



**ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

RESUMEN EJECUTIVO

La Ganancia Atribuible a los Propietarios de la Controladora de MM\$23.859 aumentó un 33,3% en comparación al mismo ejercicio del año anterior.

La Ganancia Bruta de MM\$102.515, disminuyó un 11,6% debido principalmente a los menores despachos en todos los negocios, y a los menores márgenes presentados por el área de cemento, cal y áridos. .

El EBITDA de MM\$43.951, cayó un 13,7%, debido principalmente a la disminución en la Ganancia Bruta dados los menores despachos y el deterioro en los márgenes. Dicha baja fue compensada en parte por el aumento de los Otros ingresos por función y la disminución de los Gastos de distribución.

Los Costos financieros disminuyen en MM\$2.328, lo que implica una baja de 21,3%,. Esto se explica principalmente por una disminución de MM\$39.000 en la deuda financiera, dicho pago fue financiado con la caja disponible. Esta amortización extraordinaria estuvo asociada a una extensión en los plazos de amortización y vencimiento de la deuda , y a la obtención de líneas de crédito comprometidas por \$ 20 mil millones, optimizando la situación de liquidez de la compañía.

El Gasto por Impuesto a las Ganancias en esta oportunidad representó una Ganancia de MM\$5.947, producto del reconocimiento de un Pago Provisional por Utilidades Absorbidas (PPUA) por MM\$6.068.

Inversiones

Durante el año 2017 las inversiones han estado orientadas principalmente a la renovación de camiones e instalación de plantas de hormigón, junto con el inicio de algunos proyectos para el aumento de la capacidad de producción en el negocio de cementos.



Segmento Cemento

El segmento Cemento, que incluye los negocios de cemento, hormigón y cal, presentó una disminución de un 27,61% en su Ganancia de Actividades Operacionales

Los costos en el negocio de cemento presentaron una disminución debido a los menores precios pagados por energía y otros insumos importados

Segmento Otros

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



ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

El índice de liquidez de 1,75 veces, se compara positivamente con el registrado a diciembre de 2016 de 1,48 veces. Tanto el Activo Corriente como el Pasivo Corriente disminuyen, destacándose la disminución en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, y en los Otros Pasivos Financieros Corrientes originada principalmente por el pago de MM\$39.000 realizado al crédito sindicado.

El Índice de Endeudamiento de 0,99 veces se compara positivamente con el registrado al 31 de diciembre de 2016 de 1,26 veces, explicado principalmente por la disminución de los Pasivos Financieros Corrientes y No Corrientes debido a la disminución de la deuda financiera.

El Índice de Rentabilidad Sobre Patrimonio de 10,78% se compara positivamente con el registrado al 31 de diciembre de 2016 de 8,55%, producto de la mayor Ganancia Total.

El Índice de Rentabilidad Sobre los Activos de 7,30% se compara positivamente con el registrado al 31 de diciembre de 2016 de 5,40%, explicado por la mayor Ganancia Total.

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 debido principalmente a la disminución de los Activos Corrientes que se explica en gran parte por la baja del Efectivo y Equivalentes de Efectivo debido al pago realizado al Crédito Sindicado. Asimismo, los Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Corrientes y los Inventarios Corrientes presentan un aumento, compensado en parte por la baja de los Activos por Impuestos Corrientes.

Las disminuciones más significativas de los Activos no Corrientes están explicadas por la Depreciación de Plantas y Equipos, lo que se ve compensado por un aumento de los Activos por Impuestos Diferidos.

Pasivos

El Total de Pasivos mostró una disminución en relación al 31 de diciembre de 2016 explicada fundamentalmente por la disminución de los Pasivos Financieros Corrientes y No Corrientes por el pago realizado al Crédito Sindicado.

Patrimonio

El Patrimonio Total alcanzó la suma de MM\$220.614, superior en MM\$11.803 al que presentó la Sociedad al 31 de diciembre de 2016. Este aumento se explica principalmente por el efecto entre la Ganancia Atribuible a los Propietarios de la Controladora de MM\$23.859, la disminución de las Participaciones no controladoras por MM\$130, el pago y provisión de dividendos por un total de MM\$12.093, y el aumento de Otras Reservas por MM\$167.



ANALISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO

En relación al mismo ejercicio del año anterior:

(i) El Flujo de Efectivo Procedente de (Utilizado en) Actividades de la Operación fue MM\$21.742, menor en MM\$34.208 en relación al año anterior. Esta caída es explicada principalmente por la disminución de los Cobros Procedentes de las Ventas de Bienes y prestación de Servicios, la que fue parcialmente compensada por menores Pagos a Proveedores.

(ii) El Flujo de Efectivo Procedente de (Utilizado en) Actividades de Inversión presentó un saldo negativo de MM\$8.503, lo que implica un aumento de MM\$3.409 en relación al ejercicio anterior, producto de las mayores inversiones en activo fijo.

(iii) El Flujo de Efectivo Procedente de (Utilizado en) Actividades de Financiamiento fue de MM\$49.058 negativos. El mayor flujo negativo está relacionado con el pago por MM\$39.000 efectuado al crédito sindicado.

(iv) El Efectivo y Equivalentes al Efectivo presentó una disminución de MM\$35.821, debido al pago de deuda financiera

DIFERENCIA ENTRE VALORES LIBRO Y VALORES DE MERCADO

La Administración estima que no existen diferencias materiales entre los valores de mercado o económicos, y los valores de libro de los activos reflejados en el Estado de Situación Financiera que puedan afectar significativamente a las cuentas de balance y a los 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 particular desafío para la sociedad, la que se ve particularmente impactada por los escenarios que se registren en las industrias inmobiliaria, infraestructura, proyectos mineros, industriales y de energía, por lo que estas se constituyen en 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 enfrenta a un mercado altamente competitivo, con nuevos entrantes, bajos precios de importación, y distintos y cambiantes modelos de negocio. Dentro de este escenario, la Sociedad ha llevado adelante un programa de optimización comercial y operacional que le ha permitido seguir siendo un participante importante dentro de la industria, apoyado también en la innovación, optimización, y mejora de sus productos, servicios, y 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 operaciones desarrollan programas de reemplazo de activos, así como planes de mantención tanto preventivos como predictivos a 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.

Debido al sector industrial en que se desenvuelve la empresa, y el impacto que el ciclo económico tiene sobre sus operaciones, la Administración considera que mantener una parte de su deuda de largo plazo a tasa variable, le ofrece una cobertura “natural” frente al impacto en las tasas de interés que pudieran estar asociadas a las fluctuaciones en el nivel de crecimiento de la economía.

Al 31 de diciembre de 2017 se mantienen deudas financieras por \$126.542 millones, de las cuales \$123.774 millones tienen una tasa de interés variable. Al mismo tiempo, la Sociedad mantiene una estructura de contratos de futuros de tasa de interés (swaps) por un monto de capital de MM\$45.000, lo que le permite fijar parcialmente la tasa de interés de largo plazo del crédito sindicado. Por lo tanto, 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 +/- \$787 millones.

La Administración monitorea permanentemente los mercados de tasa de interés 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:**

Si bien la empresa, durante el año, redujo significativamente su posición de caja al realizar un pago por \$ 39.000 millones al capital del crédito sindicado, no enfrenta riesgo de liquidez debido a que no tiene amortizaciones ni vencimientos significativos de créditos financieros, sino hasta el año 2020. Adicionalmente la empresa cuenta con:

- 1) Líneas de Crédito Comprometidas: junto al pago extraordinario, y a la extensión en el plazo de amortización del crédito sindicado, la empresa obtuvo líneas de crédito comprometidas por MM\$10.000 cada una de parte de BCI y Corpbanca, totalizando MM\$20.000. Estas se mantendrán vigentes por los próximos 3 años.
- 2) Líneas de Capital de Trabajo: adicional a las líneas comprometidas otorgadas por los bancos, la matriz y sus empresas filiales cuentan con líneas para capital de trabajo aprobadas por el sistema financiero por MM\$50.155, de las cuales MM\$43.800 se encuentran.

- **Tipos de cambio e inflación**

Dado que la moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, la empresa mantiene inversiones en el exterior denominadas en otras monedas, y que mantiene activos, y eventualmente pasivos financieros denominados en dólares, podrían existir efectos sobre los estados financieros producto de la variación de los tipos de cambio de las diferentes monedas 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 ejercicio en el patrimonio, significó un cargo de MM\$638 en este, lo que representa un 0,29% 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 ejercicio en el patrimonio, significó un cargo de MM\$479 en este, lo que representa un 0,22% 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\$6.579. Una variación de un 1% en la tasa de cambio impactaría en aproximadamente MM\$66 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:

Tanto en Perú como en Argentina, 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 en ambos países no han tenido impacto en los estados financieros de Cementos Bio Bio S.A.



Riesgos de créditos otorgados a clientes

La Sociedad mantiene una política de crédito que implica el análisis del riesgo de contraparte en cada caso, fijando condiciones de acuerdo a la capacidad de pago, solvencia, y garantías otorgadas por sus clientes. Adicionalmente, la Sociedad mantiene una póliza de seguro de crédito que cubre una parte significativa de sus cuentas por cobrar a clientes de los negocios orientados al sector construcción, retail y minería, 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 mostró durante el año 2017 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 ejercicio, los despachos de cemento y hormigón disminuyeron en un 10,2% y un 7,4% respectivamente en relación a igual periodo del año 2016, ello asociado a la baja en la actividad de los rubros relacionados a dichos negocios. Esta disminución se explica en parte debido al alto nivel de la base de comparación, ya que los despachos durante el mismo período del año 2016 se vieron especialmente beneficiados por la actividad del sector inmobiliario, por las extensiones en la red del Metro, y por el desarrollo del proyecto EWS de Escondida en el norte del país, situación que no se repite en el año 2017.

En el negocio de la cal, los despachos disminuyeron un 3,2% en relación al mismo ejercicio del año 2016, baja asociada al cierre de algunas faenas mineras, y a la disminución de la actividad en otras debido a eventos extraordinarios ocurridos en el primer trimestre de 2017. A partir del segundo trimestre del 2017 mejoraron los flujos provenientes del referido negocio, por lo que se este negocio recuperó su tendencia histórica, a pesar de la baja circunstancial en la actividad de la gran minería.



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 1,7% el año 2016, y para este año se proyecta un crecimiento de 1,8%.

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		
	dic-17	dic-16
Activos corrientes	113.822.336	141.275.110
Activos no corrientes	325.789.599	330.366.179
Total activos	439.611.935	471.641.289
Pasivos corrientes	65.045.106	95.425.292
Pasivos no corrientes	153.953.236	167.405.221
Total pasivos	218.988.342	262.830.513
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	219.429.304	207.496.052
Participaciones no controladoras	1.184.289	1.314.724
Patrimonio total	220.613.593	208.810.776
Total Pasivo y Patrimonio	439.611.935	471.641.289
Ganancia (Pérdida) atribuible a los Propietarios de la controladora	23.858.778	17.898.741
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	-73.562	-45.056
Ganancia (Pérdida)	23.785.216	17.853.685
Liquidez corriente (Activos corrientes/Pasivos corrientes)	1,75	1,48
Endeudamiento (Total Pasivos/Patrimonio total)	0,99	1,26
Liquidez de pasivos		
Corriente (Pasivos corrientes/Total pasivos)	0,30	0,36
No corriente (Pasivos no corrientes/Total pasivos)	0,70	0,64
Rentabilidad del Patrimonio (Ganancia (Pérdida)/Patrimonio total)	10,78%	8,55%
Rentabilidad del activo (Ganancia (Pérdida)/Activos no corrientes)	7,30%	5,40%
EBITDA		
Ganancia bruta	102.514.831	116.018.658
Otros ingresos por función	10.131.538	4.015.691
Costos de distribución	-45.209.793	-51.356.320
Gastos de administración	-35.010.720	-31.569.003
Depreciación y amortización	11.524.848	13.842.124
Total EBITDA	43.950.704	50.951.150

Valores en Miles de pesos