

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE MARZO DE 2019

A continuación se desarrolla un análisis razonado de la situación financiera de la Sociedad como complemento de sus Estados Financieros Consolidados al 31 de Marzo de 2019 y 31 de Diciembre de 2018.

1. ACTIVOS

Adicionalmente a lo señalado en las notas 23 y 24 de los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad, resulta pertinente considerar lo siguiente:

Análisis Activos (M\$)	Mar - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Activos Corrientes	84.366.897	102.626.271	(18.259.374)	-17,8%
Activos no Corrientes	1.105.011.165	1.064.656.215	40.354.950	3,8%
Total Activos	1.189.378.062	1.167.282.486	22.095.576	1,9%

Activos Corrientes

Los Activos Corrientes disminuyen un 17,8%, equivalente a M\$18.259.374, esto se debe principalmente a:

- Una disminución en Efectivo y efectivo equivalente de M\$14.547.108, asociado principalmente a un préstamo a Megacenter Memorial para la adquisición de nuevo proyecto en Estados Unidos, compra de terreno en Puerto Montt y pago de Obras de los proyectos en ejecución.
- Una disminución en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de M\$4.608.097, asociado principalmente a la recaudación de financiamientos que quedaron pendientes de pago en diciembre 2018 (Miraflores B2),
- Una disminución en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas en M\$277.040 asociada a la sociedad EBCO S.A.
- Un aumento en Activos por impuestos equivalentes a M\$163.039 por pagos de PPM.
- Un aumento en Otros activos no financieros de M\$856.888 explicado por un incremento en el IVA crédito fiscal, asociado principalmente a la incorporación de Núcleo San Diego.

Activos no corrientes

Los activos no corrientes aumentan en un 3,8%, equivalente a M\$40.354.950, debido principalmente a:

- Un aumento en Propiedades de inversión en construcción de M\$27.582.745, asociado principalmente a proyectos en desarrollo como Núcleo San Diego, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Aeroparque, Megacentro Miraflores III, Núcleo Bellavista, Megacentro Bodecen Puerto Montt, Núcleo Los Trapenses, Megacentro Lurin, Megacenter Miramar y Megacenter Brickell.
- Un aumento en Propiedades, plantas y equipo de M\$3.607.640, asociado principalmente a la adquisición de la propiedad Pedro Jorquera por parte de Mega Frío.
- Un aumento en Activos intangibles distintos a plusvalía de M\$26.776 asociados principalmente a la implementación de software, en el segmento logístico.

2. PASIVOS

Sin perjuicio de lo expuesto en las notas 23 y 24 de los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad, cabe destacar lo siguiente:

Análisis Pasivos (M\$)	Mar - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Pasivos Corrientes	56.792.346	68.952.732	(12.160.386)	-17,6%
Pasivos No Corrientes	768.085.893	734.645.867	33.440.026	4,6%
Total Pasivos	824.878.239	803.598.599	21.279.640	2,6%

Pasivos Corrientes

Los Pasivos Corrientes disminuyen en un 17,6% principalmente por:

- Una disminución en Otros pasivos financieros de M\$9.418.997, asociado principalmente a la reestructuración del financiamiento de Megacentro Noviciado que pasa del corto plazo al largo plazo.
- Una disminución en las cuentas por pagar inversionistas por los préstamos de construcción de corto plazo por un monto de M\$ 82.602 por efecto de la diferencia de tipo de cambio.
- Una disminución en las Cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$1.406.643 asociado principalmente por pagos de obras a la constructora EBCO S.A.
- Un aumento en Pasivos por impuestos a la renta de M\$275.986

Pasivos no Corrientes

El aumento en Pasivos no Corrientes en un 4,6% se debe principalmente a:

- Un aumento de Otros pasivos financieros asociados a la reestructuración del financiamiento de Megacentro Noviciado que pasó del corto plazo al largo plazo, al financiamiento del inmueble Pedro Jorquera y al financiamiento de proyectos en desarrollo como Núcleo Bellavista, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Aeroparque, Megacentro Miraflores III.
- Un aumento en las Cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$7.377.427, asociado principalmente a la incorporación de Núcleo San Diego, sociedad adquirida durante 2019.
- Un aumento en Pasivos por impuestos diferidos de M\$827.337.
- Una disminución en las Cuentas por pagar a inversionistas de M\$471.964 explicado por el efecto de la diferencia de tipo de cambio.

3. PATRIMONIO

Adicionalmente a lo señalado en los Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto de la Sociedad y la Nota 18 a los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad, resulta conveniente considerar lo siguiente:

Análisis Patrimonio (M\$)	Mar - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Capital Emitido	153.015.562	153.015.562	0	0,0%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	105.355.142	104.029.891	1.325.251	1,3%
Otras reservas	72.920.126	73.176.098	(255.972)	-0,3%
Total Patrimonio de la controladora	331.290.830	330.221.551	1.069.279	0,3%
Participaciones no controladoras	33.208.993	33.462.336	(253.343)	-0,8%
TOTAL PATRIMONIO	364.499.823	363.683.887	815.936	0,2%

Patrimonio

El Patrimonio aumenta en un 0,2% debido principalmente a:

- Un aumento en el resultado del ejercicio controlador correspondiente al periodo enero a marzo 2019
- Reconocimiento de dividendo mínimo, correspondiente al 30% de la utilidad líquida.

4. INDICES FINANCIEROS

Índice de Liquidez	Mar - 19	Dic - 18	Δ	Var%
Razón de Liquidez (1)	1,49	1,49	0,00	0,0%
Razón Ácida (2)	1,48	1,48	0,00	0,0%

(1) Activo Corrientes/Pasivo Corrientes

(2) (Activos Corrientes – Inventarios)/Pasivo Corriente

Índice de Endeudamiento	Mar - 19	Dic - 18	Δ	Var%
Razón de Endeudamiento (3)	2,26	2,21	0,5	2,4%
Deuda Financiera Neta (4) / Patrimonio	1,60	1,52	0,08	5,3%
Deuda Financiera Neta (4)/ EBITDA (5)	14,56	14,62	-0,06	-0,4%
Cobertura de Gastos Financieros Netos (6)	1,50	1,54	-0,04	-2,5%
EBITDA (5)/ Ingresos Total	0,41	0,40	0,01	2,2%
Proporción Deuda Corto Plazo (7)	0,07	0,09	-0,02	-19,8%
Proporción Deuda Largo Plazo (8)	0,93	0,91	0,02	1,9%

(3) Pasivos Totales/Patrimonio Total

(4) Deuda Financiera Corriente + Deuda Financiera No Corriente – Efectivos y Equivalentes al Efectivo

(5) Resultado Operacional excluida la Depreciación de 12 meses móviles a marzo 2019 y diciembre 2018 respectivamente

(6) EBITDA /Costos Financieros de 12 meses móviles a marzo 2019 y diciembre 2018 respectivamente

(7) Pasivos Corrientes/Pasivos Totales

(8) Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales

Índice de Rentabilidad	Mar - 19	Dic - 18	Δ	Var%
Rentabilidad del Patrimonio (9)	12,1%	12,7%	-0,6%	-4,4%
Rentabilidad de Activos (10)	3,7%	3,9%	-0,2%	-5,9%
Rendimiento Activos Operacionales (11)	4,3%	4,1%	0,2%	5,0%
Utilidad por Acción (12)	56,96	58,85	(1.9)	-3,2%

(9) Corresponde a la Ganancia (Pérdida) del ejercicio de 12 meses móviles a marzo 2019 y diciembre 2018 respectivamente sobre Patrimonio

(10) Corresponde a la Ganancia (Pérdida) del ejercicio de 12 meses móviles a marzo 2019 y diciembre 2018 respectivamente sobre Total Activos.

(11) Ganancia de actividades operacionales de 12 meses móviles a marzo 2019 y diciembre 2018 respectivamente sobre (PI +PPE)

(12) Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora de 12 meses móviles a marzo 2019 y diciembre 2018 respectivamente sobre número de acciones

5. ANÁLISIS DE RESULTADO

Sin perjuicio de lo señalado en los Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función de la Sociedad, resulta pertinente considerar lo siguiente:

Análisis de Resultados (M\$)	Mar - 19	Mar - 18	Δ M\$	Δ %
Ingresos de actividades ordinarias	24.914.782	21.432.608	3.482.174	16,2%
Costo de ventas	(6.204.405)	(6.058.835)	(145.570)	2,4%
Ganancia bruta	18.710.377	15.373.773	3.336.604	21,7%
Gasto de administración	(6.778.915)	(5.714.185)	(1.064.730)	18,6%
Ganancia de actividades operacionales	11.931.462	9.659.588	2.271.874	23,5%
Ingresos financieros	563.097	17.729	545.368	3.076,1%
Costos financieros	(7.747.485)	(5.600.877)	(2.146.608)	38,3%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	55.382	(2.147)	57.529	2,679.5%
Otras ganancias (pérdidas)	249.327	2.074.292	(1.824.965)	-88,0%
Resultados por unidades de reajuste	798.970	(2.328.965)	3.127.935	-134,3%
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos reclasificados medidos a valor razonable	(2.857.623)	-	(2.857.623)	-100%
Ganancia antes de Impuestos	2.993.130	3.819.620	(830.721)	-21,7%
Gasto por impuestos a las ganancias	(423.529)	668.103	(1.091.632)	-163,4%
Ganancia (pérdida)	2.569.601	4.487.723	(1.918.122)	-42,7%
Ganancia (pérdida) atribuible a:				
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	2.419.819	3.677.532	(1.257.713)	-34,2%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	149.782	810.191	(660.409)	-82,0%
Ganancia (pérdida)	2.569.601	4.487.723	-1.918.122	-42,7%
EBITDA	12.270.909	10.003.245	2.267.664	22,7%

INGRESOS

Los ingresos aumentaron en un 16,2% explicado principalmente por:

- En el segmento de Renta Nacional, un aumento en los ingresos de M\$2.277.624, correspondientes a la incorporación de 103.984 m² de GLA¹.
- En el segmento de Renta Extranjera, un aumento en los ingresos de M\$1.151.746, asociados a un incremento de 47.055 m² del GLA.
- En el segmento Servicio de Logística, un aumento en ingresos de M\$44.612 por un incremento en actividades operacionales.
- En el segmento de Administración y Bodegaje de Documentos, un aumento en ingresos de M\$389.694 por un incremento en actividades operacionales.

EBITDA

EL EBITDA se incrementó en un 22,7% explicado por la variación por segmento de la siguiente manera:

- Aumento de M\$2.294.306 en Renta nacional.
- Aumento de M\$459.947 en Renta extranjera.
- Aumento de M\$46.924 en Administración y Bodegaje de Documentos.
- Disminución de M\$-533.512 en Servicio de Logística.

GANANCIA VALOR LIBRO VS VALOR JUSTO

- La ganancia libro vs valor justo tuvo una disminución de M\$2.857.623 en las propiedades de inversión según lo establece la NIC 40.

¹ GLA: Área total arrendable de un Megacentro

6. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Adicionalmente a lo señalado en los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo de la Sociedad, resulta conveniente considerar lo siguiente:

Flujo Neto de Efectivo (MM\$)	Mar - 19	Mar - 18	Δ MM\$	Var%
Flujo Neto de la Operación	8.324	9.897	(1.572)	-15,9%
Flujo Neto de Inversión	(38.678)	(11.414)	(27.264)	238,9%
Flujo Neto de Financiamiento	16.020	4.338	12.407	269,2%
Flujo de Efectivo Neto	(14.334)	2.821	(17.154)	-608,1%
Efecto de variación tipo de cambio	(213)	(29)	184	634,5%
Efect. y equiv. al inicio de período	72.472	8.382	64.092	764,7%
Efect. y equiv. al final de período	57.925	11.174	46.750	418,4%

De la Operación

Las actividades de la operación presentan un flujo positivo de MM\$8.324, que corresponde a una variación de un -15,9% con respecto al año anterior, explicado principalmente por:

- Un aumento en pago a proveedores de MM\$2.118.
- Una aumento en pago de dividendos de MM\$715.
- Un aumento en los pagos a y por cuenta de empleados de MM\$714.
- Una disminución en el pago de por primas y prestaciones de pólizas suscritas (seguros) de MM\$269.
- Un aumento en el pago de patente municipal de MM\$35.
- Un aumento en el cobro de bienes y servicios de MM\$4.100 relacionado al aumento de ingresos.

De Inversión

Las actividades de inversión presenta un flujo negativo de MM\$38.678, que corresponde a una variación de 238,9%% con respecto al año anterior, debido principalmente a:

- Esto corresponde principalmente a pago de obras de construcción de proyectos en desarrollo, asociados a Núcleo San Diego, Megacentro Aeroparque, Núcleo Bellavista, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Miraflores III, entre otros.
- Un aumento en la compra de propiedades, plantas y equipos de MM\$2.766, asociado principalmente a la compra del inmueble Pedro Jorquera por parte de Mega Frío.
- Préstamos documentados a entidades relacionadas de M\$4.683 asociado a Megacenter Memorial.

De Financiamiento:

Los flujos de actividades de financiamiento tuvieron un flujo positivo de MM\$16.020, que corresponde a una variación con respecto al año anterior de MM\$12.407, explicado principalmente por:

- Importes procedente de Préstamos largo plazo por MM\$26.153 asociado al financiamiento de proyectos en desarrollo
- Un menor pago de pasivos por arrendamientos financieros de MM\$665
- Se generaron mayores pagos de pasivos por Préstamos Hipotecarios por MM\$12.470, asociado a la restructuración de financiamiento de Megacentro Noviciado.
- Se generaron pagos de préstamos a entidades relacionadas por MM\$2.030, asociado a EBCO S.A.

7. RIESGOS

Los principales factores de riesgo a los que se encuentra expuesto el negocio de RedMegacentro S.A. y sus filiales se encuentran descritos en la Nota 26 de los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad.