestos corrientes si y solo si, se refieren a una misma entidad legal y se espera sean liquidados por el importe neto, es decir realizar el activo y liquidar el pasivo al mismo tiempo.

Al 31 de diciembre el saldo de los pasivos por impuestos de Ultracem y sus subsidiarias se compone de la siguiente manera:

COP Millones	2020	2019
Impuesto de renta y complementarios (1)	\$13.279	\$1.810
Retenciones en la fuente por pagar	\$1.796	\$1.510

Retenciones Industria y Comercio	\$844	\$630
Impuesto sobre las ventas por pagar	\$6.806	\$5.364
Impuesto a las importaciones	\$6.683	\$8.268
Impuesto a la distribución de cemento	\$(568)	\$(155)
<b>Total, pasivos por impuestos</b>	<b>\$28.842</b>	<b>\$17.428</b>
Menos parte a largo plazo (2)	\$(4.948)	\$(4.724)
<b>Total, pasivos por impuesto a corto plazo</b>	<b>\$23.893</b>	<b>\$12.703</b>

(1) Corresponde a la provisión del impuesto sobre la renta y sobretasa por pagar a la Administración de impuestos de Ultracem y sus subsidiarias equivalente a las cifras reflejadas en los estados financieros del 2020, esta declaración se presenta en el siguiente año.

(2) Corresponde al IVA por importaciones temporales

Nota: cabe anotar que buena parte de esta provisión será atendida utilizando créditos fiscales de periodos anteriores y saldo a favor de retención en la fuente; por lo que la erogación de efectivo será sustancialmente menor.

#### **8. Información relativa a las inversiones de capital que se tenían comprometidas al final del último ejercicio**

A la fecha del presente Prospecto de Colocación y del último ejercicio, el Emisor no tenía comprometidas inversiones en capital.

#### **9. Restricciones acordadas con las subordinadas para transferir recursos al Emisor**

El Emisor no tiene restricciones acordadas con las subordinadas para transferir recursos al Emisor.

## **SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR**

### **CAPÍTULO VI – ESTADOS FINANCIEROS DEL EMISOR**

#### **1. Estados Financieros individuales del Emisor de los últimos 3 años**

Los Estados Financieros individuales del Emisor se encuentran en el Anexo 1 de este Prospecto.

#### **2. Estados Financieros consolidados auditados del Emisor del año 2020 con sus respectivas notas**

Los Estados financieros consolidados auditados del Emisor se encuentran en el Anexo 1 de este Prospecto.

---

## SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR

### CAPÍTULO VII – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS DE ULTRACEM S.A.S

El Inversionista potencial de esta Emisión deberá considerar los riesgos descritos a continuación, así como la información adicional incluida en el presente Prospecto de Colocación.

El Emisor empleará esfuerzos de buena fe para dar respuesta a los riesgos aquí descritos, así como a cualquier otro que se presente en el desarrollo de sus operaciones. Para tal efecto, el Emisor monitorea los riesgos que se encuentran descritos a continuación, así como aquellos que impliquen amenazas a la industria, variaciones del entorno económico de los principales mercados donde operan sus subordinadas, su solvencia patrimonial y la de sus subordinadas y el cumplimiento de los principales convenios del Emisor y de sus principales subordinadas con el propósito de tomar las medidas necesarias para que el Emisor y sus subordinadas diversifiquen, mitiguen y cubran sus riesgos de manera diligente. No obstante, el Emisor no puede garantizar que los riesgos aquí descritos no se materialicen, afectando los ingresos y resultados del Emisor y/o sus subordinadas.

De igual forma, debido a la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica ocasionada por el COVID-19, el Emisor tiene en cuenta el riesgo que esto significa para su actividad económica.

#### 1. Factores macroeconómicos que afecten la rentabilidad real de los Bonos Ordinarios

Ultracem es una compañía que participa en los mercados de Colombia, Panamá, Honduras y Guatemala. Es así como puede verse afectada por contingencias provenientes de eventos futuros e inciertos de la economía, tanto nacional en cada una de esas jurisdicciones, como internacional y el entorno global. Fluctuaciones macroeconómicas tales como, sin limitarse a, crecimiento del PIB, inflación, devaluación, déficit fiscal, deuda del Gobierno, tasas de interés, impuestos, afectaciones de todo tipo al comercio exterior, e inestabilidad política y/o social de los países donde tiene operaciones, pueden afectar sus resultados financieros.

Ultracem ha logrado una diversificación de clientes, además de un portafolio dividido en 3 líneas de negocios para dirigirse a clientes con necesidades diferentes. Esto le permite mitigar ciertos – pero no todos los– riesgos presentados en economías locales por factores que impacten negativamente la evolución económica y política. Adicionalmente, Ultracem se encuentra desarrollando en su estrategia corporativa, planes de inversión con el propósito de expandir su capacidad instalada en Colombia y construir nuevas plantas en Guatemala y Honduras, diversificando de esta manera los riesgos relacionados a los países.

Las siguientes son algunas de las variables que indican directamente en el desarrollo y crecimiento de Ultracem:

- (a) PIB: la situación financiera de Ultracem usualmente se ve afectada por los factores ligados al desempeño de la economía de Colombia y de los países en los cuales tiene operación a través de sus subordinadas. Las actividades económicas desarrolladas por el Emisor pueden disminuir como resultado de períodos de poco crecimiento en el PIB y al deterioro del ingreso disponible per cápita.

Como resultado de la emergencia sanitaria generada por la COVID-19 en el 2020, se han presentado recesiones o crisis económicas en la mayor parte de economías del mundo, incluyendo Colombia y las economías donde opera el Emisor a través de sus subordinadas. La crisis económica y social por la que atraviesa Colombia ha sido la mayor de su historia. Las medidas que ha tomado el Gobierno Nacional para mejorar la infraestructura hospitalaria, aliviar el impacto de la pandemia sobre la población más pobre y reducir la mortalidad de las empresas, también llevará a la economía nacional a su mayor déficit fiscal en la historia.

Estos elementos afectan directamente la operación y los resultados de Ultracem, y se espera que continúen afectándolos en el inmediato y mediano plazo.

- (b) **Inflación:** la rentabilidad del Emisor se ve afectada por los incrementos en los costos y gastos ocasionados por fluctuaciones de la inflación. Este riesgo se mitiga parcialmente – pero no en su totalidad– a través de ajustes de los precios de sus productos y servicios.
- (c) **Tasa de Interés:** al cierre de diciembre 31 de 2020, el Emisor tiene contraídas obligaciones financieras indexadas al DTF, IBR y tasa fija. Ultracem analiza y actualiza sus alternativas de financiación, buscando una diversificación de fuentes de fondeo y optimizando sus costos financieros.
- (d) **Déficit fiscal y endeudamiento del Gobierno:** a raíz de la crisis generada por la pandemia COVID-19, se ha venido incrementando significativamente el déficit fiscal en la medida en que el Gobierno ha incurrido en gastos tales como los subsidios a la población vulnerable, protección al empleo a través de subsidios de nómina, gastos para fortalecer el sector de la salud y mejorar la infraestructura de las unidades médicas de cuidados intensivos, etc. Una parte importante de estos gastos se ha llevado a cabo por medio de recursos de deuda que han llevado a un incremento notorio del nivel de endeudamiento del Gobierno Nacional. Dicho aumento en la deuda pública podría conducir a la pérdida de grado de inversión de la deuda soberana de Colombia. Las calificadoras han seguido con detenimiento el desempeño de las principales variables, señalando la necesidad de evidenciar políticas para la recuperación de las finanzas públicas como requisito para evitar el descenso de la calificación. Una disminución de la calificación impactaría negativamente la perspectiva de Ultracem frente al mercado internacional.
- (e) **Devaluación:** el Emisor está expuesto al riesgo de moneda en las ventas, las compras, las inversiones y los préstamos denominados en las distintas monedas funcionales, principalmente el Peso (COP) y el Dólar estadounidense (USD). Los riesgos derivados de la exposición a estas monedas se cubren naturalmente, ya que los ingresos en los diferentes países son similares a los gastos de la operación, de igual forma el pago del capital e intereses en deudas denominados en USD.
- (f) **Evolución económica del sector en Colombia:** el Emisor está expuesto a las dinámicas del sector infraestructura y construcción de obras. En el mercado de Colombia, el sector ha tomado una gran importancia a nivel nacional y por ello se han venido implementando planes para la expansión de este como lo son el Plan Maestro de Transporte Intermodal (PMTI) el cual busca organizar en forma eficiente y estratégica el crecimiento del país, por medio de una infraestructura que conecte las ciudades, regiones, fronteras y puertos. Este plan viene ejecutándose desde 2015 y se proyecta hasta 2035. Además de los planes

llevados a cabo por el gobierno, este sector está relacionado con los lineamientos del país ya que la construcción es representativa en el PIB nacional y es uno de los principales impulsores de las economías cuando hay crisis ya que genera empleo y dinamiza la economía.

El riesgo asociado al bajo desempeño económico del país, causado en parte por la crisis económica y social que actualmente atraviesa, es mitigado parcial pero no totalmente por Ultracem, al participar en etapas de construcción en proyectos de infraestructura de gran importancia para el país.

- (g) Evolución económica del sector en los países donde opera Ultracem a través de sus subordinadas:

El Emisor no es ajeno a las condiciones de mercado y sus resultados pueden depender de las circunstancias macroeconómicas o políticas, tal y como se señaló. Colombia atraviesa una crisis económica y mayores compromisos fiscales por la implementación de los programas de inversión que deben ser cubiertos con recursos de la Nación dadas las consecuencias de la pandemia por COVID-19. El Emisor no puede asegurar la ausencia de exposición a eventuales crisis o fenómenos de mercado.

## **2. Factores políticos, tales como inestabilidad social, estado de emergencia, etc.**

Los factores políticos podrían influir negativamente en el desempeño de la economía nacional. Tradicionalmente en los países latinoamericanos la situación política tiene incidencia en indicadores macroeconómicos como índices de confianza, niveles de inversión y expectativas de crecimiento menores. Esto se podría manifestar en menores ingresos para el Emisor.

La evolución de los negocios del Emisor depende de la evolución política y económica de Colombia, Panamá, Honduras y Guatemala. Pese a las tensiones políticas de 2019 en Colombia, crisis migratoria en Guatemala y a la calificación de Honduras como una "autocracia electoral", Ultracem ha continuado sus operaciones en todas las regiones.

La dirección del Emisor mantiene un monitoreo permanente sobre el entorno político y socioeconómico a fin de realizar los ajustes a que hubiere lugar en la definición e implantación de la estrategia.

A la fecha de este Prospecto de Colocación, debido al estado de emergencia económica, social y ecológica decretada por el Gobierno Nacional debido a la pandemia Covid-19, el Emisor ha tomado diversas medidas para hacer frente a la coyuntura actual, entre otras, certificándose con el ICONTEC en Operaciones Bioseguras.

Pese a que hay factores que no se encuentran dentro del control de Ultracem, no puede haber una garantía frente a dicho eventos. Este riesgo se mitiga parcial pero no totalmente con un equipo jurídico, gerencial y operativo altamente calificado, y asesores externos que acompañan a el Emisor en cualquier proceso legal que se requiera iniciar o en otras circunstancias.

**3. Riesgos derivados de la declaratoria de estado de emergencia económica, social y ecológica por causa de la emergencia de salud pública a nivel global, debido a la pandemia COVID-19**

La pandemia COVID-19 ha generado y continuará generando un efecto adverso sobre las actividades empresariales del Emisor y de sus filiales. Dichos efectos pueden tener la entidad de ser sustanciales o materiales. El virus se propagó en los primeros meses del año 2020 y fue declarado pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020.

La pandemia COVID-19 ha llevado a una interrupción de las operaciones del Emisor y sus filiales en forma total o parcial por distintos períodos de tiempo, como consecuencia de decisiones de gobiernos nacionales o locales con impactos significativos en la disminución de ingresos, afectación de la liquidez en el corto plazo, los resultados económicos en el corto y mediano plazo, la disminución de la inversión, la potencial pérdida del grado de inversión de Colombia, entre otros.

No se tiene certeza sobre la duración de los controles y cierres impuestos por los distintos gobiernos de las naciones donde operan el Emisor y sus filiales. No obstante el hecho de que el Emisor y sus filiales han implementado medidas preventivas con miras a mitigar el impacto de la pandemia COVID-19 sobre sus operaciones, incluso cuando las restricciones o cierres sean levantadas o suspendidas, puede haber un período de tiempo de baja actividad económica y empresarial, alto desempleo y restricciones en el gasto público impuestas por el déficit fiscal. Adicionalmente, el sector de infraestructura y construcción puede seguir experimentando una ralentización de actividades. De llegar a ser este el caso, dicha situación afectará los negocios, operaciones, condición financiera, resultados operacionales y expectativas de crecimiento del Emisor y sus filiales.

Producto del estado de emergencia económica, social y ecológica decretado en el territorio nacional y de las situaciones de fuerza mayor que actualmente afectan el normal desarrollo de las operaciones del Emisor o sus filiales, los principales riesgos identificados que se presentan durante esta etapa han sido agrupados así:

- (a) Riesgos que afectan la salud y la vida del talento humano, sus familias y los proveedores;
- (b) Riesgos operativos / legales y regulatorios;
- (c) Riesgos financieros y de liquidez.

Para mitigar los Riesgos que afectan la salud y la vida del talento humano, sus familias, proveedores y demás grupos de interés, así como los riesgos operativos, legales y regulatorios, el Emisor desplegó planes y acciones para prevenir el contagio y la propagación del COVID-19, entre ellas:

Ultracem, fue la primera compañía a nivel nacional certificada en Operaciones Bioseguras; reconocimiento otorgado por ICONTEC, luego de una exhaustiva auditoría en sus plantas de producción de Galapa, Barranquilla y Cartagena.

Lo anterior permitió la aplicación de los lineamientos expedidos por el gobierno nacional, acogiendo e implementando los protocolos de bioseguridad como herramienta fundamental para garantizar la preservación de las condiciones de salud y seguridad de sus colaboradores y sus

familias, minimizando los factores que pueden generar la exposición y transmisión de la enfermedad.

Las medidas adoptadas por el Emisor se han venido enfocando en tres categorías básicas: bioexclusión (medidas de bioseguridad enfocadas a garantizar que el virus ingrese a nuestras instalaciones), biomitigación (enfocadas a reducir la propagación del virus dentro de las instalaciones) y biocontención (evitando que el virus abandone las instalaciones).

Dentro de las medidas adoptadas en la categoría de bioexclusión, tenemos entre otras:

- (a) Capacitación y sensibilización de nuestros grupos de interés
- (b) Prohibición y/o restricción de ingreso de visitantes (proveedores y clientes a nuestras instalaciones).
- (c) Control de acceso a las instalaciones buscando identificar personas (colaboradores, proveedores y clientes) con síntomas de la enfermedad, no permitiendo su ingreso a las instalaciones de Ultracem.
- (d) Obligatoriedad en el reporte diario de síntomas (a través de herramienta digital) previo ingreso a nuestras instalaciones.
- (e) Se adoptaron políticas (de manera mandataria) para garantizar el lavado de manos siempre al ingreso.
- (f) Se aumentaron los vehículos para el transporte de personal, buscando reducir el aforo de los vehículos y garantizando el distanciamiento físico.
- (g) Suministro de Kit de bioseguridad (elementos de protección personal, insumos para limpieza y desinfección personal) a todos los colaboradores de Ultracem.
- (h) Adopción de la medida obligatoria de cambio de ropa (ropa particular por ropa laboral) previo al inicio de la jornada laboral.
- (i) Restricción de viajes nacionales e internacionales a zonas de alta incidencia de la enfermedad.

Dentro de las medidas adoptadas en la categoría de biomitigación, tenemos entre otras:

- (a) Se realizó la actualización del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, identificando e implementando las acciones correspondientes para la prevención del riesgo biológico por COVID-19 en el ambiente de trabajo
- (b) Se instalaron puntos de lavado y desinfección de manos en las áreas administrativas y operativas de Ultracem.
- (c) Se promueve el uso obligatorio y permanente de los elementos de protección personal (tapabocas, protectores respiratorios, etc.) adoptados para la contención de la enfermedad.



- (d) Se adopta el trabajo remoto en casa, para todas aquellas actividades que no requieran presencia en planta u oficinas, favoreciendo la distancia social (aforo máximo) y el cumplimiento de las medidas preventivas.
- (e) Trabajo en casa para todos los colaboradores mayores o igual a 60 años y aquellos menores de 60 años, pero con patologías preexistentes que aumentan el riesgo de contagio de la enfermedad.
- (f) Se adopta la flexibilización de turnos y horarios laborales, minimizando la concentración de personal en planta.
- (g) Fortalecimiento de los protocolos de limpieza y desinfección de áreas, elementos, herramientas, equipos e instalaciones.
- (h) Se adoptó un protocolo para los vuelos nacionales e internacionales de los trabajadores en misión de la empresa, restringiendo los viajes a zonas de alta incidencia de la enfermedad.
- (i) Se garantiza la capacitación continua del personal que se encuentre en trabajo remoto en casa a través del área de formación y desarrollo o quien haga sus veces, con las herramientas tecnológicas disponibles, permitiendo estar en comunicación con ellos.
- (j) Aplicación de toma de muestras y realización de pruebas para la detección temprana y aislamiento preventivo los colaboradores sintomáticos o con contacto estrecho con personal confirmado o sospechoso de la enfermedad.

Para las medidas adoptadas en la categoría de biocontención, Ultracem tuvo en cuenta que sus instalaciones tienen un nivel de riesgo diferente al del hogar de nuestros colaboradores y es importante dejar ese riesgo en la instalación. Es por ello que se promueve:

- (a) El lavado y desinfección de manos antes de abandonar las instalaciones de Ultracem.
- (b) El cambio de ropa (ropa laboral por ropa particular) antes de abandonar las instalaciones de la empresa
- (c) Recomendaciones de bioseguridad durante el traslado desde la empresa al hogar.
- (d) Recomendaciones de bioseguridad al ingreso al hogar.

Adicionalmente, el Emisor con el apoyo de la Aseguradora de riesgos laborales, habilitó una línea de atención psicosocial como estrategias que buscaban contribuir con el mejoramiento del bienestar psicológico de nuestros colaboradores y sus familias.

Sumado a esto se implementaron acciones para prevenir el contagio a través de un plan de comunicaciones que busca sensibilizar y promover hábitos de conducta y de cuidado, es así como los colaboradores reciben: boletines, videos, comunicados internos y semanalmente un programa de radio donde se abordan los temas más relevantes del autocuidado. Lo que permite la aprensión del protocolo de bioseguridad y generar una cultura de seguridad y salud.

No es posible para el Emisor determinar si a futuro podrían presentarse nuevas pandemias o rebrotes del COVID- 19 que llevará nuevamente a los gobiernos locales a restringir decretar

estados de emergencia social, económica y ambiental, así como eventos de la naturaleza que impidieran la continuidad de las operaciones del Emisor o sus filiales por períodos extensos.

**4. Interrupción de las actividades del Emisor que hubiere sido ocasionada por factores diferentes a las relaciones laborales**

Las operaciones del Emisor están sujetas a factores que en ocasiones no son controlables por el Emisor. Tales factores incluyen proveedores nacionales e internacionales, índices de comercio exterior, factores geopolíticos, actividad macroeconómica y construcción e infraestructura entre otros. Para minimizar estos riesgos, el Emisor mantiene monitoreo constante de las variables que pudieran afectar el negocio en marcha, entre ellas el control de los niveles prestación de servicio y clientes estratégicos, que le permitan tener un margen de seguridad ante eventualidades que pudieran afectar su normal operación.

Adicionalmente, el negocio del Emisor está expuesto a riesgos operacionales como interrupción del suministro de materias primas, empaques, servicios públicos, huelgas en esas empresas proveedoras, fallas técnicas, fuego, terremotos, inundaciones, maremotos, explosiones u otros accidentes, entre otros. Estos riesgos podrían afectar las actividades del Emisor. Para algunas de estas eventualidades, se cuenta con planes de contingencia y pólizas necesarias para la continuidad del negocio y minimizar el impacto de estos riesgos en los resultados del Emisor.

Algunos de estos riesgos pueden verse incrementados sustancialmente debido a las interrupciones causadas por la pandemia COVID-19. Entre otras, puede haber interrupciones en las cadenas de suministro de materias primas, transporte y comunicaciones, así como afectaciones a proveedores y clientes ocasionados por los cierres o cuarentenas impuestas en las distintas regiones donde opera el Emisor.

Para minimizar el riesgo de proveedores, en la mayoría de los casos, se busca establecer contratos de mediano o largo plazo con sanciones relevantes en caso de incumplimientos.

En el mes de marzo de 2020 y durante el período comprendido entre el 24 de marzo de 2021 y el 13 de abril de 2021 como consecuencia de la declaratoria por parte del Gobierno Nacional de la Emergencia Económica, Social y Ambiental con ocasión de la pandemia por el COVID-19 la operación de Ultracem tuvo interrupciones.

Este riesgo se mitigó parcialmente con las medidas tomadas por el Emisor, de acuerdo a los lineamientos dictados por el Gobierno Nacional y Local, y los lineamientos particulares de su área de seguridad y salud en el trabajo, logrando reiniciar sus operaciones inmediatamente finalizó la cuarentena de 3 semanas que fueron decretadas por el Gobierno, y adicionalmente, al haber sido la primera compañía en Colombia en certificarse con el certificado de Operaciones Bioseguras del Icontec, solo 3 meses después de la medida inicial dictada por el gobierno, ha logrado mantener la continuidad en sus operaciones sin mayores contratiempos.

**Sin embargo, el Emisor no puede garantizar que no habrá nuevas cuarentenas que afecten o interrumpan total o parcialmente sus operaciones y las de sus filiales.**

## 5. Riesgos relacionados con el giro del negocio del Emisor

El contexto en el que el Emisor desarrolla su actividad lo sitúa en un escenario sometido a factores de riesgo de diversa naturaleza, inherentes a la ejecución de sus actividades. Es por esto que el Emisor entiende, prioriza y administra un amplio espectro de riesgos asociados a la industria del cemento y el concreto, y a través de las diferentes áreas estratégicas de Ultracem se vigila:

- (a) Se cuenta con un plan de continuidad del negocio y una matriz de riesgos para los procesos operativos organizacionales.
- (b) La Gestión de Activos a través de una gestión preventiva mitigando la pérdida, daño, destrucción, indisponibilidad de edificios, instalaciones, equipos e inventarios propios o de terceros.
- (c) Prioriza y previene el Riesgo a Personas: tolerancia cero a lesiones a empleados y al incumplimiento de la prestación obligatoria de atención a terceros.
- (d) Cuidado del Medio Ambiente: previene los daños al medio ambiente a través de programas especializados y al estricto control de los mismos.
- (e) Monitorea constantemente los Productos / Servicios cuidando la responsabilidad derivada de la calidad y la entrega de productos o servicios.

La industria del cemento en Colombia es altamente dependiente de la actividad de la construcción en el país, la cual, a su vez, depende del poder adquisitivo de los consumidores y de la inversión comercial y de infraestructura. Condiciones económicas adversas podrían afectar negativamente a la industria de la construcción y la actividad general y resultar en una disminución de la demanda de productos de cemento.

Ultracem tiene operaciones en Colombia, Panamá, Honduras y Guatemala. El rendimiento de su negocio y el retorno a las inversiones realizadas en dichas jurisdicciones depende en gran medida del desempeño de la industria de la construcción en cada uno de los países en los que opera o vende sus productos. La industria de la construcción es, a su vez, dependiente del crecimiento y el rendimiento general de las economías en esos países. Cualquier desaceleración económica en dichos países puede influir negativamente en la actividad de construcción residencial, comercial y de infraestructura, así como los niveles de gastos, que puede afectar el negocio. Por otra parte, la industria de la construcción es cíclica y significativamente sensible a factores que escapan al control del Emisor, incluyendo el entorno político, la estabilidad jurídica y social de los países en los que opera el Emisor.

A través de los diferentes comités operativos y administrativos del Emisor, una vez identificados los riesgos inherentes a cada proceso, se toman las medidas del caso, estableciendo maniobras, prioridades y acciones a seguir.

El comité de auditoría es responsable de garantizar la supervisión y evaluación de la eficacia del sistema de control interno, lo cual incluye la evaluación de los riesgos y controles operacionales asociados a los mismos, promoviendo y proporcionando las técnicas necesarias para ello.

Adicionalmente Ultracem cuenta con un área de riesgos orientada principalmente a gestionar y Administrar los riesgos identificados con la asesoría y respaldo de los Corredores de Seguros internacionales cuyas funciones son:

- (a) Asesoría en la celebración de los contratos de seguros
  - (i) Estructuración y elaboración de las condiciones objetivo para la colocación de los seguros.
  - (ii) Organización y análisis de la información técnica de suscripción.
  - (iii) Acompañamiento en visitas de inspección.
  - (iv) Evaluación y recomendación de las ofertas recibidas del mercado asegurador.
  - (v) Realizar seguimiento y avisos de vencimiento oportuno.
  - (vi) Notificar modificaciones en las pólizas por ingresos o salida de riesgos.
- (b) Asesoría en la selección de las aseguradoras
  - (i) Evaluando su capacidad técnica y financiera.
  - (ii) Asesorando sobre la oportunidad y seriedad en el pago de los siniestros.
  - (iii) Evaluación de los ramos autorizados y variedad de productos que ofrece el mercado.
- (c) Asesoría en el manejo de los reclamos frente a las aseguradoras
  - (i) Realizando las notificaciones oportunas de los siniestros.
  - (ii) Asesorando en la formulación y presentación del reclamo y documentación necesaria.
  - (iii) Realizando seguimiento del reclamo y su prescripción.
- (d) Administración de riesgos
  - (i) Elaboración de informes de inspección
  - (ii) Elaboración de estudios de pérdidas máximas probables

Basado en lo anterior el corredor de seguros de acuerdo con los lineamientos e información del Emisor gestiona la contratación de pólizas para cubrir los diferentes ramos tales como:

- (a) Todo riesgo daño material: aseguramiento de todos los activos propios, en administración y los que se encuentran en custodia del Emisor.
- (b) Responsabilidad civil contractual y extracontractual: para todas las acciones generadas por el desarrollo de las actividades del Emisor, sus asociadas, proveedores, contratistas, clientes frente a daños ocasionados a terceros.

- (c) Ramo de cumplimiento: garantizar que todo el proceso de adjudicación, contratación y desarrollo de la labor, así como su estabilidad en contratos de proveedores y contratistas tengan la cobertura suficiente para la empresa.
- (d) Manejo global comercial: garantizar el perjuicio que tiene el Emisor frente actuaciones de sus empleados, asociados y proveedores.
- (e) Transporte de Mercancías: Mediante esta póliza se aseguran los bienes importados o exportados, así como aquellos movilizados dentro de los territorios en los cuales el Emisor tiene intereses.
- (f) Automóviles: Los vehículos de propiedad de la empresa, se encuentran protegidos por una póliza que cubre los daños propios y a terceros que se puedan ocasionar.
- (g) Equipo y Maquinaria: Póliza que cubre a los equipos móviles de la empresa por cualquier daño propio o que le puedan causar a un tercero.
- (h) TRC (Todo Riesgo Construcción): En virtud de los proyectos que se van a desarrollar en Colombia y Centroamérica, se suscribirán pólizas que protejan a los proyectos durante los procesos de Construcción y Montaje.

#### **6. Dependencia en personal clave**

Los miembros de la familia Ruiseco que participan en la administración de Ultracem, teniendo en cuenta su experiencia en el sector cementero de varias generaciones, lideran el direccionamiento estratégico de la Compañía a través de la Junta Directiva, a partir del cual, su equipo gerencial desarrolla los planes necesarios para ejecutar la estrategia.

El equipo gerencial está conformado por miembros altamente calificados, que ocupan posiciones clave, y el riesgo de no contar con alguno de ellos, podría afectar el desempeño de la organización. Por lo anterior, el Emisor cuenta con programas de formación y crecimiento dentro de la organización al igual que planes de sucesión para tener personal capacitado e idóneo para ascender en caso de que alguno de sus directivos clave decida salir de la organización.

#### **7. Dependencia en un solo segmento de negocio**

Los mercados de cemento, concreto y mortero de la costa atlántica, son altamente competitivos. La competencia en estos mercados se da principalmente por los precios de venta. Los segmentos atendidos por Ultracem son diversos, ya sea entre comercializadores o consumidores finales, proyectos de infraestructura vial, edificaciones y viviendas, entre otros. Lo anterior permite asegurar una operación diversificada de Ultracem y por lo tanto que no haya una alta dependencia en uno de ellos.

#### **8. Historial respecto de las operaciones del Emisor**

La consulta de la información financiera histórica está a disposición de los inversionistas.

Asimismo, los informes financieros aprobados por la asamblea de accionistas que contienen el informe de gestión, estados financieros y notas a los estados financieros de los ejercicios contables

del Emisor de los últimos tres (3) años, proporcionan información de manera detallada y se podrán consultar en la página Web del Emisor [www.ultracem.co](http://www.ultracem.co), así como en el Prospecto de Colocación.

**9. Ocurrencia de resultados operacionales negativos, nulos o insuficientes en los últimos 3 Años**

El Emisor no ha tenido resultados operacionales negativos, nulos e insuficientes y por el contrario, en los últimos tres (3) años los resultados han sido positivos.

**10. Incumplimientos en el pago de pasivos bancarios**

El Emisor siempre ha atendido sus compromisos bancarios en los términos acordados. A la fecha de este Prospecto, no existe, ni se tiene conocimiento de alguna circunstancia que pueda conllevar al cambio de esta tendencia. El eventual incumplimiento de alguna de las obligaciones bancarias o bursátiles podría resultar en una disminución de la calidad crediticia del Emisor que podría afectar la negociación y los precios de los Bonos.

El Emisor no puede garantizar plenamente el pago oportuno de todos sus pasivos bancarios a futuro. Sin embargo, este riesgo se mitiga por cuanto el uso de los recursos de la Emisión será destinado a pagar el endeudamiento bancario actual del Emisor.

**11. Riesgos generados por carga prestacional, pensional y sindicatos**

El Emisor no cuenta con un sindicato. El Emisor no puede garantizar que, a futuro, no se constituyan uno o más sindicatos. Sin embargo, el emisor maneja una administración de puertas abiertas para escuchar necesidades y sugerencias de los colaboradores.

El Emisor realiza los aportes parafiscales según la legislación aplicable.

Los procesos laborales que enfrenta el Emisor han sido atendidos adecuadamente y las contingencias asociadas a los mismos se encuentran reveladas en los estados financieros.

Riesgos pensionales: respecto de los trabajadores del Emisor, será Colpensiones o los fondos privados de pensiones, quienes asuman el reconocimiento y pago de las pensiones, pues es una contingencia que ya se encuentra cubierta.

**12. La dependencia del negocio respecto a licencias, contratos, marcas, personal clave y demás variables, que no sean de propiedad del Emisor**

Todas las marcas utilizadas por Ultracem son de propiedad de Kittery Properties S.A. su compañía vinculada, con la cual ha celebrado contratos de concesión o uso de marca por tiempo indefinido.

Con excepción de la licencia ambiental, El Emisor no depende de ninguna licencia, concesión temporal, personal clave. En cuanto a la licencia ambiental, la misma fue otorgada por el tiempo de vida útil del proyecto consistente en la operación de la planta en Galapa.

**13. Adquisición de activos distintos a los del giro normal del negocio del Emisor**

La estrategia de Ultracem es adquirir activos relacionados con el giro normal del negocio. El Emisor no contempla la adquisición de activos distintos a los del giro normal del negocio.

**14. Vencimiento de contratos de abastecimiento**

El Clinker, la materia prima principal del cemento, es un Commodity que se compra a los proveedores más importantes a nivel mundial como lo son HC Trading, ITOCHU Corporation, e IMI, entre otros. Como es costumbre en la industria, estos contratos se negocian anualmente.

El Clinker se consigue de forma abundante en el Norte de África, Europa, Asia, y Turquía así también como desde Colombia.

**15. Impacto de posibles cambios en las regulaciones que atañen al Emisor y de posibles cambios en las mismas.**

Las operaciones de Ultracem se ven afectadas por diversos tipos de legislación y regulaciones, independientemente de la zona geográfica en donde se lleve a cabo la operación, como lo son pero sin limitarse a estas, la regulación en asuntos mineros, energéticos, ambientales, comerciales, laborales, portuarios y de transporte en general.

La legislación tributarias en Colombia y los países donde opera Ultracem, así como la incertidumbre con respecto a las futuras políticas tributarias en dichos países, pueden afectarlo significativamente. Los cambios en las leyes tributarias relacionadas, o en la interpretación de regulaciones existentes, puede afectar la presión fiscal al incrementar las tasas de impuestos y los honorarios, y reglas para crear nuevos impuestos, limitar las deducciones fiscales y eliminar incentivos fiscales y no fiscales sobre la renta. Adicionalmente, la interpretación de las regulaciones fiscales de las autoridades y cortes fiscales puede diferir de la nuestra, lo cual puede resultar en un litigio y costos asociados y sanciones.

Para mitigar los riesgos derivados de los cambios normativos, el Emisor cuenta con equipo interno y asesores externos de alto nivel en todos los países en los que opera, quienes permiten llevar a cabo operaciones respetando las normas respectivas y evitando que los cambios normativos afecten las operaciones y resultados del Emisor.

**16. Impacto de disposiciones ambientales**

Para Ultracem el respeto por el medio ambiente es uno de los aspectos más importantes para el desarrollo responsable de su actividad industrial; cuenta con una política de gestión enfocada en la prevención y mitigación de los impactos ambientales asociados a sus operaciones, fomentando la armonía con el medio ambiente y garantizando el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente a través de la adopción de estrategias y tecnologías de punta que contribuyan a la preservación del ambiente y la utilización de recursos naturales procurando minimizar la afectación a la flora, la fauna y la biodiversidad en los escenarios donde trabaja; y, cuando es necesario, corrigiendo y compensando aquellos impactos inevitables.

El Emisor lleva a cabo monitoreos ambientales (calidad del aire, emisiones atmosféricas caracterización de aguas residuales) con el fin de confirmar la eficiencia de las medidas de prevención, mitigación y corrección adoptadas por la empresa, garantizando el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente. Tiene un equipo dedicado a velar por el cumplimiento de las

disposiciones ambientales, quienes cumplen con un proceso interno denominado “Proceso de Sostenibilidad”.

**17. Impacto de desastres naturales**

Ultracem está expuesta a desastres naturales en los países en donde opera: Colombia, Panamá, Honduras y Guatemala. En Centroamérica y Suramérica se pueden presentar desastres naturales como terremotos, tormenta, huracanes, entre otros. Los desastres naturales pueden presentar un impacto en los resultados de Ultracem.

**18. Existencia de créditos que obliguen al Emisor a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera**

Al corte de diciembre 31 de 2020 el Emisor no tiene obligaciones financieras que requieran conservar una determinada estructura financiera. La totalidad de la deuda financiera actual del Emisor será refinanciada con la Emisión.

**19. Existencia de documentos sobre operaciones a realizar que podrían afectar el desarrollo normal del negocio, tales como fusiones, escisiones u otras formas de reorganización; adquisiciones, o procesos de reestructuración económica y financiera, disolución, liquidación y/o concurso de acreedores.**

Actualmente no existen operaciones a realizar que podrían afectar el desarrollo normal de negocio, tales como fusiones, escisiones u otras formas de reorganización; adquisiciones, o procesos de reestructuración económica y financiera, disolución, liquidación y/o concurso de acreedores.

**20. Operaciones por realizar que podrían afectar el desarrollo normal del negocio**

A la fecha, no existen operaciones tales como fusiones, escisiones u otras formas de reorganización; adquisiciones, o procesos de reestructuración económica y financiera, disolución, liquidación y/o concurso de acreedores, en ejecución o en etapa de planeación.

**21. Compromisos conocidos por el Emisor que puedan significar un cambio de control en sus acciones**

A la fecha del presente Prospecto de Colocación no hay compromisos que puedan significar o acarrear un cambio de control del Emisor.

**22. Dilución potencial de inversionistas**

Actualmente, el Emisor no está adelantando ningún proceso del cual se derive una potencial dilución de sus accionistas.

**23. Existencia de litigios actuales y potenciales**

Ultracem no tiene contingencias derivadas de litigios, arbitrajes, reclamaciones, investigaciones administrativas, conciliaciones y transacciones, en contra del Emisor y cuyo valor sea igual o superior al menor valor entre el 2.5% de los activos o el 2.5% de los ingresos operaciones del Emisor teniendo en cuenta sus últimos estados financieros de fin de ejercicio. El Emisor tampoco cuenta con contingencias cuyas pretensiones puedan afectar seriamente la operación o actividad económica del Emisor ni otras relevantes para el Emisor.



**24. Ausencia de un Mercado Secundario para los Valores ofrecidos**

En la actualidad no se evidencia una ausencia de Mercado Secundario para los Bonos ofrecidos. Los bonos ofrecidos se encuentran inscritos en la BVC, esto permitirá la libre negociación entre inversionistas profesionales al ser una emisión dirigida al segundo mercado. Los Bonos cuentan con una garantía del Fondo Nacional de Garantía (FNG) generando mayor apetito a los inversionistas al estar respaldados por riesgo nación. A pesar de la inscripción de los bonos del Emisor y la garantía del FNG los montos de negociación podrían ser limitados en el Segundo Mercado, una reducción en la calidad crediticia del Emisor podría tener resultados negativos en la negociación y los precios de los Bonos ofrecidos.

**25. Riesgos relacionados con la Garantía Parcial**

Las operaciones del Garante se encuentran sujetas a diversos riesgos propios de los mercados en los que opera, los cuales podrían afectar su liquidez, situación financiera o resultados de operación y, en consecuencia, afectar su capacidad para pagar cualquier reclamación derivada de la Garantía. En caso de presentarse una modificación drástica en las condiciones económicas de los mercados financieros y de capitales mundiales, la capacidad crediticia del garante se podría ver afectada, así como su posición financiera, liquidez y resultados operativos.

El Garante puede ser sometido a toma de posesión, y como consecuencia pasar a ser administrado por un ente del estado en donde está constituido, puede ser objeto de liquidación forzosa administrativa por parte del estado en donde está constituido, puede llegar a ser sometido a medida de vigilancia especial por parte del órgano de control competente, puede ser admitido a un proceso de reorganización o a un procedimiento análogo, puede entrar en proceso de liquidación, o puede ver su capacidad patrimonial afectada en forma grave. En estos eventos, los procedimientos de cobro y de pago de la garantía pueden sufrir dificultades, y puede llegar a ser necesario que los Tenedores de Bonos designen un apoderado con el fin de que sea éste quien gestione el cobro judicial o extrajudicial de la garantía. Los costos de la contratación y ejecución serán asumidos por el Emisor.

**26. Situación de orden público en Colombia**

Con ocasión a la situación de orden público experimentada en Colombia durante el mes de mayo de 2021, el Emisor, gracias a la ubicación estratégica de su planta y la adecuada planeación en la logística, logró mitigar los efectos del paro hasta tal punto que la operación en la producción y en los resultados financieros no se vieron afectados. No obstante lo anterior, los mercados de Antioquia y de los Santanderes fueron impactados por los bloqueos en las vías, lo cuales generaron retrasos en la entrega de los productos.

A la fecha de este prospecto, el Emisor estima que estos retrasos no son materiales ni deberían comprometer su capacidad para cumplir las metas del plan de negocios para 2021. El Emisor no puede anticipar la duración de las protestas, ni la materialidad de los impactos derivados de las mismas a futuro.

**27. Riesgos identificados por el asesor externo e independiente del Garante**

Luego de surtido el proceso de revisión y análisis del Emisor durante el proceso de postulación al programa de garantías "Unidos por Colombia", el Fondo Nacional de Garantías emitió la relación

de los riesgos identificados por el asesor independiente encargado de realizar la "Opinión de Conformidad Financiera".

Riesgo	Descripción
Cambiarío	Si bien parte de los ingresos del Emisor están en dólares, aumentos en la tasa de cambio podrían generar mayores costos de producción para el Emisor por la compra de Clinker en dólares. Adicionalmente, la información financiera de Honduras y Guatemala se proyecta en dólares, sin embargo, los ingresos se reciben en moneda local y se utiliza una tasa de cambio fija en Lempira y Quetzal. Así mismo, el Emisor puede verse afectada debido a que la deuda de Honduras y Guatemala está denominada en dólares.
Incumplimiento en el cronograma de inversiones	El incumplimiento en el plan de inversiones afectaría negativamente las proyecciones de producción y de costos del Emisor.
COVID-19	Una recuperación más lenta del sector podría afectar negativamente las proyecciones de caja del Emisor.
Mercado	Si la cuota de mercado en Centroamérica crece a una menor tasa en el corto y mediano plazo, se vería afectada negativamente la generación de caja del Emisor.
Macroeconómico	El Emisor está expuesto a la volatilidad macroeconómica en indicadores como el IPC, el crecimiento del PIB, el comportamiento del precio de <i>commodities</i> y la tasa de cambio. Su negocio es altamente dependiente de la actividad de construcción que está expuesta a los ciclos económicos.
Político	El Emisor desarrolla actividades económicas en países diferentes a Colombia y estos tienen mayor riesgo político.
Cumplimiento	El Emisor presenta una estrategia que le permite cumplir las proyecciones presentadas y el repago de los Bonos, si esta estrategia no se cumple, el Emisor podría tener efectos negativos en la generación de caja necesaria para el repago del Bono
Emisor de Valores	Ultracem nunca ha sido Emisor de valores por lo cual no existe un historial respecto a las operaciones del Emisor en el Mercado Público de Valores.

**[HASTA AQUÍ EL PROSPECTO DE COLOCACIÓN]**

## TERCERA PARTE – CERTIFICACIONES

## CUARTA PARTE – ANEXOS

## **ANEXO 1 FORMATOS DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

A continuación, se resumen las principales cifras e indicadores financieros del Emisor. Para mayor detalle sobre la situación financiera del Emisor se recomienda consultar la opción Informes Financieros bajo NIIF de la página web del Emisor en la sección de Inversionistas Autorizados, donde se encuentran publicados los estados financieros de cierre del Emisor con sus respectivas notas.

## ANEXO 2 REPORTE DE CALIFICACIÓN

## **ANEXO 3 DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES A LA GARANTÍA PARCIAL**

## PROMESA DE GARANTÍA



## CONTRATO DE GARANTÍA

## CERTIFICADO DE GARANTÍA MODELO

## **INSTRUCTIVO OPERATIVO DE LA GARANTÍA**

## **CARTA DE RIESGOS FINANCIEROS – FNG**