



**ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018**

RESUMEN EJECUTIVO

La Ganancia Atribuible a los Propietarios de la Controladora por MM\$11.125 disminuyó en un 19,8% respecto a igual periodo del año anterior.

La Ganancia Bruta de MM\$73.820, disminuyó un 3,8% respecto a igual período del año anterior, debido principalmente a menores despachos de cemento y hormigón, compensado en parte por los mejores despachos de cal, y los mejores márgenes de todos los negocios. Durante el periodo se registró un deterioro de activos fijos en el negocio de áridos por MM\$2.630.

El EBITDA de MM\$28.346, aumentó un 8,8%, respecto a igual periodo del año anterior, explicado principalmente por la disminución de los Gastos de administración y Costos de distribución.

Los Costos financieros de MM\$5.030, disminuyeron un 24,3% respecto a igual período del año anterior, debido principalmente a la reducción de MM\$39.000 en la deuda financiera en el primer trimestre del año 2017, y por una disminución en la tasa de interés.

El Gasto por Impuesto a las Ganancias de MM\$2.903 aumentó respecto a igual período del año anterior.

Inversiones

Durante el año 2018 las inversiones han estado orientadas principalmente a la optimización de procesos, la instalación de plantas de hormigón dedicadas a proyectos, junto a la construcción de una planta de molienda de cemento en la ciudad de Arica.



Segmento Cemento

El segmento Cemento presentó un incremento de un 12,1% en la Ganancia de Actividades de Operación. Esto está asociado principalmente a los mejores márgenes obtenidos en la comercialización de sus productos y servicios.

El costo de energía eléctrica en el segmento cemento presenta una baja importante por mejores condiciones en los contratos de suministro. En el caso de los combustibles y otros insumos importados, estos muestran un incremento por su indexación al tipo de cambio.

Segmento Cal

El segmento Cal presentó un aumento de un 18,5% en la Ganancia de Actividades Operacionales, debido a los mayores despachos en relación a igual periodo del año anterior.

Los costos del segmento Cal disminuyen, por los menores costos de la energía, y menores consumos de combustible.

Segmento Otros

En este segmento se presentan los resultados de las operaciones de áridos, mineras, matriz, y algunos efectos menores y residuales de los negocios discontinuados de cerámica sanitaria y forestal.



ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

El índice de liquidez de 2,02 veces, se compara positivamente con el registrado a diciembre de 2017 de 1,75 veces y con el registrado a septiembre de 2017 de 1,74 veces. Lo anterior debido a un aumento del Activo Corriente, y una disminución del Pasivo Corriente, destacándose el incremento en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo y en los Inventarios corrientes, y la disminución en los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes.

El Índice de Endeudamiento de 0,93 veces baja en relación a lo registrado a diciembre de 2017 (0,99) y muestra una reducción respecto al presentado a septiembre de 2017, de 0,97 veces.

El Índice de Rentabilidad Sobre Patrimonio de 6,46% (anualizado) bajó en relación al 10,78% registrado a diciembre de 2017, ello producto del incremento en el Patrimonio y la menor Ganancia debido al aumento en el pago de impuestos.

El Índice de Rentabilidad Sobre los Activos de 4,55% (anualizado) disminuye en relación al 7,3% registrado a diciembre de 2017, principalmente por la menor Ganancia.

Se adjunta Anexo con planilla que contiene las cifras de los indicadores financieros comentados.



ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

El total de los activos disminuye respecto al 31 de diciembre de 2017 debido principalmente a la depreciación del período, compensado en parte por el aumento en MM\$1.082 de los Activos Corrientes.

Pasivos

El Total de Pasivos mostró una disminución de MM\$ 9.035 en relación a diciembre de 2017, lo que se explica fundamentalmente por la disminución de las Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$ 3.385, de las Otras Provisiones de corto Plazo por MM\$3.004, y de las Provisiones corrientes por beneficios a los empleados por MM\$1.466.

Patrimonio

El Patrimonio Total alcanzó la suma de MM\$226.350, superior en MM\$5.736 al registrado a diciembre de 2017. Este aumento se explica principalmente por el efecto de la Ganancia Atribuible a los Propietarios de la Controladora del período de MM\$11.125, menos el pago de dividendos por un valor de MM\$ 4.732.



ANALISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO

En relación al mismo período del año anterior:

(i) El Flujo de Efectivo Procedente de (Utilizado en) Actividades de la Operación fue de MM\$25.640, mayor en MM\$14.936 respecto al mismo periodo del año anterior. Este aumento es explicado principalmente por el aumento de Otras Entradas de Efectivo, la disminución de los Pagos a Proveedores y la reducción en los Intereses Pagados.

(ii) El Flujo de Efectivo Procedente de (Utilizado en) Actividades de Inversión fue de MM\$8.472 negativos, monto mayor en MM\$2.595 respecto a septiembre de 2017.

(iii) El Flujo de Efectivo Procedente de (Utilizado en) Actividades de Financiamiento fue de MM\$11.542 negativos, monto menor en MM\$ 35.550 respecto a septiembre de 2017. Esta disminución se debe a la amortización extraordinaria de MM\$39.000 de la deuda financiera registrada en el primer trimestre del año 2017.

(iv) Producto de lo anterior, el Efectivo y Equivalentes al Efectivo presenta un incremento neto de MM\$5.626 respecto a diciembre de 2017 y de MM\$ 12.076 con respecto a septiembre 2017.

DIFERENCIA ENTRE VALORES LIBRO Y VALORES DE MERCADO

La Administración estima que las diferencias que pudieran existir entre los valores económicos, y los valores de libro de los activos reflejados en el Estado de Situación Financiera no afectarían materialmente las cuentas de balance y de resultados de la Sociedad.



ANALISIS DE RIESGO

La Sociedad está expuesta a diversos riesgos, los cuales se han clasificado en Riesgos Operacionales y Riesgos Financieros.

Riesgos Operacionales

- Riesgos Actividad Económica

Las características de la industria del cemento, fuertemente relacionada a los ciclos económicos, principalmente al de la construcción, y la naturaleza abierta al comercio internacional de la economía local, implican un permanente desafío para la sociedad. Los escenarios que se registren en las industrias inmobiliaria, infraestructura, proyectos mineros, industriales y de energía, así como la competencia en la industria del cemento constituyen parte de los riesgos del entorno económico que afectan a la Sociedad.

- Riesgo de Mercado o de Competencia

En una economía abierta como la local, con una sólida normativa de libre competencia, el negocio del cemento se inserta en un mercado altamente competitivo, con nuevos entrantes, sin barreras a la importación, y con distintos modelos de negocio. Dentro de este escenario, la Sociedad está llevando adelante un programa de optimización comercial y operacional que le ha permitido mantenerse como uno de los principales participantes en la industria, apoyado también en la permanente innovación, optimización, y mejora de sus productos, servicios, y de sus procesos productivos y administrativos.

- Riesgo de Operación por fallas de equipos

En una industria productiva, la disponibilidad operacional de las instalaciones productivas y logísticas asociadas a los distintos negocios es relevante para entregar productos y servicios en forma oportuna a los clientes de la Sociedad. Para minimizar este riesgo, las unidades operacionales desarrollan programas de reemplazo de activos, así como programas de mantenimiento tanto preventivos como predictivos de los diferentes equipos que las componen.



- **Riesgos Regulatorios**

La estabilidad de las leyes y normas que rigen las actividades en las cuales se desarrolla la empresa es fundamental, considerando que la rentabilidad de las inversiones es de largo plazo.

Dentro de las prioridades de la Sociedad está el cumplimiento de la normativa legal vigente, así como también de las regulaciones medioambientales, laborales, tributarias, de libre competencia, y en general de todo el marco normativo que la regula.

Riesgos Financieros y de Mercado

Dentro de éstos se incluyen los riesgos de liquidez, tasas de interés, tipo de cambio y de crédito.

Análisis de Riesgos

- **Tasas de interés**

Este riesgo está asociado al impacto de variaciones en la tasa de interés sobre los resultados de la Sociedad.

Al 30 de septiembre de 2018 se mantienen deudas financieras por MM\$124.628, de las cuales MM\$123.004 tienen una tasa de interés variable. Sin embargo, la Sociedad mantiene una estructura de contratos de futuros de tasa de interés (swaps) por un monto de capital de MM\$45.259, lo que le permite fijar parcialmente la tasa de interés de largo plazo del crédito sindicado. Dada esta estructura de tasas, si las tasas de interés variaran hoy en +/-100 bps, el impacto en el resultado anual sería de alrededor de +/-MM\$777.

La Administración monitorea permanentemente los mercados financieros y sus proyecciones, utilizando, eventualmente, instrumentos de cobertura que permitan cubrir su exposición a la variación de la tasa de interés, de manera de que cambios sustanciales en las tasas de mercado, base en la cual se encuentra denominada su deuda, no afecten materialmente sus resultados.



- **Liquidez:**

La empresa mantiene al 30 de septiembre de 2018 Efectivo y Equivalentes al Efectivo por MM\$25.551, y no enfrenta riesgo de liquidez debido a que no tiene amortizaciones ni vencimientos significativos de su deuda sino hasta el año 2020.

Adicionalmente la empresa cuenta con:

- 1) Líneas de Crédito Comprometidas por un total de MM\$20.000 las cuales se mantendrán vigentes por los próximos 2 años.
- 2) Líneas de Capital de Trabajo adicionales a las líneas comprometidas por MM\$82.386, de las cuales MM\$74.845 se encuentran disponibles para ser utilizadas.

- **Tipos de cambio e inflación**

Dado que la moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, y que por sus inversiones en el exterior mantiene activos, y eventualmente pasivos financieros denominados en otras monedas, podrían existir efectos sobre los estados financieros producto de la variación de los tipos de cambio entre ellas según se explica a continuación.

1) Inversiones externas en otras monedas:

a) Dólar/Peso Argentino

La inversión mantenida en Argentina se expresa en moneda local. El impacto de la variación del tipo de cambio, y ajuste de conversión del periodo en el patrimonio, significó un cargo de MM\$1.513 en este, lo que representa un 0,67% del Patrimonio de Cementos Bio Bio S.A.

b) Dólar/Nuevo Sol Peruano

La inversión mantenida en Perú se expresa en moneda local. El impacto de la variación del tipo de cambio, y ajuste de conversión del periodo en el patrimonio, significó un abono de MM\$316 en este, lo que representa un 0,14% del Patrimonio de Cementos Bio Bio S.A.

2) Activos y Pasivos Financieros denominados en dólares:

Al cierre del periodo en análisis la exposición neta de los activos y pasivos de la Sociedad expresados en moneda distinta a la moneda local es una posición activa en US\$ por



MM\$3.838 una variación de un 1% en la tasa de cambio impactaría en aproximadamente MM\$38 los resultados de la Sociedad.

La administración monitorea permanentemente los mercados cambiarios y sus proyecciones, utilizando eventualmente instrumentos de cobertura que permitan cubrir su exposición, de manera que cambios sustanciales en los tipos de cambio en los cuales se encuentran denominados sus activos y pasivos no afecten materialmente sus resultados.

3) **Inflación**

a) En Chile:

La empresa no mantiene activos ni pasivos significativos indexados a inflación (UF), y por lo tanto cambios en los niveles de inflación no tienen efectos significativos sobre las cuentas de balance de la Sociedad.

b) En el extranjero:

a) En Perú, los niveles de inflación se califican como normales de acuerdo a la normativa IFRS, y por tal razón no es necesario re-expresar los estados financieros. Es así como las variaciones en la tasa de inflación no han tenido impacto en los estados financieros de Cementos Bio Bio S.A.

b) En Argentina, los niveles de inflación registrados hasta el mes de junio de 2018 se califican aún como normales de acuerdo a la normativa IFRS, y por tal razón no era necesario re-expresar los estados financieros a dicha fecha, situación que cambia a partir del mes de julio de 2018. Al 30 de septiembre de 2018 no se ha determinado el efecto de la hiperinflación sobre la inversión mantenida en Argentina, la cual se estima no será significativa.

Riesgos de créditos otorgados a clientes

La Sociedad mantiene una política de crédito que involucra el análisis del riesgo caso a caso de las contrapartes, fijando condiciones de acuerdo a la capacidad de pago, solvencia, y garantías otorgadas por sus clientes. Adicionalmente, la Sociedad mantiene pólizas de seguro de crédito que cubren una parte significativa de sus cuentas por cobrar a clientes, de modo que el riesgo de no pago asociado a dichos activos está cubierto en forma importante por el mercado asegurador.



Evolución de las actividades y negocios de la entidad

En el negocio de cemento, hormigón, y áridos, los flujos están asociados principalmente al rubro inmobiliario, infraestructura, proyectos mineros, industriales y de energía. A pesar de que la actividad en dichos sectores ha mostrado durante los últimos años un bajo dinamismo, Cementos Bio Bio S.A. ha mantenido una capacidad de generación de caja que le permite hacer frente holgadamente a sus proyectos de crecimiento y obligaciones.

Durante el periodo, los despachos de cemento y hormigón disminuyeron en un 12,5% y un 14,1% respectivamente en comparación a igual periodo del año 2017, ello asociado a la baja en la actividad de los rubros relacionados a dichos negocios y por el retraso en el desarrollo de proyectos mineros y de infraestructura que estaban programados para el primer semestre de 2018, situación que se ha ido revirtiendo parcialmente a partir del segundo semestre del año.

En el negocio de la cal, los despachos aumentaron un 11% respecto a igual periodo del año anterior.

Mercados

El mercado nacional se ha visto afectado por las menores tasas de crecimiento de la economía en los últimos años, implicando un estancamiento en la inversión, y un bajo dinamismo en la industria. A nivel país, el PIB creció un 1,5% el año 2017, y para este año se proyecta una recuperación para crecer a una tasa del 3,5%.

Seguros

La Sociedad mantiene coberturas de seguro por daños físicos, perjuicios por paralización, responsabilidad civil, transporte, proveedores, de crédito, y otros, los cuales le permiten cubrir adecuadamente los riesgos asociados a eventos de la naturaleza, y a aquellos que no son posibles de controlar en forma interna y que pueden impactar negativamente los activos y resultados de Cementos Bio Bio S.A.



ANEXO PLANILLA DE ANALISIS

CEMENTOS BIO BIO S.A.			
PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS			
	sep-18	dic-17	sep-17
Activos corrientes	114.905.049	113.822.336	
Activos no corrientes	321.408.310	325.789.599	
Total activos	436.313.359	439.611.935	
Pasivos corrientes	56.802.770	65.045.106	
Pasivos no corrientes	153.160.506	153.953.236	
Total pasivos	209.963.276	218.998.342	
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	225.396.513	219.429.304	
Participaciones no controladoras	953.570	1.184.289	
Patrimonio total	226.350.083	220.613.593	
Total Pasivo y Patrimonio	436.313.359	439.611.935	
Ganancia (Pérdida) atribuible a los Propietarios de la controladora	11.125.049	23.858.778	13.871.161
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	-161.720	-73.562	-19.619
Ganancia (Pérdida)	10.963.329	23.785.216	13.851.542
Liquidez corriente (Activos corrientes/Pasivos corrientes)	2,02	1,75	
Endeudamiento (Total Pasivos/Patrimonio total)	0,93	0,99	
Liquidez de pasivos			
Corriente (Pasivos corrientes/Total pasivos)	0,27	0,30	
No corriente (Pasivos no corrientes/Total pasivos)	0,73	0,70	
Rentabilidad del Patrimonio (Ganancia (Pérdida)/Patrimonio total) (1)	6,46%	10,78%	
Rentabilidad del activo (Ganancia (Pérdida)/Activos no corrientes) (1)	4,55%	7,30%	
EBITDA			
Ganancia bruta	73.820.170	102.514.831	76.729.084
Otros ingresos por función	910.897	10.131.538	690.472
Costos de distribución	-34.644.526	-45.209.703	-34.952.691
Gastos de administración	-22.994.050	-35.010.720	-25.250.014
Depreciación y amortización	11.253.112	11.524.848	8.834.843
Total EBITDA	28.345.603	43.950.794	26.051.694

Valores en Miles de pesos

(1) Los índices de rentabilidad a septiembre se anualizan dividiendo por 9 y multiplicando por 12.