

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

ANÁLISIS RAZONADO AL 30 DE JUNIO DE 2019

A continuación se desarrolla un análisis razonado de la situación financiera de la Sociedad como complemento de sus Estados Financieros Consolidados al 30 de Junio 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\$)	Jun - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Activos Corrientes	85.178.683	102.626.271	(17.447.588)	-17,0%
Activos no Corrientes	1.161.119.957	1.064.666.164	96.453.793	9,1%
Total Activos	1.246.298.640	1.167.292.435	79.009.205	6,8%

Activos Corrientes

Los Activos Corrientes disminuyen un 17,0%, equivalente a M\$17.447.588, esto se debe principalmente a:

- Una disminución en Efectivo y efectivo equivalente de M\$25.775.450, asociado principalmente a un préstamo a Megacenter Memorial y Megacenter Corporation para la adquisición de nuevos proyectos en Estados Unidos, compra de terreno en Puerto Montt y pago de Obras de proyectos en ejecución.
- Una disminución en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas de M\$237.365, asociado a la sociedad EBCO.
- Un aumento en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de M\$660.436
- Un aumento en Otros activos no financieros de M\$8.024.565 explicado por un incremento en el IVA crédito fiscal, asociado principalmente a la Sociedad Megacentro Lurín SAC, Núcleo San Diego, Centro Logístico y Distribución ENEA y Rentas Coquimbo.

Activos no corrientes

Los activos no corrientes aumentan en un 9,1%, equivalente a M\$96.453.793, debido principalmente a:

- Un aumento en Propiedades de inversión de M\$61.817.084, asociado a la tasación de activos correspondiente al año 2019.
- Un aumento en Propiedades de inversión en construcción de M\$19.512.354, 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, Megacentro Miramar y Megacentro Brickell.
- Un aumento en Propiedades, plantas y equipo de M\$3.337.189, 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\$228.078 asociados a la implementación de software en el segmento logístico.
- Un aumento en Derecho de uso por M\$6.748.739, por la aplicación de la NIIF 16.

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\$)	Jun - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Pasivos Corrientes	117.715.880	68.952.732	48.763.148	70,7%
Pasivos No Corrientes	749.244.297	734.655.816	14.588.481	2,0%
Total Pasivos	866.690.177	803.608.548	63.351.629	7,9%

Pasivos Corrientes

Los Pasivos Corrientes aumentan en un 70,7% principalmente por:

- Un aumento de Otros pasivos financieros de M\$53.590.978, asociado a un crédito de enlace para el financiamiento del proyecto Megacentro Lurín.
- Una disminución de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar de M\$4.021.758.
- Una disminución en las Cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$798.794 asociado principalmente por pagos de obras a la constructora EBCO S.A.
- Una disminución en las Cuentas por pagar a inversionistas de M\$408.336.
- Un aumento en Pasivos por impuestos a la renta de M\$157.029

Pasivos no Corrientes

El aumento en Pasivos no Corrientes en un 2,0% se debe principalmente a:

- Un aumento de Otros pasivos financieros de M\$5.210.359 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, Núcleo Los Trapenses Megacentro Brickell, Núcleo La Serena, Megacentro Los Carros y Centro Comercial Arequipa Norte.
- Un aumento en las Cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$2.597.602, asociado principalmente a la incorporación de Núcleo San Diego, sociedad adquirida durante 2019.
- Un aumento en Pasivos por impuestos diferidos de M\$6.317.579
- Una disminución en las Cuentas por pagar a inversionistas de M\$6.263.694.
- Un aumento en Pasivo por arrendamiento financiero de M\$6.781.802, por la aplicación de la NIIF 16.

3. PATRIMONIO

Adicionalmente a lo señalado en los Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto de la Sociedad y la Nota 19 a los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad, resulta conveniente considerar lo siguiente:

Análisis Patrimonio (M\$)	Jun - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Capital Emitido	153.015.562	153.015.562	0	0,0%
Otras reservas	73.003.959	73.176.098	(172.139)	-0,2%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	118.281.905	104.029.891	14.252.014	13,7%
Total Patrimonio de la controladora	344.301.426	330.221.551	14.079.875	4,3%
Participaciones no controladoras	35.037.037	33.462.336	1.574.701	4,7%
TOTAL PATRIMONIO	379.338.463	363.683.887	15.654.576	4,3%

Patrimonio

El Patrimonio aumenta en un 4,3% debido principalmente a:

- Un aumento en el resultado del ejercicio controlador correspondiente al periodo enero a junio 2019
- Compensado con el pago de dividendos.

4. INDICES FINANCIEROS

Índice de Liquidez	Jun - 19	Dic - 18	Δ	Var%
Razón de Liquidez (1)	0,72	1,49	-0,80	-53,8%
Razón Ácida (2)	0,72	1,48	-0,76	-51,3%

(1) Activo Corrientes/Pasivo Corrientes

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

Índice de Endeudamiento	Jun - 19	Dic - 18	Δ	Var%
Razón de Endeudamiento (3)	2,29	2,21	0,08	3,4%
Deuda Financiera Neta (4) / Patrimonio	1,68	1,52	0,16	10,6%
Deuda Financiera Neta (4)/ EBITDA (5)	14,76	14,62	0,13	0,9%
Cobertura de Gastos Financieros Netos (6)	1,47	1,54	0	0,0%
EBITDA (5)/ Ingresos Total	0,43	0,40	0,03	5,5%
Proporción Deuda Corto Plazo (7)	0,14	0,09	0,05	58,2%
Proporción Deuda Largo Plazo (8)	0,86	0,91	-0,05	-5,5%

(3) Pasivos Totales/Patrimonio Total

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

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

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

(7) Pasivos Corrientes/Pasivos Totales

(8) Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales

Índice de Rentabilidad	Jun - 19	Dic - 18	Δ	Var%
Rentabilidad del Patrimonio (9)	15,4%	12,7%	2,8%	21,9%
Rentabilidad de Activos (10)	4,7%	3,9%	0,8%	19,1%
Rendimiento Activos Operacionales (11)	4,4%	4,1%	0,3%	6,6%
Utilidad por Acción (\$)	74,72	58,85	15,87	27,0%

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

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

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

(12) Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora de 12 meses móviles a junio 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:

Estado de Resultados (MM\$)	Por los seis Meses terminados al				Por los tres meses terminados al			
	30 de Junio de				30 de Junio de			
	2019	2018	Δ MM\$	Δ %	2019	2018	Δ MM\$	Δ %
Ingresos de actividades ordinarias	51.732	43.955	7.777	18%	26.817	22.522	4.295	19%
Costo de ventas	(14.940)	(14.122)	(817)	6%	(8.735)	(8.063)	(672)	8%
Ganancia bruta	36.792	29.832	6.960	23%	18.082	14.459	3.623	25%
Gasto de administración	(13.781)	(12.105)	(1.676)	14%	(7.002)	(6.391)	(611)	10%
Ganancia de actividades operacionales	23.011	17.727	5.284	30%	11.080	8.067	3.012	37%
Ingresos financieros	970	41	929	2.284%	407	23	384	1.672%
Costos financieros	(16.553)	(11.642)	(4.911)	42%	(8.805)	(6.041)	(2.765)	46%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	55	(8)	63	-811%	0	(10)	9	-96%
Otras ganancias (pérdidas)	171	2.200	(2.029)	-92%	(78)	126	(204)	-162%
Resultados por unidades de reajuste	(5.350)	(5.609)	259	-5%	(6.149)	(3.280)	(2.869)	87%
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos reclasificados medidos a valor razonable	20.796	2.998	17.798	594%	23.654	1.636	22.017	1.345,5%
Ganancia antes de Impuestos	23.101	5.707	17.394	305%	20.108	522	19.585	3.751%
Gasto por impuestos a las ganancias	(5.589)	(698)	(4.891)	701%	(5.165)	(617)	(4.548)	737%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	2.052	59	1.993	3.363%	1.902	(570)	2.472	-434%
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	15.460	4.950	10.510	212%	13.040	475	12.566	2.648%
Ganancia (pérdida)	17.512	5.009	12.503	250%	14.942	(95)	15.038	-15.800%
EBITDA	23.855	18.457	5.398	29%	11.578	8.451	3.127	37%

ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADOS A JUNIO 2019

INGRESOS

Los ingresos aumentaron en un 18% explicado principalmente por:

- En el segmento de Renta Nacional, un aumento en los ingresos de M\$3.690.372, correspondientes a la incorporación de 147.476 m² de GLA¹.
- En el segmento de Renta Extranjera, un aumento en los ingresos de M\$2.535.511, asociados a un incremento de 58.097 m² del GLA.
- En el segmento Servicio de Logística, un aumento en ingresos de M\$597.987 por un incremento en actividades operacionales.
- En el segmento de Administración y Bodegaje de Documentos, un aumento en ingresos de M\$582.001 por un incremento en actividades operacionales.
- En el segmento Holding, un aumento en ingresos de M\$385.831.

EBITDA

EL EBITDA se incrementó en un 29% explicado por la variación por segmento de la siguiente manera:

- Aumento de M\$4.364.062 en Renta nacional.
- Aumento de M\$1.297.336 en Renta extranjera.
- Aumento de M\$247.330 en Administración y Bodegaje de Documentos.
- Disminución de M\$469.578 en Servicio de Logística.
- Disminución de M\$61.478 en Holding
-

GANANCIA VALOR LIBRO VS VALOR JUSTO

- La ganancia libro vs valor justo tuvo un aumento de M\$17.798.455 en las propiedades de inversión según lo establece la NIC 40, debido a las tasaciones trimestrales realizadas.

¹ GLA: Área total arrendable de un Megacentro

ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADOS 2Q2019

INGRESOS

Los ingresos aumentaron en un 19% explicado principalmente por:

- En el segmento de Renta Nacional, un aumento en los ingresos de M\$1.578.926, correspondientes a la incorporación de 43.592 m² de GLA².
- En el segmento de Renta Extranjera, un aumento en los ingresos de M\$1.383.765, asociados a un incremento de 11.042 m² del GLA.
- En el segmento Servicio de Logística, un aumento en ingresos de M\$553.375 por un incremento en actividades operacionales.
- En el segmento de Administración y Bodegaje de Documentos, un aumento en ingresos de M\$192.306 por un incremento en actividades operacionales.
- En el segmento Holding, un aumento en ingresos de M\$219.654.

EBITDA

EL EBITDA se incrementó en un 37% explicado por la variación por segmento de la siguiente manera:

- Aumento de M\$1.916.106 en Renta Nacional.
- Aumento de M\$840.302 en Renta extranjera.
- Aumento de M\$200.406 en Administración y Bodegaje de Documentos.
- Aumento de M\$63.934 en Servicio de Logística.
- Aumento de M\$86.032 en Holding

GANANCIA VALOR LIBRO VS VALOR JUSTO

- La ganancia libro vs valor justo tuvo un aumento de M\$22.017.214 en las propiedades de inversión según los establece la NIC 40, debido a las tasaciones trimestrales realizadas.

² 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\$)	Jun - 19	2018	Δ MM\$	Var%
Flujo Neto de la Operación	13.662	21.439	(7.776)	-36,3%
Flujo Neto de Inversión	(66.526)	(34.808)	(31.718)	91,1%
Flujo Neto de Financiamiento	27.135	20.858	6.277	30,1%
Flujo de Efectivo Neto	(25.729)	7.489	(33.218)	-443,6%
Efecto de Variación en la Tasa de Cambio S/Efectivo y Efectivo Equivalente	(46)	(18)	(29)	159,3%
Efect. y equiv. al inicio de período	72.472	8.382	64.090	764,6%
Efect. y equiv. al final de período	46.696	15.853	30.843	194,6%

De la Operación

Las actividades de la operación presentan un flujo positivo de MM\$13.662, que corresponde a una variación de un -36,3% con respecto al año anterior, explicado principalmente por:

- Un aumento en pago a proveedores de MM\$6.538.
- Una aumento en pago de dividendos de MM\$1.235.
- Un aumento en los pagos a y por cuenta de empleados de MM\$362.
- Un aumento en el pago de por primas y prestaciones de pólizas suscritas (seguros) de MM\$63.
- Un aumento en el cobro de bienes y servicios de MM\$4.528 relacionado al aumento de ingresos.
- Un aumento en el Pago de Impuestos mensuales de MM\$3.746

De Inversión

Las actividades de inversión presenta un flujo negativo de MM\$66.526, que corresponde a una variación de 91,1% con respecto al año anterior, debido principalmente a:

- Un aumento de Compra o Construcción de Propiedades de Inversión de MM\$21.884, asociados a Núcleo San Diego, Megacentro Aeroparque, Núcleo Bellavista, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Miraflores III, Megacentro Lurin, entre otros.
- Un aumento en la compra de propiedades, plantas y equipos de MM\$2.730, asociado principalmente a la compra del inmueble Pedro Jorquera por parte de Mega Frío.
- Préstamos documentados a entidades relacionadas de M\$4.620, asociado principalmente a Megacenter Memorial.

De Financiamiento:

Los flujos de actividades de financiamiento tuvieron un flujo positivo de MM\$27.135, que corresponde a una variación con respecto al año anterior de 30,1%, explicado principalmente por:

- Un aumento en Importes procedente de Préstamos de largo plazo por MM\$74.214 asociado al financiamiento de proyectos en desarrollo, asociado a Megacentro Lurín, Megamadsa Industrial y Megacenter Houport, Megacentro Noviciado, Megacentro Aeroparque, Megacentro Miraflores III, entre otros.
- Un aumento en Pagos de Pasivos por Arrendamientos financieros de MM\$47.251.
- Se generaron mayores pagos de pasivos por Préstamos por MM\$14.178, asociado a la reestructuración de financiamiento de Megacentro Noviciado, Megacenter Houport, Megamadsa y Solidar.
- Se generaron pagos de préstamos a entidades relacionadas por MM\$5.591, asociado a EBCO S.A. y Megacenter Corporation

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.