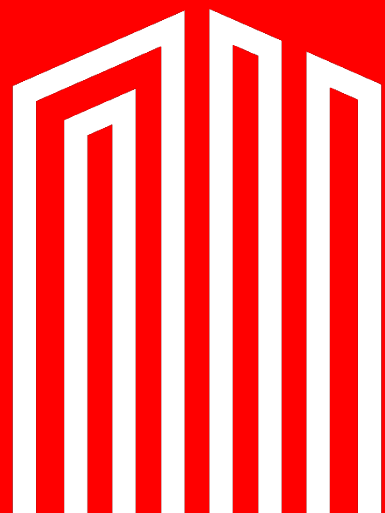




**UNACEM
CORP**

INFORME DE GERENCIA



UNACEM CORP S.A.A.

Informe de Gerencia

Tercer trimestre terminado el 30 de septiembre de 2023

1. ANTECEDENTES

UNACEM Corp tiene como principal actividad el desarrollo de los lineamientos estratégicos para el portafolio de empresas que forman parte del Grupo UNACEM, con el objetivo de generar valor de largo plazo para sus accionistas, así como el facilitar las sinergias y el alineamiento de las unidades de negocio operativas enfocándose en el desarrollo del talento humano, en el desempeño de las operaciones, las finanzas sostenibles, y en el proceso de transformación del grupo, capitalizando el conocimiento reunido en sus más de 100 años como líder del mercado de cemento en el país.

La Reorganización simple aprobada por la Junta General de Accionistas de UNACEM Corp S.A.A. (antes UNACEM S.A.A) que tuvo lugar en diciembre de 2021, permitió la creación de este holding, el cual busca la consolidación del Grupo UNACEM a través de un manejo enfocado en la creación de valor para todos sus grupos de interés.

2. EVENTOS RELEVANTES

■ AMORTIZACIÓN DE ACCIONES

En Junta General de Accionistas del 31 de agosto de 2023, se aprobó por mayoría la amortización de 38'127'611 acciones de tesorería adquiridas en el marco del Programa de Recompra de Acciones Propias y consecuente reducción de capital social de UNACEM Corp de S/ 1,818'127,611 a 1,780'000,000; cargándose el exceso pagado sobre el valor nominal por las 38'127'611 acciones a ser amortizadas, que asciende a S/ 26,807,977, a la cuenta de resultados acumulados.

■ INVERSIONES

Generación de energía en Perú

Con fecha 29 de diciembre, UNACEM Corp informó a la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV), que la oferta presentada por su subsidiaria: Compañía Eléctrica El Platanal S.A.(Celepsa) para adquirir las acciones y acreencias (deuda senior y bonos subordinados) de Termochilca S.A. había sido aceptada. El 19 de enero de 2023, Celepsa suscribió con La Fiduciaria S.A. un contrato de transferencia de acciones, en virtud del cual Celepsa adquirió, 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.

Con fecha 20 de abril de 2023, INDECOPI notificó a Celepsa, la autorización de la operación de la concentración empresarial con Termochilca S.A., y con fecha 8 de mayo de 2023 se procedió a ejecutar el cierre de la transacción e integrarla al Grupo UNACEM.

El precio total pactado fue de US\$ 141,000,000, pagado directamente por Celepsa, con recursos provenientes de operaciones de financiamiento.

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 duplica 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.

Producción de cal viva en Perú

En junio de 2023, la Compañía fue notificada por INDECOPI sobre la autorización de la operación de concentración empresarial que consiste en la constitución de una nueva sociedad entre UNACEM Corp. S.A.A., con el 51% del capital social, y Grupo Calidra S.A. de C.V., una empresa originaria de México, con el porcentaje restante.

La nueva sociedad, CALCEM S.A., tendrá por finalidad construir y operar una planta industrial en la zona de Condorcocha, provincia de Tarma, departamento de Junín, para la producción de cal viva y carbonatos de calcio, con una capacidad inicial de 600 toneladas al día de cal viva. Este proyecto tiene una inversión total estimada de USD 40 millones. La planta entrará en operación en el primer semestre del 2025. La inversión de la Compañía se cubrirá con recursos propios y financiamiento bancario local.

Producción de cemento y clínker en EE.UU.

En sesión de Directorio del 24 de agosto de 2023, se aprobó y suscribió el contrato de compraventa por el cual la subsidiaria Skanon Investments Inc, adquirirá de las empresas norteamericanas Martin Marietta Materials, Inc y Martin Marietta Pacific District Cement, LLC (los vendedores), el 100% de las participaciones de Martin Marietta Southern California Cement, LLC., compañía domiciliada en Delaware, EE.UU., propietaria de la planta de Tehachapi. Esta planta tiene una capacidad de producción de un millón de toneladas cortas de cemento y 940 mil toneladas cortas de clínker.

El precio de adquisición de USD 317 millones, la transacción está sujeta a la aprobación del Hart Scott Rodino Act Premerger Notification y será presentada a la Comisión Federal de Comercio de los Estados Unidos de Norteamérica (Federal Trade Commission, FTC) y la División Antimonopolio del Departamento de Justicia de los EE. UU. Los fondos para esta adquisición serán obtenidos a través de financiamiento bancario.

Esta adquisición duplicará la actual capacidad de producción de clínker y cemento del Grupo UNACEM en EE.UU. accediendo a uno de los mercados más importantes de la costa oeste, fortaleciendo el portafolio de inversiones del Grupo en su negocio **principal**.

CALIFICACIÓN DE RIESGO

La Compañía mantiene las clasificaciones de riesgo locales en la Categoría 1.pe a las acciones comunes (UNACEMC1), de Moodys Local y por Apoyo Asociados. Cabe resaltar que la última emisión vigente del Segundo Programa de emisión de instrumentos de deuda fue cancelada el 8 de marzo de 2023, dicha emisión hasta su fecha de redención tuvo una calificación de AAA.pe por Moodys Local y AA+(pe) por Apoyo Asociados.

Asimismo, en junio, S&P Global Ratings ratificó la clasificación internacional de UNACEM Corp S.A.A. y subsidiarias, en BB con perspectiva positiva. La calificación se sustenta en la resiliencia operativa demostrada por el Grupo UNACEM a pesar del entorno económico y político desafiante en alguno de los mercados en los que opera.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

■ LIQUIDEZ

Al 30 de septiembre de 2023, la capacidad de la Compañía para atender las obligaciones de corto plazo alcanza 0.55 por cada sol de deuda (al 31 de diciembre de 2022 fue de 0.98).

■ INVERSIONES Y FINANCIAMIENTO

UNACEM Corp es holding de un portafolio de inversiones en cemento, concreto y energía, además de negocios adyacentes de servicios relacionados, en los cuales tiene presencia a través de las siguientes unidades:

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

La deuda financiera bruta al 30 de septiembre de 2023 ascendió a S/ 1,077.7 millones (S/ 1,090.1 millones al 31 de diciembre de 2022) por pagos, neto de nuevas deudas contraídas. En lo que respecta a la moneda de origen, cabe indicar que, el 91.2% de dicha deuda está en soles (100% al 31 de diciembre de 2022). Asimismo, 28.5% del total de la deuda se mantiene en corto plazo (12.8% al 31 de diciembre de 2022). Finalmente, 91.2% del financiamiento corresponde a préstamos bancarios y 8.8% a pagarés (98.3% del

financiamiento correspondió a préstamos bancarios y 1.7% a bonos corporativos al 31 de diciembre de 2022).

■ 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 2023 respecto al 31 de diciembre de 2022:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (En miles de soles)

	Al 30.09.2023	Al 31.12.2022	Variación	
			S/	%
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalente de efectivo	5,775	6,426	(651)	-10.1%
Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	227,234	163,796	63,438	38.7%
Gastos Contratados por Anticipado	7,290	2,270	5,020	221.1%
Activo por Impuesto a las ganancias	12,166	14,092	(1,926)	-13.7%
Total del Activo Corriente	252,465	186,584	65,881	35.3%
INVERSIONES FINANCIERAS	6,129,850	6,074,006	55,844	0.9%
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	97,143	97,143	-	0.0%
INTANGIBLES-NETO	20,207	20,939	(732)	-3.5%
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO-NETO	144	62	82	132.3%
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	12,263	11,310	953	8.4%
TOTAL ACTIVO	6,512,072	6,390,044	122,028	1.9%

- ▶ Incremento de Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar en S/ 63.4 millones, explicada por préstamos otorgados a subsidiarias, compensados parcialmente por los cobros de regalías y dividendos.
- ▶ Incremento de *Inversiones financieras* en S/ 55.8 millones, explicado por el aporte de capital a las subsidiarias; Inversiones Imbabura S.A. por S/ 49.7 millones y Skanon Investments Inc. por S/ 6.2 millones.

	Al 30.09.2023	Al 31.12.2022	Variación	
			S/	%
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE				
Otros Pasivos Financieros	306,625	140,057	166,568	118.9%
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	155,737	48,852	106,885	218.8%
Otras Provisiones	750	550	200	36.4%
Total del Pasivo Corriente	463,112	189,459	273,653	144.4%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	771,057	950,047	(178,990)	-18.8%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2,897	1,587	1,310	82.5%
TOTAL PASIVO	1,237,066	1,141,093	95,973	8.4%
TOTAL PATRIMONIO	5,275,006	5,248,951	26,055	0.5%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6,512,072	6,390,044	122,028	1.9%

- ▶ Incremento de *Otros pasivos financieros* en el corto plazo por S/ 166.6 millones, y la disminución de la porción no corriente en S/ 179.0 millones, se explica principalmente por la reclasificación del pasivo no corriente al pasivo corriente según cronograma. En el periodo se efectuó pagos por S/ 107.9 millones y se contrajo nueva deuda por S/ 94.0 millones.
- ▶ Incremento de *Cuentas por pagar comerciales y Otras cuentas por pagar* por S/ 106.9 millones explicado por un préstamo de relacionada, neto de pagos; y, servicios administrativos recibidos.
- ▶ Aumento del *Patrimonio* en S/ 26.1 millones, explicado por el resultado generado en el periodo de S/ 186.9 millones, neto de la declaración de dividendos a los accionistas por S/ 108.3 millones y la compra de acciones de tesorería por S/ 52.6 millones.

■ DESEMPEÑO FINANCIERO

A continuación, se describen las principales variaciones en el estado de resultados separado de la Compañía al 30 de septiembre de 2023 respecto al 30 de septiembre de 2022:

ESTADO DE RESULTADOS (En miles de soles)

	Del 01 de enero al 30 de septiembre 2023	Del 01 de enero al 30 de septiembre 2022	Variación	
			S/	%
Ingresos de Actividades Ordinarias	289,934	333,342	(43,408)	-13.0%
Gastos de Administración	(64,123)	(39,786)	(24,337)	61.2%
Otros Ingresos Operativos	5,241	4,134	1,107	26.8%
Otros Gastos Operativos	(2,147)	(1,947)	(200)	10%
Ganancia Operativa	228,905	295,743	(66,838)	-22.6%
Gasto financiero, neto	(33,559)	(40,332)	6,773	-16.8%
Diferencia en cambio	110	(1,486)	1,596	-107.4%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos	195,456	253,925	(58,469)	-23.0%
Ingreso (Gasto) por Impuesto	(8,606)	(27,159)	18,553	-68.3%
Ganancia (Pérdida) Neta	186,850	226,766	(39,916)	-17.6%

- ▶ Disminución de *Ingreso de actividades ordinarias*, en S/ 43.4 millones debido al menor dividendo recibido de las compañías del Grupo UNACEM en el periodo.
- ▶ Incremento de *Gastos administrativos* en S/ 24.3 millones por el mayor gasto de asesorías, entre otros.
- ▶ La provisión del *Impuesto a la renta* del ejercicio se determinó en base a los resultados contables del periodo.

4. DESEMPEÑO DE LAS PRINCIPALES UNIDADES DE NEGOCIO

PERÚ

- ▶ UNACEM Perú: Los volúmenes de despacho de cemento durante el trimestre alcanzaron las 1,498 mil toneladas (13.8% menores que 3T22) con ingresos totales por S/ 704.0 millones (5.1% menores que 3T22). La disminución en los ingresos se debe principalmente al menor volumen despachado, parcialmente compensado por el mayor precio promedio. El EBITDA del trimestre resultó en S/207.0 millones (15.2% menor que 3T22).
- ▶ UNICON Perú y Concremax: En el trimestre, los volúmenes de despachos de concreto premezclado alcanzaron los 597 mil m³ (6.8% menores que 3T22), con ingresos totales de S/ 280.1 millones (5.1% menores que 3T22) y un EBITDA de S/ 18.2 millones (41.5% menor que 3T22).
- ▶ Celepsa: Los volúmenes de venta durante el 3T23 alcanzaron los 485 GWh (2.4% menores que 3T22), con ingresos de USD 60.1 millones (144.9% mayores que 3T22) y un EBITDA negativo de USD 1.4 millones (menor al alcanzado en el 3T22), explicado por la ausencia de lluvias de este año.
- ▶ Termochilca: Los volúmenes de venta durante el 3T23 alcanzaron los 693 GWh, con ingresos de USD 34.9 millones y un EBITDA de USD 11.0 millones. Cabe resaltar, que esta operación fue incorporada al Grupo a partir de mayo de 2023.

Los resultados de Termochilca compensaron los de Celepsa, con lo que nuestra unidad de negocio de energía a nivel consolidado alcanzó un EBITDA de USD 9.6 millones, 32.9% mayor al 3T22.

ECUADOR

- ▶ UNACEM Ecuador: En el 3T23, los ingresos fueron por USD 43.2 millones incluyendo la operación de concreto premezclado (12.3% menores que 3T22). El negocio de cemento alcanzó un volumen de despachos de 321 mil toneladas (15.7% menor que 3T22). El EBITDA del periodo fue de USD7.9 millones (34.7% menor que del 3T22).

EE.UU.

- ▶ Skanon alcanzó volúmenes de despacho de cemento en el trimestre de 156 mil toneladas (7.6% menores que 3T22). Los volúmenes de concreto premezclado fueron de 252 mil m³ (9.7% mayores que 3T22) y los volúmenes de agregados por 481 mil toneladas (40.1% menores que 3T22, operando una sola cantera). Los mayores precios promedio permitieron alcanzar ingresos por USD 71.1 millones (8.7% mayores que 3T22) y un EBITDA de USD 8.9 millones en el trimestre (10.9% mayor que 3T22).

CHILE

- ▶ UNACEM Chile tuvo en el 3T23, despachos de cemento de 112 mil toneladas (5.7% menores a los del 3T22), con ingresos que alcanzaron CLP 10,225.3 millones (3.7% menor que en el 3T22) y un EBITDA negativo de CLP 119.3 millones.
- ▶ UNICON Chile, en el 3T23, registró despachos por 161 mil m³ de concreto premezclado (30.2% menores que 3T22) explicado por una contracción general del sector construcción. Los ingresos alcanzaron los CLP 12,805 millones (24.3% menores que 3T22) y un EBITDA negativo de CLP 147 millones.

5. 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.

6. 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:

ACCIÓN COMÚN					
Año - Mes	Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Precio Promedio
2023 - 01	1.81	1.80	1.81	1.79	1.80
2023 - 02	1.80	1.50	1.80	1.50	1.74
2023 - 03	1.57	1.56	1.62	1.55	1.57
2023 - 04	1.54	1.55	1.65	1.54	1.60
2023 - 05	1.55	1.58	1.68	1.55	1.61
2023 - 06	1.58	1.61	1.62	1.53	1.58
2023 - 07	1.60	1.65	1.66	1.60	1.63
2023 - 08	1.67	1.67	1.68	1.60	1.64
2023 - 09	1.67	1.59	1.67	1.57	1.62

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

7. 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://grupounacem.com/wp-content/uploads/2023/06/ESP-Politica-dividendos-14122021.pdf>