

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

ANÁLISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

A continuación se desarrolla un análisis razonado de la situación financiera de la Sociedad como complemento de sus Estados Financieros Consolidados al 31 de Diciembre de 2018 y 31 de Diciembre de 2017.

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\$)	Dic-18	Dic-17	Δ M\$	Var%
Activos Corrientes	102.626.271	31.261.513	71.364.758	228,3%
Activos no Corrientes	1.064.666.164	810.921.097	253.745.067	31,3%
Total Activos	1.167.292.435	842.182.610	325.109.825	38.6%

Activos Corrientes

Los Activos Corrientes aumentan un 228,3% que equivalen a M\$71.364.758, esto se debe principalmente a:

- Un aumento en Efectivo y efectivo equivalente a M\$64.089.709, asociado principalmente a los fondos obtenidos en el aumento de capital.
- Un aumento en cuentas por cobrar a clientes de M\$6.780.973, esto se explica por financiamientos pendientes de cobrar.
- Un aumento en otros activos no financieros de M\$607.592 explicado por un incremento en el IVA crédito fiscal.
- Un aumento en Activos por impuestos equivalentes a M\$260.911 por pagos de PPM.

Activos no corrientes

Los activos no corrientes aumentan en un 31,3%, equivalente a M\$253.745.067, debido principalmente a:

- Un aumento en Propiedades de Inversión de M\$114.239.916, asociado principalmente al aumento del valor de activos por el efecto de la tasación conforme a lo establecido en la NIC 40 (IFRS propiedad de Inversión).
- Un aumento en Propiedades de inversión en construcción de M\$135.824.630, asociado a proyectos en desarrollo y adquisición de terrenos.
- Un aumento en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas de M\$3.559.484.
- Un aumento en Activos intangibles distintos a plusvalía de M\$642.653, asociados principalmente a la implementación de software, en el segmento logístico.

2. PASIVOS

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

Análisis Pasivos (M\$)	Dic-18	Dic-17	Δ M\$	Var%
Pasivos Corrientes	68.952.732	66.431.877	2.520.855	3,8%
Pasivos No Corrientes	734.655.816	548.416.943	186.238.873	34,0%
Total Pasivos	803.608.548	614.848.820	188.759.728	30,7%

Pasivos Corrientes

Los Pasivos Corrientes aumentan en un 3,8% principalmente por:

- Un aumento en cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar de M\$8.167.330, explicado principalmente por un aumento en dividendos por pagar, garantías recibidas y cuentas con proveedores.
- Un aumento en Otros pasivos financieros por M\$5.405.401.
- Un aumento en Pasivos por impuestos de M\$581.815
- Una disminución en cuentas por pagar a entidades relacionadas equivalente a M\$11.633.691

Pasivos no Corrientes

El aumento en Pasivos no Corrientes en un 34% se debe principalmente a:

- Un aumento de Otros pasivos financieros asociados a los financiamientos de proyectos clasificados en propiedades de inversión y propiedades de inversión en construcción por un monto de M\$174.156.486
- Un aumento en Pasivos por impuestos diferidos de M\$11.673.616, explicado principalmente por el aumento en la tasación conforme a lo establecido en la NIC 40 (IFRS propiedad de Inversión).

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\$)	Dic-18	Dic-17	Δ M\$	Var%
Capital Emitido	153.015.562	62.338.492	90.677.070	145,5%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	104.029.891	70.662.520	32.222.374	44,9%
Otras reservas	73.176.098	71.807.517	2.513.578	3,6%
Total Patrimonio de la controladora	330.221.551	204.808.529	125.413.022	61,2%
Participaciones no controladoras	33.462.336	22.525.261	10.937.075	48,6%
TOTAL PATRIMONIO	363.683.887	227.333.790	136.350.097	60,0%

Patrimonio

El Patrimonio aumenta en un 60,0% debido a:

- Un aumento del capital social realizado en el mes de noviembre de 2018 equivalente a M\$90.730.395, el cual está totalmente suscrito y pagado.
- Un aumento en el Patrimonio controlador debido al resultado del ejercicio de M\$38.978.307, esto compensado con los pagos de dividendos provisorios con cargo al resultado del año 2018 de M\$5.357.484
- La participación no controladora aumenta en M\$10.937.075 explicado por el resultado del ejercicio no controlador de M\$7.087.673 y un incrementos por transferencia y otros cambios de M\$3.849.402

4. INDICES FINANCIEROS

Índice de Liquidez	Dic-18	Dic-17	Δ	Var%
Razón de Liquidez (1)	1,49	0,47	1,02	216,3%
Razón Ácida (2)	1,48	0,47	1,02	216,5%

(1) Activo Corrientes/Pasivo Corrientes

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

Índice de Endeudamiento	Dic-18	Dic-17	Δ	Var%
Razón de Endeudamiento (3)	2,21	2,70	-0,49	-18,3%
Deuda Financiera Neta (4) / Patrimonio	1,62	2,09	-0,47	-22,3%
Deuda Financiera Neta (4)/ EBITDA (5)	15,64	15,38	0,26	1,7%
Cobertura de Gastos Financieros Netos (6)	1,54	1,39	0,15	10,7%
EBITDA (5)/ Ingresos Total	0,40	0,40	0,00	0,5%
Proporción Deuda Corto Plazo (7)	0,09	0,11	-0,02	-20,6%
Proporción Deuda Largo Plazo (8)	0,91	0,89	0,02	2,5%

(3) Pasivos Totales/Patrimonio Total

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

(5) Resultado Operacional excluida la Depreciación

(6) EBITDA /Costos Financieros

(7) Pasivos Corrientes/Pasivos Totales

(8) Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales

Índice de Rentabilidad	Dic-18	Dic-17	Δ	Var%
Rentabilidad del Patrimonio (9)	12,7%	17,1%	-4,5%	-26,1%
Rentabilidad de Activos (10)	3,9%	4,6%	-0,7%	-14,7%
Rendimiento Activos Operacionales (11)	4,1%	3,9%	0,2%	6,4%
Utilidad por Acción (12)	58,85	64,35	-5,50	-8,5%

(9) Ganancia (pérdida) del ejercicio/Total Patrimonio

(10) Ganancia (pérdida) del ejercicio/Total Activo.

(11) Ganancia de actividades operacionales/(PI +PPE)

(12) Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora/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\$)	Dic-18	Dic-17	Δ M\$	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	93.677.162	77.009.719	16.667.443	21,6%
Costo de ventas	(30.168.727)	(24.259.073)	(5.909.654)	24,4%
Ganancia bruta	63.508.435	52.750.646	10.757.789	20,4%
Gasto de administración	(27.250.652)	(23.120.505)	(4.130.147)	17,9%
Ganancia de actividades operacionales	36.257.783	29.630.141	6.627.642	22,4%
Ingresos financieros	718.945	570.437	148.508	26,0%
Costos financieros	(24.443.036)	(22.143.059)	(2.299.977)	10,4%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(33.626)	(297.262)	263.636	-88,7%
Otras ganancias (pérdidas)	58.704.711	50.382.495	8.322.216	16,5%
Resultados por unidades de reajuste	(14.051.468)	(5.078.389)	(8.973.079)	176,7%
Ganancia antes de Impuestos	57.153.309	53.064.363	4.088.946	7,7%
Gasto por impuestos a las ganancias	(11.087.329)	(14.107.897)	3.020.569	-21,4%
Ganancia (pérdida)	46.065.980	38.956.466	7.109.515	18,2%
Ganancia (pérdida) atribuible a:				
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	38.978.307	31.631.783	7.346.525	23,2%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	7.087.673	7.324.683	(237.010)	-3,2%
Ganancia (pérdida)	46.065.980	38.956.466	7.109.515	18,2%
EBITDA	37.734.275	30.866.681	6.867.594	22,2%

INGRESOS

Los ingresos aumentaron en un 21,6% explicado principalmente por:

- En el segmento de Renta Nacional, un aumento en los ingresos de M\$9.406.955, correspondientes a la incorporación de 74.840 m² de GLA¹.
- En el segmento de Renta Extranjera, un aumento en los ingresos de M\$3.064.607, asociados a un incremento de 50.621 m² del GLA.
- En el segmento Servicio de Logística, un aumento en ingresos de M\$3.375.118 por un incremento en actividades operacionales.
- En el segmento de Administración y Bodegaje de Documentos, un aumento en ingresos de M\$1.049.940 por incremento de actividades operacionales.

EBITDA

EL EBITDA se incrementó en un 22,2% explicado por los siguientes aumentos:

- M\$5.902.200 en el segmento de renta nacional
- M\$654.394 en renta extranjera
- M\$169.414 en Administración y Bodegaje de Documentos
- M\$141.586 en Servicio de Logística.

OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

- Durante el año 2018 se reconoció el efecto por tasación de las propiedades de inversión, según lo establece la NIC 40, lo que significó reconocer un monto de M\$ 52.749.821 en el estado de resultados integrales, un 4,5% superior a lo reconocido el año 2017.

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\$)	Dic-18	Dic-17	Δ MM\$	Var%
Flujo Neto de la Operación	33.570	33.334	236	0,7%
Flujo Neto de Inversión	(201.092)	(95.733)	(105.359)	110,1%
Flujo Neto de Financiamiento	231.078	57.842	173.236	299,5%
Efecto en la variación en las T. de Cambio	534	(432)	965	-223,6%
Variación Flujo de Efectivo Neto	64.090	(4.989)	69.079	-1.384,7%
Efect. y equiv. al inicio de período	8.382	13.371	(4.989)	-37,3%
Efect. y equiv. al final de período	72.472	8.382	64.090	764,6%

De la Operación

Las actividades de la operación presentan un flujo positivo de MM\$33.570, que corresponde a una variación de un 0,7% con respecto al año anterior, explicado principalmente por:

- Un aumento en cobros procedentes de ventas de bienes y servicios por MM\$12.775, asociado a mayores ingresos de actividades ordinarias.
- Un aumento en otros ingresos de MM\$2.361
- Una aumento en Pago a proveedores de MM\$5.599
- Aumento en el pago de impuestos mensuales (F29) de MM\$5.405
- Los pagos a y por cuenta de los empleados generaron un flujo negativo mayor equivalente a MM\$2.002
- Un aumento en el pago de contribuciones de MM\$839
- Un aumento en el pago de dividendos de MM\$552
- Un aumento en el pago de por primas y prestaciones de pólizas suscritas (seguros) de MM\$272
- Un aumento en el pago de patente municipal de MM\$130

De Inversión

Las actividades de inversión presenta un flujo negativo de MM\$201.092, que corresponde a una variación de 110,1% con respecto al año anterior, debido principalmente a:

- Un aumento en la Compra o construcción de Propiedades de Inversión de MM\$104.834

De Financiamiento:

Los flujos de actividades de financiamiento tuvieron un flujo positivo de MM\$231.078, que corresponde a una variación con respecto al año anterior de MM\$173.236, explicado principalmente por:

- Los fondos recibidos por el aumento de capital realizado en el mes de noviembre por un monto de MM\$90.731
- Un mayor Importe procedente de Préstamos largo plazo por MM\$96.552 asociado al financiamiento de las Propiedades de Inversión y propiedades de inversión en construcción y terrenos.
- Se generaron mayores pagos de pasivos por Arrendamientos Financieros (Leasing) por MM\$7.344.
- Se generaron mayores pagos de préstamos hipotecarios equivalentes a MM\$6.646.

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.

8. RIESGOS DE MERCADO

La industria de Bodegaje es altamente competitiva donde conviven grandes empresas o inversionistas especializados, con variados tipos de participantes. En términos de vacancia, se encuentra afectada por algunos saltos en el indicador de ocupación debido a la entrada en operación de nuevos proyectos. Independiente de esto la industria presenta importantes barreras de entrada para estos formatos, favoreciendo el negocio de los actuales participantes. Contamos con una excepcional diversificación en términos de cartera de activos, clientes y ubicaciones con excelente accesos, conectividad y alta exposición.

Las operaciones de la industria 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 representa una actividad esencial para la cadena de suministros de los clientes, por lo que tienen un alto incentivo a mantenerse en nuestras ubicaciones. Además 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.