Hechos Relevantes

En el transcurso del período terminado el 31 de diciembre de 2012 informamos a la Superintendencia de Valores y Seguros que:

Con fecha 7 de febrero de 2012 la Sociedad inscribió en los Registros de Accionistas una serie de traspasos de acciones de la Sociedad emanados de procesos de reestructuración de la accionista mayoritaria Inversiones y Desarrollos Limitada propietaria de 120.088.544 acciones.

Como resultados de dichos traspasos, 69.796.062 acciones de Cementos Bío Bío S. A. quedaron registradas a nombre de la sociedad antes indicadas, esto es Inversiones y Desarrollos Limitada, y 50.292.482 acciones de la Sociedad, han quedado registradas a nombre Inversiones ALB S. A., sociedad ligada a las señoras Anita Briones Goich y Loreto Briones Goich.

Con fecha 25 de abril de 2012 se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que Cementos Bío Bío S.A. se encuentra considerando ofertas de interesados en ingresar a la propiedad de su negocio de cales. Esto permitiría a la Compañía obtener recursos superiores a los cien millones de dólares y con ello disminuir sus pasivos financieros y potenciar su balance. A su vez, quedaría en posición de abordar interesantes proyectos de desarrollo, aún en evaluación.

Hacemos presente que la operación, de realizarse, debiera redundar en positivos efectos en los resultados de la Empresa, los cuales a la fecha no son posibles de cuantificar.

Con fecha 7 de mayo de 2012, y de acuerdo a lo solicitado por la Superintendencia de Valores y Seguros en su oficio N° 11068, del 4 de mayo del presente año, mediante el cual nos solicita mayores antecedentes sobre la operación informada como hecho esencial el 25 de abril, se complementó el hecho esencial de la siguiente manera:

1.- El grado de avance de las negociaciones.

Hemos mantenido conversaciones con los potenciales interesados, actualmente en curso, que podrían conducir a la firma de algún documento vinculante que abra paso a un proceso de due diligence. Si bien a la fecha tales negociaciones ya contemplan cierto avance y detalle sobre precio y estructura, no se ha suscrito aún documento vinculante alguno.

2.- Manera de ingresar a la propiedad en su negocio de cales, indicando el porcentaje de la propiedad que estaría sujeto a negociación.

La manera de ingresar a la propiedad del negocio de cales es mediante la reunión y organización de los activos y empresas asociados a ese negocio en una sola sociedad, cuya propiedad podría enajenarse, desde un 30% a un 100%, lo que en parte podría materializarse mediante un aumento de capital a ser suscrito por los interesados y cuyo aporte se destinaría al pago de pasivos; alternativas que se evaluarán conforme se avance en las negociaciones. Incluso se ha evaluado la posibilidad de vender directamente algunos activos vinculados a dicho negocio.

3.- Las acciones que se han realizado a la fecha que faciliten la operación.

Básicamente, consisten en reuniones con representantes de los interesados, que han visitado nuestras instalaciones, y que han resultado en la entrega de ciertas indicaciones de precio, sujetas a un proceso de due diligence y que están siendo analizadas por la administración. Además, hemos mantenido y estamos manteniendo reuniones destinadas a poder convenir un documento vinculante con dichos interesados.

Por otra parte, la Compañía se ha abocado a preparar la información que se requerirá para un eventual proceso de due diligence.

4.- Condiciones y plazos estimados que permitan su perfeccionamiento.

Estimamos que en las próximas semanas podríamos llegar a un acuerdo que permita a los interesados efectuar un due diligence. A su vez, este proceso de revisiones puede tomar unos 60 días adicionales, dado el tamaño de la empresa. En forma posterior vendría la negociación y firma de los correspondientes contratos, en un plazo que no estamos en condiciones de estimar.

5.-Indicar el porcentaje que representa el negocio de cales sobre los activos totales de la sociedad.

Al 31 de Marzo de 2012 los activos totales consolidados de Cementos Bío Bio S.A. ascienden a $ 544.729 millones, de los cuales $ 77.856 millones corresponden al negocio de cales, esto implica que un 14,3% de los activos totales de la sociedad corresponden a dicho negocio.

6.- Cualquier otro antecedente que sea para una mejor comprensión de la operación.

La cal es uno de los negocios que la empresa ha desarrollado en el tiempo con bastante éxito, lo que sumado a lo estratégico de este insumo para la minería ha llevado a inversionistas o actores extranjeros a ofrecer interesantes precios por el negocio.

A esto se ha sumado que la Compañía está enfocada en reducir su índice de endeudamiento, todo lo cual hace que veamos con mucho interés esta operación, para ser presentada a la consideración del Directorio.

Con fecha 17 de agosto de 2012 se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que con esta misma fecha, la Sociedad ha suscrito un Contrato de Financiamiento con Banco de Crédito e Inversiones, Corpbanca y Banco Itaú Chile, por la cantidad de hasta ciento ochenta mil millones de pesos a un plazo de 7 años, con 2 de gracia para la amortización del capital, con el objeto exclusivo de refinanciar pasivos bancarios de Cementos Bío Bío S.A. y sus filiales y deuda publica consistente en títulos de deuda de Cementos Bío Bío S.A.

El Contrato de Financiamiento contiene las declaraciones, obligaciones de hacer y de no hacer, condiciones de prepago voluntario, obligaciones de pago anticipado, clausulas sobre gastos y pagos de impuestos, comisiones y otras estipulaciones habituales para esta clase de operaciones de financiamiento.

Dicho financiamiento incluye el otorgamiento de garantías hipotecarias y prendas sobre ciertos activos de la Sociedad y de ciertas filiales, así como garantías personales de determinadas filiales. La vigencia de las garantías reales se encuentra sujeta a la condición suspensiva de la extinción de la deuda pública vigente de la Sociedad y de otras obligaciones financieras que contienen restricciones para el otorgamiento de las mismas.

Los efectos financieros de esta operación serán debidamente informados, a más tardar, en los Estados Financieros Consolidados de Cementos Bío Bío S.A. de septiembre del presente año.

Con fecha 27 de agosto de 2012 y conforme a lo solicitado en su Ordinario Nº 20531 de fecha 24 de agosto de 2012 se complementa lo señalado en el Hecho Esencial comunicado el 17 de agosto de 2012, en el siguiente sentido:

1. Series de deuda pública vigente, porcentaje que será pagado y procedimiento de pago

En relación al porcentaje de cada serie de deuda pública que será objeto de pago anticipado y del procedimiento que se utilizará al efecto, podemos indicar lo siguiente:

1.1 Bonos Serie E: Se pagará el cien por ciento de los bonos de esta serie por intermedio del Representante de los Tenedores de Bonos y Banco Pagador (Banco Chile). Dicho pago se realizará el 01 de octubre de 2012 según su valor par (saldo de capital más intereses devengados). El aviso de pago anticipado se publicó con esta fecha en el diario "La Tercera".

1.2 Bonos Serie I: Se pagará el 100% de los bonos de esta serie por intermedio del Representante de los Tenedores de Bonos y Banco Pagador (Banco Chile). Dicho pago se realizará dentro del año 2012, en fecha a determinar, y de acuerdo a las condiciones estipuladas en el respectivo Contrato de Emisión. El aviso de pago anticipado se publicará en el diario La Segunda dentro de los plazos establecidos.

1.3 Bonos Serie H: Se pagará el 100% de los bonos de esta serie por intermedio del Representante de los Tenedores de Bonos y Banco Pagador (Banco Chile). Dicho pago se realizará dentro del año 2012, en fecha a determinar, y de acuerdo a las condiciones estipuladas en el respectivo Contrato de Emisión. El aviso de pago anticipado se publicará en el diario La Segunda dentro de los plazos establecidos.

2. Activos entregados en garantía hipotecaria y prendaria

En cuanto a los activos objeto de garantías hipotecarias sobre inmuebles del Grupo Cementos Bío Bío, corresponden a los terrenos y edificaciones de las plantas de cemento ubicadas en Talcahuano, Teno y Antofagasta, a los terrenos en los cuales se encuentran las plantas de hormigones y derechos de aguas para las operaciones de Antofagasta, Arica y Teno.

Respecto de los activos objeto de garantías prendarias, estos corresponden a: i) maquinarias y equipos de las mencionadas plantas de cemento y hormigón ii) parte de la flota de camiones mixers, y iii) prendas sobre las acciones de las filiales Bío Bío Cales S.A., Cales Inacesa S.A., Inacal S.A, y Minera Jilguero S.A. Para las garantías correspondientes a los puntos i) y ii) anteriores, se estableció que cada activo debería tener un valor comercial mínimo de US$ 100.000 para ser otorgada.

Tal como se informó a través del mencionado Hecho Esencial, la vigencia de dichas garantías se sujetó a la condición suspensiva de la extinción de la deuda pública vigente de Cementos Bío Bío S.A. y al cumplimiento de otras obligaciones financieras que contienen restricciones para el otorgamiento de las mismas.

3. Efectos financieros y tratamiento contable

En cuanto a los efectos financieros de la operación podemos señalar que la misma tuvo por objeto:

a) Refinanciar y redenominar en pesos deuda financiera con Corpbanca por un total de $ 43.692.956.374 por concepto de capital, incluyendo en esta cantidad tanto obligaciones de la Sociedad Matriz como obligaciones de su filial Cementos Bío Bío Centro S.A., las que producto de esta transacción fueron asumidas por Cementos Bío Bío S.A. vía novación por cambio de deudor;

b) Refinanciar y redenominar en pesos deuda financiera con Banco de Crédito e Inversiones (BCI) por un total de $ 31.034.688.306 por concepto de capital, incluyendo en esta cantidad: i. sumas ya adeudadas a BCI por Cementos Bío Bío S.A. y la filial Inmobiliaria Cisa S.A., esta última que fue asumida por Cementos Bío Bío S.A. vía novación por cambio de deudor; y ii. sumas adeudadas a Banco Estado por las filiales Inmobiliaria Cisa S.A. e Inmobiliaria Fanaloza S.A., créditos que fueron cedidos a BCI y asumidos por Cementos Bío Bío S.A. vía novación por cambio de deudor;

c) Financiar las cantidades necesarias para el prepago de obligaciones de Cementos Bío Bío S.A. con Banco del Estado por un total de USD$ 7.100.000 por concepto de capital;

d) Financiar las cantidades necesarias para el prepago de obligaciones de Cementos Bío Bío S.A. con BCI por un total de USD$ 3.050.000 por concepto de capital;

e) Financiar las cantidades necesarias para el prepago de obligaciones de la filial Inmobiliaria Fanaloza S.A. con Banco del Estado por un total de $ 2.894.271.750 por concepto de capital;

f) Financiar y desembolsar las cantidades necesarias para el prepago de obligaciones de la filial Inmobiliaria Fanaloza S.A. con BCI por un total de 6.507.177.444 pesos por concepto de capital;

g) Financiar y desembolsar las cantidades necesarias para el prepago de obligaciones de comercio exterior de Cementos Bio Bio S.A. con BCI por la suma de US$ 5.712.557,27.

h) Obtener líneas de crédito con el objeto de proceder al pago de los intereses devengados, hasta el 17 de Agosto de 2012, de las deudas descritas anteriormente, el pago de otros montos adeudados a Corpbanca y BCI y la deuda pública vigente de la compañía, así como las comisiones, impuestos y otros gastos generados por el financiamiento antes descrito. El saldo disponible total de dichas líneas luego de los mencionados desembolsos asciende a $78.368.929.740.

Las cantidades refinanciadas y desembolsadas bajo el Contrato de Financiamiento informado contemplan amortizaciones en pesos en 20 cuotas trimestrales a contar del 17 de noviembre de 2014. Los intereses deberán pagarse en forma trimestral a Tasa TAB nominal más margen a aplicar según tabla contenida en el Contrato de Financiamiento y que contempla diversos tramos de acuerdo al índice Deuda Financiera Neta/EBITDA consolidado de Cementos Bío Bío S.A.

Hacemos presente que la contratación de este financiamiento permitirá a Cementos Bío Bío S.A.:

- Consolidar en Cementos Bío Bío S.A., uniformar y redenominar en pesos obligaciones en distintas monedas y condiciones.

- Contar con un plazo de 2 años de gracia para amortizaciones de capital.

- Obtener un incremento del “Duration” promedio de la deuda de 1 a 3,5 años.

- Establecer restricciones financieras uniformes y debidamente alineadas con las proyecciones de la Compañía para los próximos 5 años.

En cuanto al tratamiento contable para el reconocimiento y medición de esta operación financiera será aquel que establecen nuestras políticas contables y que se sustentan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que Cementos Bío Bío S.A. adoptó a partir del año 2009. A continuación se detalla el tratamiento específico que se aplicará en esta transacción:

- Reconocimiento: El pasivo financiero por el monto efectivamente desembolsado se reconoce en la fecha de la transacción esto es el día 17 de agosto del presente, fecha en la cual se firma el contrato de financiamiento y se realizan los primeros desembolsos.

- Medición: Este pasivo financiero se registra por el monto de la contrapartida recibida, neto de los costos incurridos en la transacción. En períodos posteriores, esta obligación se valora a su costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo

- Los costos financieros, incluidas las primas a pagar en la liquidación y los costos directos de reestructuración, se contabilizan según el criterio del devengado en el estado de resultados por función utilizando el método del interés efectivo y se añadirán al importe en libros del Pasivo financiero en la medida en que no se liquiden en el período en que se producen (corto plazo).

4. Hecho esencial del 25 de abril de 2012, sobre interés de terceros por ingresar al negocio de la cal

El interés de terceros por ingresar a la propiedad de cales, informado en hechos anteriores, se mantiene. Sin embargo, la empresa ha preferido concretar previamente la operación de financiamiento con los bancos, para poder decidir más libremente sus opciones en el negocio de cales. Estimamos que ya obtenido ese primer objetivo financiero, estamos en condiciones de decidir sobre el negocio de cales, lo que les informaremos en cuanto se produzcan hechos relevantes.

5. Otros antecedentes

A nuestro entender no existen otros antecedentes que ameriten ser informados.

Con fecha 26 de septiembre informamos que el Directorio autorizó a la administración para avanzar en las negociaciones tendientes a la incorporación de terceros al negocio de la cal por la vía de un aumento de capital en la filial Bío Bío Cales S.A., a la que en los próximos días se incorporará la propiedad de las filiales a través de las cuales se canaliza el negocio de cal en Chile, Minera Jilguero S.A., Cales Inacesa S.A. e Inacal S.A.

El aumento de capital de Bío Bío Cales S.A. ascendería a 2.200.000 Unidades de Fomento, y daría lugar a la colocación del 33% de la propiedad de la antedicha sociedad que, conforme a las conversaciones que se han venido sosteniendo con los terceros interesados, se concretará a través de un vehículo de inversión común, en las condiciones que finalmente se acuerden con estos.

Los fondos que se obtengan mediante el aumento de capital en Bío Bío Cales S.A. serán utilizados en el pago de las deudas que las sociedades filiales de ésta mantienen con Cementos Bío Bío S.A., y serán finalmente destinados íntegramente por la sociedad informante al rescate anticipado de la deuda pública que mantiene vigente, en los términos y condiciones contemplados para el rescate anticipado de bonos en cada uno de los respectivos Contratos de Emisión de Bonos, rebajando de esta manera la deuda de Cementos Bío Bío S.A. en alrededor de 2.200.000 Unidades de Fomento.

Se espera que la incorporación de dichos terceros al negocio de la cal en los términos indicados quede perfeccionada en el transcurso del mes de octubre del año en curso, sujeta a la realización de los actos corporativos correspondientes en Bío Bío Cales S.A., así como a la obtención del acuerdo final con los diversos inversionistas interesados.

Con fecha 10 de octubre de 2012 se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que con esta fecha Compass Cales Fondo de Inversión Privado, en adelante el “FIP”, ha ingresado como accionista a la sociedad “Bío Bío Cales S.A.”, en adelante “BBC”, filial a través de la cual Cementos Bío Bío S.A., en adelante la “Sociedad”, ha desarrollado el negocio de la cal.

El FIP suscribió el 33% de las acciones de dicha filial mediante el pago de $49.656.157.749.-

La incorporación del FIP como accionista contempla:

a) Que BBC reparta, con cargo a eventuales utilidades, un dividendo anual, no garantizado, correspondiente al menor valor resultante entre la totalidad de las utilidades distribuibles de cada ejercicio y los montos que se determinen conforme a una tabla acordada especialmente al efecto, y que considera un retorno anual para el FIP, en la forma de un dividendo preferente, de un 8% anual sobre el valor inicial del aporte de capital efectuado. El exceso de utilidades sobre este dividendo preferente mínimo corresponderá íntegramente a Cementos Bío Bío S.A.. Este dividendo preferente se pagará sólo con cargo a las utilidades que registre BBC, y será acumulable al o los años posteriores sólo en la medida que ésta genere dichas utilidades, extinguiéndose dicho derecho – incluso respecto de los dividendos acumulados – el 1 de abril de 2016 o una vez que ésta se encuentre en condiciones de cotizar sus acciones a través de una bolsa de valores, lo que ocurra primero.

b) El Derecho del FIP a forzar al interior del Directorio de BBC, a contar del mes de mayo de 2015, la decisión de que ésta realice todos y cada uno de los trámites necesarios para que las acciones de la misma puedan ser transadas, al menos, en la Bolsa de Comercio de Santiago, incluyendo todos los trámites aplicables que establezca la Superintendencia de Valores y Seguros.

c) La Opción de Compra a favor de la Sociedad (call) por la totalidad de las acciones suscritas por el FIP, en un precio equivalente al monto unitario por acción pagado por el FIP, reflejado en Unidades de Fomento, más un retorno adicional del 9% anual compuesto, multiplicado por el número de acciones que se compran. Esta opción de compra podrá ser ejercida entre esta fecha y hasta el 31 de marzo de 2016.

   Los fondos obtenidos serán utilizados en el pago de las deudas que las filiales de BBC mantienen con la Sociedad, y serán finalmente destinados íntegramente por ésta última, en conjunto con caja disponible, al rescate anticipado del 100% de la deuda pública que mantiene vigente, todo esto en los términos y condiciones contemplados para el rescate anticipado de bonos en cada uno de los respectivos Contratos de Emisión de Bonos. Una vez concretado este rescate anticipado, la Sociedad habrá rebajado su deuda en alrededor de $54.863.000.000, valor este último que podrá sufrir variaciones de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento a la fecha del prepago.

Con fecha 31 de octubre de 2012 se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que se procedió a poner término el carácter de reservado del hecho esencial que en tal condición se informara a la Superintendencia el día 23 de octubre de 2012.

La referida información, que ahora se hace pública, es que el Directorio de nuestra empresa estuvo de acuerdo con las negociaciones llevadas a cabo por la administración para vender la totalidad de las acciones que la sociedad, por medio de sus filiales Inversiones Cisa CBB S.A. e Inmobiliaria Cisa, poseía en Inversiones Venceramica, sociedad chilena, a través de La cual la Compañía desarrolla negocios en el rubro de la cerámica sanitaria en la Republica Bilivariana de Venezuela.

Además, se informó con fecha 31 de octubre que la Sociedad, a través de sus filiales Inversiones Cisa CBB S.A. e Inmobiliaria Cisa S.A., ha procedido a enajenar a Genould Investment, Inc. y Yenham International S.A., ambas sociedades constituidas según las leyes de la República de Panamá, la totalidad de las acciones de Inversiones Vencerámica S.A., sociedad chilena por medio de la cual la Compañía desarrollaba negocios en el rubro de la cerámica sanitaria en la República Bolivariana de Venezuela.

El precio de compra asciende a la cantidad de US$1.000, y considera que las compradoras adquirieron la empresa en el estado en que la misma y sus filiales se encuentran, asumiendo las compradoras expresamente todas y cada una de las obligaciones, pasivos y contingencias de éstas, y renunciando además a cualquier reclamo o alegación futura.

La transacción en los términos acordados, implica una disminución del patrimonio de la Sociedad de US$ 23.000.000 y genera una pérdida aproximada de US$ 46.000.000 en sus estados financieros consolidados.

Las sumas indicadas podrían tener aún algunos ajustes, una vez que se concluya la determinación de todos los efectos de la transacción en las diferentes filiales involucradas en la operación.

Asimismo, las obligaciones asumidas por las compradoras implican para Cementos Bío Bío S.A. disminuir su deuda financiera en aproximadamente US$ 14.200.000; liberar garantías otorgadas por US$ 3.000.000 y recaudar US$ 6.100.000.- de deuda relacionada, todo esto en los plazos y condiciones acordadas en la referidas transacción.

Con esta enajenación, la Sociedad termina con el proceso de venta de todos los activos operacionales relacionados con su segmento de negocios “Cerámicos” y permite a la Sociedad concentrar su gestión en los negocios que le han sido más tradicionales, y que constituyen su negocio principal, como son los del cemento, la cal, el hormigón, áridos y morteros.

Con fecha 27 de agosto de 2012 Cementos Bío Bío en su calidad de Emisor de Bonos Serie E , publicó, que procederá al rescate anticipado de la totalidad de los Bonos en conformidad a lo establecido en numeral diez de la cláusula séptima del Contrato de emisión de Bonos.

Los Bonos se rescataran a un valor equivalente al monto del capital insoluto más los intereses devengados hasta el día que se efectúe el pago anticipado.

El rescate y pago de los Bonos de la serie E se efectuará conjuntamente con el pago de los intereses y amortizaciones el día 1 de octubre de 2012.

Con fecha 12 de octubre Cementos Bío Bío en su calidad de Emisor de Bonos Serie H , publicó, que procederá al rescate anticipado de la totalidad de los Bonos en conformidad a lo establecido en el Contrato de emisión de Bonos.

Los Bonos se rescataran al mayor valor entre i) el equivalente al saldo insoluto del capital y ii) la suma de los valores presentes de los pagos de intereses y amortizaciones de capital restantes establecidos en la tabla de desarrollo, excluidos los intereses devengados y no pagados hasta la fecha del rescate anticipado, descontados a la Tasa de Prepago definida en el contrato de emisión de bonos; en ambos casos más los intereses devengados y no pagados a la fecha de rescate anticipado,

El rescate y pago de los Bonos de la serie H se efectuará el día 13 de noviembre de 2012.

Con fecha 12 de octubre Cementos Bío Bío en su calidad de Emisor de Bonos Serie I , publicó, que procederá al rescate anticipado de la totalidad de los Bonos en conformidad a lo establecido en el Contrato de emisión de Bonos.

Los Bonos se rescataran a un valor equivalente al monto del capital insoluto más los intereses devengados hasta el día que se efectúe el pago anticipado

El rescate y pago de los Bonos de la serie I se efectuará el día 13 de noviembre de 2012.