

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES
ANÁLISIS RAZONADO AL 31 DE DICIEMBRE 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 Diciembre 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\$)	Dic - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Activos Corrientes	58.782.962	102.626.271	(43.843.309)	-42,7%
Activos no Corrientes	1.317.167.284	1.064.666.164	252.501.120	23,7%
Total Activos	1.375.950.246	1.167.292.435	208.657.811	17,9%

Activos Corrientes

Los Activos Corrientes disminuyen un 42,7%, equivalente a M\$43.843.309, esto se debe principalmente a:

- (-) Una disminución en Efectivo y efectivo equivalente de M\$50.495.637, asociado principalmente a un préstamo concedido a Megacenter Memorial LLC y Megacenter Corporation LLC para la adquisición de nuevos proyectos en Estados Unidos, compra de terreno en Puerto Montt y Chillán y pago de Obras de proyectos en ejecución.
- (-) Una disminución en Deudores Comerciales y otras Cuentas por cobrar de M\$1.411.689, asociado a la mejora en la gestión de cobranzas.
- (+) Un aumento en Otros activos no financieros de M\$8.272.835 explicado principalmente por un incremento en el IVA crédito fiscal, asociado a proyectos en ejecución en las sociedades chilenas Núcleo San Diego SpA, Centro Logístico y Distribución ENEA SpA, Rentas Coquimbo SpA, Bodecen S.A., Rentas Buenaventura SpA y Rentas El Retiro SpA e incrementos en el IGV crédito fiscal en las sociedades peruanas Megacentro Lurín SAC y Megacentro Aceros SAC.

Activos no corrientes

Los activos no corrientes aumentan en un 23,7%, equivalente a M\$252.501.120, debido principalmente a:

- (+) Un aumento en Propiedades de inversión de M\$236.701.575, asociado a la tasación de activos correspondiente al 31 de diciembre de 2019.
- (+) Un aumento en Propiedades, plantas y equipo de M\$3.084.818 asociado principalmente a la adquisición de la propiedad Pedro Jorquera por parte de Mega Frío Chile S.A..
- (+) Un aumento en Activos intangibles distintos a plusvalía de M\$485.890 asociados a la implementación de software en el segmento logístico.
- (+) Reconocimiento de Derecho de Uso por M\$6.664.278 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\$)	Dic - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Pasivos Corrientes	72.052.831	68.952.732	3.100.099	4,5%
Pasivos no Corrientes	887.547.433	734.655.816	152.891.617	20,8%
Total Pasivos	959.600.264	803.608.548	155.991.716	19,4%

Pasivos Corrientes

Los Pasivos Corrientes aumentan en un 4,5% principalmente por:

- (-) Una disminución de Otros pasivos financieros de M\$1.839.539, asociado principalmente a:
 - o (-) En el segmento de rentas nacional, refinanciamientos de activos del corto al largo plazo asociado principalmente a los proyectos Núcleo Vicuña Mackenna y Megacentro Noviciado y el pago del crédito a corto plazo de Megacentro Chicureo.
 - o (-) En el segmento de renta extranjera, el pago a inversionistas en las filiales de Estados Unidos.
 - o (+) En el segmento logística, el financiamiento de la adquisición de la propiedad de Pedro Jorquera por Mega Frío Chile S.A..
- (+) Un aumento de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar de M\$1.290.121, asociado al aumento de garantías de clientes, impuestos por pagar y proveedores.
- (+) Un aumento en las Cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$3.003.428 asociado principalmente estados de pago con la constructora EBCO S.A.
- (+) Un aumento en Pasivos por impuestos a la renta de M\$453.229

Pasivos no Corrientes

El aumento en Pasivos no Corrientes en un 20,8% se debe principalmente a:

- (+) Un aumento de Otros pasivos financieros de M\$127.293.906 asociados al financiamiento de:
 - o En el segmento de rentas nacional, asociado principalmente a los proyectos Núcleo Bellavista, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Aeroparque, Megacentro Miraflores III, Núcleo Los Trapenses, Megacentro Los Carros, Megacentro La Negra, Megapuerto, Núcleo San Diego Norte
 - o En el segmento de renta extranjera, asociado principalmente a los proyectos Megacenter Brickell, Megacenter Houport y Megacenter Miramar en EEUU y Arequipa Norte y Megacentro Lurín en Perú.
- (-) Una disminución en las Cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$2.220.555, asociado principalmente al pago de préstamos relacionados con la sociedad EBCO S.A en el proyecto Núcleo San Diego.
- (+) Un aumento en Pasivos por impuestos diferidos de M\$20.427.313, asociado principalmente al aumento en las Propiedades de Inversión, esto producto de la aplicación de la NIC 40.
- (+) Reconocimiento de Pasivo por arrendamiento financiero de M\$6.844.938 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\$)	Dic - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Capital Emitido	153.015.562	153.015.562	0	0,0%
Otras reservas	74.716.587	73.176.098	1.540.489	2,1%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	142.092.645	104.029.891	38.062.754	36,6%
Total Patrimonio de la controladora	369.824.794	330.221.551	39.603.243	12,0%
Participaciones no controladoras	46.525.188	33.462.336	13.062.852	39,0%
TOTAL PATRIMONIO	416.349.982	363.683.887	52.666.095	14,5%

Patrimonio

El Patrimonio aumenta en un 14,5% debido principalmente a:(+) Un aumento en el resultado del ejercicio controlador y no controlador correspondiente al periodo enero a Diciembre 2019, esto compensado con el pago de dividendos.

4. INDICES FINANCIEROS

Índice de Liquidez	Dic - 19	Dic - 18	Δ	Var%
Razón de Liquidez (1)	0,82	1,49	-0,67	-45,2%
Razón Ácida (2)	0,81	1,48	-0,67	-45,1%

(1) Activos Corrientes/Pasivos Corrientes

(2) (Activos Corrientes – Inventarios)/Pasivos Corrientes

Índice de Endeudamiento	Dic - 19	Dic - 18	Δ	Var%
Razón de Endeudamiento (3)	2,30	2,21	0,10	4,3%
Deuda Financiera Neta (4) / Patrimonio	1,76	1,52	0,24	15,9%
Deuda Financiera Neta / EBITDA (5)	15,42	14,62	0,80	5,4%
Cobertura de Gastos Financieros Netos (6)	1,39	1,54	-0,15	-9,8%
EBITDA / Ingresos Total	0,44	0,40	0,04	9,4%
Proporción Deuda Corto Plazo (7)	0,08	0,09	-0,01	-12,5%
Proporción Deuda Largo Plazo (8)	0,92	0,91	0,01	1,2%

(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, Amortización y efectos NIIF 16 de 12 meses móviles a diciembre 2019 y diciembre 2018 respectivamente

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

(7) Total Pasivos Corrientes/Pasivos Totales

(8) Total Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales

Índice de Rentabilidad	Dic - 19	Dic - 18	Δ	Var%
Rentabilidad del Patrimonio (9)	12,2%	12,7%	-0,43%	-3,4%
Rentabilidad de Activos (10)	3,7%	3,9%	-0,24%	-6,2%
EBITDA / Activos Operacionales (11)	4,8%	4,6%	0,12%	2,6%
Utilidad por Acción (\$) (12)	62,40	58,85	3,54	6,0%

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

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

(11) Propiedad Planta y Equipo y Propiedades de Inversión (no en Construcción) excluyendo terrenos.

(12) Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora de 12 meses móviles a diciembre 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\$)	Dic - 19	Dic -18	Δ MM\$	Δ %
Ingresos de actividades ordinarias	107.824	93.677	14.147	15%
Costo de ventas	(42.359)	(40.382)	(1.977)	5%
Ganancia bruta	65.465	53.295	12.170	23%
Gasto de administración	(19.027)	(17.037)	(1.990)	12%
Ganancia de actividades operacionales	46.438	36.258	10.180	28%
Ingresos financieros	2.211	719	1.492	208%
Costos financieros	(34.110)	(24.443)	(9.667)	40%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	181	(34)	215	-639%
Otras ganancias (pérdidas)	69.231	58.705	10.527	18%
Resultados por unidades de reajuste	(13.119)	(14.051)	933	-7%
Ganancia antes de Impuestos	70.833	57.153	13.679	24%
Gasto por impuestos a las ganancias	(19.898)	(11.087)	(8.810)	79%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	9.611	7.088	2.524	36%
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	41.324	38.978	2.345	6%
Ganancia (pérdida)	50.935	46.066	4.869	11%
EBITDA	47.497	37.734	9.763	26%

ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADOS A DICIEMBRE 2019

INGRESOS

Los ingresos aumentaron en un 15,1% explicado principalmente por:

- (+) En el segmento de Renta Nacional, un aumento en los ingresos de M\$7.627.413, correspondientes a la incorporación de 148.860 m² de GLA¹.
- (+) En el segmento de Renta Extranjera, un aumento en los ingresos de M\$4.762.438, asociados a un incremento de 33.507 m² del GLA.
- (+) En el segmento Servicio de Logística, un aumento en ingresos de M\$908.594 por un incremento en actividades operacionales.
- (+) En el segmento de Administración y Bodegaje de Documentos, un aumento en ingresos de M\$1.620.556 por incremento de actividades operacionales.
- (+) En el segmento Holding, un aumento en ingresos de M\$778.968

EBITDA

EL EBITDA se incrementó en un 25,9% explicado por la variación por segmento de la siguiente manera:

- (+) Aumento de M\$6.756.952 en Renta nacional.
- (+) Aumento de M\$3.471.231 en Renta extranjera.
- (+) Aumento de M\$366.852 en Administración y Bodegaje de Documentos.
- (-) Disminución de M\$856.937 en Servicio de Logística.
- (+) Aumento de M\$27.479 en Holding.
-

RESULTADO NO OPERACIONAL

- (+) La ganancia libro vs valor justo tuvo un aumento de M\$18.229.360 relacionado a las propiedades de inversión según los establece la NIC 40.
- (+) Un aumento en Ingresos financieros de M\$1.491.881, asociado a intereses de fondos mutuos
- (-) Un aumento en Costos financieros de M\$9.667.001, asociado a crecimiento de la deuda financiera producto de los nuevos proyectos.
- (-) En el año 2018 se obtuvieron mayores utilidades asociado a las ventas de terrenos de M\$5.095.085 en las sociedades Núcleo Los Trapenses S.A. y Rentas Coquimbo SpA y una mayor ganancia asociadas a la venta de acciones de M\$2.834.180 por parte de la sociedad Rentas La Castellana S.A., entre otros.

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 - 19	Dic - 18	Δ MM\$	Var%
Flujo Neto de la Operación	45.857	33.570	12.287	36,6%
Flujo Neto de Inversión	(138.719)	(201.092)	62.373	-31,0%
Flujo Neto de Financiamiento	41.853	231.078	(189.225)	-81,9%
Flujo de Efectivo Neto	(51.008)	63.556	(114.564)	-180,3%
Efecto de Variación en la Tasa de Cambio sobre Efectivo y Efectivo Equivalente	512	554	(21)	-4,0%
Efect. y equiv. al inicio de período	72.472	8.382	64.090	764,6%
Efect. y equiv. al final de período	21.976	72.472	(50.496)	-69,7%

De la Operación

Las actividades de la operación presentan un flujo positivo de MM\$45.857 que corresponde a una variación de un 36,6% con respecto al año anterior, explicado principalmente por:

- (+) Un aumento en cobro de bienes y servicios por MM\$28.653.
- (-) Un aumento en pago a proveedores de MM\$6.332.
- (-) Un aumento en pago de dividendos de MM\$1.955.
- (-) Un aumento en los pagos a y por cuenta de empleados de MM\$2.851.
- (-) Un aumento en el pago de primas y prestaciones de pólizas suscritas (seguros) de MM\$379.
- (-) Un aumento en el Pago de Otros Impuestos (Contribuciones y PPM) de MM\$727.
-

De Inversión

Las actividades de inversión presenta un flujo negativo de MM\$138.719, que corresponde a una variación de -31,0% con respecto al año anterior, debido principalmente a:

- (+) Una disminución en la Compra o construcción de propiedades de inversión de MM\$72.379.
- (-) Un aumento en la compra de propiedades, plantas y equipos de MM\$3.070, asociado principalmente a la compra del inmueble Pedro Jorquera por parte de Mega Frío Chile S.A.
- (-) Un aumento en Préstamos documentados a entidades relacionadas de MM\$1.280, asociado principalmente a Megacenter Memorial.

De Financiamiento:

Los flujos de actividades de financiamiento tuvieron un flujo positivo de MM\$41.853, que corresponde a una variación con respecto al año anterior de -81,9%, explicado principalmente por:

- (-) En el mes de noviembre 2018, se concretó un aumento de capital por MM\$90.730.
- (-) Un aumento en Pagos de Pasivos por Arrendamientos financieros de MM\$49.011.
- (-) Una disminución de Importes procedentes de préstamos de largo plazo de MM\$3.536

- (-) Se generaron pagos por Préstamos por MM\$38.635, asociado principalmente a la restructuración de financiamiento de los proyectos Megacentro Noviciado, Vicuña Mackenna, Megacentro Noviciado, Chicureo, Megacenter Houport, Megamadsa, Solidar y Megacentro Lurín y
- (+) Se generaron pagos de Préstamos a entidades relacionadas por MM\$1.693 asociado principalmente a Megacenter Corporation, Megacenter Houport, entre otros.
- (-) Un aumento en pagos por Préstamos a entidades relacionadas por MM\$12.424, asociado principalmente a la Sociedad EBCO S.A. e inversionistas.

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 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."