

FELLER RATE RATIFICA EN "A+" LAS CLASIFICACIONES DE RED MEGACENTRO. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

6 MAYO 2022 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó las clasificaciones asignadas a la solvencia y las líneas de bonos de Red Megacentro S.A. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "A+" asignada a la solvencia y las líneas de bonos de Red Megacentro S.A. refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Satisfactoria".

Red Megacentro realiza actividades asociadas a la renta industrial de bodegas en Chile, Perú y Estados Unidos de Norteamérica. Adicionalmente, en Chile, realiza servicios de logística, digitalización y bodegaje de documentos. En los últimos 16 años, la entidad ha registrado un fuerte incremento en la superficie arrendable, pasando desde los 32.611 m² hasta los 1.555.193 m², evidenciando un crecimiento anual compuesto del 27,3%. Esto, en conjunto con la maduración del negocio, se ha traducido en un relevante incremento en los ingresos consolidados.

A diciembre de 2021, los ingresos registraron un aumento anual del 18,5%, alcanzando los \$ 143.772 millones. Ello se explica por un aumento en los ingresos de cada uno de los segmentos en los que participa la entidad, destacando las variaciones anuales del negocio de renta nacional (21,5%), producto de la incorporación de 170.451 m²; y del negocio de logística (24,9%), debido a un mayor nivel de actividad.

A igual periodo, la generación de Ebitda presentó un aumento anual del 22,8%, alcanzando los \$ 69.687 millones, con un margen Ebitda del 48,5%, lo que se compara positivamente con lo exhibido en los últimos años (41,9% promedio entre los años 2014 y 2020). Esto, en línea con el proceso de maduración de los activos recientemente colocados, un mayor nivel ocupación promedio (94,5% al cierre de 2021) y el incremento en las tarifas promedio evidenciado en los segmentos de renta nacional y extranjera, con variaciones anuales del 2,3% y 3,2%, respectivamente.

Adicionalmente, considera los mayores márgenes en los negocios de logística y de administración y bodegaje de documentos, los que presentaron un mayor nivel de actividad.

Entre los años 2012 y 2021, producto de la inversión en nuevos proyectos, la compañía registró un constante aumento en el *stock* de deuda financiera, pasando desde los \$ 109.570 millones hasta los \$ 1.037.613 millones, lo que considera las cuentas por pagar a inversionistas. Sin incorporar dichas cuentas, la deuda financiera ajustada alcanzó los \$ 1.006.108 millones, cifra un 13,3% superior a la del cierre de 2020.

El plan estratégico ha sido financiado con una adecuada composición de deuda financiera, flujos de la operación y aportes de capital. A propósito de este último, en

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
abr-22	A+	Estables
abr-21	A+	Estables
LÍNEA BONOS 1053, 1054, 984, 985 - A, B, C, D, Línea		
abr-22	A+	Estables
abr-21	A+	Estables

junio de 2021 ingresó como accionista el Fondo de Inversión Link - Inmobiliario I, mediante un aumento de capital por \$ 68.729 millones, fortaleciendo la flexibilidad financiera de la entidad.

A diciembre de 2021, una mayor generación de Ebitda y un incremento en los niveles de deuda menor al esperado resultaron en una mejoría de los indicadores de cobertura. En particular, el índice de deuda financiera neta sobre Ebitda alcanzó las 14,4 veces (15,5 veces al cierre de 2020), mientras que la razón de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda llegó a 14,0 veces (15,0 veces a diciembre de 2020), en línea con lo previsto por Feller Rate.

En tanto, a igual periodo, la cobertura de gastos financieros alcanzó las 1,6 veces, desde las 1,3 veces presentadas a igual periodo del año anterior.

Actualmente, el plan de inversión de la compañía contempla el desarrollo de 25 proyectos en Chile y tres centros operacionales a nivel internacional, los que consideran una inversión total de UF 12,7 millones y US\$ 144 millones, respectivamente, de los cuales se habían ejecutado un 69,4% y un 70,9%, respectivamente, a diciembre de 2021.

Al cierre de 2021, la entidad contaba con una liquidez "Satisfactoria". Esto consideraba recursos en caja por \$ 31.914 millones y una generación de flujo de caja neto operacional ajustado (FCNOA) de \$ 66.585 millones, en comparación a vencimientos de deuda de corto plazo por \$ 33.942 millones. Adicionalmente, se contempla un acotado reparto de dividendos, cuyos fondos restantes serán utilizados para el financiamiento de las inversiones.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera el desarrollo del actual plan estratégico y la gestión comercial de Red Megacentro, precolocando una parte importante de la nueva superficie arrendable, lo que resultará, en el corto y mediano plazo, en una mayor capacidad de generación de flujos, con una base segura de clientes. Ello, en conjunto con el compromiso del Directorio de disminuir el endeudamiento financiero, resultaría en una constante mejoría de los indicadores crediticios.

En particular, Feller Rate estima que la cobertura de deuda financiera neta sobre Ebitda disminuirá hasta las 10 veces en el mediano plazo. A su vez, se espera que el indicador de cobertura sobre gastos financieros se mantenga en torno a las 1,5 veces en el corto plazo.

ESCENARIO DE ALZA: Se podría dar en el caso de que la compañía evidencie un fortalecimiento en su posición financiera por sobre los rangos esperados, en un plazo de tiempo menor al estimado en el escenario base.

ESCENARIO DE BAJA: Podría gatillarse como consecuencia de la mantención de indicadores crediticios en rangos por sobre lo esperado para la clasificación actual. Esto, como consecuencia de políticas financieras más agresivas o condiciones de

mercado más complejas.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ▶ Esteban Sánchez - Analista principal
- ▶ Felipe Pantoja - Analista secundario
- ▶ Nicolás Martorell - Director Senior

Contacto: Esteban Sánchez - Tel. 56 2 2757 0400