



ANALISIS RAZONADO

AL 30 DE SEPTIEMBRE 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.

En este escenario, observamos una menor liquidez de nuestros Clientes. Especialmente de constructoras, lo que ha repercutido en una mayor provisión de incobrabilidad respecto al año anterior. La mayor parte de nuestra cartera cuenta con seguro de crédito, por lo que una parte importante de la provisión, está en proceso de recupero.

RESUMEN DEL PERÍODO

- Los ingresos ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2022 fueron de M\$ 183.161.657, 4% mayor en comparación al mismo período de 2021. Este incremento se explica principalmente por mayores precios de ventas.
- Volumen de venta de Cementos acumulado a septiembre de 2022 fue de 855 miles de toneladas (-15% en comparación al mismo período de 2021).
- Volumen de venta de Hormigón al 30 de septiembre de 2022 fue de 1.457 miles de m³ (-19% en comparación al mismo período de 2021).
- Los costos operacionales presentan un incremento de 13% en comparación mismo período del año anterior, impulsados principalmente por incremento del costo de materias primas, combustibles, transporte de materias primas y productos terminados, gastos de mantenimiento, tipo de cambio e inflación en general.
- Los gastos de administración alcanzaron M\$-18.016.393, lo cual representa un aumento de un 23% en comparación al mismo periodo 2021. Se explica principalmente a indemnizaciones y finiquitos, asesorías e inflación.
- Los ingresos operacionales crecieron un 2% v/s mismo período acumulado año anterior. El aumento se explica principalmente por mayores precios de ventas y parcialmente compensando por menores facturaciones de otros ingresos por servicios de ingeniería.
- El EBITDA acumulado al 30 de septiembre de 2022, alcanzó M\$8.880.179, -72% en comparación al mismo período acumulado año anterior. La variación corresponde principalmente por el incremento de costos, el

menor volumen de ventas, los cuales no alcanzaron a ser compensados por el mayor precio de venta.

- Los Resultados por unidades de reajuste fueron de M\$544.180, +42% en comparación al mismo período año anterior.
- La Utilidad (pérdida) por impuestos a las ganancias fue de M\$6.326.806, +494% en comparación al mismo período de 2021. Se explica principalmente por la disminución del pasivo diferido del rubro Propiedades, Planta y Equipos y por el aumento de la pérdida tributaria (mayor activo por impuesto diferido).
- La pérdida al 30 de septiembre de 2022 fue de M\$(5.437.304), -151% en comparación con la utilidad de M\$10.652.020 registrado en el mismo período del ejercicio 2021.
- El flujo procedente de actividades de la operación al 30 de septiembre de 2022 fue de M\$ 5.629.099, -86% en comparación al mismo período de 2021 afectado principalmente a mayores pagos de proveedores de materias primas, energía e insumos para la operación, compensado parcialmente por un mayor volumen de venta.

	2021				2022				2T22 v/s 3T22	3T22 v/s 3T21
	1T21	2T21	3T21	Total Acumulado a septiembre	1T22	2T22	3T22	Total Acumulado a septiembre		
Ingresos ordinarios (M\$)	57.616.888	56.489.739	62.032.190	176.138.817	61.408.231	62.659.297	59.094.129	183.161.657	-6%	4%
Ebitda	11.956.925	10.815.494	8.868.505	31.640.924	8.942.594	6.197.924	(6.260.339)	8.880.179	-201%	-72%
Margen Ebitda	21%	19%	14%	18%	15%	10%	-11%	5%	-207%	-73%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	4.835.022	3.427.409	2.389.589	10.652.020	2.208.366	1.464.371	(9.110.041)	(5.437.304)	-722%	-151%
Flujo operacional (M\$)	10.591.826	13.542.802	15.598.656	39.733.284	-1.600.103	8.223.216	-994.014	5.629.099	-112%	-86%
Total Activos (M\$)	385.607.104	385.267.665	395.617.524	395.617.524	386.865.123	382.730.770	383.417.905	383.417.905	0%	-3%
Total Pasivos (M\$)	178.218.167	179.242.377	187.688.135	187.688.135	178.228.230	173.917.104	183.245.524	183.245.524	5%	-2%
Tipo Cambio Cierre (CLP/USD)	721,82	727,76	811,90	811,90	787,98	932,08	960,24	960,24	3%	18%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	726,37	726,54	783,63	783,63	799,19	857,77	921,01	921,01	7%	18%

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo corriente disminuye en un 19%, debido principalmente a una disminución del efectivo y equivalentes al efectivo M\$-19.770.713 y compensado con un aumento de inventario en M\$2.380.868.

El activo no corriente, varía principalmente por Activos por impuestos no corrientes M\$ 8.216.601 y, compensado parcialmente por una disminución en Propiedades, planta y equipo M\$ -4.486.173.

Pasivos

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



Patrimonio

La variación del patrimonio corresponde a la disminución de ganancias acumuladas producto del resultado del período de M\$ -5.625.876 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

	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021	FÓRMULAS
Liquidez:	Veces por período	Veces por período	Veces por período	
Liquidez Corriente	1,0	1,1	1,3	= Total activo corriente/Total pasivo corriente
Razón ácida	0,6	0,8	1,0	= Total activo corriente-(inventario+activos.biologicos)/pasivo corriente
Endeudamiento:	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021	
	%	%	%	
Razón deuda total	91,5%	94,1%	90,3%	= [(Total pasivo corriente+total pasivo no corriente)/total patrimonio neto]* 100
Porción deuda corriente	44,8%	48,6%	42,4%	= [Total pasivo corriente/(total pasivos)] * 100
Porción deuda no corriente	55,2%	51,4%	57,6%	= [Total pasivos no corrientes / total pasivos] * 100
Gasto Financiero:	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021	
	Veces por período	Veces por período	Veces por período	
Cobertura gasto financiero	2,92	8,95	9,41	= Ebitda/costos financieros
Actividad:	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021	
	M\$	M\$	M\$	
Total Activos	383.417.905	399.370.452	395.617.524	Desde Balances
Inventario:	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021	
	Días	Días	Días	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)
Permanencia de Inventario	48	44	41	
Rentabilidad	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021	
Rentabilidad del patrimonio	-2,7%	6,0%	5,2%	= Utilidad (Pérdida) / (Patrimonio inicial + patrimonio final)/2
Rentabilidad de activos	-1,4%	3,1%	2,7%	= Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo final)/2
Rendimiento de activos operacionales	-3,9%	8,1%	7,2%	= Utilidad (Pérdida) Operacional/(Activos Operacionales Inicial+Activos Operacionales Final)/2
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	(0,0195)	0,0439	0,0381	= Utilidad (Pérdida)/Acciones (miles)
Retorno de dividendos	4,52%	4,84%	4,84%	= Dividendos Pagados/Precio Mercado de la Acción

b. El detalle por segmentos es el siguiente:

	30.09.2022 Acumulado período enero a septiembre	30.09.2021 Acumulado período enero a septiembre
Ingresos operacionales por segmento	M\$	M\$
Cemento	194.465.493	191.810.071
Áridos	16.966.234	16.629.941
Sub total	211.431.727	208.440.012
Eliminaciones	(12.690.695)	(13.808.347)
Total	198.741.032	194.631.665
Costos operacionales por segmentos	M\$	M\$
Cemento	(187.404.230)	(166.711.413)
Áridos	(12.843.720)	(12.546.817)
Sub total	(200.247.950)	(179.258.230)
Eliminaciones	12.690.695	13.808.347
Total	(187.557.255)	(165.449.883)
Margen operacional por segmento	M\$	M\$
Cemento	7.061.263	25.098.658
Áridos	4.122.514	4.083.124
Total	11.183.777	29.181.782

b. Resultados por Segmentos (continuación)

CONCILIACIÓN CON ESTADO DE RESULTADOS

	30.09.2022 Acumulado período enero a septiembre M\$	30.09.2021 Acumulado período enero a septiembre M\$
Ingresos operacionales por segmento		
Ingresos de actividades ordinarias	183.161.657	176.138.817
Otros ingresos	15.579.375	18.492.848
Total	198.741.032	194.631.665
Costos operacionales por segmento		
Costo de ventas	(137.738.234)	(117.700.714)
Costos de distribución	(44.144.369)	(39.424.138)
Otros gastos por función	(5.674.652)	(8.325.031)
Total	(187.557.255)	(165.449.883)
Margen operacional por segmento	11.183.777	29.181.782

	30.06.2022 Acumulado período enero a septiembre M\$	31.12.2021 Acumulado período enero a diciembre M\$
Activos		
Cemento	328.176.398	346.833.132
Áridos	55.241.507	52.537.320
Total	383.417.905	399.370.452
Pasivos		
	M\$	M\$
Cemento	175.803.957	184.409.525
Áridos	7.441.567	9.162.670
Total	183.245.524	193.572.195

b. Resultados por Segmentos (continuación)

OTRA INFORMACIÓN DE SEGMENTOS

	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

	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

	30.09.2021		
	Cemento M\$	Áridos M\$	Total M\$
Adiciones a propiedades, planta y equipo	15.334.798	5.917.051	21.251.849
Adiciones derecho de uso	5.811.424	337.458	6.148.882
Depreciaciones propiedades, planta y equipo	10.961.474	932.623	11.894.097
Depreciación derecho de uso	4.054.383	348.233	4.402.616
Amortización activo intangible	487.114	268.020	755.134
Saldo otros activos no financieros no corrientes	-	281.971	281.971
Saldo inventarios no corrientes	10.515.555	660.127	11.175.682
Saldo Activos intangibles distintos de la plusvalía	14.114.378	2.760.662	16.875.040
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	306.475	-	306.475

c. Resultados por Segmentos (continuación)

Ventas del Grupo	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
- Miles de toneladas de Cemento vendido	855	1.360	1.007
- Miles de metros cúbicos de Hormigón vendido	1.457	2.379	1.794
- Miles de metros cúbicos de Árido vendido	1.318	1.883	1.385

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

	ACTIVOS			PASIVOS		
	30.09.2022	31.12.2021	Variación	30.09.2022	31.12.2021	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	83.281.846	103.287.717	-19,37%	82.097.125	94.120.447	-12,77%
No corriente	300.136.059	296.082.735	1,37%	101.148.399	99.451.748	1,71%
Patrimonio	-	-	0,00%	200.172.381	205.798.257	-2,73%
Total	383.417.905	399.370.452	-3,99%	383.417.905	399.370.452	-3,99%

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

	30.09.2022	30.09.2021	Variación
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	5.629.099	39.733.284	(34.104.185)
Flujo originado por actividades de inversión	(14.583.339)	(18.903.163)	4.319.824
Flujo originado por actividades de financiamiento	(10.004.771)	(29.511.835)	19.507.064
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(18.959.011)	(8.681.714)	(10.277.297)

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.

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 podrían afectar 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 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 septiembre 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.

e. Factores de riesgo (continuación)

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.

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 84% 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.