



## ACCIÓN DE RATING

21 de agosto, 2019

Comunicado

### RATINGS

#### Redmegacentro S.A.

Solvencia / bonos	A+
Tendencia	Estable
Estados Financieros	1Q - 2019

### METODOLOGÍAS

[Metodología general de clasificación de empresas](#)

[Metodología de rentas inmobiliarias](#)

### CONTACTOS

Francisco Loyola +56 2 2896 8205  
Gerente de Clasificación  
[floyola@icrchile.cl](mailto:floyola@icrchile.cl)

Fernando Villa +56 2 2896 8207  
Gerente de Corporaciones  
[fvilla@icrchile.cl](mailto:fvilla@icrchile.cl)

## Redmegacentro S.A.

Comunicado de primera clasificación de riesgo

**ICR clasifica en categoría A+/Estable, la solvencia y líneas de bonos en proceso de inscripción, de Redmegacentro S.A.** La compañía, con una superficie arrendable de más de 1 millón de metros cuadrados, es uno de los líderes del mercado de renta inmobiliaria industrial en Chile y cuenta con presencia internacional en Estados Unidos y Perú. La clasificación de riesgo del negocio refleja los siguientes aspectos:

- ❖ Liderazgo de la compañía a nivel nacional, con una participación estimada de 18,2% en el mercado de bodegas y centros de distribución, ubicándose en el segundo lugar en posición de mercado.
- ❖ Altas tasas de ocupación históricas, que se han mantenido consistentemente sobre 92% en los últimos años y un 94% considerando únicamente activos maduros (87% para el portafolio completo), pese al alto ritmo de crecimiento en superficie, lo que refleja una sólida capacidad comercial, potenciada por una creciente demanda por bodegas y centros de distribución, que permiten a la compañía cerrar contratos con anterioridad al inicio de operaciones de sus activos.
- ❖ Estabilidad en su generación de flujos operacionales, sustentada en contratos de largo plazo con clientes de alta calidad crediticia, en particular en la modalidad “build to suit”.
- ❖ El servicio entregado por la compañía representa una actividad esencial para la cadena de suministro de sus clientes, por lo que sus operaciones reflejan una baja sensibilidad al ciclo y un bajo incentivo de cambio para los clientes, donde, además, los activos no se exponen al riesgo de flujo de personas, como es el caso de la renta comercial.
- ❖ Excepcional diversificación en términos de cartera de activos operacionales, clientes y ubicaciones.
- ❖ 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 de la compañía.
- ❖ Moderado nivel de inversión y maduración de activos, reflejado en el continuo desarrollo e incorporación de superficie arrendable a su portafolio de propiedades, que implica constantes necesidades de financiamiento y un mayor grado de riesgo en comparación con compañías que mantienen bajos ritmos de expansión.
- ❖ El 2019, Redmegacentro S.A. obtuvo la certificación como Empresa B entregada por B Lab, entidad sin fines de lucro en Estados Unidos. Con esto, la compañía consolida su compromiso con el bienestar social, medioambiental y económico.

Lo anterior implica una **clasificación de riesgo del negocio en categoría AA-**.

Desde el punto de vista financiero, la empresa cuenta con una adecuada fortaleza en su capacidad de generar flujos operacionales, reflejada en un crecimiento sostenido en el EBITDA, con márgenes que se mantienen en torno a 59% en el negocio de renta y 40% a nivel consolidado, además de adecuadas tasas de rendimiento del activo operacional.

Sin embargo, dado que la compañía se encuentra en continuo crecimiento, sus niveles de endeudamiento y ratios de deuda financiera neta sobre EBITDA se ubican en rangos altos respecto a otros operadores de rentas inmobiliarias, lo que, por el momento, implica una reducción de un *notch* respecto a la clasificación del riesgo del negocio, resultando en una **clasificación de solvencia en categoría A+**.

Respecto a **las líneas de bonos en proceso de inscripción**, la estructura de sus contratos, covenants y garantías, no incorporan condiciones que ameriten una clasificación de riesgo distinta a la solvencia del emisor, **quedando clasificadas en categoría A+**.

### Rating outlook

La tendencia “Estable”, indica que, dado el negocio de la compañía, sus inversiones aprobadas y financiamiento, no se evidencian factores que puedan alterar la clasificación de riesgo en los próximos doce meses.

### Factores que podrían aumentar el rating

La clasificación de riesgo podría variar al alza conforme las actuales inversiones de la compañía alcancen una etapa de madurez tal, que permita a la empresa reducir su apalancamiento y alcanzar indicadores crediticios acorde con una mejor clasificación de riesgo, y/o si futuras inversiones se financiaran con una estructura de financiamiento más conservadora.

### Factores que podrían disminuir el rating

La clasificación de riesgo podría variar a la baja si la compañía implementara un plan de inversiones muy agresivo que debilite tanto su riesgo de negocio como riesgo financiero, o si el rendimiento de sus activos en operación se deteriorara de manera tal que afectara su capacidad de generación de flujos de caja.

## Evolución de ratings

Fecha	Clasificación solvencia / bonos	Tendencia	Motivo
ago-19	A+	Estable	Primera Clasificación

## 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.

*La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*