



ANALISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El año 2023 cerró con una contracción adicional del mercado de la construcción a la mostrada el año anterior. Por otra parte, si bien las alzas mostradas en los precios de las materias primas, fletes terrestres y marítimos, combustible y otros insumos han comenzado a ceder, lo cual aún se encuentran en niveles más altos que los períodos anteriores.

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

En este escenario, observamos restricciones al acceso a financiamiento y una menor liquidez de nuestros clientes, especialmente de constructoras, lo que ha afectado el desarrollo de nuevos proyectos en todos los sectores de la construcción.

RESUMEN DEL PERÍODO

- El EBITDA acumulado al 31 de diciembre de 2023, alcanzó M\$24.586.119, +134% 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 restructuración 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 resultado operacional al 31 de diciembre de 2023 fue de M\$3.209.221, superior a los M\$ -14.901.776 reportado al 31 de diciembre de 2022. Esta variación se explica por la mayor generación de Ebitda del período.
- El flujo procedente de actividades de la operación al 31 de diciembre de 2023 fue de M\$ 22.102.734, superior a los M\$ -679.192 obtenidos en el mismo período de 2022 explicados principalmente por la generación de Ebitda, menores días de rotación de capital de trabajo, y recupero de impuestos.
- El flujo procedente de actividades de financiación al 31 de diciembre fue de M\$ -21.138.961. Este valor se compara a M\$-2.812.183 señalado en período anterior debido principalmente a la amortización de deuda financiera y al mayor pago de intereses debido a las mayores tasas de interés del mercado.
- La utilidad neta al 31 de diciembre de 2023 fue M\$485.815 que se compara positivamente con la pérdida de M\$9.652.074 registrado en el mismo período del ejercicio 2022. El aumento proviene principalmente de la mejora del Ebitda y fue compensado parcialmente por mayores gastos financieros asociados principalmente a las mayores tasas de interés.
- Los ingresos ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2023 fueron de

M\$ 241.821.549, -1% 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 con estrategias comerciales en los canales y micromercados.

- Volumen de venta de Cementos acumulado a diciembre de 2023 fue de 1.082 miles de toneladas (-4,2% en comparación al mismo período de 2022).
- Volumen de venta de Hormigón al 31 de diciembre de 2023 fue de 1.759 miles de m3 (-8,4% en comparación al mismo período de 2022).
- Volumen de venta de Áridos al 31 de diciembre de 2023 fue de 1.537 miles de m3 (-11,2% en comparación al mismo período de 2022).
- Los costos operacionales presentan una disminución de 7,6% en comparación mismo período del año anterior, impulsados principalmente por un cambio en el mix de canales de ventas y una menor presión de costos en las materias primas importadas y combustibles.
- Los gastos de administración alcanzaron M\$20.519.570 lo cual representa una disminución de un 15,6% en comparación al mismo periodo 2022. Se explica principalmente por la implementación de planes de contención de gastos, ajustes organizacionales y proyectos de optimización impulsados desde el año anterior.
- Los ingresos operacionales disminuyeron un 1,9% v/s mismo período acumulado año anterior. La variación se explica principalmente por una caída en los ingresos provenientes de servicios de Ingeniería y construcción, lo que fue parcialmente compensado por el anticipo recibido del seguro originado por el siniestro del Puerto Ventanas (descontando los gastos de demolición, limpieza y retiro de escombros que se tuvo que incurrir).
- Los Resultados por unidades de reajuste fue de M\$762.482, 66,2% inferior en comparación al mismo período año anterior.
- La Utilidad (pérdida) por impuestos a las ganancias fue de M\$1.949.938, -78,1% en comparación al mismo período de 2022. Se explica principalmente por una disminución de la pérdida tributaria y una mayor depreciación acelerada del activo fijo.

	2022	2023	Variación diciembre 2023 v/s 2022
	Total Acumulado a diciembre	Total Acumulado a diciembre	
Ingresos ordinarios (M\$)	244.967.827	241.821.549	-1%
Utilidad (Pérdida), Bruta (M\$)	56.768.122	73.838.028	30%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	(9.652.074)	485.815	-105%
Resultado operacional (M\$)	(14.901.776)	3.209.221	122%
Ebitda	10.494.998	24.586.119	134%
Margen Ebitda	4%	10%	137%
Flujo operacional (M\$)	(679.192)	22.102.734	3354%
Flujo inversión (M\$)	(18.661.549)	(3.580.176)	-81%
Flujo financiamiento (M\$)	(2.812.183)	(21.138.961)	-652%
Total Activos (M\$)	385.943.506	376.708.285	-2%
Total Pasivos (M\$)	190.106.646	196.154.546	3%
Tipo Cambio Cierre (CLP/USD)	855,86	877,12	2,5%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	875,66	874,67	-0,1%

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo corriente disminuye en un 3%, debido principalmente a una disminución de efectivo y equivalente al efectivo en M\$2.721.464, activos por impuestos corrientes M\$1.364.860 compensado por deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por M\$2.833.407.

El activo no corriente, varía principalmente por una disminución de activos por derecho de uso M\$3.255.467, propiedad, planta y equipo M\$9.188.068 y, compensado parcialmente por un aumento en inventario no corriente M\$5.039.062.

Pasivos

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

Patrimonio

La variación del patrimonio corresponde principalmente al aumento de ganancias acumuladas producto del resultado del período de M\$ 340.070 y disminución de otras reservas por M\$22.384 (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 año 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 restructuración de la deuda, nos han permitido mantener indicadores equilibrados de endeudamiento.



a. Principales indicadores financieros

	31.12.2023	31.12.2022	FÓRMULAS
Liquidez:	Veces por período	Veces por período	
Liquidez Corriente	0,7	1,0	= Total activo corriente/Total pasivo corriente
Razón ácida	0,4	0,6	= Total activo corriente-(inventario+activos.biologicos)/pasivo corriente
Endeudamiento:	31.12.2023 %	31.12.2022 %	
Razón deuda total	92,0%	97,1%	= [(Total pasivo corriente+total pasivo no corriente)/total patrimonio neto] * 100
Porción deuda corriente	68,4%	42,5%	= [Total pasivo corriente/(total pasivos)] * 100
Porción deuda no corriente	31,6%	57,5%	= [Total pasivos no corrientes / total pasivos] * 100
Gasto Financiero:	31.12.2023 Veces por período	31.12.2022 Veces por período	
Cobertura gasto financiero	2,92	2,11	=Ebitda/costos financieros
Actividad:	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$	
Total Activos	376.708.285	385.943.506	Desde Balances
Inventario:	31.12.2023 Días	31.12.2022 Días	
Permanencia de Inventario	57	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	31.12.2023	31.12.2022	
Rentabilidad del patrimonio	0,25%	-4,8%	= Utilidad (Perdida) / (Patrimonio inicial + patrimonio final)/2
Rentabilidad de activos	0,13%	-2,5%	= Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo final)/2
Rendimiento de activos operacionales	1,6%	-7,1%	= Utilidad (Perdida) Operacional/(Activos Operacionales Inicial+Activos Operacionales Final)/2
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	0,0017	(0,0345)	= Utilidad (Perdida)/Acciones (miles)
Retorno de dividendos	-	4,52%	= Dividendos Pagados/Precio Mercado de la Acción

b. El detalle por segmentos es el siguiente:

	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2022 Acumulado período enero a diciembre M\$
Ingresos operacionales por segmento		
Cemento	255.347.402	259.668.266
Áridos	22.940.218	22.653.780
Sub total	278.287.620	282.322.046
Eliminaciones	(17.985.226)	(17.014.008)
Total	260.302.394	265.308.038
Costos operacionales por segmentos	M\$	M\$
Cemento	(236.888.242)	(254.245.012)
Áridos	(17.384.042)	(17.641.411)
Sub total	(254.272.284)	(271.886.423)
Eliminaciones	17.985.226	17.014.008
Total	(236.287.058)	(254.872.415)
Margen operacional por segmento	M\$	M\$
Cemento	18.459.160	5.423.254
Áridos	5.556.176	5.012.369
Total	24.015.336	10.435.623

b. Resultados por Segmentos (continuación)

CONCILIACIÓN CON ESTADO DE RESULTADOS

	31.12.2023 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2022 Acumulado período enero a diciembre M\$
Ingresos operacionales por segmento		
Ingresos de actividades ordinarias	241.821.549	244.967.827
Otros ingresos	18.480.845	20.340.211
Total	<u>260.302.394</u>	<u>265.308.038</u>
Costos operacionales por segmento		
Costo de ventas	(167.983.521)	(188.199.705)
Costos de distribución	(61.642.384)	(59.865.524)
Otros gastos por función	(6.661.153)	(6.807.186)
Total	<u>(236.287.058)</u>	<u>(254.872.415)</u>
Margen operacional por segmento	<u>24.015.336</u>	<u>10.435.623</u>

b. Resultados por Segmentos (continuación)

	31.12.2023	31.12.2022
	Acumulado periodo enero a diciembre	Acumulado periodo enero a diciembre
	M\$	M\$
Activos		
Cemento	318.020.864	330.890.380
Áridos	58.687.421	55.053.126
Total	376.708.285	385.943.506
Pasivos	M\$	M\$
Cemento	172.876.967	181.672.887
Áridos	7.676.772	8.433.759
Total	180.553.739	190.106.646

OTRA INFORMACIÓN DE SEGMENTOS

	31.12.2023		
	Cemento M\$	Áridos M\$	Total M\$
Adiciones a propiedades, planta y equipo	10.392.179	890.778	11.282.957
Adiciones derecho de uso	2.718.689	376.010	3.094.699
Depreciaciones propiedades, planta y equipo	13.646.916	908.084	14.555.000
Depreciación derecho de uso	5.756.664	423.405	6.180.069
Amortización activo intangible	513.633	128.196	641.829
Saldo otros activos no financieros no corrientes	-	345.269	345.269
Saldo inventarios no corrientes	16.254.300	674.587	16.928.887
Saldo Activos intangibles distintos de la plusvalía	13.304.491	3.445.296	16.749.787
Saldo Plusvalía	49.958.968	-	49.958.968
Saldo Activos por impuestos no corrientes	10.396.671	10.122	10.406.793
Saldo Activos por impuestos diferidos	487.878	180.018	667.896
	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	14.118.652	535.249	14.653.901
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

Ventas del Grupo

	31.12.2023	31.12.2022
- Miles de toneladas de Cemento vendido	1.082	1.130
- Miles de metros cúbicos de Hormigón vendido	1.759	1.920
- Miles de metros cúbicos de Árido vendido	1.537	1.731

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

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.12.2023	31.12.2022	Variación	31.12.2023	31.12.2022	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	84.413.510	83.847.234	0,68%	123.447.157	80.811.143	52,76%
No corriente	292.294.775	302.096.272	-3,24%	57.106.582	109.295.503	-47,75%
Patrimonio	-	-	0,00%	196.154.546	195.836.860	0,16%
Total	376.708.285	385.943.506	-2,39%	376.708.285	385.943.506	-2,39%

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

	31.12.2023	31.12.2022	Variación
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	22.102.734	(679.192)	-3354%
Flujo originado por actividades de inversión	(3.580.176)	(18.661.549)	-81%
Flujo originado por actividades de financiamiento	(21.138.961)	(2.812.183)	652%
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(2.616.403)	(22.152.924)	-88,19%

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 mercado

Se enfrenta un mercado cementero muy desafiante, con una activa competitividad, debido a la caída del volumen de la industria en los últimos años 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 incluyen coberturas de bienes y daños físicos (incluye incendio y terremoto), 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, además de políticas y procedimientos internos orientados al cumplimiento regulatorio.

La compañía está actualizando el modelo de prevención de delitos de acuerdo a la nueva ley de delitos económicos y ambientales.

e. Factores de riesgo (continuación)

Existe un PPDA (Plan de prevención y descontaminación ambiental) 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 un PPDA para la provincia de Quillota, donde se encuentran emplazados Hormigones Las Garzas, Áridos Las Garzas, Planta de Cemento la Calera y la Cantera de caliza de Ñilhue. Existe una serie de obligaciones que tienen un período de cumplimiento próximo, que está en implementación y que acaba de ser lanzado.

Existe también un proyecto de nuevo plan regulador en la Ciudad de la Calera que propone cambios de uso de suelo que eventualmente limitaría el crecimiento de la Planta la Calera.

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.

a.6 Riesgos informáticos (ciberataques)

Tenemos un roadmap informático que contempla la mantención y renovación de servidores, tenemos programas de upgrade de sistemas, planes de inversión en ciberseguridad y programas de capacitación.

a.7 Riesgos climatológicos

Podrían afectar la cadena de suministros por cambios climatológicos, como incendios, inundaciones, sequía, marejadas, etc.

a.8 Riesgos de seguridad de accidentes.

La compañía mantiene políticas, procedimientos y capacitaciones, orientada a minimizar el riesgo de accidentes laborales en todos sus negocios, ya sea en sus operaciones como en el trayecto de materias primas, insumos y productos terminados.

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.

e. Factores de riesgo (continuación)

b.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 diciembre 2023, la deuda financiera de la compañía se encuentra contratada a tasa fija y variable.

b.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. De este modo, una gran parte de los ingresos se encuentran directamente correlacionados al dólar.

b.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 86% de la cartera vigente, 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.



b.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.