Análisis Razonado de los Estados Financieros

Resultados Primer Trimestre 2015

www.walmartchileinmobiliaria.cl

Para mayor Información contactar a:

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

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 2015 presentaron un aumento del 9,6% en relación al mismo período del año anterior, alcanzando los CLP 41.259 millones, mientras que para el mismo período del 2014 fueron de CLP $37.639 millones.
- La Ganancia Bruta acumulada al 31 de marzo de 2015 presenta un aumento de un 8,7% con respecto al año anterior, con una ganancia de CLP $30.431 millones frente a una ganancia de CLP $28.001 millones en igual período de 2014.
- El EBITDA acumulado al 31 de marzo de 2015 fue 6,9% superior a igual período año anterior, alcanzando los CLP $28.242 millones frente a CLP $26.413 millones en igual período de 2014.
- Al 31 de marzo de 2015 presenta una superficie de 629 mil m2 construidos en centros comerciales, en tanto en el mismo período del año anterior contaba con 624 mil m2 construidos. Este incremento se relaciona al término de las obras en el primer trimestre de 2015, de la ampliación y remodelación del centro comercial Espacio Urbano Gran Avenida, el cual contempla la incorporación de nuevos locales comerciales, acondicionamiento de áreas verdes, redistribución de estacionamientos y remodelación de la fachada entre otros.

Hitos del Período

- Con fecha 8 de enero de 2015 la Sociedad ha procedido a realizar prepago del saldo del bono B por un monto total de M$95.273.278
- Con fecha 25 de marzo de 2015 se comunica como hecho esencial a la SVS, que el Sr. Horacio Barbeito asume como Director de Walmart Chile Inmobiliaria en reemplazo del Sr. Gian Carlo Nucci.
- Durante el primer trimestre del 2015 se abrieron cuatro locales: tres locales formato Bodega, dos de ellos ubicados en la Región Metropolitana en las comunas de La Florida y Conchalí y uno en la V Región en la comuna de Villa Alemana; y un local formato Express, ubicado en la X Región, en la ciudad de Puerto Varas.

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 2015 Walmart Chile Inmobiliaria cuenta con 12 centros comerciales que incluye la administración de 593 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 2015, 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$	01-01-2015 31-03-2015	% sobre Ingresos	01-01-2014 31-03-2014	% sobre Ingresos	Var AA %
Ingresos de actividades ordinarias	41.259	100,0%	37.639	100,0%	9,6%
Costo de ventas	(10.828)	-26,2%	(9.638)	-25,6%	12,3%
Ganancia bruta	**30.431**	**73,8%**	**28.001**	**74,4%**	**8,7%**
Gasto de administración	(6.365)	-15,4%	(4.552)	-12,1%	39,8%
Costos financieros	(4.574)	-11,1%	(3.354)	-8,9%	36,4%
Ingresos financieros	2.402	5,8%	2.693	7,2%	-10,8%
Otros	(1.212)	-2,9%	(2.268)	-6,0%	-46,5%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	**20.682**	**50,1%**	**20.522**	**54,5%**	**0,8%**
Gasto por Impuesto a las ganancias	(5.139)	-12,5%	(1.590)	-4,2%	223,2%
Ganancia (pérdida)	**15.543**	**37,7%**	**18.931**	**50,3%**	**-17,9%**
Resultado Operacional mas Depreciación y Amortización (EBITDA)	**28.242**	**68,5%**	**26.413**	**70,2%**	**6,9%**

Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos ordinarios acumulados al 31 de marzo de 2015 fueron de CLP $41.259 millones, mientras en el mismo periodo del año anterior alcanzó los CLP $37.639 millones, lo que representó un aumento de un 9,6%. Este incremento se explica por mayores ingresos de arriendos relacionados.

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta acumulada al 31 de marzo de 2015 fue de CLP $30.431 millones, comparado a los $28.001 millones en mismo período del 2014, lo que representa un aumento de un 8,7%, como efecto de mayores ingresos de arriendos relacionados, parcialmente contrarrestado por mayores costos por arriendo de inmuebles a terceros.

Gastos de Administración

Los gastos de administración acumulados al 31 de marzo de 2015 fueron CLP $6.365 millones, en comparación con CLP $4.552 millones para el mismo período de 2014, representando un aumento de un 39,8%, debido a mayor gasto de contribuciones impulsado por un mayor porcentaje de la utilización de contribuciones producto de la reforma tributaria. Los gastos de administración como porcentaje de los ingresos aumentan de un 12,1% en el año 2014 a un 15,4% en el 2015.

Costos Financieros Netos

Los costos financieros netos acumulados al 31 de marzo de 2015, entendido como los costos financieros más los ingresos financieros, fueron de CLP -$2.172 millones frente a CLP -$661 millones en igual período de 2014, este aumento se explica por mayores costos financieros por intereses netos de empresas relacionadas y mayores costos de préstamos bancarios, parcialmente compensado por mayores intereses activados.

EBITDA

El EBITDA acumulado al 31 de marzo de 2015 fue de CLP $28.242 millones, comparado a los CLP $26.413 millones en mismo período del 2014, lo que representa un aumento de un 6,9%, explicado por el aumento de la ganancia bruta y por efecto positivo por resultado por unidades de reajuste, parcialmente contrarrestado por un mayor gasto de administración.

Ganancia

El resultado acumulado al 31 de marzo de 2015, presenta una ganancia de CLP $15.543 millones frente a una ganancia de CLP $18.931 millones en igual período de 2014 lo cual representa una disminución de un -17,9%. Lo anterior explicado principalmente por mayores gastos de administración, mayores costos financieros netos y mayor gasto por impuesto a las ganancias debido a un efecto positivo en el 2014 por gasto diferido de impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias; parcialmente compensado por una mayor ganancia bruta y efecto positivo por resultado por unidades de reajuste.

4.- Análisis del Balance General

El balance general al 31 de marzo de 2015, 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	31-03-2015	31-12-2014	Variación %
Activos Corrientes	321.178	295.174	8,8%
Activos No Corrientes	1.055.537	1.054.817	0,1%
Total Activos	**1.376.716**	**1.349.991**	**2,0%**
Pasivos Corrientes	305.033	293.369	4,0%
Pasivos No Corrientes	208.260	208.744	-0,2%
Total Pasivo	**513.293**	**502.112**	**2,2%**
Patrimonio	863.422	847.879	1,8%
Total Patrimonio y Pasivos	**1.376.716**	**1.349.991**	**2,0%**

Activos

Al 31 de marzo de 2015 los activos de la Compañía ascendieron a CLP $1.376.716 millones comparados con CLP $1.349.991 millones al 31 de diciembre de 2014, lo que representó un aumento de un 2,0%.

Activos Corrientes

Los activos corrientes aumentan en un 8,8% principalmente debido a un aumento en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Activos No Corrientes

Los activos no corrientes aumentan en un 0,1% principalmente debido al incremento de Propiedades de inversión contrarrestado por una disminución de Propiedades, Plantas y Equipos por baja de proyectos de inversión según decisión de negocios definido por la compañía junto con la disminución de activos por impuestos diferidos relativos a arrendamientos.

Pasivos

El total de pasivos al 31 de marzo de 2015 fue de CLP $513.293 millones, comparado con CLP $502.112 millones al 31 de diciembre de 2014, lo que representó un aumento de un 2,2%.

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes aumentan un 4,0% debido al aumento de las cuentas por pagar a entidades relacionadas, parcialmente compensado por disminución de otros pasivos financieros por mayores obligaciones con el público (bonos) en el 2014.

Pasivos No Corrientes

Los pasivos no corrientes disminuyen un 0,2% debido a la disminución de pasivos por impuestos diferidos relativo a depreciaciones y disminución de otros pasivos financieros por obligaciones por arrendamiento financiero, parcialmente compensado por aumento de cuentas por pagar a entidades relacionadas.

El patrimonio aumenta un 1,8% respecto al 31 de diciembre de 2014, por mayores ganancias acumuladas.

La deuda financiera total disminuye un 84,7% respecto al 31 de diciembre de 2014, principalmente por el prepago del bono B en enero 2015.

5.- Flujo de Efectivo

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO MM$	01-01-2015 31-03-2015	01-01-2014 31-03-2014	Variación %
Flujo Neto Actividades de Operación	9.560	16.784	-43,0%
Flujo Neto Actividades Financiación	2.885	3.313	-12,9%
Flujo Neto Actividades Inversión	(12.711)	(19.561)	35,0%
Variación Efectivo y Efectivo Equivalente	**(265)**	**537**	**-149,5%**

La Sociedad generó un flujo neto negativo de CLP $265 millones al 31 de marzo de 2015, comparados con un flujo neto positivo de CLP $ 537 millones a marzo 2014.

Actividades de operación: generaron un flujo neto positivo de CLP $9.560 millones, disminuyendo un -43,0% respecto a mismo periodo de 2014 por mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios.

Actividades de financiación: originaron un flujo neto positivo de CLP $2.885 millones, disminuyendo un -12,9% respecto al mismo período de 2014 principalmente por mayores reembolsos de préstamos, contrarrestado por mayores préstamos de entidades relacionadas.

Actividades de inversión: generaron un flujo neto negativo de CLP $12.711 millones, en tanto para el año 2014 fue de un flujo neto negativo de CLP $ 19.561 millones, debido a mayores desembolsos por compras de propiedades, planta y equipo realizados en 2014.

6.- Indicadores Financieros

			31-03-2015	31-12-2014
Índices de Endeudamiento	**Fórmula**			
Razón de Endeudamiento	Pasivo Corriente/Patrimonio	%	35,3	34,6
Proporción Deuda Corriente	Deuda Corriente*/ Deuda Financiera**	%	16,4	86,9
Deuda Financiera/Ebitda ****	*Deuda Financiera**/Ebitda****	Veces	0,15	0,98

*Deuda Corriente= Otros Pasivos Financieros Corrientes

** Deuda Financiera= Otros pasivos financieros corrientes + Otros pasivos financieros no corrientes

*** EBITDA: Resultado operacional mas depreciacióny amortización

**** Cálculo considera 12 meses móviles

Razón de Endeudamiento

La relación que mide pasivo corriente, sobre patrimonio observa un aumento desde 34,6% a diciembre 2014 a 35,3% a marzo 2015, producto de un aumento del pasivo corriente en un 4% por aumento de las cuentas por pagar a entidades relacionadas y un aumento en menor proporción del patrimonio de un 1,8% por mayores ganancias acumuladas.

Proporción Deuda Corriente

La relación que mide deuda financiera corriente sobre deuda total, presenta una disminución desde 86,9% en diciembre de 2014 a 16,4% en marzo 2015, producto del prepago del bono B en enero de 2015.

Deuda Financiera sobre EBITDA

La relación que mide deuda financiera sobre EBITDA observa una disminución desde 0,98 veces en diciembre de 2014 a 0,15 veces en marzo 2015, producto que la deuda financiera disminuye un 84,7% y el EBITDA aumenta un 6,9%.

			31-03-2015	31-12-2014
Índices de Liquidez	**Fórmula**			
Razón de Liquidez	*Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes*	Veces	1,05	1,01
Razón Ácida	*(Total Activos corrientes - Inventarios)/ Total Pasivos Corrientes*	Veces	0,009	0,010
Total Pasivo/ Total de activos	*Total Pasivo/ Total de activos*	Veces	0,37	0,37
Total Pasivo/ Patrimonio	*Total Pasivo/ Patrimonio*	Veces	0,59	0,59
Pasivo Corriente	*Pasivo Corriente/Total Pasivo*	%	59,4	58,4
Pasivo no Corriente	*Pasivo no Corriente/Total Pasivo*	%	40,6	41,6

Razón de Liquidez

El índice de liquidez que mide la relación entre los activos corrientes sobre los pasivos corrientes fue de 1,01 veces al 31 de diciembre de 2014 frente a 1,05 veces al 31 de marzo de 2015, debido a que las cuentas por cobrar a entidades relacionadas aumenta en mayor proporción que las cuentas por pagar a entidades relacionadas en conjunto con la disminución de otros pasivos financieros.

			31-03-2015	31-03-2014
Índices de Eficiencia y Rentabilidad	**Fórmula**			
Rentabilidad Sobre Patrimonio	*Ganancia*/Patrimonio*	%	8,7%	9,3%
Rentabilidad Sobre Activo	*Ganancia*/Total Activo*	%	5,5%	5,8%
Utilidad por acción	*Ganancia/Número acciones*	MM$	55,1	78,5

* Cálculo considera 12 meses móviles

Rentabilidad sobre Patrimonio y sobre Activo

Al 31 de marzo de 2015 el índice de rentabilidad sobre patrimonio fue de un 8,7% frente a un 9,3% al 31 de marzo de 2014. El índice de rentabilidad sobre activos totales fue de 5,5% al 31 de marzo 2015 frente a un 5,8% en igual período del año anterior. Esta variación se explica principalmente por una disminución de la ganancia de un 4,3% y a un aumento del patrimonio y del total de activos.

Utilidad por Acción

La utilidad por acción al 31 de marzo de 2015 fue de CLP MM$ 55,1 en comparación con CLP MM$78,5 al 31 de marzo de 2014. Esta diminución se explica principalmente por una menor 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.

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 2015 y 31 de diciembre de 2014 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$156.347.