



## **ANALISIS RAZONADO AL 31 DE MARZO DE 2023**

El año 2023 ha estado marcado por una contracción del mercado de la construcción respecto de igual periodo del año anterior, como también ha persistido la presión en los costos de producción y distribución traduciéndose principalmente en una mayor inflación en general, mayor precio de los combustibles, incremento en el precio de materias primas y transporte y una alta volatilidad en el tipo de cambio.

Lo anterior, además de la mantención de una alta tasa de interés por parte del Banco Central para contener la inflación, además de la incertidumbre política interna, ha continuado impactando en las decisiones de inversión en construcción. En el sector se observa una desaceleración de proyectos en desarrollo respecto al año anterior.

En este escenario, observamos una menor liquidez de nuestros clientes, especialmente de constructoras, lo que ha afectado el acceso de estas a fuentes de financiamiento.

### **RESUMEN DEL PERÍODO**

---

- Los ingresos ordinarios acumulados al 31 de marzo de 2023 fueron de M\$ 65.568.336, 7% mayor en comparación al mismo período de 2022. Este incremento se explica principalmente por mayores precios de ventas en todos los negocios.
- Volumen de venta de Cementos acumulado a marzo de 2023 fue de 281 miles de toneladas (-11% en comparación al mismo período de 2022).
- Volumen de venta de Hormigón al 31 de marzo de 2023 fue de 462 miles de m<sup>3</sup> (-4% en comparación al mismo período de 2022).
- Los costos operacionales presentan un incremento de 11% en comparación mismo período del año anterior, impulsados principalmente por mayores precios de materias primas, combustible, energía eléctrica e insumos.
- Los gastos de administración alcanzaron M\$-4.521.177 lo cual representa una disminución de un -2% en comparación al mismo periodo 2022. Se explica principalmente por la implementación de planes de contención de costos y performance.
- Los ingresos operacionales crecieron un 5% v/s mismo período acumulado año anterior. El aumento se explica principalmente por mayores precios de ventas, lo cual fue compensado parcialmente por menor facturación de servicios de ingeniería y construcción.
- El EBITDA acumulado al 31 de marzo de 2023, alcanzó M\$6.434.936, -28% en comparación al mismo período acumulado año anterior. La variación corresponde principalmente al menor volumen de ventas en todos los negocios.

- Los Resultados por unidades de reajuste fueron de M\$75.896, -55% en comparación al mismo período año anterior.
- La Utilidad (pérdida) por impuestos a las ganancias fue de M\$500.531, +601% en comparación al mismo período de 2022. Se explica principalmente por aumento de pérdida tributaria, generando un mayor activo por impuesto diferido.
- La pérdida al 31 de marzo de 2023 fue de M\$(275.781), -112% en comparación con la utilidad de M\$2.208.366 registrado en el mismo período del ejercicio 2022.
- El flujo procedente de actividades de la operación al 31 de marzo de 2023 fue de M\$ 3.366.226, +405% en comparación al mismo período de 2022 afectado principalmente a una mayor recuperación de la cartera y menores pagos a proveedores.

	2022	2023	1T23 v/s 1T22
	Total Acumulado a marzo	Total Acumulado a marzo	
Ingresos ordinarios (M\$)	61.408.231	65.568.336	7%
Ebitda	8.942.594	6.434.936	-28%
Margen Ebitda	15%	10%	-33%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	2.208.366	(275.781)	-112%
Flujo operacional (M\$)	666.757	3.366.226	405%
Total Activos (M\$)	386.865.123	379.038.189	-2%
Total Pasivos (M\$)	178.228.230	183.291.667	3%
Tipo Cambio Cierre (CLP/USD)	787,98	795,81	1%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	799,19	809,50	1%

## **ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

### **Activos**

El activo corriente disminuye en un 7%, debido principalmente a una disminución de inventario M\$-5.739.962 y compensado con un aumento de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en M\$1.399.550.

El activo no corriente, varía principalmente por aumento de inventario no corrientes M\$ 907.931 y, compensado parcialmente por una disminución en propiedades, planta y equipo M\$ -1.208.676.

### **Pasivos**

El pasivo corriente y no corriente disminuye debido a un menor movimiento de cuentas por pagar comerciales, compensados parcialmente por una mayor deuda financiera.

### **Patrimonio**

La variación del patrimonio corresponde a la disminución de ganancias acumuladas producto del resultado del período de M\$ -275.781 e incremento de otras reservas (variación IAS).

## **PRINCIPAL FUENTE DE FINANCIAMIENTO**

En la actualidad, la Compañía mantiene un nivel adecuado de deuda financiera, medido sobre su patrimonio. Esto le permite financiar su operación y proyectos de inversión con recursos propios, acceso a la banca local y extranjera a condiciones razonables en cuanto a tasas, plazos y covenants.

## **EVALUACIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIO DE LA ENTIDAD**

Melón S.A. tiene como objeto, en forma directa a través de sus empresas filiales, producir, comercializar y proveer cemento, hormigón premezclado y áridos a empresas distribuidoras de materiales de construcción, a constructoras ligadas a los sectores inmobiliarios, de infraestructura, obras civiles y de la minería, y a empresas de hormigón a lo largo de todo el país.

Durante el primer trimestre de 2023, hemos observado una caída en el tamaño del mercado de la construcción respecto al año anterior.

El comportamiento de nuestra cartera de clientes ha estado dentro de la normalidad de los plazos de cobro, lo que sumado a una oportuna reestructuración de la deuda de largo plazo, nos han permitido mantener indicadores sanos de liquidez y endeudamiento.



## a. Principales indicadores financieros

	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>FÓRMULAS</b>
<b>Liquidez:</b>	Veces por período	Veces por período	Veces por período	
Liquidez Corriente	0,7	1,1	1,1	= Total activo corriente/Total pasivo corriente
Razón ácida	0,4	0,6	0,8	= Total activo corriente-(inventario+activos.biologicos)/pasivo corriente
<b>Endeudamiento:</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.03.2022</b>	
	%	%	%	
Razón deuda total	93,6%	97,1%	85,4%	= [ (Total pasivo corriente+total pasivo no corriente)/total patrimonio neto ]* 100
Porción deuda corriente	59,4%	42,5%	47,7%	= [ Total pasivo corriente/(total pasivos) ] * 100
Porción deuda no corriente	40,6%	57,5%	52,3%	= [ Total pasivos no corrientes / total pasivos ] * 100
<b>Gasto Financiero:</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.03.2022</b>	
	Veces por período	Veces por período	Veces por período	
Cobertura gasto financiero	3,11	2,11	10,05	=Ebitda/costos financieros
<b>Actividad:</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.03.2022</b>	
	M\$	M\$	M\$	
Total Activos	379.038.189	385.943.506	386.865.123	Desde Balances
<b>Inventario:</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.03.2022</b>	Promedio del Saldo Inicial y Saldo Final del Inventario, por el número de días de permanencia (360 días el año completo y 90 días por cada trimestre), dividido el costo de venta (Solo costo de Venta y costo de Distribución)
	Días	Días	Días	
Permanencia de Inventario	49	50	48	
<b>Rentabilidad</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.03.2022</b>	
Rentabilidad del patrimonio	-0,1%	-4,8%	1,1%	= Utilidad (Perdida) / (Patrimonio inicial + patrimonio final)/2
Rentabilidad de activos	-0,1%	-2,5%	0,6%	= Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo final)/2
Rendimiento de activos operacionales	0,5%	-7,1%	1,7%	= Utilidad (Perdida) Operacional/(Activos Operacionales Inicial+Activos Operacionales Final)/2
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	(0,0010)	(0,0345)	0,0079	= Utilidad (Perdida)/Acciones ( miles )
Retorno de dividendos	-	4,52%	-	= Dividendos Pagados/Precio Mercado de la Acción

**b. El detalle por segmentos es el siguiente:**

	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
	<b>Acumulado</b>	<b>Acumulado</b>
	<b>período</b>	<b>período</b>
	<b>enero a marzo</b>	<b>enero a marzo</b>
<b>Ingresos operacionales por segmento</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cemento	65.880.556	65.441.485
Áridos	6.034.090	5.500.651
<b>Sub total</b>	<b>71.914.646</b>	<b>70.942.136</b>
Eliminaciones	(1.358.547)	(3.950.156)
<b>Total</b>	<b>70.556.099</b>	<b>66.991.980</b>
<b>Costos operacionales por segmentos</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cemento	(62.118.525)	(58.803.085)
Áridos	(4.295.374)	(4.018.466)
<b>Sub total</b>	<b>(66.413.899)</b>	<b>(62.821.551)</b>
Eliminaciones	1.358.547	3.950.156
<b>Total</b>	<b>(65.055.352)</b>	<b>(58.871.395)</b>
<b>Margen operacional por segmento</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cemento	3.762.031	6.638.400
Áridos	1.738.716	1.482.185
<b>Total</b>	<b>5.500.747</b>	<b>8.120.585</b>

## b. Resultados por Segmentos (continuación)

### CONCILIACIÓN CON ESTADO DE RESULTADOS

	<b>31.03.2023</b> <b>Acumulado</b> <b>período</b> <b>enero a marzo</b> <b>M\$</b>	<b>31.03.2022</b> <b>Acumulado</b> <b>período</b> <b>enero a marzo</b> <b>M\$</b>
<b>Ingresos operacionales por segmento</b>		
Ingresos de actividades ordinarias	65.568.336	61.408.231
Otros ingresos	4.987.763	5.583.749
<b>Total</b>	<b>70.556.099</b>	<b>66.991.980</b>
<b>Costos operacionales por segmento</b>		
Costo de ventas	(48.173.399)	(42.655.480)
Costos de distribución	(15.555.265)	(13.946.050)
Otros gastos por función	(1.326.688)	(2.269.865)
<b>Total</b>	<b>(65.055.352)</b>	<b>(58.871.395)</b>
<b>Margen operacional por segmento</b>	<b>5.500.747</b>	<b>8.120.585</b>



## b. Resultados por Segmentos (continuación)

	<b>31.03.2023</b> <b>Acumulado</b> <b>período</b> <b>enero a marzo</b> <b>M\$</b>	<b>31.03.2022</b> <b>Acumulado</b> <b>período</b> <b>enero a marzo</b> <b>M\$</b>
<b>Activos</b>		
Cemento	323.265.911	330.890.380
Áridos	55.772.278	55.053.126
<b>Total</b>	<b>379.038.189</b>	<b>385.943.506</b>
<b>Pasivos</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cemento	175.497.425	181.672.887
Áridos	7.794.242	8.433.759
<b>Total</b>	<b>183.291.667</b>	<b>190.106.646</b>

### OTRA INFORMACIÓN DE SEGMENTOS

	<b>31.03.2023</b>		
	<b>Cemento</b> <b>M\$</b>	<b>Áridos</b> <b>M\$</b>	<b>Total</b> <b>M\$</b>
Adiciones a propiedades, planta y equipo	2.416.122	166.630	2.057.619
Adiciones derecho de uso	937.429	-	937.429
Depreciaciones propiedades, planta y equipo	3.485.635	273.170	3.758.805
Depreciación derecho de uso	1.464.843	105.903	1.570.746
Amortización activo intangible	123.741	32.049	155.790
Saldo otros activos no financieros no corrientes	333.668	-	333.668
Saldo inventarios no corrientes	11.977.018	820.738	12.797.756
Saldo Activos intangibles distintos de la plusvalía	13.694.383	3.250.035	16.944.418
Saldo Plusvalía	49.958.968	-	49.958.968
Saldo Activos por impuestos no corrientes	9.909.233	9.601	9.918.834
Saldo Activos por impuestos diferidos	533.629	307.970	841.599
	<b>31.12.2022</b>		
	<b>Cemento</b> <b>M\$</b>	<b>Áridos</b> <b>M\$</b>	<b>Total</b> <b>M\$</b>
Adiciones a propiedades, planta y equipo	17.632.343	2.797.817	20.430.160
Adiciones derecho de uso	3.491.279	363.547	3.854.826
Depreciaciones propiedades, planta y equipo	16.902.544	1.167.300	18.069.844
Depreciación derecho de uso	6.199.291	410.380	6.609.671
Amortización activo intangible	498.146	219.113	717.259
Saldo otros activos no financieros no corrientes	-	329.229	329.229
Saldo inventarios no corrientes	11.354.576	535.249	11.889.825
Saldo Activos intangibles distintos de la plusvalía	13.793.255	3.153.154	16.946.409
Saldo Plusvalía	49.958.968	-	49.958.968
Saldo Activos por impuestos no corrientes	9.909.233	9.601	9.918.834
Saldo Activos por impuestos diferidos	502.355	394.333	896.688
	<b>31.03.2022</b>		
	<b>Cemento</b> <b>M\$</b>	<b>Áridos</b> <b>M\$</b>	<b>Total</b> <b>M\$</b>
Adiciones a propiedades, planta y equipo	2.241.365	515.435	2.756.800
Adiciones derecho de uso	287.880	-	287.880
Depreciaciones propiedades, planta y equipo	3.692.728	329.171	4.021.899
Depreciación derecho de uso	1.451.833	99.539	1.551.372
Amortización activo intangible	138.726	96.684	235.410
Saldo otros activos no financieros	-	298.009	298.009
Saldo inventarios no corrientes	11.252.377	678.144	11.930.521
Saldo Activos intangibles distintos de la plusvalía	13.976.514	3.164.567	17.141.081
Saldo Plusvalía	49.958.968	-	49.958.968
Saldo Activos por impuestos no corrientes	164.143	9.601	173.744
Saldo Activos por impuestos diferidos	390.626	-	390.626

Ventas del Grupo	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
- Miles de toneladas de Cemento vendido	281	1.130	317
- Miles de metros cúbicos de Hormigón vendido	462	1.931	479
- Miles de metros cúbicos de Árido vendido	375	1.731	444

### c. Los principales componentes del Balance General al 31 de marzo de 2023

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.03.2023	31.12.2022	Variación	31.03.2023	31.12.2022	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	78.962.156	86.486.310	-8,70%	108.799.187	80.811.143	34,63%
No corriente	300.076.034	299.457.196	0,21%	74.492.481	109.295.503	-31,84%
Patrimonio	-	-	0,00%	195.746.522	195.836.860	-0,05%
<b>Total</b>	<b>379.038.190</b>	<b>385.943.506</b>	<b>-1,79%</b>	<b>379.038.190</b>	<b>385.943.506</b>	<b>-1,79%</b>

### d. Resumen de las principales partidas del Estado de Flujo de Efectivo Directo

	31.03.2022	31.03.2022	Variación
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	3.366.226	666.757	2.699.469
Flujo originado por actividades de inversión	(2.065.407)	(3.508.964)	1.443.557
Flujo originado por actividades de financiamiento	(2.427.608)	(11.428.017)	9.000.409
<b>Flujo neto total positivo (negativo) del período</b>	<b>(1.126.789)</b>	<b>(14.270.224)</b>	<b>13.143.435</b>

## **e. Factores de riesgo**

Las actividades de Melón se encuentran expuestas a diversos riesgos, los cuales se han clasificado en dos tipos: Riesgos Operacionales y Riesgos Financieros.

### **a) Riesgos Operacionales**

#### **a.1 Riesgos Económicos**

Parte de los riesgos operacionales se derivan de la naturaleza cíclica de la actividad económica nacional e internacional y el impacto de estos ciclos en la inversión en construcción.

#### **a.2 Riesgos de la Competencia**

Se enfrenta un mercado cementero muy desafiante, con una activa competencia, debido a un mercado decreciente y a una alta capacidad ociosa en la industria local. Para disminuir este riesgo el Grupo Melón busca innovar en nuevas tecnologías y productos, buscando mejoras en sus productos y servicios, así como también una mayor eficiencia en sus procesos, focalizándose en los mercados de mayor rentabilidad

#### **a.3 Riesgos de fallas en equipos y mantención**

La disponibilidad y confiabilidad de las plantas de la Sociedad es fundamental para brindar un buen servicio a nuestros clientes. Es por esto, que Melón realiza mantenimientos programados, preventivos y predictivos a sus equipos, acorde a las recomendaciones de sus proveedores.

La Compañía mantiene seguros vigentes que cubre todo riesgo de bienes y daños físicos (incluye incendio), existencias y perjuicio por paralización.

#### **a.4 Riesgos Regulatorios**

La estabilidad regulatoria es fundamental para un sector cuyas inversiones se rentabilizan en el largo plazo.

La Sociedad tiene como prioridad fundamental el cumplimiento de las regulaciones legales, medio ambientales, laborales y las de libre competencia. Dado lo anterior, nuestro plan de inversión anual incluye mejoras continuas en los estándares de nuestras operaciones.

## **e. Factores de riesgo (continuación)**

Existe un plan de descontaminación para la zona de Quintero y Puchuncaví, donde tenemos emplazado nuestro terminal de importación de clinker y una planta de molienda de cemento, que cumple en exceso la normativa de emisión vigente.

Existe también un proyecto de nuevo plan regulador en la Ciudad de la Calera que propone cambios de uso de suelo que eventualmente afectarían el nivel operativo de la compañía.

### **a.5 Precios de materias primas e insumos**

Los costos de producción están fuertemente relacionados por los precios de las principales materias primas e insumos, tales como, energía eléctrica, clinker, combustibles tradicionales y alternativos, repuestos, etc.

## **b) Riesgos financieros y de mercado**

Son aquellos derivados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de las obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también a las variaciones significativas de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito que impacten negativamente los resultados de la Sociedad

## **c) Análisis de riesgos**

### **c.1 Tasas de interés**

El Riesgo de Tasas de Interés afecta principalmente a los pasivos de la institución que contratan a tasas variables. Al cierre de marzo 2023, la deuda financiera de la compañía se encuentra contratada a tasa fija y variable.

### **c.2 Exposición cambiaria**

Los riesgos de tipos de cambio corresponden, fundamentalmente, con las siguientes transacciones:

- Deudas contratadas por Melón denominadas en monedas diferentes al cual están indexados los flujos. Al cierre de los estados financieros, el total de la deuda vigente se encuentra en moneda local.
- Pagos a realizar por la compra de materias primas. Una variación de \$10 en el tipo de cambio CLP/USD, genera una variación de 0,37% aproximadamente en los costos de materia prima e insumos.

Además de lo anterior y dado que nuestro producto cemento es sustituto de importaciones, su precio está directamente correlacionado con las variaciones del dólar. De este modo, una gran parte de los ingresos se encuentran directamente correlacionados al dólar.

## **e. Factores de riesgo (continuación)**

### **c.3 Riesgo de crédito**

Este riesgo se deriva del potencial incumplimiento en el pago de los bienes de alguno de los clientes de Melón, produciendo pérdidas económicas y financieras.

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía proviene principalmente de las cuentas por cobrar comerciales mantenidas con empresas constructoras y también con distribuidores mayoristas y minoristas de materiales de construcción. La Compañía mantiene contratados seguros de crédito por el 85% de gran parte de las ventas consolidadas, minimizando de esta forma, el riesgo de crédito.

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar comerciales es administrado por el área de Crédito y Cobranza y es monitoreado por la Gerencia de Finanzas Corporativa.

La Compañía posee una extensa base de clientes que están sujetos a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Administración donde los límites de crédito son establecidos para todos los clientes con base a una calificación interna y su comportamiento de pago.

### **c.4 Riesgos de liquidez**

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujos de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por las actividades de Melón y por la contratación de líneas de crédito, ambas fuentes aseguran a la Sociedad, contar con fondos suficientes para soportar las necesidades de un período.