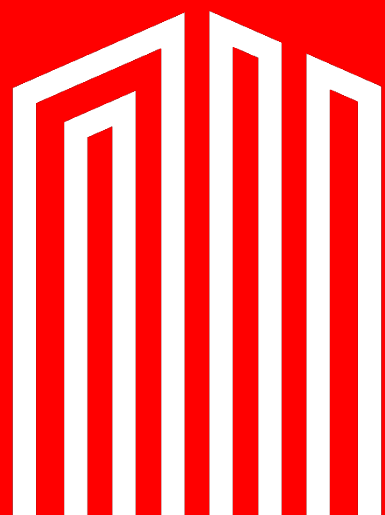




INFORME DE GERENCIA



UNACEM CORP S.A.A.

Informe de Gerencia

Tercer trimestre terminado el 30 de septiembre de 2025

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.

2. EVENTOS RELEVANTES

- **Adquisición de acciones comunes con derecho a voto representativas del capital social de UNACEM Corp S.A.A por JRPR S.A.**

El 25 de agosto de 2025, Inversiones JRPR S.A., accionista mayoritario de la Compañía., anunció su intención de adquirir acciones comunes con derecho a voto de la Compañía mediante una Oferta Pública de Adquisición (OPA), con el propósito de incrementar su participación accionaria.

La OPA fue concluida el 23 de septiembre de 2025, fecha en la cual se recibieron aceptaciones por 143,990,728 acciones, adjudicándose finalmente 48,550,000 acciones a favor del ofertante, a un precio de S/ 1.75 por acción.

Como resultado de esta operación, la participación directa e indirecta de Inversiones JRPR S.A. en la Compañía se incrementó de 58.96% a 61.99% del total de acciones comunes emitidas al 30 de septiembre de 2025.

■ **Programas de Recompra de Acciones, amortización de Acciones de Tesorería y reducción de capital**

Con fecha 20 de agosto de 2021, el Directorio aprobó el Programa de Recompra de Acciones; y, con ello, sucesivas ampliaciones con el fin de generar valor al accionista y optimizar la estructura de capital:

- 2021: Inicio del primer programa por hasta S/ 36.4 millones, sin exceder el 2% de acciones emitidas.
- 2023: Ampliación hasta S/ 112 millones, sin exceder el 4% de las acciones emitidas (72.8 millones de acciones), con vigencia hasta junio 2025. En Junta General de Accionistas del 31 de agosto de 2023, se aprobó la amortización de 38,127,611 acciones de tesorería generadas por el programa y la consecuente reducción de capital social de la Compañía de S/ 1,818,127,611 a S/ 1,780,000,000.
- 2024: Incremento adicional de S/ 80 millones y 50 millones de acciones en abril. Aprobación del segundo programa en agosto por hasta S/ 150 millones y 93.5 millones de acciones, con vigencia hasta agosto 2025. En Junta General de Accionistas del 10 de octubre de 2024, se aprobó por mayoría la amortización de 132,000,000 acciones de tesorería adquiridas, lo que resultó en la reducción del capital social de la empresa de S/ 1,780,000,000 a S/ 1,648,000,000.
- 2025: El 30 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas, aprobó por mayoría la amortización de 48,000,000 acciones de tesorería adquiridas mediante los Programas de Recompra de acciones propias y la consecuente reducción del capital social de la compañía de S/ 1,648,000,000 a S/1,600,000,000; cargándose el exceso pagado sobre el valor nominal por las 48,000,000 de acciones a ser amortizadas, que asciende a S/ 25,653,971, a la cuenta de Resultados Acumulados. Con fecha 29 de agosto de 2025 se registró en SUNARP la reducción de capital y modificación del estatuto.

■ **Aprobación del Contrato de Producción de Productos de Concreto entre UNACEM Perú y UNICON.**

Mediante Hecho de Importancia del 18 de junio de 2025, el Directorio aprobó la suscripción del contrato de Producción de Productos de Concreto entre UNACEM Perú S.A. (UNACEM Perú) y Unión de Concreteras S.A. (UNICON), vigente a partir del 1 de julio de 2025. Esto modifica nuestro modelo de negocio a partir de ahora, ya que UNICON producirá por encargo y en favor de UNACEM Perú, el concreto premezclado y todos los demás productos de concreto que ha venido fabricando, encargándose además a UNICON, el transporte y el despacho del concreto premezclado y demás productos de concreto desde las plantas de producción a los clientes. Este nuevo modelo de negocio busca centralizar la gestión comercial en UNACEM Perú y enfocar en UNICON la calidad y el servicio a los clientes.

Como consecuencia de la entrada en operación del contrato, no se prevé efectos significativos en los estados financieros de UNACEM Corp S.A.A., separados y consolidados, ni impacto alguno sobre los contratos de financiamiento vigentes del Grupo ni en las relaciones con nuestros grupos de interés.

■ CALIFICACIÓN DE RIESGO

La Compañía mantiene las clasificaciones de riesgo locales en la Categoría 1.pe con perspectiva *Estable* para las acciones comunes (UNACEMC1), por Apoyo Asociados y Moodys Local, actualizadas en los meses de mayo y octubre de 2025, respectivamente.

Respecto a clasificación internacional, en octubre de 2024, S&P Global Ratings clasificó a UNACEM Corp S.A.A. y subsidiarias, en BB- en base a sus expectativas liquidez y apalancamiento para los próximos 18 meses.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

■ LIQUIDEZ

Al 30 de septiembre de 2025, la capacidad de la Compañía para atender las obligaciones de corto plazo alcanza 0.39 por cada sol (al 31 de diciembre de 2024 fue de 0.19).

■ INVERSIONES Y FINANCIAMIENTO

UNACEM Corp es holding de un portafolio de inversiones en cemento, concreto, agregados, prefabricados y energía, además de negocios adyacentes de servicios relacionados, en los cuales tiene presencia, principalmente, a través de los siguientes segmentos de negocio:

- ▶ Cemento: UNACEM Perú, UNACEM Ecuador, UNACEM Chile, Drake Cement y Tehachapi Cement (EE.UU.), estas dos operaciones gerenciadas bajo UNACEM North America.
- ▶ Concreto: UNICON (Perú), UNICON Chile, Desert Ready Mix (EE.UU.). Agregados: Inversiones MEL 20 Ltda. (Chile) y Desert Aggregates (EE.UU.). Prefabricados: 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 y Otros: ARPL Tecnología Industrial S.A., Vigilancia Andina S.A., DIGICEM S.A. (DIGICEM), Inversiones Nacionales y Multinacionales Andinas S.A. (INMA), UNA Business Services S.A.C. (UBS), Minera UNA S.A. (MINERA UNA), CALCEM S.A. (CALCEM), todas en Perú.

La deuda financiera bruta al 30 de septiembre de 2025 ascendió a S/ 993.9 millones (S/ 1,057.9 millones al 31 de diciembre de 2024). El 100% de la deuda está en moneda local y el 26.1% se mantiene en corto plazo (65.8% al 31 de diciembre de 2024). Finalmente, 100% corresponde a préstamos bancarios (66.9% correspondió a préstamos bancarios y 33.1% a pagarés al 31 de diciembre de 2024).

En Junta Obligatoria Anual de Accionistas del 31 de marzo de 2025, se anunció el cierre de 5 contratos de financiamiento con instituciones de la banca local e internacional: BBVA Perú, Interbank, Scotiabank Perú, Banco de Crédito del Perú y Bank of America N.A., por un monto total de S/ 1,812 millones y con una estructura de 5 años con 2 años de gracia.

El uso de fondos de esta transacción fue destinado a reperfilar pasivos de corto plazo en moneda local de UNACEM Perú (S/ 1,133 millones) y de UNACEM Corp (S/ 679 millones); con un ahorro importante en el costo financiero dadas las actuales condiciones del mercado.

Esta transacción demuestra una vez más la solidez financiera y fortaleza operativa del Grupo UNACEM y es consecuente con la estrategia de financiamiento aprobada oportunamente por el Directorio. Dicha estrategia busca mantener una estructura de capital robusta que permita optimizar los recursos del Grupo y asegurar un crecimiento sostenible y rentable a largo plazo. El impacto de esta transacción se reflejó en los resultados del 1T25.

■ 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 2025 respecto al 31 de diciembre de 2024:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(En miles de soles)

	Al 30.09.2025	Al 31.12.2024	Variación S/ %
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo Y Equivalente De Efectivo	4,813	3,906	907 23.2%
Cuentas Por Cobrar Comerciales Y Otras Cuentas Por Cobrar	123,365	137,755	(14,390) -10.4%
Otros Activos No Financieros	12,428	4,695	7,733 164.7%
Activo Por Impuesto A Las Ganancias	5,685	4,931	754 15.3%
Total del Activo Corriente	146,291	151,287	(4,996) -3.3%
Inversiones En Subsidiarias Y Otras	6,315,357	6,219,673	95,684 1.5%
Cuentas Por Cobrar Comerciales Y Otras Cuentas Por Cobrar	47,959	52,239	(4,280) -8.2%
Activos Intangibles	33,696	32,123	1,573 4.9%
Propiedad, Planta Y Equipo	184	168	16 9.6%
Activo Por Impuesto Diferido	35,391	31,192	4,199 13.5%
TOTAL ACTIVO	6,578,878	6,486,682	92,196 1.4%

- Incremento de *Inversiones en subsidiarias y otras* en S/ 95.7 millones, por el aporte de capital a subsidiarias: UNICON, CALCEM, MINERA UNA, DIGICEM y UBS.

UNICON absorbió a Inversiones en Concreto y Afines S.A. (INVECO) mediante un proceso de fusión inversa a partir del 1 de julio del presente año, dicho evento no representa ningún cambio en el grupo económico.

	Al 30.09.2025	Al 31.12.2024	Variación S/ %
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Otros Pasivos Financieros	259,684	696,181	(436,497) -62.7%
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	58,913	87,182	(28,269) -32.4%
Otras Provisiones	53,026	467	52,559 11254.6%
Total del Pasivo Corriente	371,623	783,830	(412,207) -52.6%
Otros Pasivos Financieros	734,238	361,752	372,486 103.0%
Cuentas Por Pagar Comerciales Y Otras Cuentas Por Pagar	5,080	2,791	2,289 82.0%
TOTAL PASIVO	1,110,941	1,148,373	(37,432) -3.3%
TOTAL PATRIMONIO	5,467,937	5,338,309	129,628 2.4%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6,578,878	6,486,682	92,196 1.4%

- Disminución de *Otros pasivos financieros* en el corto plazo por S/ 436.5 millones, y el incremento de la porción no corriente en S/ 372.5 millones. La disminución del rubro neto por S/ 64.0 millones es resultado de la estrategia de reperfilamiento de deuda ejecutada durante el 1T25 y la amortización de cuotas según cronograma.

- ▶ Incremento de *Otras provisiones* por S/ 52.6 millones explicado por el pasivo por contingencia relacionado al recupero de Impuesto a la Renta del ejercicio 2010.
- ▶ Incremento del *Patrimonio* en S/ 129.6 millones, explicado principalmente por los S/ 291.8 millones en utilidad neta del periodo, parcialmente compensado con la compra de acciones de Tesorería por S/ 65.3 millones y la declaración de dividendos por S/ 96.8 millones.

■ DESEMPEÑO FINANCIERO

A continuación, se describen las principales variaciones en el estado de resultados separado de la Compañía al 30 de septiembre de 2025 respecto al 30 de septiembre de 2024:

ESTADO DE RESULTADOS

(En miles de soles)

	Del 01 de enero al 30 de setiembre 2025	Del 01 de enero al 30 de setiembre 2024	Variación	
			S/	%
Ingresos De Actividades Ordinarias	438,886	394,489	44,397	11.3%
Gastos De Administración	(87,910)	(65,372)	(22,538)	34.5%
Otros Ingresos Operativos, Neto	2,155	(9,770)	11,925	122.1%
Ganancia Operativa	353,131	319,347	33,784	10.6%
Gasto Financiero, Neto	(41,184)	(76,329)	35,145	-46.0%
Diferencia De Cambio	(2,400)	188	(2,588)	-1376.6%
Ganancia (Pérdida) Antes De Impuestos	309,547	243,206	66,341	27.3%
Ingreso (Gastos) Por Impuesto	(17,793)	(40,110)	22,317	-55.6%
Ganancia (Pérdida) Neta	291,754	203,096	88,658	43.7%

- ▶ Incremento de *Ingresos de Actividades Ordinarias*, en S/ 44.4 millones debido a mayores dividendos recibidos de las compañías de nuestro portafolio.
- ▶ Mayor *Gasto de Administración* en S/ 22.5 millones, explicado por mayores licencias de software y servicios contratados de terceros durante el periodo.
- ▶ Menores *Gastos financieros, netos* en S/ 35.1 millones, por menores intereses relacionados a obligaciones tributarias reconocidas en el periodo comparativo al 3T24.
- ▶ Menor *Gasto por Impuesto* en S/ 22.3 millones, debido a un mayor gasto reconocido en el periodo comparativo al 3T24 como resultado de un procedimiento tributario, antes mencionado.

4. DESEMPEÑO DE LAS PRINCIPALES UNIDADES DE NEGOCIO

PERÚ

- ▶ UNACEM Perú: Durante el 3T25, los ingresos totales alcanzaron S/ 771.2 millones (6.3% mayores que 3T24). El EBITDA del trimestre se situó en S/234.4 millones (3.1% menor que 3T24).

Los ingresos por venta de cemento en el 3T25 ascendieron a S/ 685.0 millones (1.5% mayores que 3T24), impulsado por el mayor crecimiento del volumen despachado con precios estables, totalizando 1,561 mil toneladas (3.2% mayores que 3T24).

En tanto, los ingresos por exportación de clínker alcanzaron S/35.1 millones (16.6% mayores que 3T24), mientras que la línea de Concreto, Bloques, Adoquines y Pavimentos registró S/ 51.2 millones (151.4% mayores que 3T24).

- ▶ UNICON Perú: En el trimestre, los volúmenes de despachos de concreto premezclado alcanzaron los 624 mil m³ (7.5% menores que 3T24), con ingresos totales de S/ 313.8 millones (3.0% menores que 3T24) y un EBITDA de S/ 14.5 millones (42.1% menor que 3T24). Esta disminución de los resultados durante el trimestre se debe al menor volumen atendido a grandes obras de infraestructura, al haber concluido los trabajos en el Puerto Chancay y el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez.
- ▶ CELEPSA: Los resultados consolidados del negocio de energía en el 3T25 alcanzaron un volumen facturado de 710 GWh de energía hidroeléctrica (9.2% mayores que 3T24) y 484 GWh de energía térmica (5.6% menores que 3T24). Los ingresos totales alcanzaron los USD 58.8 millones (9.7% mayores que en 3T24) debido a la incorporación de nuevos clientes a la cartera. El EBITDA consolidado de la plataforma de energía alcanzó los USD 16.3 millones (43.9% mayor al 3T24) con mayores volúmenes, a pesar de menores costos marginales de energía en el mercado (USD 29.0 MWh versus USD 31.8 MWh en el 3T24).

ECUADOR

- ▶ UNACEM Ecuador: En el 3T25, los ingresos totales fueron por USD 47.2 millones incluyendo la operación de concreto premezclado (3.3% mayores que 3T24) y con precios promedio ligeramente mayores. El negocio de cemento alcanzó un volumen de despachos de 320 mil toneladas (1.6% mayor que 3T24) mientras que los volúmenes de concreto alcanzaron los 66 mil m³ versus 58 mil m³ en el 3T24 (13.7% mayor). El EBITDA en el 3T25 alcanzó los USD 12.1 millones (4.6% mayor que del 3T24).

EE. UU.

- ▶ UNACEM North America – UNA (antes Skanon) alcanzó volúmenes de despacho de materiales cementicios en el trimestre de 323 mil toneladas (0.7% mayores que 3T24). Los volúmenes de concreto premezclado fueron de 253 mil m³ (12.5% mayores que 3T24) y los volúmenes de agregados por 378 mil toneladas (2.0% menores que 3T24).

Los volúmenes de cemento despachados tuvieron un desempeño mixto entre Arizona (-1.9%) y California (+3.3%). Los precios promedio tuvieron una contracción en cemento y concreto, mientras que se mantuvieron estables en el negocio de agregados. Los ingresos totales fueron USD 98.3 millones (2.9% menores que 3T24) y un EBITDA de USD 7.1 millones en el trimestre (34.9% menor que 3T24).

CHILE

- ▶ UNACEM Chile tuvo en el 3T25, despachos de cemento de 129 mil toneladas (3.6% menores a los del 3T24), con ingresos que alcanzaron CLP 15,805.6 millones (1.4% mayor que en el 3T24) y un EBITDA de CLP 387.9 millones (18.0% menor que 3T24).
- ▶ UNICON Chile, en el 3T25, registró despachos por 277 mil m³ de concreto premezclado (38.3% mayores que 3T24). Los ingresos alcanzaron los CLP 27,096.7 millones (55.4% mayores que 3T24) y un EBITDA de CLP 1,361.5 millones (CLP 272 millones al 3T24).

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:

AÑO 2025					
ACCIÓN COMÚN					
Año - Mes	Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Precio Promedio
2025 - 01	1.58	1.50	1.58	1.50	1.53
2025 - 02	1.51	1.51	1.57	1.51	1.53
2025 - 03	1.51	1.55	1.55	1.50	1.52
2025 - 04	1.55	1.54	1.56	1.50	1.52
2025 - 05	1.55	1.56	1.60	1.54	1.56
2025 - 06	1.58	1.53	1.60	1.53	1.57
2025 - 07	1.53	1.58	1.59	1.53	1.56
2025 - 08	1.58	1.62	1.63	1.49	1.56
2025 - 09	1.61	1.60	1.64	1.59	1.61

AÑO 2024					
ACCIÓN COMÚN					
Año - Mes	Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Precio Promedio
2024 - 01	1.52	1.58	1.61	1.50	1.57
2024 - 02	1.59	1.85	1.85	1.59	1.70
2024 - 03	1.82	1.71	1.90	1.71	1.85
2024 - 04	1.65	1.52	1.65	1.35	1.50
2024 - 05	1.57	1.61	1.64	1.55	1.58
2024 - 06	1.60	1.62	1.63	1.59	1.61
2024 - 07	1.62	1.60	1.62	1.57	1.60
2024 - 08	1.59	1.45	1.59	1.41	1.48
2024 - 09	1.48	1.53	1.55	1.45	1.49
2024 - 10	1.53	1.59	1.61	1.50	1.56
2024 - 11	1.56	1.59	1.60	1.55	1.58
2024 - 12	1.60	1.55	1.60	1.53	1.57

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>