



## ACCIÓN DE RATING

8 de mayo, 2023

Comunicado de clasificación

### RATINGS

#### Redmegacentro S.A.

Solvencia / bonos	AA-
Tendencia	Estable
Estados Financieros	4T-2022

### 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  
Director Senior, Corporaciones y Fondos  
[fvilla@icrchile.cl](mailto:fvilla@icrchile.cl)

## Redmegacentro S.A.

Comunicado de cambio de clasificación y tendencia

**ICR sube a categoría AA-/Estable, desde A+/Positiva, la clasificación de solvencia y bonos de Redmegacentro S.A.** La acción de rating 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 contextos desafiantes. Entre 2018 y 2022, Redmegacentro mostró un crecimiento anual compuesto de 14,3% en superficie arrendable, alcanzando un tamaño de 1.765.672 m<sup>2</sup> al cierre de 2022, con una tasa de ocupación de 95%. Durante el mismo lapso de tiempo, la compañía mostró un crecimiento anual compuesto de 17,08% en ingresos ordinarios y 22,7% en EBITDA, exhibiendo una continua mejora en los flujos de EBITDA por ABL promedio.

La expansión ha venido acompañada de una continua mejora en diversificación por activos y clientes. Al cierre de 2022 el principal cliente de la compañía representaba cerca del 8% de su ABL, en una cartera compuesta por más de 7.400 clientes, entre los cuales se encuentran empresas líderes en sus respectivos rubros.

- ❖ **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. Durante los últimos cinco años, se incorporó un promedio anual de 177 mil metros cuadrados en nuevos activos.

El año 2021 comenzó la puesta en marcha del mayor centro industrial de la compañía: Megacentro Buenaventura, activo con más de 288 mil metros cuadrados de superficie, cuyo mayor arrendatario es Mercado Libre, y que se espera que concluya su maduración durante este año.

Luego de varios años de alto crecimiento, a partir de 2023 se proyectan tasas de expansión más conservadoras, lo que tiene un impacto favorable en el perfil de riesgo del negocio, al reducir el grado de exposición a riesgo de desarrollo. De acuerdo al plan de inversiones en ejecución, la tasa de expansión de 2023 debería bordear el 4,3%, marcando una reducción significativa respecto a los años previos. Esta consolidación del plan expansivo, y moderación en las tasas de crecimiento a futuro representan un elemento esencial en el presente cambio de clasificación, al reflejarse en una mejora en el perfil de riesgo del negocio y en una trayectoria favorable en los flujos de EBITDA ajustado por Capex, robusteciendo la capacidad de generación de flujos de caja libres y reduciendo las necesidades de apalancamiento.

- ❖ **Mejora sostenida en indicadores crediticios:** La combinación del creciente desempeño operacional, con un menor peso relativo del plan de expansión en su estrategia de negocios, ha resultado en una mejora gradual en sus indicadores de cobertura de obligaciones, especialmente en la trayectoria del indicador de deuda financiera neta sobre EBITDA. A diciembre de 2022, este indicador alcanzaba 12,3 veces, lo que contrasta favorablemente con el *peak* de 16,4 veces alcanzado a junio de 2022. Para el cierre de 2023 esperamos que este indicador continúe su tendencia a la baja, al incorporar la maduración de Megacentro Buenaventura y los flujos de los proyectos en ejecución que deberían comenzar a operar en 2023. De acuerdo a información provista por la compañía, el directorio ha establecido como objetivo que este indicador alcance niveles de 9 veces para el año 2024, lo que se ajusta a nuestra visión respecto a una estrategia que combina un crecimiento más conservador con menores requerimientos de obligaciones financieras.

Adicionalmente, la nueva administración de la compañía ha buscado enfocarse en el fortalecimiento del negocio medular, por lo que durante 2022 se efectuaron algunas enajenaciones de activos no esenciales, como el negocio de Mega Archivos y algunos activos en Estados Unidos, operaciones que permitieron recaudar más de 100 mil millones de pesos que permitieron robustecer la posición de liquidez.

Finalmente, 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. Dicho 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.

## 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
31-may-22	A+	Positiva	Reseña anual
28-abr-23	AA-	Estable	Cambio de clasificación y tendencia

## Definición de categorías

### Categoría AA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

La subcategoría “-” denota una menor protección dentro de la categoría.

### 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 ésta 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	Dic-22
<b>BALANCE</b>						
Caja	Miles de pesos	72.471.667	21.976.030	38.125.071	31.913.869	67.614.916
Activos corrientes	Miles de pesos	102.626.271	58.782.962	89.045.577	90.879.618	197.065.267
Activos no corrientes	Miles de pesos	1.064.666.164	1.317.167.284	1.436.964.259	1.696.109.400	1.811.532.692
Activos totales	Miles de pesos	1.167.292.435	1.375.950.246	1.526.009.836	1.786.989.018	2.008.597.959
Pasivos corrientes	Miles de pesos	68.952.732	72.052.831	80.173.085	81.564.687	100.760.874
Pasivos no corrientes	Miles de pesos	734.655.816	887.547.433	1.012.939.770	1.157.292.775	1.272.982.285
Pasivos totales	Miles de pesos	803.608.548	959.600.264	1.093.112.855	1.238.857.462	1.373.743.159
Deuda financiera corriente	Miles de pesos	35.725.702	33.886.163	40.063.185	33.942.077	30.312.732
Deuda financiera no corriente	Miles de pesos	626.932.394	755.018.085	878.176.939	1.003.670.551	1.100.393.610
Deuda financiera bruta	Miles de pesos	662.658.096	788.904.248	918.240.124	1.037.612.628	1.130.706.342
Deuda financiera neta	Miles de pesos	590.186.429	766.928.218	880.115.053	1.005.698.759	1.063.091.426
Patrimonio	Miles de pesos	363.683.887	416.349.982	432.896.981	548.131.556	634.854.800
<b>RESULTADOS Y FLUJOS</b>						
Ingresos ordinarios	Miles de pesos	93.677.162	107.824.053	121.338.554	143.771.889	176.013.729
Costo de ventas	Miles de pesos	30.168.727	42.359.157	45.676.269	54.467.393	65.513.871
Ganancia bruta	Miles de pesos	63.508.435	65.464.896	75.662.285	89.304.496	110.499.858
Margen bruto	%	67,8%	60,7%	62,4%	62,1%	62,8%
Resultado Operacional	Miles de pesos	36.257.783	46.437.827	54.948.006	67.918.324	83.780.174
Margen Operacional	%	38,7%	43,1%	45,3%	47,2%	47,6%
Depreciación y Amortización	Miles de pesos	1.476.493	1.728.442	1.778.373	1.768.516	1.739.676
EBITDA	Miles de pesos	37.734.276	48.166.269	56.726.379	69.686.840	85.519.850
Margen EBITDA	%	40,3%	44,7%	46,8%	48,5%	48,6%
Flujo Operacional	Miles de pesos	47.466.729	65.749.989	71.670.372	98.831.548	115.747.209
Capex	Miles de pesos	200.682.521	131.373.211	126.379.796	172.472.750	95.687.027
Ventas de activo fijo	Miles de pesos	3.126.937	363.291	12.098.122	4.482.459	101.588.152
EBITDA-Capex	Miles de pesos	-162.948.245	-83.206.942	-69.653.417	-102.785.910	-10.167.177
Ingresos Financieros	Miles de pesos	718.945	2.210.826	1.635.637	1.670.350	4.411.650
Gastos Financieros	Miles de pesos	24.443.036	34.110.037	44.231.286	43.494.663	55.032.235
Resultado Neto	Miles de pesos	46.065.981	50.934.935	19.841.949	29.624.599	107.980.547
<b>INDICADORES FINANCIEROS</b>						
Liquidez	Veces	1,5	0,8	1,11	1,11	1,96
Endeudamiento total	Veces	2,2	2,3	2,5	2,3	2,2
Endeudamiento financiero	Veces	1,8	1,9	2,1	1,9	1,8
Endeudamiento financiero neto	Veces	1,6	1,8	2,0	1,8	1,7
Deuda financiera / activo total	%	56,8%	57,3%	60,2%	58,1%	56,3%
Cobertura de gastos financieros netos	Veces	1,6	1,5	1,3	1,7	1,7
Deuda financiera neta sobre EBITDA	Veces	15,6	15,9	15,5	14,4	12,3
ROA de EBITDA	%	3,8%	3,8%	3,9%	4,2%	4,5%
ROE	%	15,6%	13,1%	4,7%	6,0%	18,3%
Capex/Ingreso	%	214,2%	121,8%	104,2%	120,0%	54,4%
Capex / activo	%	17,2%	9,5%	8,3%	9,7%	4,8%
ABL	m2	1.035.017	1.217.385	1.362.002	1.555.193	1.765.672
EBITDA/ABL	M\$/m2	39,4	42,8	44,0	47,8	51,5

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, licenciadores 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.