

**REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES**

**ANÁLISIS 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:

<b>Análisis Activos (M\$)</b>	<b>Mar - 19</b>	<b>Dic - 18</b>	<b>Δ M\$</b>	<b>Var%</b>
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%
<b>Total Activos</b>	<b>1.189.378.062</b>	<b>1.167.282.486</b>	<b>22.095.576</b>	<b>1,9%</b>

**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:

<b>Análisis Pasivos (M\$)</b>	<b>Mar - 19</b>	<b>Dic - 18</b>	<b>Δ M\$</b>	<b>Var%</b>
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%
<b>Total Pasivos</b>	<b>824.878.239</b>	<b>803.598.599</b>	<b>21.279.640</b>	<b>2,6%</b>

### 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:

<b>Análisis Patrimonio (M\$)</b>	<b>Mar - 19</b>	<b>Dic - 18</b>	<b>Δ M\$</b>	<b>Var%</b>
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%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>364.499.823</b>	<b>363.683.887</b>	<b>815.936</b>	<b>0,2%</b>

### 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

<b>Índice de Liquidez</b>	<b>Mar - 19</b>	<b>Dic - 18</b>	<b>Δ</b>	<b>Var%</b>
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

<b>Índice de Endeudamiento</b>	<b>Mar - 19</b>	<b>Dic - 18</b>	<b>Δ</b>	<b>Var%</b>
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

<b>Índice de Rentabilidad</b>	<b>Mar - 19</b>	<b>Dic - 18</b>	<b>Δ</b>	<b>Var%</b>
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:

<b>Análisis de Resultados (M\$)</b>	<b>Mar - 19</b>	<b>Mar - 18</b>	<b>Δ M\$</b>	<b>Δ %</b>
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%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>18.710.377</b>	<b>15.373.773</b>	<b>3.336.604</b>	<b>21,7%</b>
Gasto de administración	(6.778.915)	(5.714.185)	(1.064.730)	18,6%
<b>Ganancia de actividades operacionales</b>	<b>11.931.462</b>	<b>9.659.588</b>	<b>2.271.874</b>	<b>23,5%</b>
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%
<b>Ganancia antes de Impuestos</b>	<b>2.993.130</b>	<b>3.819.620</b>	<b>(830.721)</b>	<b>-21,7%</b>
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%
<b>Ganancia (pérdida) atribuible a:</b>				
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%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>2.569.601</b>	<b>4.487.723</b>	<b>-1.918.122</b>	<b>-42,7%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>12.270.909</b>	<b>10.003.245</b>	<b>2.267.664</b>	<b>22,7%</b>

## **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 m<sup>2</sup> de GLA<sup>1</sup>.
- En el segmento de Renta Extranjera, un aumento en los ingresos de M\$1.151.746, asociados a un incremento de 47.055 m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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:

<b>Flujo Neto de Efectivo (MM\$)</b>	<b>Mar - 19</b>	<b>Mar - 18</b>	<b>Δ MM\$</b>	<b>Var%</b>
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%
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>(14.334)</b>	<b>2.821</b>	<b>(17.154)</b>	<b>-608,1%</b>
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%
<b>Efect. y equiv. al final de período</b>	<b>57.925</b>	<b>11.174</b>	<b>46.750</b>	<b>418,4%</b>

### 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.