Rut: **76.522.250-8**
Periodo: **01-01-2018 al 31-12-2018**
Tipo de Moneda: **Miles de Pesos**
Tipo de Balance: **Individual**

El presente informe sobre la Sociedad Concesionaria Concesiones Urbanas S.A. ha sido preparado para los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2018.

1. Resumen ejecutivo

Durante el período enero-diciembre del año 2018, la sociedad alcanzó un nivel de ventas de M$ 10.176.179, un 3,30% superior (M$ 324.709) a la cifra del 2017 correspondiente a M$ 9.851.470.

La utilidad después de impuestos al 31 de diciembre del 2018 corresponde a M$ 1.710.050, lo que significó una disminución de 2,59% (M$ 45.391) comparado con el mismo período de 2017 M$ 1.755.441.

El resultado de explotación ascendió a M$ 2.998.550, lo que representa una disminución 16,92% respecto del año 2017 que ascendía a M$ 3.609.551.

El R.A.I.I.D.A.I.E de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 fue de M$ 8.169.770, es decir un aumento de un 5,21% respecto del mismo período del año 2017, donde alcanzó M$ 7.765.608. Esto se debió principalmente por la disminución de intereses por otros pasivos financieros.

.

Respecto de los principales indicadores financieros:

- La liquidez medida como liquidez corriente, varió de 1,93 en diciembre 2017 a 1,90 en diciembre 2018. Esta disminución se debió a que disminuyó la deuda a corto plazo.
- El endeudamiento medido por la razón de endeudamiento, pasó de 2,52 en diciembre de 2017 a 3,69 en diciembre de 2018, debido a que el patrimonio disminuyó por un reparto de dividendos disminuyendo las ganancias acumuladas del ejercicio. Asimismo, el pasivo disminuyó por el pago del crédito.
- La rentabilidad medida como rentabilidad del patrimonio promedio aumentó desde 19,47% del 2017 a 24,01% el 2018. Lo anterior, debido a la disminución de patrimonio el 2018 producto del pago de dividendos.

2. Análisis de Balance

a. Activos

Al 31 de diciembre de 2018, el total de activos presenta un saldo de M$ 21.774.004, lo cual corresponde a una disminución de 35,58 % ($12.024.053) respecto de 2017, cuando el saldo era de M$ 33.798.057. Esto se explica por los siguientes movimientos:

- El activo corriente presenta una variación negativa de 2.46% (M$ 300.403) explicado principalmente por una disminución en Otros Activos Financieros.

- Activos no corrientes presentó un saldo de M$ 9.873.767. en el año 2018, mientras que el año 2017 alcanzaba un saldo de M$ 21.597.417. Esto representa un disminución de 54,28% (M$ 11.723.650).

b. Pasivo Corrientes y No Corrientes (no considera patrimonio)

Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos totales presentan un saldo de M$ 17.136.013, presentando una variación negativa de M$ 7.056.489 (29,17%) respecto de 2017, cuando el saldo alcanzaba M$ 24.192.502. Los siguientes movimientos detallan esta variación:

- El pasivo corriente presentó una disminución de 0,56% (M$ 35.414) pasando de M$ 6.307.491 en el año 2017 a M$ 6.272.077 en el año 2018.

- El pasivo no corriente disminuyó en 39,26% (M$ 7.021.075) pasando de M$ 17.885.011 el año 2017 a M$ 10.863.936 el año 2018, debido principalmente a una disminución de otros pasivos financieros no corrientes (porción de largo plazo del crédito): M$ 5.780.797.

-

c. Patrimonio

El patrimonio de la sociedad al 31 de diciembre del año 2018 disminuyó 51,72% (M$ 4.967.564) respecto del año anterior llegando a M$ 4.637.991.

3. Análisis del Estado de Resultado

El resultado que presenta Concesionaria Concesiones Urbanas S.A. para el período enero a diciembre del año 2018, después de impuestos, asciende a M$ 1.710.050, lo que representa una disminución del 2,59% (M$ 45.391) respecto del año 2017, donde ascendió a M$ 1.755.441. Esta disminución se produce por una disminución de los ingresos financieros y aumento en los costos de venta. Los principales efectos sobre el resultado fueron las siguientes:

Una disminución de 16,93% (M$ 611.001) del margen de explotación (ganancia bruta) M$ 2.998.550 para el año 2018 versus los M$ 3.609.551 del año 2016.

El resultado antes de impuestos refleja una disminución de M$ 162.514 (5,60%).

Así, el año 2018 el resultado final disminuyó un 2,59% respecto del año 2017.

4. Análisis Estado de Flujo de Efectivo

El flujo operacional de la compañía para el año 2018 ascendió a M$ 3.813.850, con un aumento de 1,04% (M$ 39.071) respecto de los M 3.774.779 del año 2017. Este aumento se produce entre otros por aumento de ingresos.

El flujo originado por actividades de financiamiento muestra un saldo negativo de M$ 5.509.399 para el año 2018, lo cual representa un aumento de flujo negativo de 5,89% (M$ 306.602) respecto del año 2017 donde este flujo fue también negativo en M$ 5.202.797.

Respecto del flujo originado por actividades de inversión para el año 2018 representa movimiento de M$ 1.736.117 con una disminución de 20,90%(M 458.852), respecto de los M 2.194.969 del año 2017.

Al considerar los tres flujos anteriormente mencionados, Concesiones Urbanas S.A. al 31 de diciembre 2018 quedó con un saldo de efectivo y equivalentes de efectivo por un total de M$ 40.921, producto del saldo de efectivo y equivalentes de efectivo inicial de M$ 353 el que aumentó por el flujo negativo de efectivo y equivalentes al efectivo del período de M$ 40.568, presentando así un incremento del 0,86% en el saldo de efectivo.

5. Análisis Financiero

a. Indicadores

- Liquidez		Dic 18	Dic 17
. Liquidez corriente	: veces	1,90	1,93
. Razón Acida	: veces	1,88	1,92

- Endeudamiento			
. Razón de endeudamiento	: veces	3,69	2,52
. Porción deuda corto plazo	: %	36,60	26,07
. Porción deuda largo plazo	: %	63,40	73,92
. Cobertura de gasto financiero	: veces	7,42	6,11

- Actividad		Dic 18	Dic 17
. Rotación Inventarios	: veces	N/A	N/A
. Permanencia Inventarios	: días	N/A	N/A

- Resultados		Dic 18	Dic 17
. Ingresos de explotación	: M$	10.176.179	9.851.470
Costos de explotación	: M$	(7.177.629)	(6.241.919)
. Ganancia Bruta	: M$	2.998.550	3.609.551
. Gastos Financieros	: M$	(478.149)	(785.104)
. R.A.I.I.D.A.I.E	: M$	8.169.770	7.765.608
. Utilidad después de impuestos	: M$	1.710.050	1.755.441

- Rentabilidad		Dic 18	Dic 17
. Rentabilidad ventas	: %	16,80%	17,82%
. Rentabilidad patrimonio medio	: %	24,01%	19,47%
. Utilidad por acción	: M$	142,504	146,287
. Retorno dividendos	: M$	N/A	N/A

b. Análisis :

En el análisis financiero del año 2018 respecto del año 2017 encontramos una serie de hechos que es importante mencionar:

- **Liquidez :**

Se observa una disminución de la liquidez, medida como liquidez corriente, que pasó de 1,93 veces el año 2017 a 1,90 veces el año 2018.

- **Endeudamiento :**

El endeudamiento medido por la razón de endeudamiento, pasó de 2,52 en diciembre de 2017 a 3,69 en diciembre de 2018, debido a que el patrimonio disminuyó por un reparto de dividendos, disminuyendo las ganancias acumuladas del ejercicio. Asimismo, el pasivo disminuyó por el pago del crédito.

- **Actividad :**

La estructura de negocios de la sociedad no genera la existencia de inventarios.

- **Rentabilidad :**

La rentabilidad del patrimonio promedio pasó de 19,47% el año 2017 a 24,01% el año 2018, esta variación se explica por la disminución de patrimonio el 2018 producto del pago de dividendos.

6. Análisis de diferencia entre Valores Libro y Valores Económicos y/o de Mercado de los principales activos

No se han producido diferencias entre el valor libro y los valores económicos de los principales activos de la sociedad.

7. Análisis de Variaciones significativas durante el Ejercicio, en Mercado, Competencia y Participación relativa

La sociedad tiene como única actividad, la explotación de la obra concesionada, por lo que no enfrenta competencia y dada la modalidad de contratación no tiene riesgo en sus ingresos, los cuales se encuentran fijados en las Bases de Licitación. Finalmente desde el punto de vista de costos, la obra se encuentra en un 100% construida y con su financiamiento contratado a tasa fija lo cual elimina la existencia de riesgos en esta variable.