



ANALISIS RAZONADO AL 30 DE JUNIO DE 2023

El año 2023 ha estado marcado por una contracción adicional del mercado de la construcción respecto a la mostrada el año anterior y mayor a las proyecciones existentes a inicios de año. 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, 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, además de la incertidumbre política interna, y retrasos en la permisología en proyectos de construcción, han continuado impactando en las decisiones de inversión en construcción. En el sector 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 30 de junio de 2023, alcanzó M\$16.328.882, +8% en comparación al mismo período acumulado año anterior. La variación corresponde principalmente a planes de optimización de costos y gastos en todos los niveles, a la restructuración de la Compañía realizada en el segundo semestre del año 2022, adecuándola al tamaño del mercado, a la estrategia de canales y micromercados y a ingresos provenientes del seguro Property. Lo anterior ha permitido compensar la caída del volumen de ventas en todos los negocios.
- El flujo procedente de actividades de la operación al 30 de junio de 2023 fue de M\$ 16.083.822, +134% 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 neta del segundo trimestre 2023 es un 72% mayor al resultado reflejado el mismo período año anterior y revierte las pérdidas de los dos semestres anteriores, la utilidad al 30 de junio de 2023 fue de M\$2.240.786, -39% en comparación con la utilidad de M\$3.672.737 registrado en el mismo período del ejercicio 2022.
- Los ingresos ordinarios acumulados al 30 de junio de 2023 fueron de M\$ 121.531.346, -2% 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 junio de 2023 fue de 534 miles de toneladas (-12% en comparación al mismo período de 2022).
- Volumen de venta de Hormigón al 30 de junio de 2023 fue de 896 miles de m3 (-8% en comparación al mismo período de 2022).
- Los costos operacionales presentan un aumento de 1% en comparación mismo período del año anterior, impulsados en parte por un cambio en el mix de canales de ventas.
- Los gastos de administración alcanzaron M\$9.496.477 lo cual representa una disminución de un -4% en comparación al mismo periodo 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 aumentaron un 1% v/s mismo período acumulado año anterior. El aumento se explica principalmente por un anticipo del seguro originado por el siniestro del Puerto Ventanas, lo cual fue compensado parcialmente por menores ingresos provenientes de servicios de Ingeniería y construcción.
- Los Resultados por unidades de reajuste fue de M\$230.947, -34% en comparación al mismo período año anterior.
- La Utilidad (pérdida) por impuestos a las ganancias fue de M\$352.127, -77% en comparación al mismo período de 2022. Se explica principalmente por aumento de pérdida tributaria, generando un mayor activo por impuesto diferido.

			2022		2023		2T23 v/s 2T22
	1T22	2T22	Total Acumulado a junio	1T23	2T23	Total Acumulado a junio	
Ingresos ordinarios (M\$)	61.408.231	62.659.297	124.067.528	65.568.336	55.963.010	121.531.346	-2%
Ebitda	8.942.594	6.197.924	15.140.518	6.434.936	9.893.946	16.328.882	8%
Margen Ebitda	15%	10%	12%	10%	18%	13%	10%
Utilidad (Pérdida), Neta (M\$)	2.208.366	1.464.371	3.672.737	(275.781)	2.516.567	2.240.786	-39%
Flujo operacional (M\$)	666.757	6.206.191	6.872.948	3.366.226	12.717.596	16.083.822	134%
Total Activos (M\$)	386.865.123	382.730.770	382.730.770	379.038.189	372.524.497	372.524.497	-3%
Total Pasivos (M\$)	178.228.230	173.917.104	173.917.104	183.291.667	174.450.441	174.450.441	0%
Tipo Cambio Cierre (CLP/USD)	787,98	932,08	787,98	790,41	801,66	790,41	0%
Tipo Cambio Prom. (CLP/USD)	799,19	857,77	799,19	809,50	799,87	809,50	1%



ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El activo corriente disminuye en un 13%, debido principalmente a una disminución de inventario M\$-6.461.656 y activos por impuestos corrientes M\$-1.533.030.

El activo no corriente, varía principalmente por una disminución de activos por derecho de uso M\$1.805.039 y, compensado parcialmente por un aumento en inventario no corriente M\$681.463.

Pasivos

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

Patrimonio

La variación del patrimonio corresponde principalmente al aumento de ganancias acumuladas producto del resultado del período de M\$ 2.240.786.



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 primer semestre de 2023, hemos observado una caída en el tamaño del mercado de la construcción respecto al año anterior.

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, nos han permitido mantener indicadores sanos de liquidez y endeudamiento.

a. Principales indicadores financieros

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	FÓRMULAS
Liquidez:	Veces por período	Veces por período	Veces por período	
Liquidez Corriente	0,7	1,1	1,0	= Total activo corriente/Total pasivo corrient
Razón ácida	0,4	0,6	0,6	= Total activo corriente-(inventario+activos.
Endeudamiento:	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	
	%	%	%	
Razón deuda total	88,1%	97,1%	83,3%	= [(Total pasivo corriente+total pasivo no co
Porción deuda corriente	60,1%	42,5%	49,1%	= [Total pasivo corriente/(total pasivos)] * :
Porción deuda no corriente	39,9%	57,5%	50,9%	= [Total pasivos no corrientes / total pasivos
Gasto Financiero:	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	
	Veces por período	Veces por período	Veces por período	
Cobertura gasto financiero	3,87	2,11	8,64	= Ebitda/costos financieros
Actividad:	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	
	M\$	M\$	M\$	
Total Activos	372.524.497	385.943.506	382.730.770	Desde Balances
Inventario:	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	
	Días	Días	Días	Promedio del Saldo Inicial y Saldo Final del
Permanencia de Inventario	54	50	52	días de permanencia (360 días el año co
				trimestre), dividido el costo de venta (Sol
				Distribución)
Rentabilidad	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	
Rentabilidad del patrimonio	1,1%	-4,8%	1,8%	= Utilidad (Pérdida) / (Patrimonio inicial + pa
Rentabilidad de activos	0,6%	-2,5%	0,9%	= Utilidad (Pérdida)/(Activo inicial + activo fi
Rendimiento de activos operacionales	2,7%	-7,1%	1,7%	= Utilidad (Pérdida) Operacional/(Activos Op
				Operacionales Final)/2
Utilidad (pérdida) por acción (pesos)	0,0080	(0,0345)	0,0131	= Utilidad (Pérdida)/Acciones (miles)
Retorno de dividendos	-	4,52%	4,52%	= Dividendos Pagados/Precio Mercado de la ,

b. El detalle por segmentos es el siguiente:

	30.06.2023 Acumulado período enero a junio	30.06.2022 Acumulado período enero a junio
Ingresos operacionales por segmento	M\$	M\$
Cemento	130.467.873	132.039.884
Áridos	11.782.048	11.087.253
Sub total	142.249.921	143.127.137
Eliminaciones	(8.934.269)	(8.177.448)
Total	133.315.652	134.949.689
Costos operacionales por segmentos	M\$	M\$
Cemento	(117.930.775)	(120.056.674)
Áridos	(8.775.366)	(8.359.415)
Sub total	(126.706.141)	(128.416.089)
Eliminaciones	8.934.269	8.177.448
Total	(117.771.872)	(120.238.641)
Margen operacional por segmento	M\$	M\$
Cemento	12.537.098	11.983.210
Áridos	3.006.682	2.727.838
Total	15.543.780	14.711.048

b. Resultados por Segmentos (continuación)

CONCILIACIÓN CON ESTADO DE RESULTADOS

	30.06.2023 Acumulado período enero a junio M\$	30.06.2022 Acumulado período enero a junio M\$
Ingresos operacionales por segmento		
Ingresos de actividades ordinarias	121.531.346	124.067.528
Otros ingresos	11.784.306	10.882.161
Total	133.315.652	134.949.689
Costos operacionales por segmento		
Costo de ventas	(85.564.323)	(87.751.271)
Costos de distribución	(29.589.826)	(28.545.014)
Otros gastos por función	(2.617.723)	(3.942.356)
Total	(117.771.872)	(120.238.641)
Margen operacional por segmento	15.543.780	14.711.048

b. Resultados por Segmentos (continuación)

	30.06.2023 Acumulado período enero a junio M\$	31.12.2022 Acumulado período enero a diciembre M\$
Activos		
Cemento	316.048.716	330.890.380
Áridos	56.475.781	55.053.126
Total	372.524.497	385.943.506
Pasivos	M\$	M\$
Cemento	167.090.510	181.672.887
Áridos	7.359.931	8.433.759
Total	174.450.441	190.106.646

OTRA INFORMACIÓN DE SEGMENTOS

	30.06.2023		
	Cemento M\$	Áridos M\$	Total M\$
Adiciones a propiedades, planta y equipo	5.638.005	224.231	5.862.236
Adiciones derecho de uso	1.476.021	-	1.476.021
Depreciaciones propiedades, planta y equipo	6.881.987	500.580	7.382.567
Depreciación derecho de uso	2.900.926	211.326	3.112.252
Amortización activo intangible	264.034	64.098	328.132
Saldo otros activos no financieros no corrientes	-	338.580	338.580
Saldo inventarios no corrientes	11.997.778	573.510	12.571.288
Saldo Activos intangibles distintos de la plusvalía	13.554.091	3.181.605	16.735.696
Saldo Plusvalía	49.958.968	-	49.958.968
Saldo Activos por impuestos no corrientes	9.909.233	31.230	9.940.463
Saldo Activos por impuestos diferidos	496.393	359.322	855.715
	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
	30.06.2022		
	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	-	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

Ventas del Grupo	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
- Miles de toneladas de Cemento vendido	534	1.130	606
- Miles de metros cúbicos de Hormigón vendido	896	1.931	974
- Miles de metros cúbicos de Árido vendido	765	1.731	875

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

	ACTIVOS			PASIVOS		
	30.06.2023	31.12.2022	Variación	30.06.2023	31.12.2022	Variación
	M\$	M\$	%	M\$	M\$	%
Corriente	75.210.665	86.611.310	-13,16%	104.858.351	80.811.143	29,76%
No corriente	297.313.832	299.332.196	-0,67%	69.592.090	109.295.503	-36,33%
Patrimonio	-	-	0,00%	198.074.056	195.836.860	1,14%
Total	372.524.497	385.943.506	-3,48%	372.524.497	385.943.506	-3,48%

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

	30.06.2023	3.06.2022	Variación
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	16.083.822	6.872.948	9.210.874
Flujo originado por actividades de inversión	(5.782.052)	(9.515.828)	3.733.776
Flujo originado por actividades de financiamiento	(10.770.132)	(19.050.551)	8.280.419
Flujo neto total positivo (negativo) del período	(468.362)	(21.693.431)	21.225.069

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 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. Dado lo anterior, nuestro plan de inversión anual incluye mejoras continuas en los estándares de nuestras operaciones.

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 junio 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 0,37% 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.

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.