



ANALISIS RAZONADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

El año 2023 continúa la contracción del mercado de la construcción respecto a la reflejada el año anterior. Adicionalmente este último trimestre, se han visto afectados los despachos en la zona centro sur por factores climáticos. La alta tasa de interés del Banco Central, la incertidumbre política interna, los retrasos en la permisología de proyectos en construcción, las restricciones al acceso a financiamiento y una menor liquidez de nuestros clientes han seguido impactando en la aprobación y desarrollo de futuros proyectos afectando al sector de la construcción en general.

Por otra parte, las alzas que se han evidenciado en los precios de las materias primas, fletes terrestres y marítimos, combustible y otros insumos, han comenzado a ceder temporalmente. Pero esta tendencia a la baja se ha revertido desde septiembre principalmente por el incremento del tipo de cambio, de los combustibles y los fletes.

RESUMEN DEL PERÍODO

- El EBITDA acumulado al 30 de septiembre de 2023, alcanzó M\$20.368.279, +129% en comparación al mismo período acumulado año anterior. La variación corresponde principalmente a planes de optimización de costos y gastos en todos los niveles, como también la reestructuración de la Compañía realizada en el año 2022 para adecuarla al tamaño del mercado, a la estrategia de canales y micromercados y a ingresos provenientes del seguro Property, que ha permitido compensar la caída del volumen de ventas en todos los negocios.
- El flujo procedente de actividades de la operación al 30 de septiembre de 2023 fue de M\$ 15.095.567, +151% en comparación al mismo período de 2022 explicados principalmente por la generación de Ebitda, menores días de rotación de capital de trabajo y recupero de impuestos.
- La utilidad al 30 de septiembre de 2023 fue M\$32.055 que se compara positivamente con la pérdida de M\$5.437.304 registrado en el mismo período del ejercicio 2022. El aumento proviene principalmente de la mejora del Ebitda que fue compensado parcialmente por mayores gastos financieros asociados principalmente a las mayores tasas de interés.
- Los ingresos ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2023 fueron de M\$ 176.602.000, -4% menor en comparación al mismo período de 2022. Esta disminución se explica completamente por el menor volumen de ventas en todos los negocios, lo cual fue compensado principalmente con estrategias comerciales de canales y micromercados.
- Volumen de venta de Cementos acumulado a septiembre de 2023 fue de 783 miles de toneladas (-8% en comparación al mismo período de 2022).
- Volumen de venta de Hormigón al 30 de septiembre de 2023 fue de 1.306 miles de m³ (-10% en comparación al mismo período de 2022).

- Los costos operacionales presentan una disminución de 8% en comparación mismo período del año anterior, impulsados principalmente por menores costos de materias primas, combustibles, transporte y planes de optimización de costos y performance.
- Los gastos de administración alcanzaron M\$15.045.479 lo cual representa una disminución de un 16% en comparación al mismo período 2022. Se explica principalmente por la implementación de planes de contención de gastos y proyectos de optimización impulsados desde el año anterior.
- Los ingresos operacionales disminuyeron un 4% v/s mismo período acumulado año anterior. La variación se explica principalmente por menores ingresos provenientes de servicios de Ingeniería y construcción, compensado parcialmente por el anticipo del seguro originado por el siniestro del Puerto Ventanas.
- Los Resultados por unidades de reajuste fue de M\$599.476, 10% superior en comparación al mismo período año anterior.
- La Utilidad (pérdida) por impuestos a las ganancias fue de M\$1.316.668, -79% en comparación al mismo período de 2022. Se explica principalmente por una disminución de la pérdida tributaria, una mayor depreciación acelerada del activo fijo y una reversa de provisiones varias.

| | 2022 | | | | 2023 | | | | 3T23 v/s 3T22 |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|---------------|
| | 1T22 | 2T22 | 3T22 | Total Acumulado a septiembre | 1T23 | 2T23 | 3T23 | Total Acumulado a septiembre | |
| Ingresos ordinarios (M\$) | 61.408.231 | 62.659.297 | 59.094.129 | 183.161.657 | 65.568.336 | 55.963.010 | 55.070.654 | 176.602.000 | -4% |
| Ebitda | 8.942.594 | 6.197.924 | (6.260.339) | 8.880.179 | 6.434.936 | 9.893.946 | 4.039.397 | 20.368.279 | 129% |
| Margen Ebitda | 15% | 10% | -11% | 5% | 10% | 18% | 7% | 12% | 138% |
| Utilidad (Pérdida), Neta (M\$) | 2.208.366 | 1.464.371 | (9.110.041) | (5.437.304) | (275.781) | 2.516.567 | (2.208.731) | 32.055 | -76% |
| Flujo operacional (M\$) | 666.757 | 6.206.191 | (864.876) | 6.008.072 | 3.366.226 | 12.717.596 | (988.255) | 15.095.567 | 151% |
| Total Activos (M\$) | 386.865.123 | 382.730.770 | 395.617.524 | 395.617.524 | 379.038.189 | 372.524.497 | 374.627.180 | 374.627.180 | -5% |
| Total Pasivos (M\$) | 178.228.230 | 173.917.104 | 207.929.389 | 207.929.389 | 183.291.667 | 174.450.441 | 178.780.609 | 178.780.609 | -14% |
| Tipo Cambio Cierre (CLP/USD) | 787,98 | 932,08 | 960,24 | 960,24 | 790,41 | 801,66 | 895,60 | 895,60 | -7% |
| Tipo Cambio Prom. (CLP/USD) | 799,19 | 857,77 | 921,01 | 921,01 | 809,50 | 799,87 | 884,40 | 884,40 | -4% |

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo corriente disminuye en un 8%, debido principalmente a una disminución de efectivo y equivalente al efectivo en M\$4.592.790 y activos por impuestos corrientes M\$1.441.512.

El activo no corriente, varía principalmente por una disminución de activos por derecho de uso M\$2.500.657, propiedad, planta y equipo M\$3.383.100 y, compensado parcialmente por un aumento en inventario no corriente M\$1.510.120.

Pasivos

El pasivo corriente y no corriente disminuye debido a un menor movimiento de provisiones corrientes por beneficio a los empleados y un aumento de deuda financiera.

Patrimonio

La variación del patrimonio corresponde principalmente al aumento de ganancias acumuladas producto del resultado del período de M\$ 32.055 y disminución de otras reservas por M\$22.344 (ajuste actuarial trimestral).



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 tercer trimestre de 2023, hemos observado una caída adicional en el tamaño del mercado de la construcción respecto al año anterior, debido principalmente al menor nivel de actividades de la industria y adicionalmente a factores climáticos.

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 equilibrados de liquidez y endeudamiento.

a. Principales indicadores financieros

| | 30.09.2023 | 31.12.2022 | 30.09.2022 | FÓRMULAS |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|
| Liquidez: | Veces por período | Veces por período | Veces por período | |
| Liquidez Corriente | 0,7 | 1,1 | 1,0 | = Total activo corriente/Total pasivo corriente |
| Razón ácida | 0,4 | 0,6 | 0,6 | = Total activo corriente-(inventario+activos.biologicos)/pasivo corriente |
| Endeudamiento: | 30.09.2023 | 31.12.2022 | 30.09.2022 | |
| | % | % | % | |
| Razón deuda total | 91,3% | 97,1% | 91,5% | = [(Total pasivo corriente+total pasivo no corriente)/total patrimonio neto] * 100 |
| Porción deuda corriente | 65,7% | 42,5% | 44,8% | = [Total pasivo corriente/(total pasivos)] * 100 |
| Porción deuda no corriente | 34,3% | 57,5% | 55,2% | = [Total pasivos no corrientes / total pasivos] * 100 |
| Gasto Financiero: | 30.09.2023 | 31.12.2022 | 30.09.2022 | |
| | Veces por período | Veces por período | Veces por período | |
| Cobertura gasto financiero | 3,21 | 2,11 | 2,92 | = Ebitda/costos financieros |
| Actividad: | 30.09.2023 | 31.12.2022 | 30.09.2022 | |
| | M\$ | M\$ | M\$ | |
| Total Activos | 374.627.180 | 385.943.506 | 383.417.905 | Desde Balances |
| Inventario: | 30.09.2023 | 31.12.2022 | 30.09.2022 | |
| | Días | Días | Días | |
| Permanencia de Inventario | 61 | 50 | 48 | 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) |
| Rentabilidad | 30.09.2023 | 31.12.2022 | 30.09.2022 | |
| Rentabilidad del patrimonio | 0,02% | -4,8% | -2,7% | = Utilidad (Perdida) / (Patrimonio inicial + patrimonio final)/2 |
| Rentabilidad de activos | 0,01% | -2,5% | -1,4% | = Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo final)/2 |
| Rendimiento de activos operacionales | 2,1% | -7,1% | -3,9% | = Utilidad (Perdida) Operacional/(Activos Operacionales Inicial+Activos Operacionales Final)/2 |
| Utilidad (pérdida) por acción (pesos) | 0,0001 | (0,0345) | (0,0195) | = Utilidad (Perdida)/Acciones (miles) |
| Retorno de dividendos | - | 4,52% | 4,52% | = Dividendos Pagados/Precio Mercado de la Acción |

b. El detalle por segmentos es el siguiente:

| | 30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre | 30.09.2022 Acumulado período enero a septiembre |
|--|--|--|
| Ingresos operacionales por segmento | M\$ | M\$ |
| Cemento | 187.787.241 | 194.465.493 |
| Áridos | 16.929.323 | 16.966.234 |
| Sub total | 204.716.564 | 211.431.727 |
| Eliminaciones | (13.244.436) | (12.690.695) |
| Total | 191.472.128 | 198.741.032 |
| | | |
| Costos operacionales por segmentos | M\$ | M\$ |
| Cemento | (172.277.061) | (187.404.230) |
| Áridos | (12.854.959) | (12.843.720) |
| Sub total | (185.132.020) | (200.247.950) |
| Eliminaciones | 13.244.436 | 12.690.695 |
| Total | (171.887.584) | (187.557.255) |
| | | |
| Margen operacional por segmento | M\$ | M\$ |
| Cemento | 15.510.180 | 7.061.263 |
| Áridos | 4.074.364 | 4.122.514 |
| Total | 19.584.544 | 11.183.777 |



b. Resultados por Segmentos (continuación)

CONCILIACIÓN CON ESTADO DE RESULTADOS

| | 30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$ | 30.09.2022 Acumulado período enero a septiembre M\$ |
|--|--|--|
| Ingresos operacionales por segmento | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 176.602.000 | 183.161.657 |
| Otros ingresos | 14.870.128 | 15.579.375 |
| Total | 191.472.128 | 198.741.032 |
| Costos operacionales por segmento | | |
| Costo de ventas | (123.944.976) | (137.738.234) |
| Costos de distribución | (43.660.069) | (44.144.369) |
| Otros gastos por función | (4.282.539) | (5.674.652) |
| Total | (171.887.584) | (187.557.255) |
| Margen operacional por segmento | 19.584.544 | 11.183.777 |

b. Resultados por Segmentos (continuación)

| | 30.09.2023 Acumulado período enero a septiembre M\$ | 30.09.2022 Acumulado período enero a diciembre M\$ |
|----------------|--|---|
| Activos | | |
| Cemento | 317.525.933 | 330.890.380 |
| Áridos | 57.101.247 | 55.053.126 |
| Total | 374.627.180 | 385.943.506 |
| Pasivos | M\$ | M\$ |
| Cemento | 171.450.972 | 181.672.887 |
| Áridos | 7.329.637 | 8.433.759 |
| Total | 178.780.609 | 190.106.646 |

OTRA INFORMACIÓN DE SEGMENTOS

| | 30.09.2023 | | |
|---|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| | Cemento M\$ | Áridos M\$ | Total M\$ |
| Adiciones a propiedades, planta y equipo | 8.069.999 | 541.740 | 8.611.739 |
| Adiciones derecho de uso | 2.258.379 | 162.263 | 2.420.642 |
| Depreciaciones propiedades, planta y equipo | 10.261.884 | 711.813 | 10.973.697 |
| Depreciación derecho de uso | 4.318.915 | 297.900 | 4.616.815 |
| Amortización activo intangible | 391.841 | 96.147 | 487.988 |
| Saldo otros activos no financieros no corrientes | - | 339.613 | 339.613 |
| Saldo inventarios no corrientes | 12.802.760 | 597.185 | 13.399.945 |
| Saldo Activos intangibles distintos de la plusvalía | 13.426.284 | 3.222.317 | 16.648.601 |
| Saldo Plusvalía | 49.958.968 | - | 49.958.968 |
| Saldo Activos por impuestos no corrientes | 10.274.932 | 10.122 | 10.285.054 |
| Saldo Activos por impuestos diferidos | 439.723 | 300.681 | 740.404 |
| | 31.12.2022 | | |
| | Cemento M\$ | Áridos M\$ | Total M\$ |
| 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 |
| | 30.09.2022 | | |
| | Cemento M\$ | Áridos M\$ | Total M\$ |
| Adiciones a propiedades, planta y equipo | 13.544.445 | 2.625.674 | 16.170.119 |
| Adiciones derecho de uso | 1.795.691 | 363.547 | 2.159.238 |
| Depreciaciones propiedades, planta y equipo | 10.686.673 | 894.220 | 11.580.893 |
| Depreciación derecho de uso | 4.625.641 | 304.872 | 4.930.513 |
| Amortización activo intangible | 383.860 | 187.064 | 570.924 |
| Saldo otros activos no financieros no corrientes | - | 321.079 | 321.079 |
| Saldo inventarios no corrientes | 12.695.594 | 721.601 | 13.417.195 |
| Saldo Activos intangibles distintos de la plusvalía | 13.808.061 | 3.185.203 | 16.993.264 |
| Saldo Plusvalía | 49.958.968 | - | 49.958.968 |
| Saldo Activos por impuestos no corrientes | 8.380.744 | 9.601 | 8.390.345 |
| Saldo Activos por impuestos diferidos | 436.845 | 278.461 | 715.306 |

| Ventas del Grupo | 30.09.2023 | 31.12.2022 | 30.09.2022 |
|---|------------|------------|------------|
| - Miles de toneladas de Cemento vendido | 783 | 1.130 | 855 |
| - Miles de metros cúbicos de Hormigón vendido | 1.306 | 1.931 | 1.457 |
| - Miles de metros cúbicos de Árido vendido | 1.155 | 1.731 | 1.318 |

c. Los principales componentes del Balance General al 30 de septiembre de 2023

| | ACTIVOS | | | PASIVOS | | |
|--------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
| | 30.09.2023 | 31.12.2022 | Variación | 30.09.2022 | 31.12.2022 | Variación |
| | M\$ | M\$ | % | M\$ | M\$ | % |
| Corriente | 79.835.887 | 86.611.310 | -7,82% | 117.538.561 | 80.811.143 | 45,45% |
| No corriente | 294.791.293 | 299.332.196 | -1,52% | 61.242.048 | 109.295.503 | -43,97% |
| Patrimonio | - | - | 0,00% | 195.846.571 | 195.836.860 | 0,00% |
| Total | 374.627.180 | 385.943.506 | -2,93% | 374.627.180 | 385.943.506 | -2,93% |

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

| | 30.09.2023 | 30.09.2022 | Variación |
|---|--------------------|---------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Flujo originado por actividades de operación | 14.075.351 | 6.008.072 | 8.067.279 |
| Flujo originado por actividades de inversión | (7.472.418) | (14.583.339) | 7.110.921 |
| Flujo originado por actividades de financiamiento | (11.101.039) | (10.383.744) | (717.295) |
| Flujo neto total positivo (negativo) del período | (4.498.106) | (18.959.011) | 14.460.905 |

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 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.

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 septiembre 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 0,4% 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.

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 83% 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.