



ANALISIS RAZONADO AL 30 DE JUNIO DE 2022

El año 2022 ha estado marcado por una mayor presión en los costos de producción y distribución a la que mostraba nuestra economía el año 2021, 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, más los incrementos de la tasa de interés que ha realizado el Banco central para contener la inflación, además de la incertidumbre política interna, han impactado en las decisiones de inversión en construcción. En el sector se observa una desaceleración de proyectos en desarrollo respecto al año anterior.

Nuestra empresa ha visto disminuir sus volúmenes de ventas y un incremento importante en los costos, por los factores explicados anteriormente. Estos han podido ser compensados parcialmente con mayores precios de ventas y planes de optimización de costos y performance.

RESUMEN DEL PERÍODO

- Los ingresos ordinarios acumulados al 30 de junio de 2022 fueron de M\$124.067.528, 9% mayor en comparación al mismo período de 2021. Este incremento se explica principalmente por mayores precios de venta.
- Volumen de venta de Cementos acumulado a junio 2022 fue de 606 miles de toneladas (-10% en comparación al mismo período de 2021).
- Volumen de venta de Hormigón al 30 de junio 2022 fue de 974 miles de m3 (-16% en comparación al mismo período de 2021).
- Los costos operacionales presentan un incremento de 14% en comparación mismo período del año anterior, impulsados principalmente por un incremento del costo de materias primas, combustibles, transporte de Materias primas y productos terminados, tipo de cambio e inflación en general.
- Los gastos de administración alcanzaron M\$-9.921.119, lo cual representa un aumento de un 3% en comparación al mismo periodo 2021. Se explica principalmente a mayores gastos de personal y asesorías.
- Los ingresos operacionales crecieron un 6% v/s mismo período acumulado año anterior. El aumento se explica principalmente por mayores precios de venta y parcialmente compensado por menores facturaciones de otros ingresos por servicios de ingeniería.
- El EBITDA acumulado al 30 de junio 2022, alcanzó M\$15.140.518, -34% en comparación al mismo período acumulado año anterior.
- Los Resultados por unidades de reajuste fue de M\$351.532, +21% en comparación al mismo período año anterior.
- La Utilidad (pérdida) por impuestos a las ganancias fue de M\$1.532.155, -224% en comparación al mismo período de 2021. Se explica principalmente por la disminución del pasivo diferido del rubro Propiedades, Planta y Equipos por aumento de la corrección monetaria tributaria.
- La utilidad al 30 de junio de 2022 fue de M\$3.672.737, -56% en comparación con la utilidad de M\$8.262.431 registrado en el mismo período del ejercicio 2021.

- El flujo procedente de actividades de la operación al 30 de junio de 2022 fue de M\$ 6.623.113, -73% en comparación al mismo período de 2021 afectado principalmente por mayores pagos a proveedores asociado a materias primas importadas y contratistas.

| | 2021 | | | 2022 | | | 1T22 v/s 2T22 | 2T22 v/s 2T21 |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| | 1T21 | 2T21 | Total Acumulado a junio | 1T22 | 2T22 | Total Acumulado a junio | | |
| Ingresos ordinarios (M\$) | 57.616.888 | 56.489.739 | 114.106.627 | 61.408.231 | 62.659.297 | 124.067.528 | 2% | 9% |
| Ebitda | 11.956.925 | 10.815.494 | 22.772.419 | 8.942.594 | 6.197.924 | 15.140.518 | -31% | -34% |
| Margen Ebitda | 21% | 19% | 20% | 15% | 10% | 12% | -32% | -39% |
| Utilidad (Pérdida), Neta (M\$) | 4.835.022 | 3.427.409 | 8.262.431 | 2.208.366 | 1.464.371 | 3.672.737 | -34% | -56% |
| Flujo operacional (M\$) | 10.591.826 | 13.542.802 | 24.134.628 | -1.600.103 | 8.223.216 | 6.623.113 | -614% | -73% |
| Total Activos (M\$) | 385.607.104 | 385.267.665 | 385.267.665 | 386.865.123 | 382.730.770 | 382.730.770 | -1% | -1% |
| Total Pasivos (M\$) | 178.218.167 | 179.242.377 | 179.242.377 | 178.228.230 | 173.917.104 | 173.917.104 | -2% | -3% |
| Tipo Cambio Cierre (CLP/USD) | 721,82 | 727,76 | 727,76 | 787,98 | 932,08 | 932,08 | 18% | 28% |
| Tipo Cambio Prom. (CLP/USD) | 726,37 | 726,54 | 726,54 | 799,19 | 857,77 | 857,77 | 7% | 18% |

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo corriente disminuye en un 17%, debido principalmente a una disminución del efectivo y equivalentes al efectivo M\$-21.747.726 y compensado con un aumento de inventario en M\$ 4.917.614.

El activo no corriente, varía principalmente en inventarios, propiedades, planta y equipo y activos por derecho de uso (+M\$776.890).

Pasivos

El pasivo corriente y no corriente disminuye principalmente por amortizaciones de deuda.

Patrimonio

La variación del patrimonio corresponde al aumento de ganancias acumuladas producto del resultado del período de M\$2.813.144 y al incremento de otras reservas (variación MTM e 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

Las actividades de la empresa dicen relación con la producción y comercialización de cemento.

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.

Si bien la tasa de crecimiento del PIB y del sector de la Construcción siguen siendo positivas, estas son inferiores en comparación con 2021. Al igual que el PIB y el sector de la construcción, el negocio ha mostrado tasas positivas de crecimiento en sus Ingresos Operacionales con respecto al año anterior (6%) explicadas por mayores precios de ventas.

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 de largo plazo en 2021, nos han permitido mantener indicadores sanos de liquidez y endeudamiento.



a. Principales indicadores financieros

| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 | FÓRMULAS |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|
| Liquidez: | Veces por período | Veces por período | Veces por período | |
| Liquidez Corriente | 1,0 | 1,1 | 1,4 | = Total activo corriente/Total pasivo corriente |
| Razón ácida | 0,6 | 0,8 | 1,1 | = Total activo corriente-(inventario+activos.biologicos)/pasivo corriente |
| Endeudamiento: | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 | |
| | % | % | % | |
| Razón deuda total | 83,3% | 94,1% | 87,0% | = [(Total pasivo corriente+total pasivo no corriente)/total patrimonio neto] * 100 |
| Porción deuda corriente | 49,1% | 48,6% | 40,5% | = [Total pasivo corriente/(total pasivos)] * 100 |
| Porción deuda no corriente | 50,9% | 51,4% | 59,5% | = [Total pasivos no corrientes / total pasivos] * 100 |
| Gasto Financiero: | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 | |
| | Veces por período | Veces por período | Veces por período | |
| Cobertura gasto financiero | 8,64 | 8,95 | 9,74 | = Ebitda/costos financieros |
| Actividad: | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 | |
| | M\$ | M\$ | M\$ | |
| Total Activos | 382.730.770 | 399.370.452 | 385.267.665 | Desde Balances |
| Inventario: | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 | 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 | 52 | 44 | 40 | |
| Rentabilidad | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 | |
| Rentabilidad del patrimonio | 1,8% | 6,0% | 2,4% | = Utilidad (Pérdida) / (Patrimonio inicial + patrimonio final)/2 |
| Rentabilidad de activos | 0,9% | 3,1% | 1,3% | = Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo final)/2 |
| Rendimiento de activos operacionales | 1,7% | 8,1% | 3,2% | = Utilidad (Pérdida) Operacional/(Activos Operacionales Inicial+Activos Operacionales Final)/2 |
| Utilidad (pérdida) por acción (pesos) | 0,0131 | 0,0439 | 0,0173 | = Utilidad (Pérdida)/Acciones (miles) |
| Retorno de dividendos | 4,52% | 5% | 4,84% | = Dividendos Pagados/Precio Mercado de la Acción |

b. El detalle por segmentos es el siguiente:

| | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| | Acumulado | Acumulado |
| | período | período |
| | enero a junio | enero a junio |
| Ingresos operacionales por segmento | M\$ | M\$ |
| Cemento | 132.039.884 | 124.889.514 |
| Áridos | 11.087.253 | 10.400.361 |
| Sub total | 143.127.137 | 135.289.875 |
| Eliminaciones | (8.177.448) | (8.519.123) |
| Total | 134.949.689 | 126.770.752 |
| | | |
| Costos operacionales por segmentos | M\$ | M\$ |
| Cemento | (120.056.674) | (106.704.654) |
| Áridos | (8.359.415) | (7.727.722) |
| Sub total | (128.416.089) | (114.432.376) |
| Eliminaciones | 8.177.448 | 8.519.123 |
| Total | (120.238.641) | (105.913.253) |
| | | |
| Margen operacional por segmento | M\$ | M\$ |
| Cemento | 11.983.210 | 18.184.860 |
| Áridos | 2.727.838 | 2.672.639 |
| Total | 14.711.048 | 20.857.499 |

b. Resultados por Segmentos (continuación)

CONCILIACIÓN CON ESTADO DE RESULTADOS

| | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
|--|----------------------|--------------------------|
| | Acumulado | Acumulado |
| | período | período |
| | enero a junio | enero a junio |
| | M\$ | M\$ |
| Ingresos operacionales por segmento | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 124.067.528 | 114.106.627 |
| Otros ingresos | 10.882.161 | 12.664.125 |
| Total | 134.949.689 | 126.770.752 |
| Costos operacionales por segmento | | |
| Costo de ventas | (87.751.271) | (75.815.184) |
| Costos de distribución | (28.545.014) | (24.950.491) |
| Otros gastos por función | (3.942.356) | (5.147.578) |
| Total | (120.238.641) | (105.913.253) |
| Margen operacional por segmento | 14.711.048 | 20.857.499 |
| | | |
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
| | Acumulado | Acumulado |
| | período | período |
| | enero a junio | enero a diciembre |
| | M\$ | M\$ |
| Activos | | |
| Cemento | 328.758.184 | 346.833.132 |
| Áridos | 53.972.586 | 52.537.320 |
| Total | 382.730.770 | 399.370.452 |
| Pasivos | | |
| Cemento | 166.180.722 | 184.409.525 |
| Áridos | 7.736.382 | 9.162.670 |
| Total | 173.917.104 | 193.572.195 |

b. Resultados por Segmentos (continuación)

OTRA INFORMACIÓN DE SEGMENTOS

| | 30.06.2022 | | |
|---|------------------------|-----------------------|----------------------|
| | Cemento M\$ | Áridos M\$ | Total M\$ |
| Adiciones a propiedades, planta y equipo | 8.344.708 | 1.951.561 | 10.296.269 |
| Adiciones derecho de uso | 882.986 | - | 882.986 |
| Depreciaciones propiedades, planta y equipo | 7.258.526 | 620.532 | 7.879.058 |
| Depreciación derecho de uso | 2.934.314 | 201.133 | 3.135.447 |
| Amortización activo intangible | 270.566 | 155.015 | 425.581 |
| Saldo otros activos no financieros no corrientes | - | 311.304 | 311.304 |
| Saldo inventarios no corrientes | 11.546.133 | 691.683 | 12.237.816 |
| Saldo Activos intangibles distintos de la plusvalía | 13.920.575 | 3.112.236 | 17.032.811 |
| 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 | 446.550 | - | 446.550 |

| | 31.12.2021 | | |
|---|------------------------|-----------------------|----------------------|
| | Cemento M\$ | Áridos M\$ | Total M\$ |
| Adiciones a propiedades, planta y equipo | 22.545.290 | 8.273.836 | 30.819.126 |
| Adiciones derecho de uso | 7.188.380 | 337.458 | 7.525.838 |
| Depreciaciones propiedades, planta y equipo | 14.581.007 | 1.291.821 | 15.872.828 |
| Depreciación derecho de uso | 5.526.732 | 432.599 | 5.959.331 |
| Amortización activo intangible | 644.104 | 319.703 | 963.807 |
| Saldo otros activos no financieros no corrientes | - | 290.809 | 290.809 |
| Saldo inventarios no corrientes | 10.807.009 | 688.264 | 11.495.273 |
| Saldo Activos intangibles distintos de la plusvalía | 14.060.440 | 2.708.978 | 16.769.418 |
| 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 | 431.048 | - | 431.048 |

| | 30.06.2021 | | |
|---|------------------------|-----------------------|----------------------|
| | Cemento M\$ | Áridos M\$ | Total M\$ |
| Adiciones a propiedades, planta y equipo | 10.420.653 | 672.645 | 11.093.298 |
| Adiciones derecho de uso | 4.408.159 | 162.262 | 4.570.421 |
| Depreciaciones propiedades, planta y equipo | 7.271.110 | 646.279 | 7.917.389 |
| Depreciación derecho de uso | 2.774.666 | 231.630 | 3.006.296 |
| Amortización activo intangible | 338.818 | 216.336 | 555.154 |
| Saldo otros activos no financieros no corrientes | - | 278.268 | 278.268 |
| Saldo inventarios no corrientes | 11.399.121 | 584.731 | 11.983.852 |
| Saldo Activos intangibles distintos de la plusvalía | 14.262.673 | 2.879.075 | 17.141.748 |
| 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 | 215.822 | - | 215.822 |

c. Resultados por Segmentos (continuación)

| Ventas del Grupo | 30.06.2022 | 31.12.2021 | 30.06.2021 |
|---|------------|------------|------------|
| - Miles de toneladas de Cemento vendido | 606 | 1.360 | 675 |
| - Miles de metros cúbicos de Hormigón vendido | 974 | 2.379 | 1.159 |
| - Miles de metros cúbicos de Árido vendido | 875 | 1.883 | 819 |

c. Los principales componentes del Balance General al 30 de junio de 2022

| | ACTIVOS | | | PASIVOS | | |
|--------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | Variación | 30.06.2022 | 31.12.2021 | Variación |
| | M\$ | M\$ | % | M\$ | M\$ | % |
| Corriente | 85.980.127 | 103.287.717 | -16,76% | 85.328.027 | 94.120.447 | -9,34% |
| No corriente | 296.750.643 | 296.082.735 | 0,23% | 88.589.077 | 99.451.748 | -10,92% |
| Patrimonio | - | - | 0,00% | 208.813.666 | 205.798.257 | 1,47% |
| Total | 382.730.770 | 399.370.452 | -4,17% | 382.730.770 | 399.370.452 | -4,17% |

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

| | 30.06.2022 | 30.06.2021 | Variación |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Flujo originado por actividades de operación | 6.623.113 | 24.134.628 | (17.511.515) |
| Flujo originado por actividades de inversión | (9.515.828) | (10.371.456) | 855.628 |
| Flujo originado por actividades de financiamiento | (18.800.716) | (18.767.723) | (32.993) |
| Flujo neto total positivo (negativo) del período | (21.693.431) | (5.004.551) | (16.688.880) |

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 actividad de la construcción.

a.2 Riesgos de la Competencia

Se enfrenta un mercado cementero muy desafiante, con una activa competencia, debido a los bajos precios de importación desde Asia 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.

De igual forma, la Sociedad cuenta con seguros que protegen potenciales fallas en los equipos.

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.

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 podrían afectar el nivel operativo de la compañía.

e. Factores de riesgo (continuación)

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 las variaciones de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito.

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 junio 2022, la totalidad de la deuda financiera de la compañía está contratada a tasas fijas.

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. Una variación de \$10 en la cotización del tipo de cambio CLP/USD, genera una variación de un 1,4% aproximadamente en los gastos financieros.
- 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.

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.

e. Factores de riesgo (continuación)

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 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.

En el presente escenario de la pandemia (Covid 19), la cartera de clientes de Melón ha presentado indicadores sanos de rotación y de recuperabilidad y ofrece señales claras de no haber aumentado su riesgo producto de las situaciones sociales acontecidas, por lo que la Administración no ha visto la necesidad de modificar nuestros parámetros de incobrabilidad para el presente año.

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.