



**UNACEM
CORP**

INFORME DE GERENCIA



UNACEM CORP S.A.A.

Informe de Gerencia

Tercer trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022

1. EVENTOS RELEVANTES

■ REORGANIZACION SIMPLE

La Junta General de Accionistas de UNACEM Corp S.A.A. (antes UNACEM S.A.A) del 14 de diciembre de 2021, aprobó el Proyecto de Reorganización Simple, el cual entró en vigor el 1 de enero de 2022. Dicho proyecto fue aprobado oportunamente por el Comité de Directores Independientes y por el Directorio.

La Reorganización Simple implicó la segregación de 3 bloques patrimoniales que fueron transferidos al 100% a 3 subsidiarias de UNACEM Corp: UNACEM Perú S.A., Minera Adelaida S.A. e Inversiones Nacionales y Multinacionales Andinas S.A.

La unidad de negocio UNACEM Perú S.A. es la nueva empresa especializada en la producción y comercialización de clínker y cementos en el país y para la exportación. Todos los activos y pasivos relacionados con el negocio cementero, como la planta de producción, la operación del terminal portuario, la operación minera, las centrales hidroeléctricas y la planta térmica pasaron a UNACEM Perú S.A.

Minera Adelaida S.A. recibió mediante transferencia, concesiones mineras no relacionadas a la actividad económica de UNACEM Perú S.A. Por su parte Inversiones Nacionales y Multinacionales Andinas S.A. recibió mediante transferencia los inmuebles no relacionados a la actividad económica principal de UNACEM Perú S.A.

La Reorganización Simple no implicó cambios en el capital social ni en la estructura accionaria de UNACEM Corp. La creación de este holding permite la consolidación del Grupo UNACEM a través de un manejo más enfocado en la creación de valor para los inversionistas y todos sus grupos de interés.

Por lo tanto, UNACEM Corp desarrollará lineamientos estratégicos para el portafolio de empresas buscando la generación de valor a largo plazo para los accionistas y facilitará las sinergias y el alineamiento de sus unidades de negocio operativas enfocándose en el desarrollo del talento humano, en el desempeño de las operaciones y en las finanzas sostenibles, así como en el proceso de transformación del Grupo UNACEM, capitalizando el conocimiento reunido en sus más de 100 años como líder del mercado de cemento en el país.

■ CALIFICACIÓN DE RIESGO

El 27 de septiembre de 2022, Class & Asociados S.A, ratificó la clasificación de riesgo en la categoría AAA.pe a los Bonos Corporativos del Segundo Programa de emisión de instrumentos de deuda de UNACEM Corp. Asimismo, la clasificadora reafirmó la categoría 1.pe a las acciones comunes (UNACEMC1). Por lo expuesto, UNACEM Corp, mantiene una perspectiva Estable.

Esta clasificación se soporta en el liderazgo de la Compañía en sus operaciones y sostenible participación en el mercado, ya que a través de su subsidiaria UNACEM Perú S.A. lidera el abastecimiento de cemento en Lima y zona central del país. Asimismo, se destaca la capacidad productiva de las subsidiarias que generan sinergias entre ellas, y la generación de flujos que permiten continuar con las inversiones en Capex, repartir dividendos, y mantener deuda en los niveles adecuados. Además, a lo anterior se suma el respaldo patrimonial, la experiencia y trayectoria del grupo controlador del Grupo UNACEM, en el mercado local y regional.

2. INFORMACIÓN FINANCIERA

La presentación de la información financiera separada a partir del ejercicio 2022 refleja la realidad financiera de un holding.

- ▶ El estado separado de situación financiera reporta en el activo el portafolio de inversiones en las distintas unidades de negocio (subsidiarias) del Grupo UNACEM, incluyendo la inversión en UNACEM Perú como resultado de la Reorganización Simple. Los pasivos reportan la deuda de UNACEM Corp asociada a las inversiones en subsidiarias.
- ▶ El estado separado de resultados reporta los ingresos del holding UNACEM Corp provenientes de dos tipos de fuentes: ingresos por regalías y por dividendos de las unidades de negocio; asimismo se indican los gastos de administración y otros de UNACEM Corp.

Para el análisis de la información del estado separado de situación financiera se considera los saldos al 30 de septiembre de 2022 versus el 1 de enero de 2022, fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple. Para el estado separado de resultados se presenta la información al 30 de septiembre de 2022 versus similar periodo del año anterior; sin embargo, las cifras no son comparables por cuanto a partir de este año UNACEM Corp es un holding gestor de un portafolio de inversiones.

Para el análisis del desempeño de las principales unidades de negocio se presenta la información al 30 de septiembre del 2022 versus mismo periodo de 2021.

La Reorganización Simple no tiene efecto en los estados financieros consolidados, ya que la misma implicó sólo una distribución de activos y pasivos entre UNACEM Corp y sus subsidiarias.

■ LIQUIDEZ

Al 30 de septiembre de 2022, la capacidad de la Compañía para atender las obligaciones de corto plazo alcanza 0.50 por cada sol de deuda (al 1 de enero de 2022 fue de 0.79), este menor ratio es resultado del mayor pago de dividendos neto de cobros y pagos por operaciones comerciales pendientes al cierre de 2021 (operaciones efectuadas antes de la Reorganización Simple).

■ INVERSION Y FINANCIAMIENTO

La reorganización simple implicó que UNACEM Corp pase a ser un holding de un portafolio de inversiones en cemento, concreto, energía y servicios en los cuales estamos presentes a través de las siguientes unidades:

- ▶ Cemento: UNACEM Perú, UNACEM Ecuador, UNACEM Chile y Drake Cement (EE.UU.).
- ▶ Concreto: UNICON Perú, UNICON Ecuador, UNICON Chile, CONCREMAX (Perú), Desert Ready Mix (EE.UU.), PREANSA Perú, PREANSA Chile y PREANSA Colombia.
- ▶ Energía: Compañía Eléctrica El Platanal S.A. y Celepsa Renovables S.R.L. (CERE), todas en Perú.
- ▶ Servicios: ARPL Tecnología Industrial S.A. y Vigilancia Andina S.A., ambas en Perú.

La deuda financiera bruta al 31 de diciembre de 2021 ascendió a S/ 2,663.9 millones. Como resultado de la separación de bloques patrimoniales por la Reorganización Simple, la deuda bruta de UNACEM Corp al 30 de septiembre de 2022 fue de S/ 1,103.7 millones (al 1 de enero de 2022 fue de S/ 1,102.9 millones). Cabe mencionar que el total de deuda al cierre del periodo está en soles. Asimismo, el 10.9% del total de la deuda se mantiene en corto plazo (2.0% al 1 de enero de 2022). La estructura de deuda está conformada por 98.3% de préstamos bancarios y 1.7% por bonos.

■ CAMBIOS RELEVANTES EN LA SITUACION FINANCIERA

A continuación, se describen las principales variaciones en el estado separado de situación financiera de la Compañía al 30 de septiembre de 2022 respecto al 1 de enero de 2022:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (En miles de soles)

	Al 30.09.2022	Al 01.01.2022	Al 31.12.2021	Variación S/	%
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo y equivalente de efectivo	2,158	54,588	54,588	(52,430)	-96.0%
Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	112,097	279,412	287,499	(167,315)	-59.9%
Inventario	4	-	435,516	4	-
Gastos Contratados por Anticipado	2,502	1,523	3,831	979	64.3%
Total del Activo Corriente	116,761	335,523	781,434	(218,762)	-65.2%
INVERSIONES FINANCIERAS	6,069,706	6,057,206	3,792,826	12,500	0.2%
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	96,946	94,699	105,078	2,247	2.4%
INTANGIBLES-NETO	21,888	23,550	26,796	(1,662)	-7.1%
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO-NETO	71	133	3,777,673	(62)	-46.5%
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	9,836	3,060	-	6,776	221.4%
PREPARACIÓN DE CANTERAS L.P.	-	-	102,528	-	-
PLUSVALIA	-	-	9,746	-	-
TOTAL ACTIVO	6,315,208	6,514,170	8,596,082	(198,962)	-3.1%

- ▶ Disminución de “Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar” en S/167.3 millones, principalmente por cobro de dividendos y operaciones comerciales por venta de cemento y clínker al cierre de 2021.

	Al 30.09.2022	Al 01.01.2022	Al 31.12.2021	Variación S/	%
PASIVO Y PATRIMONIO					
PASIVO CORRIENTE					
Otros Pasivos Financieros	120,744	21,911	383,635	98,833	451.1%
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	109,219	293,360	355,465	(184,141)	-62.8%
Impuesto a la Renta Corriente	2,445	71,663	71,663	(69,218)	-96.6%
Otras Provisiones	369	35,211	41,358	(34,842)	-99.0%
Total del Pasivo Corriente	232,777	422,145	852,120	(189,368)	-44.9%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	982,953	1,081,018	2,280,272	(98,065)	-9.1%
PASIVO POR IMPTO A LA RENTA DIFERIDO	-	-	401,849	-	-
OTRAS PROVISIONES	-	-	25,405	-	-
INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-	-	25,428	-	-
TOTAL PASIVO	1,215,730	1,503,163	3,585,074	(287,433)	-19.1%
TOTAL PATRIMONIO	5,099,478	5,011,008	5,011,008	88,470	1.8%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6,315,208	6,514,170	8,596,082	(198,962)	-3.1%

- ▶ Disminución de “Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar” en S/184.1 millones, principalmente por pago a proveedores, empresas relacionadas y dividendos a los accionistas.
- ▶ Aumento del Patrimonio en S/88.5 millones, por el efecto neto del resultado del periodo y la declaración de dividendos a los accionistas.

■ DESEMPEÑO FINANCIERO

A continuación, se describen los principales rubros del estado separado de resultados al 30 de septiembre de 2022; la información no es comparable con el mismo periodo del ejercicio anterior debido a que a partir del ejercicio 2022 UNACEM Corp refleja la realidad financiera de un holding:

- ▶ Ingresos de actividades ordinarias, por S/333.3 millones correspondientes a regalías y dividendos recibidos de las compañías del Grupo UNACEM.
- ▶ Gastos de administración, por S/39.8 millones principalmente por remuneración del personal, honorarios del Directorio y servicios de consultorías.
- ▶ Otros resultados operativos, por S/2.2 millones incluye los ingresos netos de costos por operaciones de exportación de clínker realizadas por UNACEM Corp de manera excepcional durante el primer trimestre del año y otras operaciones realizadas.
- ▶ Gastos financieros netos por S/ 40.3 millones principalmente por los intereses de préstamos bancarios.
- ▶ La provisión del impuesto a la renta del ejercicio se determinó en base a los resultados contables del periodo.

3. DESEMPEÑO DE LAS PRINCIPALES UNIDADES DE NEGOCIO

PERU

- ▶ UNACEM Perú: Los volúmenes de despachos de cemento durante el trimestre alcanzaron las 1,737 mil toneladas, 5.2% mayores al 3T21 con ingresos por S/744.3 millones (13.9% mayores). Estos crecimientos se explican por un mayor precio promedio de venta, y mayor volumen vendido, explicado principalmente por un sólido desempeño de la autoconstrucción en el trimestre. Ello resultó en un EBITDA de S/244.0 millones. En el trimestre siguiente esperamos una dinámica de mercado algo diferente de lo que hemos visto en lo que va de este año, con la reactivación de importaciones de clínker y cemento de parte de nuestros competidores.
- ▶ UNICON Perú y Concremax: Los volúmenes de despachos de concreto premezclado alcanzaron los 640 mil m³, mayores por 6.4% al 3T21, con ingresos de S/295.3 millones (9.7% mayores) y un EBITDA de S/18.7 millones. Esperamos mantener estos volúmenes en el último trimestre del año conforme se retome el desarrollo de las obras de infraestructura ya contratadas.
- ▶ Celepsa: Los volúmenes de venta durante el 3T22 alcanzaron los 497 GWh (15.7% mayores al 3T21), gracias a la captación de nuevos clientes, con ingresos de USD24.5

millones y un EBITDA de USD7.2 millones. Durante el 3T2022, la empresa tiene contratado el 30% de su potencia con UNACEM Perú.

ECUADOR

- ▶ UNACEM Ecuador: En el 3T22, los volúmenes de despachos de cemento se recuperaron respecto al 2T22, y fueron 10.6% mayores al 3T21, alcanzando las 381 mil t, con ingresos por USD43.5 millones (12.9% mayores al 3T21) y un EBITDA de USD12.1 millones. El EBITDA fue 23.5% por debajo del 3T21, principalmente por el mayor costo de los combustibles.

EE.UU.

- ▶ Skanon recuperó de manera importante sus volúmenes de venta en el trimestre comparados con el 3T21: cemento 168 mil toneladas (25.4% mayores), concreto premezclado 230 mil m³ (25.0% mayores) y agregados 802 mil toneladas (24.1% mayores), lo que le permitió alcanzar ingresos por USD65.4 millones y un EBITDA de USD8.0 millones en el trimestre. La tendencia del mercado indica una demanda robusta para nuestra zona de influencia en lo que resta del año.

CHILE

- ▶ UNACEM Chile tuvo en el 3T22, despachos de cemento de 118 mil toneladas, con ingresos por CLP10,615.0 millones y un EBITDA de CLP189.0 millones; no siendo comparable la información con 2021 ya que las operaciones se integraron al Grupo UNACEM recién este año. Los despachos de UNACEM Chile durante este trimestre fueron mayores en 11.7% respecto al 2T22. El performance es particularmente positivo dado el entorno deprimido de la industria, la puesta en marcha de nuestra molienda en San Antonio en abril de este año nos ha permitido ganar participación en el mercado.
- ▶ UNICON Chile, en el 3T22, registró despachos por 231 mil m³ de concreto premezclado (0.7% menores que 3T21), los ingresos alcanzaron los CLP16,922 millones (23.8% mayor), los resultados de 2022 consideran la incorporación de las operaciones de MEL20.

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Dentro del Grupo UNACEM, el control interno juega un papel fundamental. Está diseñado para proporcionar las garantías razonables a la dirección en cuanto a la fiabilidad de la información financiera y comercial, la protección de los activos, el cumplimiento de las normas y de las reglas y procedimientos internos, así como la eficacia y relevancia de la gestión y control de las operaciones de cada entidad. La responsabilidad del establecimiento, implementación y gestión continua de los procesos de controles internos, recae en la dirección de cada Unidad de Negocio con la supervisión transversal de UNACEM Corp. Estos procesos incluyen el mantenimiento de un ambiente adecuado de control, la evaluación de riesgos de tipo general y financiero, la finalización de los controles. La

auditoría interna lleva a cabo una evaluación independiente de procesos de controles internos, y supervisa la implementación de sus recomendaciones a nivel de cada entidad del Grupo UNACEM. Todos nuestros colaboradores y directivos deben cooperar con las personas que realizan los controles internos o los procedimientos de auditoría, y responder correctamente a las posibles peticiones de información. Además, tienen prohibido dificultar de cualquier manera los procesos de control y auditoría internos, incluyendo los que llevan a cabo auditores externos, u ocultar cualquier información al respecto.

Cambios en los responsables de la elaboración y revisión de la información financiera. (8300)

No se han realizado cambios en la Gerencia General ni Contabilidad General los dos últimos años.

5. INFORMACIÓN RELATIVA AL MERCADO DE LOS VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DEL MERCADO DE VALORES. (10100)

El siguiente es un resumen de la información bursátil, todas las cifras son en soles corrientes por acción:

AÑO 2022					
ACCIÓN COMÚN					
Año - Mes	Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Precio Promedio
2022 - 01	2.36	2.48	2.49	2.36	2.42
2022 - 02	2.48	2.34	2.64	2.34	2.52
2022 - 03	2.37	2.16	2.45	2.15	2.25
2022 - 04	2.20	2.00	2.20	1.77	2.01
2022 - 05	1.95	1.58	1.95	1.55	1.65
2022 - 06	1.60	1.51	1.68	1.50	1.59
2022 - 07	1.53	1.71	1.71	1.53	1.60
2022 - 08	1.74	1.65	1.80	1.61	1.72
2022 - 09	1.53	1.68	1.68	1.53	1.60

AÑO 2021					
ACCIÓN COMÚN					
Año - Mes	Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Precio Promedio
2021 - 01	1.53	1.75	1.81	1.53	1.67
2021 - 02	1.74	1.84	1.90	1.70	1.82
2021 - 03	1.84	1.72	1.86	1.65	1.79
2021 - 04	1.73	1.53	1.75	1.24	1.53
2021 - 05	1.50	1.47	1.60	1.42	1.51
2021 - 06	1.41	1.34	1.55	1.17	1.31
2021 - 07	1.32	1.22	1.35	1.20	1.27
2021 - 08	1.17	1.40	1.40	1.00	1.16
2021 - 09	1.39	1.46	1.48	1.39	1.44

6. POLITICA DE DIVIDENDOS APROBADA EN JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2021

A partir del 14 de diciembre del 2021 se establece una nueva política de dividendos consistente en la distribución de dividendos trimestrales en efectivo, en soles o en dólares americanos, dentro de un rango entre USD 0.005 y USD 0.01 por acción emitida por la Sociedad, con cargo a las utilidades acumuladas, comenzando por las más antiguas y terminando por las más recientes.

Delegando en el Directorio, las facultades para acordar la distribución de dividendos trimestrales en efectivo, en soles o en dólares americanos, con cargo a las utilidades acumuladas y dentro del rango antes establecido, siempre que la situación de los negocios de la Sociedad lo permita y cuente con recursos suficientes para ello, pudiendo distribuir un dividendo menor, en caso lo considere necesario.

La política de dividendos se informa de manera permanente a través de la página web de la SMV:

<https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/Pol%c3%adtica%20de%20dividendos.pdf>

Y en la página web de UNACEM:

<https://www.unacem.com.pe/wp-content/uploads/2021/12/Hdl-Acuerdo-Junta-General-de-Accionistas-VF.pdf>