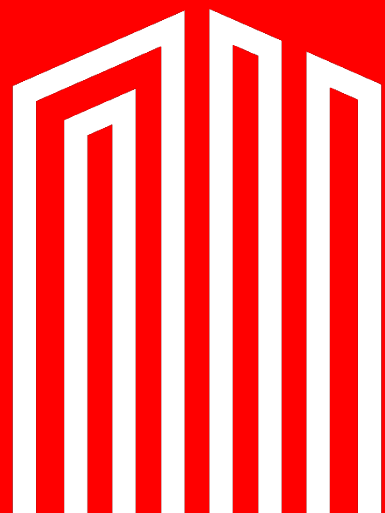




**UNACEM
CORP**

INFORME DE GERENCIA



UNACEM CORP S.A.A.

Informe de Gerencia

Cuarto trimestre terminado el 31 de diciembre 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 de capital, distribuir dividendos, y mantener la 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.

■ ADQUISICIONES

Mediante contratos de fecha 21 de noviembre de 2022, las subsidiarias UNACEM Chile SA y UNICON Chile SA adquirieron de las sociedades Inversiones Majas Limitada e Inversiones Befeld Limitada, el 100% de las participaciones de la empresa chilena Constructora de Obras Civiles y Viales Limitada (CONOVIA), y otros activos, por un monto de US\$ 3.7 millones.

CONOVIA es una empresa ubicada en la V Región de la República de Chile, que realiza el procesamiento de agregados mediante una planta de producción con una capacidad instalada de 15,000 toneladas mensuales.

Esta transacción refuerza la presencia del Grupo UNACEM en el mercado chileno y completa el modelo de negocio, al integrar el auto abastecimiento de agregados, importante para la operación de concreto en dicho país.

Con fecha 29 de diciembre, la Compañía informó a la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV), que se aceptó la oferta de su subsidiaria Compañía Eléctrica El Platanal S.A.(Celepsa) para adquirir las acciones y acreencias de Termochilca S.A. El 19 de enero de 2023, Celepsa suscribió con La Fiduciaria S.A. un contrato de transferencia de acciones, en virtud del cual Celepsa adquirirá, sujeto a la autorización del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI), en cumplimiento de la normativa aplicable, el 100% de las acciones representativas del capital social. Dicha transacción implica el compromiso de adquirir junto con las referidas acciones, el 100% de las acreencias garantizadas (deuda senior y bonos subordinados) de Termochilca S.A. de acuerdo con el procedimiento de venta regulado en el contrato de fideicomiso del respectivo Patrimonio Fideicometido. El precio total pactado es de USD 141,000,000.00, que será pagado directamente por Celepsa con recursos provenientes de financiamiento bancario.

Termochilca S.A. es una empresa de generación eléctrica que cuenta con una central térmica de ciclo combinado, ubicada en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, con una potencia instalada de 300 MW.

Esta transacción representa un hito importante para el Grupo UNACEM y su subsidiaria Celepsa, pues duplicaría su potencia instalada actual, fortaleciendo su posición como jugador relevante en el mercado eléctrico peruano y renovando el compromiso del Grupo UNACEM en el crecimiento del país.

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022, la capacidad de la Compañía para atender las obligaciones de corto plazo alcanza 0.98 por cada sol de deuda (al 1 de enero de 2022 fue de 0.79).

■ 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 31 de diciembre de 2022 fue de S/ 1,090.1 millones menor a los S/ 1,102.9 millones al 1 de enero de 2022 por las amortizaciones del periodo. Cabe mencionar que el total de deuda al cierre del periodo está en soles. Asimismo, el 12.8% 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 31 de diciembre de 2022 respecto al 1 de enero de 2022:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (En miles de soles)

	AI 31.12.2022	AI 01.01.2022	AI 31.12.2021	Variación	
				S/	%
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo y equivalente de efectivo	6,426	54,588	54,588	(48,162)	-88.2%
Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	163,796	279,412	287,499	(115,616)	-41.4%
Inventario	-	-	435,516	-	-
Gastos Contratados por Anticipado	2,270	1,523	3,831	747	49.1%
Activo por Impuesto a las ganancias	14,092	-	-	14,092	-
Total del Activo Corriente	186,584	335,523	781,434	(148,939)	-44.4%
INVERSIONES FINANCIERAS	6,074,006	6,057,206	3,792,826	16,800	0.3%
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	97,143	94,699	105,078	2,444	2.6%
INTANGIBLES-NETO	20,939	23,550	26,796	(2,611)	-11.1%
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO-NETO	62	133	3,777,673	(71)	-53.3%
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	11,310	3,060	-	8,250	269.6%
PREPARACIÓN DE CANTERAS L.P.	-	-	102,528	-	-
PLUSVALIA	-	-	9,746	-	-
TOTAL ACTIVO	6,390,044	6,514,170	8,596,082	(124,126)	-1.9%

- ▶ Disminución de “Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar” en S/115.6 millones, principalmente por cobros de dividendos, neto de regalías provisionadas en el periodo.

	AI 31.12.2022	AI 01.01.2022	AI 31.12.2021	Variación	
				S/	%
PASIVO Y PATRIMONIO					
PASIVO CORRIENTE					
Otros Pasivos Financieros	140,057	21,911	383,635	118,146	539.2%
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	48,852	293,360	355,465	(244,508)	-83.3%
Impuesto a la Renta Corriente	-	71,663	71,663	(71,663)	-100.0%
Otras Provisiones	550	35,211	41,358	(34,661)	-98.4%
Total del Pasivo Corriente	189,459	422,145	852,120	(232,686)	-55.1%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	950,047	1,081,018	2,280,272	(130,971)	-12.1%
PASIVO POR IMPTO A LA RENTA DIFERIDO	-	-	401,849	-	-
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	1,587	-	-	1,587	-
OTRAS PROVISIONES	-	-	25,405	-	-
INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-	-	25,428	-	-
TOTAL PASIVO	1,141,093	1,503,163	3,585,074	(362,070)	-24.1%
TOTAL PATRIMONIO	5,248,951	5,011,008	5,011,008	237,943	4.7%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6,390,044	6,514,170	8,596,082	(124,126)	-1.9%

- ▶ Disminución de “Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar” en S/244.5 millones, principalmente por pago a proveedores, empresas relacionadas y dividendos a los accionistas.
- ▶ Aumento del Patrimonio en S/237.9 millones; por el efecto neto del resultado del periodo por S/412.4 millones, la declaración de dividendos a los accionistas por S/162.6 millones, y transacciones dentro del programa de recompra de acciones por S/11.9 millones.

■ DESEMPEÑO FINANCIERO

A continuación, se describen los principales rubros del estado separado de resultados al 31 de diciembre 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/534.6 millones correspondientes a dividendos y regalías recibidos de las compañías del Grupo UNACEM.
- ▶ Gastos de administración, por S/57.5 millones principalmente por remuneración del personal, honorarios del Directorio y servicios de consultorías.
- ▶ Otros resultados operativos, por S/7.3 millones incluye los ingresos netos 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/ 51.8 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 1,708 mil toneladas, menores en 0.2% al 4T21 con ingresos por S/730.2 millones (8.1% mayores). Este crecimiento se explica por un mayor precio promedio de venta neto de un volumen ligeramente menor en el periodo, explicado principalmente por la resiliencia de la autoconstrucción en el trimestre. Ello resultó en un EBITDA de S/198.5 millones para el 4T22.
- ▶ UNICON Perú y Concremax: Los volúmenes de despachos de concreto premezclado alcanzaron los 685 mil m³, mayores por 12.5% al 4T21, con ingresos de S/307.5 millones (13.0% mayores) y un EBITDA de S/23.3 millones. Durante este trimestre, los volúmenes se incrementaron debido a una mayor demanda de las obras de infraestructura contratadas.
- ▶ Celepsa: Los volúmenes de venta durante el 4T22 alcanzaron los 521 GWh (10.7% mayores al 4T21), gracias a la captación de nuevos clientes, con ingresos de USD39.1 millones y un EBITDA de USD4.6 millones. Durante el 4T2022, la empresa despachó el 28% de su potencia a UNACEM Perú.

ECUADOR

- ▶ UNACEM Ecuador: En el 4T22, el volumen de despachos de cemento se mantuvo sólido y fue 4.7% mayor al 4T21, alcanzando las 351 mil t, con ingresos por USD39.7 millones (6.4% mayores al 4T21) y un EBITDA de USD10.0 millones. El EBITDA fue 30.4% menor al del 4T21, principalmente por el mayor costo de los combustibles.

EE.UU.

- ▶ Skanon alcanzó volúmenes de venta sólidos en el trimestre comparados con el 4T21: a pesar de laa contracción en los volúmenes cemento, que alcanzaron 151 mil toneladas (4.5% menores), estos fueron compensados por mejores volúmenes de concreto premezclado 228 mil m³ (10.0% mayores) y agregados 676 mil toneladas (1.1% menores), lo que le permitió alcanzar ingresos por USD63.1 millones y un EBITDA de USD10.9 millones en el trimestre.

CHILE

- ▶ UNACEM Chile tuvo en el 4T22, despachos de cemento de 120 mil toneladas, con ingresos por CLP11,082.8 millones y un EBITDA de CLP676.8 millones; no siendo comparable la información con 2021 ya que las operaciones de la segunda molienda se integraron al Grupo UNACEM recién este año. Los despachos de UNACEM Chile durante este trimestre se mantuvieron sólidos respecto al 3T22.
- ▶ UNICON Chile, en el 4T22, registró despachos por 217 mil m³ de concreto premezclado (14.9% menores que 4T21), los ingresos alcanzaron los CLP16,571 millones (8.1% 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
2022 - 10	1.70	1.70	1.75	1.70	1.73
2022 - 11	1.70	1.71	1.80	1.69	1.74
2022 - 12	1.71	1.80	1.80	1.70	1.75

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
2021 - 10	1.46	1.71	1.72	1.46	1.58
2021 - 11	1.70	1.90	1.90	1.65	1.75
2021 - 12	1.90	2.40	2.45	1.90	2.31

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/wp-content/uploads/2022/06/ESP-Politica-dividendos-2022-web-grupo.pdf>