

# Análisis Razonado de los Estados Financieros

Resultados Primer Trimestre 2014



*[www.walmartchileinmobiliaria.cl](http://www.walmartchileinmobiliaria.cl)*

*Para mayor Información contactar a:*

Gonzalo Valenzuela, Gerente de Asuntos Corporativos (56-2) 200 5243

[Gonzalo.Valenzuela@walmart.com](mailto:Gonzalo.Valenzuela@walmart.com)

## **Contenido**

- 1.- Principales Acontecimientos del Período.**
- 2.- Nuestro Negocio**
- 3.- Análisis de Resultados**
- 4.- Análisis del Balance General**
- 5.- Flujo de Efectivo**
- 6.- Indicadores Financieros**
- 7.- Análisis Riesgo de Mercado**

## 1.- Principales Acontecimientos del Período.

### Destacados

- Los Ingresos Ordinarios acumulados al 31 de marzo de 2014 presentaron un aumento del 11,7% en relación al mismo período del año anterior, alcanzando los CLP \$37.981 millones, mientras que para el mismo período del 2013 fueron de CLP \$34.011 millones.
- La Ganancia acumulada al 31 de marzo de 2014 presenta un aumento de un 18,8% con respecto al año anterior, con una ganancia de CLP \$18.931 millones frente a una ganancia de CLP \$15.932 millones en igual período de 2013.
- El EBITDA acumulado al 31 de marzo de 2014 fue 9,5% superior a igual período año anterior, alcanzando los CLP \$26.413 millones frente a CLP \$24.118 millones en igual período de 2013.
- Al 31 de marzo de 2014 presenta una superficie de 624 mil m<sup>2</sup> construidos en centros comerciales, sin presentar variaciones versus año anterior.

### Hitos del Período

- Durante el primer trimestre del 2014 se abrieron 5 nuevos locales: dos locales del formato SuperBodega aCuenta y tres locales del formato Express, ubicados en la V Región y en la Región Metropolitana.
- Con fecha 26 de Marzo, se comunicó como hecho esencial que se convocó a Junta Ordinaria de Accionistas para el día 25 de Abril de 2014, que tendrá como objeto tratar distintas materias.



## 2.- Nuestro Negocio

Walmart Chile Inmobiliaria, tiene la misión de efectuar proyectos inmobiliarios y rentabilizar los activos inmobiliarios de Walmart Chile y sus filiales, mediante el desarrollo y utilización de modelos de negocios rentables y eficientes a través de las ubicaciones existentes y nuevas ubicaciones.

Con más de 25 años de experiencia en el desarrollo y gestión de supermercados y centros comerciales a lo largo de Chile, Walmart Chile Inmobiliaria cuenta con cobertura a nivel nacional, y es uno de los principales operadores del negocio de centros comerciales de Chile en el segmento de formatos vecinales.

Al 31 de marzo de 2014 Walmart Chile Inmobiliaria cuenta con 12 centros comerciales que incluye la administración de 599 tiendas anclas y menores, distribuidos de Antofagasta a Punta Arenas.

### 3.- Análisis de Resultados

Los estados financieros consolidados de Walmart Chile Inmobiliaria al 31 de marzo de 2014, reportados a la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, son preparados bajo las normas y criterios contables NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO MM\$	01-01-2014 31-03-2014	% sobre Ingresos	01-01-2013 31-03-2013	% sobre Ingresos	Var AA %
Ingresos de actividades ordinarias	37.981	100,0%	34.011	100,0%	11,7%
Costo de ventas	(9.638)	-28,3%	(8.596)	-25,3%	12,1%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>28.343</b>	<b>74,6%</b>	<b>25.415</b>	<b>74,7%</b>	<b>11,5%</b>
Gasto de administración	(4.552)	-12,0%	(4.485)	-13,2%	1,5%
Costos financieros	(3.354)	-8,8%	(1.607)	-4,7%	108,6%
Ingresos financieros	2.693	7,1%	1.944	5,7%	38,5%
Otros	(2.609)	-6,9%	(1.814)	-5,3%	43,8%
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>20.522</b>	<b>54,0%</b>	<b>19.453</b>	<b>57,2%</b>	<b>5,5%</b>
Gasto por Impuesto a las ganancias	(1.590)	-4,2%	(3.521)	-10,4%	-54,8%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>18.931</b>	<b>49,8%</b>	<b>15.932</b>	<b>46,8%</b>	<b>18,8%</b>
Resultado Operacional mas Depreciación y Amortización (EBITDA)	26.413	69,5%	24.118	70,9%	9,5%

#### Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos ordinarios acumulados al 31 de marzo de 2014 fueron de CLP \$37.981 millones, mientras en el mismo periodo del año anterior alcanzó los CLP \$34.011 millones, lo que representó un aumento de un 11,7%. Este incremento se explica por mejores ingresos de su actividad, debido a la incorporación de nuevos locales comerciales arrendados tanto relacionados como de terceros.

#### Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta acumulada al 31 de marzo de 2014 fue de CLP \$28.343 millones, comparado a los \$25.415 millones en mismo período del 2013, lo que representa un aumento de un 11,5%, como efecto de mayores ingresos de arriendos a terceros y relacionados, parcialmente contrarrestado por mayores costos de venta impulsado por mayor costo de arriendo de inmuebles y mayor costo de depreciación.

#### Gastos de Administración

Los gastos de administración acumulados al 31 de marzo de 2014 fueron CLP \$4.552 millones, en comparación con CLP \$4.485 millones para el mismo período de 2013, representando un aumento de 1,5%, debido a una mayor actividad asociada a la apertura de nuevos locales y por aumento de gasto de contribuciones. Los gastos de administración

como porcentaje de los ingresos disminuyen de un 13,2% en el año 2013 a un 12% en el 2014 gracias a las eficiencias alcanzadas en el periodo.

## Costos Financieros Netos

Los costos financieros netos acumulados al 31 de marzo de 2014, entendido como los costos financieros más los ingresos financieros, fueron de CLP \$661 millones frente un ingreso de CLP \$337 millones en igual período de 2013, esta disminución se explica por mayores costos financieros por intereses netos de empresas relacionadas, parcialmente compensado por mayor ingreso por intereses empresas relacionadas.

## EBITDA

El EBITDA acumulado al 31 de marzo de 2014 fue de CLP \$26.413 millones, comparado a los \$24.118 millones en mismo período del 2013, lo que representa un aumento de un 9,5%, explicado por el aumento de la ganancia bruta que más que contrarrestó el aumento de los gastos de administración.

## Ganancia

El resultado acumulado al 31 de marzo de 2014, presenta una ganancia de CLP \$18.931 millones frente a una ganancia de CLP \$15.932 millones en igual período de 2013 lo cual representa un aumento de un 18,8%. Lo anterior explicado principalmente por mejores eficiencias de gastos junto a un efecto en impuestos por Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias, parcialmente compensado por mayor costo de arriendo de inmuebles y mayor costo de depreciación.



#### 4.- Análisis del Balance General

El balance general al 31 de marzo de 2014, reportados a la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile, son preparados bajo las normas y criterios contables NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

BALANCE RESUMIDO	31-03-2014	31-12-2013	Variación %
<b>Activos Corrientes</b>	353.038	330.752	6,7%
<b>Activos No Corrientes</b>	985.019	973.749	1,2%
<b>Total Activos</b>	<b>1.338.057</b>	<b>1.304.501</b>	<b>2,6%</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>	343.440	329.671	4,2%
<b>Pasivos No Corrientes</b>	198.915	198.059	0,4%
<b>Total Pasivo</b>	<b>542.355</b>	<b>527.730</b>	<b>2,8%</b>
<b>Patrimonio</b>	795.702	776.771	2,4%
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>	<b>1.338.057</b>	<b>1.304.501</b>	<b>2,6%</b>

#### Activos

Al 31 de marzo de 2014, los activos de la Compañía ascendieron a CLP \$1.338.057 millones comparados con CLP \$1.304.501 millones al 31 de diciembre de 2013, lo que representó un aumento de un 2,6%.

##### Activos Corrientes

Los activos corrientes aumentan en un 6,7% principalmente debido al incremento en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas y a un aumento del efectivo y equivalentes del efectivo.

##### Activos No Corrientes

Los activos no corrientes aumentan en un 1,2% principalmente debido al incremento de Propiedades, Plantas y Equipos, en línea con el plan de inversiones definido por la compañía, junto al aumento de activos por impuestos diferidos relativos a arrendamientos, lo que fue parcialmente contrarrestado por la disminución de propiedades de inversión.

#### Pasivos

El total de pasivos al 31 de marzo de 2014 fue de CLP \$542.355 millones, comparado con CLP \$527.730 millones al 31 de diciembre de 2013, lo que representó un aumento de un 2,8%.

#### Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes aumentan en un 4,2% debido al aumento de las cuentas por pagar a entidades relacionadas.

#### Pasivos No Corrientes

Los pasivos no corrientes aumentan en un 0,4% debido a los pasivos por impuestos diferidos y cuentas por pagar a entidades relacionadas, parcialmente compensado por una disminución de obligaciones con el público (bonos).

La deuda financiera total disminuye en un 1,4% respecto al 31 de diciembre de 2013, principalmente debido a menores obligaciones por arrendamiento financiero y obligaciones con el público corrientes y no corrientes.

## 5.- Flujo de Efectivo

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO MM\$	01-01-2014	01-01-2013	Variación %
	31-03-2014	31-03-2013	
Flujo Neto Actividades de Operación	16.784	13.074	28,4%
Flujo Neto Actividades Financiación	3.313	8.700	-61,9%
Flujo Neto Actividades Inversión	(19.561)	(22.485)	13,0%
<b>Variación Efectivo y Efectivo Equivalente</b>	<b>537</b>	<b>(710)</b>	<b>175,5%</b>

La Sociedad generó un flujo neto positivo de CLP \$537 millones al 31 de marzo de 2014, comparados con un flujo negativo de CLP \$ 710 millones a marzo 2013.

**Actividades de operación:** generaron un flujo neto positivo de CLP \$16.784 millones, aumentando en un 28,4% respecto a mismo periodo de 2013 por mayores cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios.

**Actividades de financiación:** originaron un flujo neto positivo de CLP \$3.313 millones, disminuyendo un 61,9% respecto al mismo período de 2013 principalmente por mayores pagos de préstamos de entidades relacionadas y una menor obtención de préstamos de esta misma categoría.

**Actividades de inversión:** generaron un flujo neto negativo de CLP \$19.561 millones, en tanto para el año 2013 fue de un flujo negativo de CLP \$ 22.485 millones, debido a los menores desembolsos por compras de propiedades, planta y equipo realizados en 2014.



## 6.- Indicadores Financieros

		31-03-2014	31-12-2013
Índices de Endeudamiento	Fórmula		
<b>Razón de Endeudamiento</b>	Pasivo Corriente/Patrimonio	% 43,16	42,44
<b>Proporción Deuda Corriente</b>	Deuda Corriente*/ Deuda Financiera**	% 4,95	6,09
<b>Deuda Financiera/Ebitda ****</b>	Deuda Financiera**/Ebitda***	Veces 1,05	0,79
*Deuda Corriente= Otros Pasivos Financieros Corrientes			
** Deuda Financiera= Otros pasivos financieros corrientes + Otros pasivos financieros no corrientes			
*** EBITDA: Resultado operacional mas depreciación y amortización			
**** Cálculo considera 12 meses móviles			

### Razón de Endeudamiento

La relación que mide pasivo corriente, sobre patrimonio observa un aumento desde 42,44% a diciembre 2013 a 43,16% a marzo 2014, producto del aumento del pasivo corriente en un 6,7% principalmente por el incremento de las cuentas por pagar a entidades relacionadas, mientras que el patrimonio aumenta en un 2,4% por mayores ganancias acumuladas.

### Proporción Deuda Corriente

La relación que mide deuda financiera corriente sobre deuda total, presenta una disminución desde 6,1% en diciembre de 2013 a 4,95% en marzo 2014, producto de menores obligaciones con el público (bonos) de corto plazo.

### Deuda Financiera sobre EBITDA

La relación que mide deuda financiera sobre EBITDA observa un aumento desde 0,79 veces en diciembre de 2013 a 1,05 veces en marzo 2014, producto que la deuda financiera disminuye en un 1,4%, en tanto el EBITDA aumenta en un 9,5%.

		31-03-2014	31-12-2013
Índices de Liquidez	Fórmula		
<b>Razón de Liquidez</b>	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	Veces 1,03	1,00
<b>Razón Ácida</b>	(Total Activos corrientes - Inventarios)/ Total Pasivos Corrientes	Veces 0,004	0,003
<b>Total Pasivo/ Total de activos</b>	Total Pasivo/ Total de activos	Veces 0,41	0,40
<b>Total Pasivo/ Patrimonio</b>	Total Pasivo/ Patrimonio	Veces 0,68	0,68
<b>Pasivo Corriente</b>	Pasivo Corriente/Total Pasivo	% 63,32	62,47
<b>Pasivo no Corriente</b>	Pasivo no Corriente/Total Pasivo	% 36,68	37,53

## Razón de Liquidez

El índice de liquidez que mide la relación entre los activos corrientes sobre los pasivos corrientes fue de 1,03 veces al 31 de marzo de 2014 frente a 1,00 veces al 31 de diciembre de 2013 aumento impulsado por un aumento de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas en un 7,5%, mientras que las cuentas por pagar a entidades relacionadas aumentan en un 5,4%.

		31-03-2014	31-03-2013
Índices de Eficiencia y Rentabilidad	Fórmula		
<b>Rentabilidad Sobre Patrimonio</b>	<i>Ganancia*/Patrimonio</i>	%	9,3%
<b>Rentabilidad Sobre Activo</b>	<i>Ganancia*/Total Activo</i>	%	5,5%
<b>Utilidad por acción</b>	<i>Ganancia/Número acciones</i>	MM\$	78,5

\* Cálculo considera 12 meses móviles

## Rentabilidad sobre Patrimonio y sobre Activo

Al 31 de marzo de 2014 el índice de rentabilidad sobre patrimonio fue de un 9,3% frente a un 8,3% al 31 de marzo de 2013. El índice de rentabilidad sobre activos totales fue de 5,5% al 31 de marzo de 2014 frente a un 5,0% en igual período del año anterior. Esta variación se explica principalmente por un aumento en menor proporción del patrimonio y del total de activos, en tanto la ganancia aumenta un 18,8% gracias a la eficiencia en gastos y mayores ingresos.

## Utilidad por Acción

La utilidad por acción al 31 de marzo de 2014 fue de CLP MM\$ 78,5 en comparación con CLP MM\$66,1 al 31 de marzo de 2013. Este aumento se explica principalmente por una mayor utilidad.

## **7.- Análisis Riesgo de Mercado**

Las inversiones en acciones de la Sociedad en el mercado involucran algún grado de riesgo. Los inversionistas en nuestra compañía deben cuidadosamente considerar los siguientes factores de riesgo y otra información incluidas en esta información complementaria, así como en la memoria anual de la Sociedad y/o cualquier otra información reportada.

La Sociedad está expuesta a distintas fluctuaciones de mercado incluyendo la tasa de interés y variaciones en la inflación.

### **Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo**

El riesgo de tasa de interés de la Sociedad surge de la deuda que se mantiene con terceros. La deuda a tasa variable expone a la Sociedad al riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo. La deuda a tasa de interés fija expone a la Sociedad al riesgo de tasa de interés de valor razonable.

Con el fin de cubrirse de las fluctuaciones que pudiesen generar impactos no deseados, la Sociedad mantiene la totalidad de la deuda financiera, tanto en el corto plazo como en el largo plazo, pactada con condiciones de tasa fija.

El financiamiento obtenido por bonos es a tasa fija y con un plazo remanente que va de 1 a 15 años.

### **Riesgo de variación en la inflación**

El riesgo de variación en la inflación es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado por efecto de la inflación interna del país, afecten los ingresos del Grupo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de variación en la inflación es administrar y controlar las exposiciones ante cambios en el mercado por este concepto, en parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Al 31 de marzo de 2014 y 2013 la sociedad mantiene el 100% de su deuda financiera expresada en Unidades de Fomento (UF), lo que genera un efecto de valorización respecto del peso. Para dimensionar este efecto en el resultado antes de impuestos, se realizó una sensibilización de esta unidad de reajuste asumiendo una inflación del 5% para el próximo año, manteniendo el resto de las variables constantes.

Si la UF se incrementara en un 5%, los efectos antes de impuestos sería un efecto de pérdida por M\$ 144.263.