



2014020019750

26/02/2014 - 12:08

Operador: PFRANCO

Nro. Inscrip:1070v - Depto. Auditoría Financiero Val



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Santiago, 25 de febrero de 2014.

Fernando Coloma Correa  
Superintendencia de Valores y Seguros  
Avda. Libertador Bernardo O'Higgins 1449  
Santiago

Muy señores nuestros:

Mediante la presente carta solicitamos a ustedes autorización para reenviar el Análisis Razonado de Melón S.A. rut 76.109.779-2 al 31 de diciembre de 2013. La información ingresada a la web de la Superintendencia de Valores y Seguros el día 6 de febrero de 2014 a las 21:20 hrs no corresponde a la empresa antes señalada, corresponde al Análisis Razonado al 31 de diciembre de 2013 de Inmobiliaria San Patricio S.A. rut 99.551.480-K que es otra filial del Grupo Melón que debe reportar a la Superintendencia de Valores y Seguros.

El Análisis Razonado que adjuntamos es el aprobado por el directorio de la empresa con fecha 04 de febrero de 2014.

Sin otro particular, saluda atentamente a Uds.



Jorge Eugenio Ulloa  
Gerente General  
Melón S.A.



## **INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS. ANÁLISIS RAZONADO**

A diciembre de 2013, la sociedad registró una utilidad de M\$ 9.794.803. Esta cifra se compara favorablemente con el resultado del mismo período de 2012, donde la utilidad ascendió a M\$ 3.786.321.

A nivel de resultado operacional, la cifra de 2013 arroja una utilidad de M\$ 14.703.923 versus M\$ 5.267.863 de utilidad presentada en el ejercicio anterior.

El resultado operacional se vio influenciado por una retasación de terrenos por M\$6.840.548 efectuada durante el presente ejercicio (M\$1.383.007 en año 2012). Aislado lo anterior, el resultado operacional se incrementó en M\$3.978.519 debido fundamentalmente a un estricto control de los gastos operacionales más una optimización en los gastos de distribución. Lo anterior pudo compensar el menor volumen de despachos de cemento y hormigón que afectó nuestros resultados.

Con respecto a los costos operacionales se continuó con los planes de contención específicamente en los gastos de distribución, fijos y de administración y ventas.



### a. Principales indicadores financieros

<b>Liquidez:</b>	<b>31-12-2013</b> Veces por período	<b>31-12-2012</b> Veces por año
Liquidez Corriente	1,0	1,1
Razón ácida	0,8	0,9
<b>Endeudamiento:</b>	<b>31-12-2013</b> %	<b>31-12-2012</b> %
Razón deuda total	44,5%	50,2%
Porción deuda corriente	59,6%	59,5%
Porción deuda no corriente	40,4%	40,5%
<b>Gasto Financiero:</b>	<b>31-12-2013</b> Veces por período	<b>31-12-2012</b> Veces por año
Cobertura gasto financiero	3,5	1,3
<b>Actividad:</b>	<b>31-12-2013</b> MM\$	<b>31-12-2012</b> MM\$
Total Activos	398.713	410.412
<b>Inventario:</b>	<b>31-12-2013</b> Días	<b>31-12-2012</b> Días
Permanencia de Inventario	33	31

Las inversiones realizadas en el período se asocian principalmente al proyecto de compra de camiones mixer, plantas de hormigón e inversiones de mejoras y modernización de equipos.



## b. Resultados por Segmentos

	<b>31.12.2013</b> Acumulado período enero a diciembre M\$	<b>31.12.2012</b> Acumulado período enero a diciembre M\$
<b>Ingresos Por Segmento</b>		
Cementos	201.434.684	213.470.916
Áridos	<u>20.679.658</u>	<u>24.466.788</u>
<b>Sub total</b>	<b>222.114.342</b>	<b>237.937.704</b>
Eliminaciones	<u>(18.380.033)</u>	<u>(21.405.312)</u>
<b>Total</b>	<b><u>203.734.309</u></b>	<b><u>216.532.392</u></b>
<b>Costos Operacionales por Segmentos</b>		
	M\$	M\$
Cementos	(183.339.451)	(198.319.678)
Áridos	<u>(18.397.966)</u>	<u>(20.344.097)</u>
<b>Sub total</b>	<b>(201.737.417)</b>	<b>(218.663.775)</b>
Eliminaciones	<u>18.380.033</u>	<u>21.405.312</u>
<b>Total</b>	<b><u>(183.357.384)</u></b>	<b><u>(197.258.463)</u></b>
<b>Margen Operacional por Segmento</b>		
	M\$	M\$
Cementos	18.095.233	15.151.238
Áridos	<u>2.281.692</u>	<u>4.122.691</u>
<b>Total</b>	<b><u>20.376.925</u></b>	<b><u>19.273.929</u></b>



## b. Resultados por Segmentos (continuación)

	<b>31.12.2013</b> Acumulado período enero a diciembre M\$	<b>31.12.2012</b> Acumulado período enero a diciembre M\$
<b>Activos</b>		
Cementos	378.238.835	395.086.098
Áridos	25.130.448	28.757.142
Ajustes de Consolidación	<u>(4.655.811)</u>	<u>(13.431.302)</u>
<b>Total</b>	<b><u>398.713.472</u></b>	<b><u>410.411.938</u></b>
<b>Pasivos</b>		
Cementos	102.290.757	121.830.295
Áridos	21.154.843	25.386.577
Ajustes de Consolidación	<u>(680.208)</u>	<u>(10.060.741)</u>
<b>Total</b>	<b><u>122.765.392</u></b>	<b><u>137.156.131</u></b>

## OTRA INFORMACIÓN DE SEGMENTOS

	<b>31.12.2013</b>		
	<b>Cemento</b> M\$	<b>Áridos</b> M\$	<b>Total</b> M\$
Adiciones a propiedades, planta y equipo	8.962.594	1.162.208	10.124.802
Adiciones a activo intangible	2.357.667	3.362	2.361.029
Depreciaciones propiedades, planta y equipo	(11.519.534)	(515.749)	(12.035.283)
Amortización activo intangible	(879.613)	(22.364)	(901.977)
	<b>31.12.2012</b>		
	<b>Cemento</b> M\$	<b>Áridos</b> M\$	<b>Total</b> M\$
Adiciones a propiedad, planta y equipo	16.983.311	428.092	17.411.403
Adiciones a Activo intangible	1.212.976	-	1.212.976
Depreciaciones Propiedades, planta y equipo	(10.840.510)	(808.763)	(11.649.273)
Amortización activo intangible	(921.442)	(21.803)	(943.245)



## b. Resultados por Segmentos (continuación)

<b>Ventas del Grupo</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
- Miles de toneladas de Cemento vendido	1.600	1.690

<b>Rentabilidad:</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
Rentabilidad del patrimonio	3,6%	1,4%
Rentabilidad de activos	2,4%	0,9%
Rendimiento de activos operacionales	5,5%	2,1%
Utilidad por acción (pesos)	\$ 0,0350	\$ 0,0135
Retorno de dividendos	5,11%	1,04%

En general los ratios presentan un cambio positivo en relación a diciembre 2012 por efecto de un aumento en el resultado del período.

## c. Los principales componentes del Balance General al 31 de Diciembre de 2013

	<b>ACTIVOS</b>			<b>PASIVOS</b>		
	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>Variación</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>Variación</b>
	MM\$	MM\$	%	MM\$	MM\$	%
Corriente	75.145	89.941	-16,45%	73.151	81.550	-10,30%
No corriente	323.569	320.471	0,97%	49.614	55.606	-10,78%
Patrimonio				275.948	273.256	0,99%
<b>Total</b>	<b>398.713</b>	<b>410.412</b>	<b>-2,85%</b>	<b>398.713</b>	<b>410.412</b>	<b>-2,85%</b>

Los activos totales de la compañía a diciembre 2013 presentaron una disminución de MM\$ 11.699 (-2,85%) con respecto a diciembre 2012, explicado principalmente por la disminución en Deudores Comerciales de MM\$ 7.044 como consecuencia de una mejor gestión.



#### **d. Mercado y competencia**

Las ventas de la industria de Cemento a diciembre de 2013, de acuerdo a las cifras del Instituto Chileno del Cemento y del Hormigón ascienden a 4,672 miles de toneladas, cifra levemente inferior a lo presentado en la misma fecha de 2012. (4,722 miles de toneladas).

Las importaciones de cemento alcanzaron alrededor de 710 mil toneladas comparadas con las 620 mil registradas el año anterior, lo que representa un incremento de 15%.

Las ventas de la Industria del Hormigón, para el ejercicio 2013 ascienden a 7,364 miles de metros cúbicos según la misma fuente, un 4% menos que al mismo período del año anterior (7,665 miles de metros cúbicos).

#### **d. Resumen de las principales partidas del Estado de Flujo de Efectivo Indirecto**

	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>Variación</b>
	M\$	M\$	M\$
Flujo originado por actividades de operación	29.093.732	4.987.506	24.106.226
Flujo originado por actividades de inversión	(6.717.819)	(14.429.364)	7.711.545
Flujo originado por actividades de financiamiento	(19.468.935)	8.227.731	(27.696.666)
Flujo neto total positivo (negativo) del período	2.906.978	(1.214.127)	4.121.105



## **f. Factores de Riesgo**

En general, las condiciones o factores de riesgo para la actividad de la Sociedad guardan relación con el desarrollo de la economía nacional e internacional, la naturaleza cíclica de la actividad de la construcción y las variaciones del tipo de cambio del dólar norteamericano y otras monedas extranjeras. Esto último, debido a que parte de nuestros activos fijos y algunos de nuestros insumos, al ser adquiridos en el extranjero, están convertidos a la moneda funcional de la compañía y filiales.

### **Análisis de Riesgos**

- **Financieros**

#### **a) Tasas de Interés:**

El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Compañía. La principal exposición se encuentra relacionada con obligaciones a largo plazo con tasas de interés fijas y variables, a 7 años originales, los que se encuentran relacionados con swaps en cuanto a monto y plazo. Al 31 de diciembre de 2013, el 58% de este financiamiento se encuentra en el largo plazo. Los términos y condiciones de las obligaciones de la Compañía, incluyendo tipos de cambio, tasas de interés, vencimientos y tasas de interés efectivo, se encuentran detallados en Nota 4 "Otros activos y pasivos financieros corrientes".

#### **b) Exposición Cambiaria:**

La compañía se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio provenientes de las compras de materia primas, insumos e inversiones de capital efectuadas en moneda extranjera. Para disminuir el riesgo cambiario, la sociedad realiza cuando lo considera oportuno contratos de derivados (forwards de monedas) para mitigar cualquier variación en el peso chileno respecto de otras monedas.

#### **c) 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, combustibles tradicionales y alternativos, repuestos, etc. Especialmente en el rubro cementero está el caso del clinker, una de las materias primas para el cemento.





Con todos estos suministros, la Compañía ha establecido contratos de largo plazo, con el sentido de minimizar estos riesgos que significan los eventuales incrementos de precio.

- **Créditos a Clientes**

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 90% 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.

- **Liquidez**

Este riesgo corresponde a la capacidad de cumplir con sus obligaciones de deuda al momento de vencimiento. La exposición al riesgo de liquidez se encuentra presente en sus obligaciones con bancos e instituciones financieras, acreedores y otras cuentas por pagar, y se relaciona con la capacidad de responder a aquellos requerimientos netos de efectivo que sustentan sus operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales.