



ACCIÓN DE RATING

30 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

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

Redmegacentro S.A.

Comunicado anual de clasificación de riesgo y nuevo instrumento

ICR ratifica en categoría AA-/Estable la clasificación de solvencia y líneas de bonos N°s 984 y 985 de Redmegacentro S.A., con sus respectivas series. Asimismo, clasifica en categoría AA-/Estable las líneas de bonos N°s 1.053 y 1.054.

La clasificación asignada a la compañía considera los siguientes fundamentos:

- ❖ **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, Red Megacentro mostró un crecimiento anual compuesto de 14,3% en superficie arrendable, alcanzando un tamaño de 1.765.672 m² 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:** Red Megacentro 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 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 reciente 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 un dígito 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., operaciones que permitieron recaudar más de \$100.000 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 Red Megacentro, 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
23-may-23	AA-	Estable	Reseña anual

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.

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 TOMAR 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.