

Humphreys ratifica clasificación de las líneas de bonos de RedMegacentro S.A. en “Categoría AA-” con tendencia “Estable”

Uno de los principales operadores de bodegas y centros de distribución a nivel nacional

Santiago, 08 de agosto de 2024

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Líneas de Bonos		AA-
Bonos	BRMEG-D	AA-
Bonos	BRMEG-E	AA-
Bonos	BRMEG-F	AA-
Bonos	BRMEG-G	AA-
Bonos	BRMEG-H	AA-

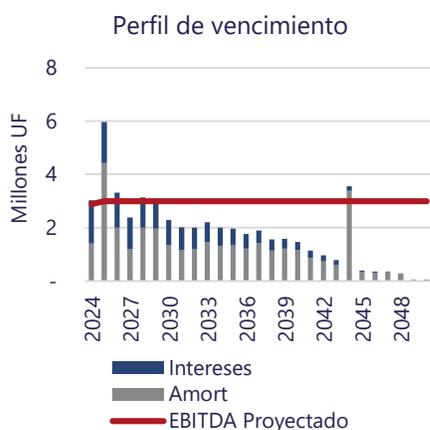
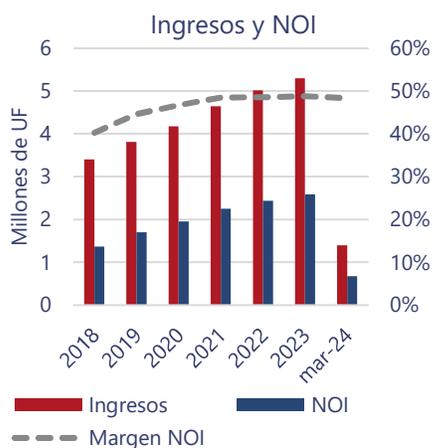
Humphreys decidió mantener clasificación en “Categoría AA-” a las líneas de bonos de **RedMegacentro S.A. (RedMegacentro)**, Asimismo, la perspectiva de clasificación se mantiene en “Estable”.

Dentro de los principales argumentos, que sustentan la clasificación de **RedMegacentro** en “Categoría AA-”, destaca la capacidad de generación de flujo que presentan los activos de la sociedad, lo cual la capacita para resistir elevados *stress* financieros y económicos compatibles con los utilizados usualmente por **Humphreys** para la clasificación asignada. En los hechos, a marzo 2024, sus inmuebles de renta se valorizan en torno a 1,41 veces el valor de la deuda. Adicionalmente, se considera la adecuada solvencia de sus principales arrendatarios, y que a su vez la importancia relativa de cada uno de ellos es muy reducida respecto al total de ingresos del emisor, dado la gran atomización por arrendatarios (el principal representa solo un 6,1% de los ingresos), la diversidad por rubro, la duración de los contratos y la renovación de los mismos.

Otro aspecto que favorece a la clasificación, son las características propias del negocio, las que, una vez que se materializan las inversiones, permiten que el flujo de caja operacional de la empresa sea elevado con relación a su nivel de ingresos (el margen NOI promedio los últimos tres años es de 48,6%). Se debe considerar que a medida que se van incorporando más propiedades arrendables se atenúan los efectos que se pueden generar por el debilitamiento de una fuente de ingresos en particular, lo que debiera de reafirmarse a medida que entren en operación nuevos inmuebles a la cartera de propiedades.

Como elemento adicional, la clasificación se ve favorecida por la experiencia que posee en la industria, con más de 28 años de operación, lo cual le ha permitido generar un modelo de negocios con propensión a la diversificación geográfica de ingresos y flujos, en términos de arriendo y desarrollo de bodegas y centros de distribución.

Por otra parte, la clasificación de riesgo se ve limitada por el hecho de que la sociedad requiere hacer inversiones relevantes en activos fijos para mantener un crecimiento orgánico en el futuro, las cuales son financiadas — en general— por una mezcla de deuda y flujos de efectivo generados por el



arriendo de propiedades. En este sentido, la ejecución de proyectos no exitosos o menos rentables que los existentes podría deteriorar la relación actual entre capacidad de generación de flujos del emisor y sus obligaciones financieras (sin desconocer que el crecimiento de la capacidad instalada tiende a disminuir los efectos de nuevos proyectos).

El proceso de evaluación también incorpora el nivel de competencia en los segmentos operativos en que se desenvuelve la compañía, lo que puede generar, en el mediano-largo plazo, presiones en el precio de arrendamiento de cada local.

Cabe destacar que la sociedad cuenta con pólizas de seguros que cubren incendios, sismos, pérdidas de entradas por arriendo y otros siniestros.

Otro elemento considerado en la clasificación de riesgo está asociado a al riesgo propio y particular de cada una de sus filiales, así como son las inherentes diferencias entre las legislaciones nacionales e internacionales y la exposición al tipo de cambio, considerando que algunas de las filiales perciben sus ingresos en una moneda distinta a la nacional, pudiendo, eventualmente, generar un descalce de moneda (se incluye el hecho que las economías donde opera la compañía exhiben un riesgo soberano distinto al de Chile).

La perspectiva de la clasificación se califica en "Estable", por cuanto en el mediano plazo no se visualizan cambios de relevancia ni en los riesgos que afectan a la compañía.

RedMegacentro es una sociedad que pertenece a EBCO Ltda. (31,5%), Inversiones Siemel S.A. (22,1%), Fondo de inversión Link – Inmobiliario I (14,7%), Inversiones Patagual, (12,7%), Inversiones y Asesorías San Felipe (10,6%), entre otros. Especializada en el negocio de desarrollo y arriendo de bodegas y centros de distribución con más de 28 años de experiencia, con presencia a lo largo de todo Chile, Perú y Estados Unidos, con modelo de negocios segmentado en Megacentros, Minibodegas y Núcleos.

Al cierre de diciembre de 2023, Red Megacentro generó ingresos por \$ 194.815 millones y registró una deuda financiera por \$ 1.190.869 millones, con una superficie arrendable de 1.862.533 m2 de terrenos, entre oficinas, bodegas y servicios, contabilizadas en UF 47,6 millones aproximadamente. A marzo de 2024, la compañía presentó ingresos consolidados por \$ 51.676 millones, con un nivel de deuda financiera de \$ 1.268.454 millones y un nivel de activos de \$2.205.320 millones.

En materia de ESG, **RedMegacentro** ha sido re-certificada como Empresa B por un período adicional de tres años, gracias a sus altos estándares en aspectos ambientales y sociales. Además, han logrado la certificación en la norma ISO 50.001, que reconoce su eficiencia en la gestión energética. En 2022, también obtuvieron el sello Huella Chile, destacando su compromiso con la reducción de la huella de carbono y la sostenibilidad ambiental.

Diego Tapia Z.

Analista de Riesgo

diego.tapia@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Q.

Jefe de Analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl