

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

ANÁLISIS RAZONADO AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 Septiembre 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\$)	Sept - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Activos Corrientes	63.721.076	102.626.271	(38.905.195)	-37,9%
Activos no Corrientes	1.217.871.425	1.064.666.164	153.205.261	14,4%
Total Activos	1.281.592.501	1.167.292.435	114.300.066	9.8%

Activos Corrientes

Los Activos Corrientes disminuyen un 37,9%, equivalente a M\$38.905.195, esto se debe principalmente a:

- Una disminución en Efectivo y efectivo equivalente de M\$42.825.526, 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 Deudores Comerciales y otras Cuentas por cobrar de M\$3.799.732.
- Un aumento en Otros activos no financieros de M\$7.719.298 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 14,4%, equivalente a M\$153.205.261, debido principalmente a:

- Un aumento en Propiedades de inversión de M\$76.663.754, asociado a la tasación de activos correspondiente al año 2019.
- Un aumento en Propiedades de inversión en construcción de M\$59.115.223, asociado principalmente a proyectos en desarrollo como Núcleo San Diego, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Aeroparque, Megacentro Marathon, Megacentro Miraflores III, Núcleo Bellavista, Núcleo Recoleta, Megacentro Bodecen Puerto Montt, Megacentro La Negra, Megacentro Buenaventura, Núcleo Los Trapenses, Megacentro Lurin, Megacentro Miramar y Megacentro Brickell.
- Un aumento en Propiedades, plantas y equipo de M\$3.439.708 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\$613.160 asociados a la implementación de software en el segmento logístico.
- Un aumento en Derecho de uso por M\$6.668.399, 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\$)	Sept - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Pasivos Corrientes	70.188.248	68.952.732	1.235.516	1,8%
Pasivos no Corrientes	832.316.240	734.655.816	97.660.424	13,3%
Total Pasivos	902.504.488	803.608.548	98.895.940	12,3%

Pasivos Corrientes

Los Pasivos Corrientes aumentan en un 1,8% principalmente por:

- Un aumento de Otros pasivos financieros de M\$1.919.776 asociado al financiamiento de nuevos proyectos en desarrollo.
- Un aumento de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar de M\$608.835.
- Una disminución en las Cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$1.574.293 asociado principalmente por pagos de obras a la constructora EBCO S.A.
- Un aumento en Pasivos por impuestos a la renta de M\$137.780

Pasivos no Corrientes

El aumento en Pasivos no Corrientes en un 13,3% se debe principalmente a:

- Un aumento de Otros pasivos financieros de M\$78.714.835 asociados principalmente al financiamiento de proyectos en desarrollo como Núcleo Bellavista, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Aeroparque, Megacentro Miraflores III, Núcleo Los Trapenses Megacenter Brickell, y Megacenter Houport, Megacenter Miramar, Núcleo La Serena, Megacentro Los Carros , Centro Comercial Arequipa Norte, Megacentro Lurín y Megacentro La Negra.
- Un aumento en las Cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$4.194.809, asociado principalmente a la incorporación de Núcleo San Diego, sociedad adquirida durante 2019.
- Un aumento en Pasivos por impuestos diferidos de M\$7.925.537
- Un aumento en Pasivo por arrendamiento financiero de M\$6.779.249 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 18 a los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad, resulta conveniente considerar lo siguiente:

Análisis Patrimonio (M\$)	Sept - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Capital Emitido	153.015.562	153.015.562	0	0,0%
Otras reservas	74.486.193	73.176.098	1.310.095	1,8%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	118.628.556	104.029.891	14.598.665	14,0%
Total Patrimonio de la controladora	346.130.311	330.221.551	15.908.760	4,8%
Participaciones no controladoras	32.957.702	33.462.336	(504.634)	-1,5%
TOTAL PATRIMONIO	379.088.013	363.683.887	15.44.126	4,2%

Patrimonio

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

- Un aumento en el resultado del ejercicio controlador correspondiente al periodo enero a septiembre 2019, esto compensado con el pago de dividendos y una disminución del ejercicio no controlador.

INDICES FINANCIEROS

Índice de Liquidez	Sept - 19	Dic - 18	Δ	Var%
Razón de Liquidez (1)	0,91	1,49	-0,60	-40,3%
Razón Ácida (2)	0,91	1,48	-0,58	-38,9%

(1) Activo Corrientes/Pasivo Corrientes

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

Índice de Endeudamiento	Sept - 19	Dic - 18	Δ	Var%
Razón de Endeudamiento (3)	2,38	2,21	0,17	7,7%
Deuda Financiera Neta (4) / Patrimonio	1,79	1,52	0,28	18,1%
Deuda Financiera Neta (4)/ EBITDA (5)	15,17	14,62	0,55	3,8%
Cobertura de Gastos Financieros Netos (6)	1,37	1,54	-0,18	-11,6%
EBITDA (5)/ Ingresos Total	0,43	0,40	0,02	6,0%
Proporción Deuda Corto Plazo (7)	0,08	0,09	-0,01	-9,4%
Proporción Deuda Largo Plazo (8)	0,92	0,91	0,01	0,9%

(3) Pasivos Totales/Patrimonio Total

(4) Deuda Financiera Corriente + Deuda Financiera No Corriente – Efectivos y Equivalentes al Efectivo – Cuentas por pagar inversionistas

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

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

(7) Pasivos Corrientes/Pasivos Totales

(8) Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales

Índice de Rentabilidad	Sept - 19	Dic - 18	Δ	Var%
Rentabilidad del Patrimonio (9)	10,1%	12,7%	-2,6%	-20,5%
Rentabilidad de Activos (10)	3,0%	3,9%	-1,0%	-24,5%
Rendimiento Activos Operacionales (11)	4,5%	4,1%	0,4%	9,0%
Utilidad por Acción (\$)	51,07	58,85	(7,79)	-13,2%

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

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

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

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

4. 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 Septiembre de				30 de Septiembre de			
	2019	2018	Δ MM\$	Δ %	2019	2018	Δ MM\$	Δ %
Ingresos de actividades ordinarias	79.534	68.331	11.203	16%	27.802	24.376	3.426	14%
Costo de ventas	(31.405)	(29.122)	(2.283)	8%	(16.465)	(15.000)	(1.466)	10%
Ganancia bruta	48.129	39.209	8.920	23%	11.337	9.377	1.960	21%
Gasto de administración	(13.385)	(11.340)	(2.044)	18%	396	765	(369)	-48%
Ganancia de actividades operacionales	34.744	27.869	6.876	25%	11.766	10.142	1.592	16%
Ingresos financieros	2.042	100	1.942	1.936%	1.072	60	1.013	1.698%
Costos financieros	(26.069)	(17.705)	(8.364)	47%	(9.517)	(6.063)	(3.453)	57%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	44	(17)	61	-364%	(11)	(9)	(2)	17%
Otras ganancias (pérdidas)	25.714	31.995	(6.281)	-20%	4.747	26.798	(22.051)	-82%
Resultados por unidades de reajuste	(9.736)	(9.036)	(700)	8%	(4.386)	(3.427)	(959)	28%
Ganancia antes de Impuestos	26.740	33.206	(6.466)	-19%	3.639	27.499	(23.860)	-87%
Gasto por impuestos a las ganancias	(7.470)	(6.066)	(1.403)	23%	(1.881)	(5.368)	3.487	-65%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	1.517	4.228	(2.711)	-64%	(535)	4.169	(4.704)	-113%
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	17.753	22.912	(5.195)	23%	2.293	17.962	(15.669)	-87%
Ganancia (pérdida)	19.270	27.140	(7.870)	-29%	1.758	22.131	(20.372)	-92%
EBITDA	36.030	28.982	7.048	24%	12.170	10.519	1.651	16%

ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADOS A SEPTIEMBRE 2019

INGRESOS

Los ingresos aumentaron en un 16% explicado principalmente por:

- En el segmento de Renta Nacional, un aumento en los ingresos de M\$5.567.066, correspondientes a la incorporación de 146.489 m² de GLA¹.
- En el segmento de Renta Extranjera, un aumento en los ingresos de M\$4.077.255, asociados a un incremento de 69.862 m² de GLA.
- En el segmento Servicio de Logística, un aumento en ingresos de M\$940.811 por un incremento en actividades operacionales.
- En el segmento de Administración y Bodegaje de Documentos, un aumento en ingresos de M\$1.202.619 por un incremento en actividades operacionales.
- En el segmento Holding, un aumento en ingresos de M\$573.801.

EBITDA

EL EBITDA se incrementó en un 24% explicado por la variación por segmento de la siguiente manera:

- Aumento de M\$5.664.553 en Renta nacional.
- Aumento de M\$2.023.532 en Renta extranjera.
- Aumento de M\$121.544 en Administración y Bodegaje de Documentos.
- Disminución de M\$513.989 en Servicio de Logística.
- Disminución de M\$247.585 en Holding
-

OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDA)

- La ganancia libro vs valor justo tuvo una disminución de M\$2.413.966 en las propiedades de inversión según los establece la NIC 40, debido a las tasaciones trimestrales realizadas.

¹ GLA: Área total arrendable de un Megacentro

ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADOS 3Q2019

INGRESOS

Los ingresos aumentaron en un 14% explicado principalmente por:

- En el segmento de Renta Nacional, un aumento en los ingresos de M\$1.876.695, correspondientes principalmente a la incorporación de GLA² de Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Aeroparque y Megacentro Los Carros.
- En el segmento de Renta Extranjera, un aumento en los ingresos de M\$1.541.744, asociados principalmente a la incorporación de GLA de Megacenter Miramar, Megacentro Lurín, Megacenter US y Megacenter Willowbrooke.
- En el segmento Servicio de Logística, un aumento en ingresos de M\$342.824 por un incremento en actividades operacionales.
- En el segmento de Administración y Bodegaje de Documentos, un aumento en ingresos de M\$620.618 por un incremento en actividades operacionales.
- En el segmento Holding, un aumento en ingresos de M\$187.970.

EBITDA

EL EBITDA se incrementó en un 16% explicado por la variación por segmento de la siguiente manera:

- Aumento de M\$1.300.492 en Renta Nacional.
- Aumento de M\$726.196 en Renta extranjera.
- Disminución de M\$125.786 en Administración y Bodegaje de Documentos.
- Disminución de M\$44.411 en Servicio de Logística.
- Disminución de M\$186.107 en Holding

GANANCIA VALOR LIBRO VS VALOR JUSTO

- Al comparar 3Q2019 respecto a 3Q2018, La ganancia libro vs valor justo tuvo una disminución de M\$20.212.421 en las propiedades de inversión según los establece la NIC 40, debido a las tasaciones trimestrales realizadas en los periodos respectivos.

² GLA: Área total arrendable de un Megacentro

5. 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\$)	Sept - 19	Sept - 18	Δ MM\$	Var%
Flujo Neto de la Operación	29.109	35.241	(6.132)	-17,4%
Flujo Neto de Inversión	(99.418)	(65.224)	(33.925)	52,0%
Flujo Neto de Financiamiento	26.749	32.153	(5.404)	-16,8%
Flujo de Efectivo Neto	(43.291)	2.170	(45.461)	-2.095,2%
Efecto de Variación en la Tasa de Cambio S/Efectivo y Efectivo Equivalente	465	129	336	260,5%
Efect. y equiv. al inicio de período	72.472	8.382	64.090	764,6%
Efect. y equiv. al final de período	29.646	10.681	18.966	177,6%

De la Operación

Las actividades de la operación presentan un flujo positivo de MM\$29.109, que corresponde a una variación de un -17,4% con respecto al año anterior, explicado principalmente por:

- Un aumento en pago a proveedores de MM\$8.446.
- Una aumento en pago de dividendos de MM\$1.443.
- Un aumento en los pagos a y por cuenta de empleados de MM\$1.486.
- Un aumento en el pago de por primas y prestaciones de pólizas suscritas (seguros) de MM\$139.
- Un aumento en el cobro de bienes y servicios de MM\$12.399 relacionado al aumento de ingresos.
- Un aumento en el Pago de Otros Impuestos (Contribuciones y PPM) de MM\$4.428
-

De Inversión

Las actividades de inversión presenta un flujo negativo de MM\$99.149, que corresponde a una variación de 52,0% con respecto al año anterior, debido principalmente a:

- Un aumento de Compra o Construcción de Propiedades de Inversión de MM\$19.252, asociados a Núcleo San Diego, Núcleo Bellavista, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Miraflores III, Megacentro Lurin, Megacentro Buenaventura, Megacentro La Negra entre otros.
- Un aumento en la compra de propiedades, plantas y equipos de MM\$3.748, asociado principalmente a la compra del inmueble Pedro Jorquera por parte de Mega Frío.
- Un aumento en Préstamos documentados a entidades relacionadas de M\$4.582, asociado principalmente a Megacenter Memorial.

De Financiamiento:

Los flujos de actividades de financiamiento tuvieron un flujo positivo de MM\$26.749, que corresponde a una variación con respecto al año anterior de -16,8%, explicado principalmente por:

- Un aumento en Importes procedente de Préstamos de largo plazo por MM\$76.367 asociado al financiamiento de proyectos en desarrollo, asociado a Megacentro Lurín, Megamadsa Industrial y Megacenter Houport, Megacentro Noviciado, Megacentro Miraflores III, Megacentro La Negra, Megacentro Buenaventura, entre otros.
- Un aumento en Pagos de Pasivos por Arrendamientos financieros de MM\$47.185.
- Se generaron mayores pagos de pasivos por Préstamos por MM\$22.462, asociado principalmente a la reestructuración de financiamiento de Megacentro Noviciado, Megacenter Houport, Megamadsa y Solidar.
- Se generaron mayores pagos de préstamos a entidades relacionadas por MM\$7.029, asociado a EBCO S.A. y Megacenter Corporation, Megacenter Houport, entre otros.

6. 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.

7. RIESGOS DE INDUSTRIA

La industria de bodegaje es altamente competitiva, donde conviven grandes empresas e inversionistas especializados con variados tipos de participantes. En términos de vacancia, se encuentra influenciada por la entrada en operación de nuevos proyectos, lo que obliga a contar con proyectos bien diseñados y a mantener precios competitivos. Independiente de esto, la industria presenta importantes barreras de entrada para estos formatos, favoreciendo el negocio de los actuales participantes. Para la mitigación de dichos factores, además de contar con proyectos de primer nivel, contamos con una excepcional diversificación en términos de cartera de activos, clientes y ubicaciones con excelente accesos, conectividad y alta exposición.

Adicionalmente, las operaciones de la industria de bodegaje están influenciadas por el desempeño de la economía. En periodos adversos al ciclo, la industria podría verse potencialmente afectada por mayores tasas de vacancia. Sin embargo, tenemos altas tasas de ocupación históricas, potenciadas por la creciente demanda de bodegas y centros de distribución, esto nos ha permitido cerrar contratos con anterioridad al inicio de operaciones de sus activos. Además, tenemos una buena estabilidad en la generación de flujos operacionales, contamos con contratos de largo plazo con clientes de alta calidad crediticia, en particular en la modalidad “build to suit”. El producto que entregamos está especialmente diseñado para agregar valor a las actividades de nuestros clientes, por lo que representa un activo esencial para la cadena de suministros de los mismos, generando un alto incentivo a mantenerse en nuestras ubicaciones. Asimismo, contamos con buena flexibilidad operacional, dado que una porción relevante de los activos corresponde a bodegas con capacidad de reconvertirse ante cambios en requerimientos o necesidades de los clientes.”