



ACCIÓN DE RATING

5 de mayo, 2022

Comunicado de clasificación

RATINGS

Redmegacentro S.A.

Solvencia / bonos	A+
Tendencia	Positiva
Estados Financieros	4T-2021

METODOLOGÍAS

[Metodología general de clasificación de empresas](#)

[Metodología de rentas inmobiliarias](#)

CONTACTOS

Francisco Loyola
+56 2 2896 8205
Gerente de Clasificación
floyola@icrchile.cl

Fernando Villa
+56 2 2896 8207
Director Senior, Corporaciones y Fondos
fvilla@icrchile.cl

Redmegacentro S.A.

Comunicado de cambio de tendencia

ICR asigna tendencia positiva a la clasificación de solvencia y líneas de bonos de Redmegacentro S.A., manteniendo en rating en categoría A+. El cambio de tendencia considera los siguientes factores:

- ❖ **Sólido desempeño operacional histórico y esperado.** La compañía ha mostrado un continuo crecimiento en su capacidad de generación de flujos de caja operacionales, gracias a su sostenida expansión en superficie arrendable, alta capacidad de colocación de contratos en nuevos activos, elevadas tasas de ocupación y sólido desempeño, inclusive en medio de un contexto desafiante. Entre 2015 y 2021, Redmegacentro mostró un crecimiento anual compuesto de 15,2% en superficie arrendable, 19,0% en ingresos ordinarios y 22,4% en EBITDA. En consecuencia, el indicador de EBITDA sobre ABL promedio muestra una tendencia sostenida al alza.

Para los próximos trimestres esperamos la compañía mantenga tanto la incorporación de nueva superficie como la sólida gestión comercial, aprovechando las tendencias de mercado que muestran una creciente demanda por superficie de renta industrial, continuando el impulso positivo en resultados operacionales.

- ❖ **Consolidación de período intensivo de inversiones:** Redmegacentro ha basado su estrategia de negocio en una fuerte expansión de superficie arrendable, con el consecuente riesgo de desarrollo, añadiendo en promedio cerca de 155 mil metros cuadrados adicionales de ABL en los últimos cinco años. A diciembre de 2021, la compañía alcanzó más de 1,55 millones de metros cuadrados de superficie, lo que refleja una muy alta escala de operación, siendo una de las mayores empresas de renta inmobiliaria en Chile.

Dentro de los proyectos, destacamos la construcción y puesta en marcha de su mayor inversión individual: Megacentro Buenaventura, centro de distribución de más de 350 mil m² de superficie, cuyo inicio de operaciones contempla varias etapas entre 2021 y 2023, y con un muy alto porcentaje de su superficie pre-colocada en contratos de largo plazo con grandes clientes, como MercadoLibre.

Esperamos que a partir de 2022, las tasas de expansión de la compañía se desaceleren, tanto por la consolidación de sus inversiones actuales, como por el alto tamaño relativo alcanzado, que implica que las expansiones futuras representen un menor porcentaje de su activo en operación, reduciendo por lo tanto el riesgo de desarrollo.

- ❖ **Expectativas de mejora en indicadores crediticios:** La combinación del creciente desempeño operacional, con un menor peso relativo del plan de expansión en su estrategia de negocios, debería resultar en una mejora gradual de sus principales indicadores de cobertura.

En particular, el indicador de deuda financiera neta sobre EBITDA, a diciembre de 2021 muestra una leve mejora, y proyectamos que el indicador se continúe alejando lentamente de su peak de 16,0 veces alcanzado a junio de 2020. A diciembre de 2021, el indicador se ubicaba en 14,3 veces, y para el cierre de 2022 esperamos se sitúe en niveles incluso menores. En forma análoga, el indicador de cobertura de gastos financieros netos muestra una mejora desde 1,3 veces a 1,7 veces entre los ejercicios 2020 y 2021, tendencia que debería mantenerse en el mediano plazo.

La mejora en los indicadores crediticios, se complementa con el aumento de capital por \$68.729 millones que se llevó a cabo en junio de 2021, a través del que se gestó el ingreso del fondo de inversión Link Inmobiliario I al 14,34% de la propiedad de la compañía. Este aumento de capital refuerza un plan financiero de largo plazo que busca fortalecer la estructura financiera de Redmegacentro, y fomentar un crecimiento menos intensivo en deuda.

En consecuencia, de acuerdo a los antecedentes antes expuestos, esperamos que en un horizonte de 12 a 18 meses, la compañía pueda experimentar una mejora en su clasificación de riesgo, toda vez que se mantengan los fundamentos que justifican esta acción de tendencia.

Evolución de ratings

Fecha	Clasificación solvencia / bonos	Tendencia	Motivo
14-ago-19	A+	Estable	Primera Clasificación
11-may-20	A+	Estable	Reseña anual
28-may-21	A+	Estable	Reseña anual
29-abr-22	A+	Positiva	Cambio de tendencia

Definición de categorías

Categoría A

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero esta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

La subcategoría “+” denota una mayor protección dentro de la categoría.

Anexo: Resumen financiero Redmegacentro S.A.

	Denominación	Dic-18	Dic-19	Dic-20	Dic-21
BALANCE					
Caja	Miles de pesos	72.471.667	21.976.030	38.125.071	31.913.869
Activos corrientes	Miles de pesos	102.626.271	58.782.962	89.045.577	90.879.618
Activos no corrientes	Miles de pesos	1.064.666.164	1.317.167.284	1.436.964.259	1.696.109.400
Activos totales	Miles de pesos	1.167.292.435	1.375.950.246	1.526.009.836	1.786.989.018
Pasivos corrientes	Miles de pesos	68.952.732	72.052.831	80.173.085	81.564.687
Pasivos no corrientes	Miles de pesos	734.655.816	887.547.433	1.012.939.770	1.157.292.775
Pasivos totales	Miles de pesos	803.608.548	959.600.264	1.093.112.855	1.238.857.462
Deuda financiera corriente	Miles de pesos	35.725.702	33.886.163	39.801.663	33.637.977
Deuda financiera no corriente	Miles de pesos	626.932.394	755.018.085	871.403.954	996.697.481
Deuda financiera bruta	Miles de pesos	662.658.096	788.904.248	911.205.617	1.030.335.458
Deuda financiera neta	Miles de pesos	590.186.429	766.928.218	873.080.546	998.421.589
Patrimonio	Miles de pesos	363.683.887	416.349.982	432.896.981	548.131.556
RESULTADOS Y FLUJOS					
Ingresos ordinarios	Miles de pesos	93.677.162	107.824.053	121.338.554	143.771.889
Costo de ventas	Miles de pesos	30.168.727	42.359.157	45.676.269	54.467.393
Ganancia bruta	Miles de pesos	63.508.435	65.464.896	75.662.285	89.304.496
Margen bruto	%	67,8%	60,7%	62,4%	62,1%
Resultado Operacional	Miles de pesos	36.257.783	46.437.827	54.948.006	67.918.324
Margen Operacional	%	38,7%	43,1%	45,3%	47,2%
EBITDA	Miles de pesos	37.734.276	48.166.269	56.726.379	69.686.840
Margen EBITDA	%	40,3%	44,7%	46,8%	48,5%
ABL	m ²	1.035.017	1.217.385	1.362.002	1.555.193
EBITDA/ABL	M\$/m ²	39,4	42,8	44,0	47,8
Flujo Operacional	Miles de pesos	47.466.729	65.749.989	71.670.372	98.831.548
Capex	Miles de pesos	200.682.521	131.373.211	126.379.796	172.472.750
EBITDA-Capex	Miles de pesos	-162.948.245	-83.206.942	-69.653.417	-102.785.910
Ingresos Financieros	Miles de pesos	718.945	2.210.826	1.635.637	1.670.350
Gastos Financieros	Miles de pesos	24.443.036	34.110.037	44.231.286	43.494.663
Gastos financieros netos	Miles de pesos	23.724.091	31.899.211	42.595.649	41.824.313
Resultado Neto	Miles de pesos	46.065.981	50.934.935	19.841.949	29.624.599
INDICADORES FINANCIEROS					
Liquidez	Veces	1,5	0,8	1,11	1,11
Endeudamiento total	Veces	2,2	2,3	2,5	2,3
Endeudamiento financiero	Veces	1,8	1,9	2,1	1,9
Endeudamiento financiero neto	Veces	1,6	1,8	2,0	1,8
Deuda financiera / activo total	%	56,8%	57,3%	59,7%	57,7%
Cobertura de gastos financieros netos	Veces	1,6	1,5	1,3	1,7
Deuda financiera neta sobre EBITDA	Veces	15,6	15,9	15,4	14,3
ROA de EBITDA	%	3,8%	3,8%	3,9%	4,2%
ROE	%	15,6%	13,1%	4,7%	6,0%
ROS	%	49,2%	47,2%	16,4%	20,6%
Capex/Ingreso	%	214,2%	121,8%	104,2%	120,0%
Capex / activo	%	17,2%	9,5%	8,3%	9,7%

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO EMITIDAS POR INTERNATIONAL CREDIT RATING COMPAÑÍA CLASIFICADORA DE RIESGO LIMITADA ("ICR") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE ICR RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE LOS EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE ICR INCLUIR OPINIONES ACTUALES RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. ICR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD DE UN EMISOR DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN DE ICR PUBLICADAS PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO ENUNCIADAS EN LAS CLASIFICACIONES DE ICR. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO, PERO NO LIMITADO A: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y DEMAS OPINIONES, INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE ICR, NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORÍA FINANCIERA O DE INVERSIÓN, COMO TAMPOCO SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA COMPRAR, VENDER O CONSERVAR VALORES DETERMINADOS. TAMPOCO LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSIONISTA EN PARTICULAR. ICR EMITE SUS CLASIFICACIONES DE RIESGO Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSIONISTA LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE ICR, AL IGUAL QUE LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSIONISTAS MINORISTAS Y PODRÍA SER INCLUSO TEMERARIO E INAPROPIADO, POR PARTE DE LOS INVERSIONISTAS MINORISTAS TENER EN CONSIDERACION LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR O LAS PUBLICACIONES DE ICR AL TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA CONTACTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE ICR.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO *BENCHMARK*, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN *BENCHMARK*.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por ICR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se provee "TAL COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al emitir una clasificación de riesgo sea de suficiente calidad y de fuentes que ICR considera fiables, incluidos, en su caso, fuentes de terceros independientes. Sin embargo, ICR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de clasificación o en la elaboración de las publicaciones de ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores fuera notificado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) pérdidas actuales o ganancias futuras o (b) pérdidas o daños ocasionados en el caso que el instrumento financiero en cuestión no haya sido objeto de clasificación de riesgo otorgada por ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo, pero no limitativo, a negligencia (excluido, no obstante, el fraude, una conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

ICR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CLASIFICACIONES DE RIESGO Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN ENTREGADA O EFECTUADA POR ESTA EN FORMA ALGUNA.

En cuanto a la certificación de los Modelos de Prevención de Delitos, que es un servicio que ICR presta, ICR declara que ni ésta ni ninguna persona relacionada, ha asesorado en el diseño o implementación del Modelo de Prevención de Delitos a las personas jurídicas que están siendo certificadas o a una entidad del grupo empresarial al cual ellas pertenecen. Al mismo tiempo, declara que tampoco forma parte de dicho grupo empresarial. Toda la información contenida en este documento se basa en la información pública presentada a la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF"), a las bolsas de valores, información proporcionada voluntariamente por el emisor y obtenida por ICR de fuentes que estima como correctas y fiables.

Atendida la posibilidad de errores humanos o mecánicos, así como otros factores, sin embargo, toda la información contenida en este documento se proporciona "TAL COMO ESTÁ" sin garantía de ningún tipo.

ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al certificar un Modelo de Prevención de Delitos sea de calidad suficiente y de fuentes que la ICR considera fiables incluyendo, cuando corresponde, fuentes de información de terceros independientes. No obstante, ICR no es un auditor y no puede en todos los casos verificar o validar de forma independiente la información recibida en este proceso o en la preparación de su certificación.