



ANALISIS RAZONADO

AL 31 DE DICIEMBRE 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 afectado 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 31 de diciembre de 2022 fueron de M\$ 244.967.827, 2% mayor en comparación al mismo período de 2021. Este incremento se explica principalmente por un mayor precio de venta compensado parcialmente por un menor volumen de ventas en todos los negocios.
- Volumen de venta de Cementos acumulado a diciembre de 2022 fue de 1.130 miles de toneladas (-17% en comparación al mismo período de 2021).
- Volumen de venta de Hormigón al 31 de diciembre de 2022 fue de 1.931 miles de m³ (-19% en comparación al mismo período de 2021).
- Los costos operacionales presentan un incremento de 11% en comparación mismo período del año anterior, impulsados principalmente por un mayor costo de materias primas, energía, fletes e insumos.
- Los gastos de administración alcanzaron M\$-24.313.099 lo cual representa un aumento de un 21% en comparación al mismo periodo 2021. Se explica principalmente por mayores costos de nómina, finiquitos y mayores costos de licencias y asesorías.
- Los ingresos operacionales crecieron un 0,04% v/s mismo período acumulado año anterior. El aumento se explica principalmente por la disminución en los ingresos de servicios de ingeniería, ventas de otros servicios y otras materias primas, lo que compensa casi en su totalidad, el incremento obtenido en los ingresos ordinarios.

- El EBITDA acumulado al 31 de diciembre de 2022, alcanzó M\$10.494.998, -73% en comparación al mismo período acumulado año anterior. La variación corresponde principalmente al menor volumen de ventas, aumento de los costos de operación y distribución más la disminución de otros ingresos.
- Los Resultados por unidades de reajuste fueron de M\$2.257.846, +333% en comparación al mismo período año anterior. Esto corresponde principalmente reajuste crédito Ley Austral.
- La Utilidad (pérdida) por impuestos a las ganancias fue de M\$8.936.318, +1.188% en comparación al mismo período de 2021. Se explica principalmente por aumento de pérdida tributaria, generando un mayor activo por impuesto diferido.
- La pérdida al 31 de diciembre de 2022 fue de M\$(9.652.074), -179% en comparación con la utilidad de M\$12.279.948 registrado en el mismo período del ejercicio 2021.
- El flujo procedente de actividades de la operación al 31 de diciembre de 2022 fue de M\$ -170.781, -100% 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 una mejor recuperación de recaudación.

	2021	2022	Variación Diciembre 2022 vs 2021
	Total Acumulado a diciembre	Total Acumulado a diciembre	
Ingresos ordinarios (M\$)	239.698.386	244.967.827	2%
Ebitda	39.269.129	10.494.998	-73%
Margen Ebitda	16%	4%	-74%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	12.279.948	(9.652.074)	-179%
Flujo operacional (M\$)	52.036.694	(170.781)	-100%
Total Activos (M\$)	399.370.452	385.943.506	-3%
Total Pasivos (M\$)	193.572.195	190.106.646	-2%
Tipo Cambio Cierre (CLP/USD)	811,90	855,86	5%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	783,63	875,66	12%

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo corriente disminuye en un 16%, debido principalmente a una disminución del efectivo y equivalentes al efectivo M\$-23.048.714 y compensado con un aumento de inventario en M\$6.573.480 y de otros activos no financieros en \$2.483.691.

El activo no corriente, varía principalmente por Activos por impuestos no corrientes M\$ 9.745.090 y, compensado parcialmente por una disminución en propiedades, planta y equipo M\$ -5.896.342.

Pasivos

El pasivo corriente y no corriente disminuye debido a un menor impuesto diferido y 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\$ -9.652.074, incremento de otras reservas (variación MTM e IAS) y pago de dividendo.

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.

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 (0,04%).

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

	31.12.2022	31.12.2021	FÓRMULAS
Liquidez:	Veces por período	Veces por período	
Liquidez Corriente	1,1	1,1	= Total activo corriente/Total pasivo corriente
Razón ácida	0,8	0,8	= Total activo corriente-(inventario+activos.biologicos)/pasivo corriente
Endeudamiento:	31.12.2022	31.12.2021	
	%	%	
Razón deuda total	97,1%	94,1%	= [(Total pasivo corriente+total pasivo no corriente)/total patrimonio neto] * 100
Porción deuda corriente	42,5%	48,6%	= [Total pasivo corriente/(total pasivos)] * 100
Porción deuda no corriente	57,5%	51,4%	= [Total pasivos no corrientes / total pasivos] * 100
Gasto Financiero:	31.12.2022	31.12.2021	
	Veces por período	Veces por período	
Cobertura gasto financiero	2,11	9,07	=Ebitda/costos financieros
Actividad:	31.12.2022	31.12.2021	
	M\$	M\$	
Total Activos	385.943.506	399.370.452	Desde Balances
Inventario:	31.12.2022	31.12.2021	
	Días	Días	
Permanencia de Inventario	50	44	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	31.12.2022	31.12.2021	
Rentabilidad del patrimonio	-4,8%	6,0%	= Utilidad (Pérdida) / (Patrimonio inicial + patrimonio final)/2
Rentabilidad de activos	-2,5%	3,1%	= Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo final)/2
Rendimiento de activos operacionales	-7,1%	8,1%	= Utilidad (Pérdida) Operacional/(Activos Operacionales Inicial+Activos Operacionales Final)/2
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	(0,0345)	0,0439	= Utilidad (Pérdida)/Acciones (miles)
Retorno de dividendos	4,52%	4,84%	= Dividendos Pagados/Precio Mercado de la Acción

b. El detalle por segmentos es el siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
	Acumulado	Acumulado
	período	período
	enero a	enero a
	diciembre	diciembre
Ingresos operacionales por segmento	M\$	M\$
Cemento	259.668.266	261.263.759
Áridos	22.653.780	22.756.869
Sub total	282.322.046	284.020.628
Eliminaciones	(17.014.008)	(18.615.018)
Total	265.308.038	265.405.610
Costos operacionales por segmentos	M\$	M\$
Cemento	(254.245.013)	(230.513.207)
Áridos	(17.641.410)	(17.044.165)
Sub total	(271.886.423)	(247.557.372)
Eliminaciones	17.014.008	18.615.018
Total	(254.872.415)	(228.942.354)
Margen operacional por segmento	M\$	M\$
Cemento	5.423.253	30.750.552
Áridos	5.012.370	5.712.704
Total	10.435.623	36.463.256

b. Resultados por Segmentos (continuación)
CONCILIACIÓN CON ESTADO DE RESULTADOS

	31.12.2022 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2021 Acumulado período enero a diciembre M\$
Ingresos operacionales por segmento		
Ingresos de actividades ordinarias	244.967.827	239.698.386
Otros ingresos	20.340.211	25.707.224
Total	<u>265.308.038</u>	<u>265.405.610</u>
Costos operacionales por segmento		
Costo de ventas	(188.199.705)	(163.300.483)
Costos de distribución	(59.865.524)	(54.629.318)
Otros gastos por función	(6.807.186)	(11.012.553)
Total	<u>(254.872.415)</u>	<u>(228.942.354)</u>
Margen operacional por segmento	<u>10.435.623</u>	<u>36.463.256</u>

b. Resultados por Segmentos (continuación)

	31.12.2022 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2021 Acumulado período enero a diciembre M\$
Activos		
Cemento	330.890.380	346.833.132
Áridos	55.053.126	52.537.320
Total	385.943.506	399.370.452
Pasivos	M\$	M\$
Cemento	181.672.887	184.409.525
Áridos	8.433.759	9.162.670
Total	190.106.646	193.572.195

OTRA INFORMACIÓN DE SEGMENTOS

	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
	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	-	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

Ventas del Grupo	31.12.2022	31.12.2021
- Miles de toneladas de Cemento vendido	1.130	1.360
- Miles de metros cúbicos de Hormigón vendido	1.931	2.379
- Miles de metros cúbicos de Árido vendido	1.731	1.883

c. Los principales componentes del Balance General al 31 de diciembre de 2022

	ACTIVOS			PASIVOS		
	31.12.2022	31.12.2021	Variación	31.12.2022	31.12.2021	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	86.486.310	103.287.717	-16,27%	80.811.143	94.120.447	-14,14%
No corriente	299.457.196	296.082.735	1,14%	109.295.503	99.451.748	9,90%
Patrimonio	-	-	0,00%	195.836.860	205.798.257	-4,84%
Total	385.943.506	399.370.452	-3,36%	385.943.506	399.370.452	-3,36%

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variación
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	(170.781)	52.036.694	(52.207.475)
Flujo originado por actividades de inversión	(18.661.549)	(27.930.351)	9.268.802
Flujo originado por actividades de financiamiento	(3.320.594)	(36.122.438)	32.801.844
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(22.152.924)	(12.016.095)	(10.136.829)

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 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.

Mediante Hecho esencial enviado a la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 28 de diciembre de 2022, se comunicó acerca del siniestro ocurrido en Puerto Ventanas y que afectó las instalaciones de Melón en el puerto, en particular las cintas de transportes de graneles sólidos.

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.

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 diciembre 2022, 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. 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.

Al cierre de los estados financieros, 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.

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 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.