

Análisis razonado a los Estados Financieros Consolidados

## REBRISA S.A.

Santiago, Chile Al 30 de Junio del 2016.

# I.- Análisis comparativo

El comportamiento de activos y pasivos al 30 de Junio del 2016 y 31 de Diciembre de 2015, es el siguiente:

# I.1 Estado de situación financiera.

| Estado de situación financiera consolidado                        | 30-06-2016 | 31-12-2015 | Variación   |        |
|---|------------|------------|-------------|--------|
|   | M\$        | M\$        | M\$         | %      |
| ACTIVOS CORDIENTES  |            |            |             |        |
| ACTIVOS, CORRIENTES Efectivo y equivalentes al efectivo           | 674.192    | 2.133.543  | (1.459.351) | (68%)  |
| Otros activos no financieros, corrientes                          | 180.545    | 314.543    | (133.998)   | (43%)  |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corrientes | 874.796    | 1.053.022  | (178.226)   | (17%)  |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes           | 147.390    | 99.031     | 48.359      | 49%    |
| Inventarios   | 446.784    | 275.576    | 171.208     | 62%    |
|   | 2.323.707  | 3.875.715  | (1.552.008) | (40%)  |
| ACTIVOS, NO CORRIENTES  |            |            |             |        |
| Otros activos no financieros, no corrientes                       | 35.994     | 44.374     | (8.380)     | (19%)  |
| Propiedades, planta y equipo, neto                                | 5.602.918  | 5.500.840  | 102.078     | 1,9%   |
| Propiedades de inversión, neto                                    | 495.456    | 564.013    | (68.557)    | (12%)  |
| Activos por impuestos diferidos, no corrientes                    | 38.885     | 52.284     | (13.399)    | (26%)  |
|   | 6.173.253  | 6.161.511  | 11.742      | 0,2%   |
| ACTIVOS TOTALES   | 8.496.960  | 10.037.226 | (1.540.266) | (15%)  |
| PASIVOS, CORRIENTES   |            |            |             |        |
| Otros pasivos financieros, corrientes                             | 495.084    | 523.770    | (28.686)    | (5%)   |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes         | 433.004    | 24         | (24)        | (100%) |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corriente       | 1.743.179  | 1.166.554  | 576.625     | 49%    |
| Beneficios a empleados, corrientes                                | 97.035     | 80.806     | 16.229      | 20%    |
| Otros pasivos no financieros, corrientes                          | 18.210     | 74.024     | (55.814)    | (75%)  |
| ,   | 2.353.508  | 1.845.178  | 508.330     | 28%    |
| PASIVOS, NO CORRIENTES  |            |            |             |        |
| Otros pasivos financieros, no corrientes                          | 2.245.865  | 4.131.104  | (1.885.239) | (46%)  |
| Beneficios a empleados , no corrientes                            | 3.318      | 3.318      | -           | 0%     |
| Otros pasivos no financieros, no corrientes                       | 12.421     | 12.219     | 202         | 2%     |
| •   | 2.261.604  | 4.146.641  | (1.885.037) | (45%)  |
| PATRIMONIO NETO   |            |            |             |        |
| Capital emitido   | 2.415.026  | 2.415.026  | _           | 0%     |
| Ganancias acumuladas  | 1.467.413  | 1.630.972  | (163.559)   | (10%)  |
| Otras reservas  | (591)      | (591)      | -           | 0%     |
|   | 3.881.848  | 4.045.407  | (163.559)   | (4%)   |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO   | 8.496.960  | 10.037.226 | (1.540.266) | (15%)  |

### **Activos corrientes**

El activo corriente presentó una disminución neta de M\$1.552.008 respecto de las cifras presentadas en Diciembre de 2015.

En términos de cuentas contables, esta variación se refleja principalmente por la disminución del rubro Efectivo y equivalentes, el cual disminuyó en M\$ 1.459.351 en el mismo período. Esta disminución es principalmente por el uso de un depósito a plazo con los recursos obtenidos por el préstamo bancario efectuado a la subsidiaria Inmobiliaria Renta Rebrisa en diciembre 2015

## Activos no corrientes

Los activos no corrientes registran un aumento de M\$11.742, equivalente a un 0,2% en relación al saldo registrado al 31 de Diciembre de 2015, lo que se explica principalmente por un aumento de M\$102.078 en el rubro propiedades, planta y equipo; y una disminución de M\$68.557 en el rubro propiedades de inversión. El efecto anterior se debe a la venta de la oficina que se poseía en Apoquindo 3.000 y al prepago de activos en leasing, con lo que se produce una reclasificación de rubro contable.

#### Pasivos corrientes

Los pasivos corrientes aumentan en M\$508.330, lo que representa un 28/% más en relación al 31 de diciembre de 2015, lo que se explica principalmente por el aumento de M\$576.625 en el rubro de acreedores comerciales, debido a la mayor importación de stock comercial.

#### Pasivos no corrientes

Los pasivos no corrientes disminuyen en M\$1.885.037, debido al uso del préstamo obtenido por Inmobiliaria Renta Rebrisa en Diciembre 2015 para prepagar diversas deudas del holding.

#### **Patrimonio**

El patrimonio total disminuye en un 4% en relación al 31 de Diciembre de 2015, debido a la diferencia entre la utilidad acumulada del período y el reparto de dividendos ocurrido en Junio de 2016.

#### II.- Valoración de activos

La compañía valoriza sus activos de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 30 de Junio del 2016 y 31 de Diciembre 2015 y a las normas de la Superintendencia de Valores y Seguros, las cuales consideran supuestos y criterios contables que son consistentes con la NIIF.

A juicio de la administración, al 30 de Junio del 2016 y 31 de Diciembre de 2015 no se observan diferencias significativas entre los valores de libros y los valores económicos de los principales activos.

La Sociedad mantiene pólizas de seguro que, en opinión de la Administración, cubren de manera adecuada los potenciales daños que puedan afectar los activos relevantes que posee la empresa.

## **III.-** Mercado y competencia

La Sociedad se dedica principalmente a efectuar inversiones en empresas subsidiarias, constituyéndose en la empresa "holding" del Grupo Rebrisa. A través de sus subsidiarias se desarrollan las siguientes líneas de negocios:

- Servicios de sistema de monitoreo de seguridad
- Venta de artículos de seguridad
- Arriendo de bienes inmuebles

Rebrisa S.A. es una Sociedad que tiene un giro social que le permite desarrollar actividades de asesorías e inversiones en diversos sectores de la economía, tanto en el ámbito local como en el extranjero, sin embargo actualmente la empresa ha concentrado sus esfuerzos en el área de seguridad.

SecuritySat, ha logrado cumplir con los objetivos planteados, posicionando su marca en los segmentos definidos como su mercado objetivo y consolidándose como una alternativa real para el mercado chileno del monitoreo electrónico de seguridad. La estrategia definida para SecuritySat, le permitió ingresar rápidamente en esta industria, siendo líder en su nicho (mercado objetivo) medido en número de hogares y ofrece una gama de servicios de seguridad amplia, con alternativas de monitoreo de alarmas vía telefónica y radial (inalámbrica), con vehículos de patrullaje y reacción propios, variables claves para la diferenciación de los servicios.

### IV.- Análisis del flujo de efectivo

| Flujo de efectivo                                      | 30-06-2016  | 30-06-2015 | Variaci     | Variación |  |
|--|-------------|------------|-------------|-----------|--|
|  | M\$         | M\$        | M\$         | %         |  |
| Flujo de efectivo de actividades de operación          | 846.355     | 434.019    | 412.336     | 95%       |  |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión          | 404.388     | (556.200)  | 960.588     | -173%     |  |
| Flujo de efectivo de actividades de financiamiento     | (2.710.094) | 459.336    | (3.169.430) | -690%     |  |
| Disminución neta de efectivo y equivalente al efectivo | (1.459.351) | 337.155    | (1.796.506) | -533%     |  |

Al revisar la variación de los principales componentes del flujo de efectivo registrados al término de los períodos terminados al 301 de Junio del 2016 y 2015 se puede indicar lo siguiente:

#### a) Flujos netos provenientes de actividades de la operación

El flujo de efectivo de actividades de operación presentó un aumento de M\$412.336 respecto de igual período del año anterior, lo que se explica principalmente por un aumento en los cobros realizados a clientes debido al cambio de modelo adoptado durante el año 2015, el cual consistió en cambiar el sistema de comodato por el de venta directa a clientes.

#### b) Flujos netos utilizados en actividades de inversión

El aumento que presenta este flujo por M\$960.588 respecto de Junio 2015, se explica por los ingresos obtenidos por la venta de la propiedad de Apoquindo 3000 realizada en Junio 2016.

#### c) Flujos netos originados por actividades de financiamiento

La mayor disminución de M\$3.169.430 con respecto a Junio 2015 se debe al prepago durante el primer trimestre de 2016, de créditos y leasings otorgados al holding con los recursos obtenidos de un crédito a largo plazo otorgado a la subsidiaria Inmobiliaria Rebrisa durante diciembre 2015; además del pago de dividendos efectuado durante el mes de Junio 2016

#### V.- Evolución de los índices financieros

## a) Liquidez

|  | Unidad | 30-06-2016 | 31-12-2015 | Variación<br>% |
|--|--------|------------|------------|----------------|
| Liquidez Corriente                                 | Veces  | 0,99       | 2,10       | -52,99%        |
| Activo corriente / Pasivo corriente                |        |            |            |                |
| Razón Acida  | Veces  | 0,80       | 1,95       | -59,13%        |
| (Activo corriente - Inventario) / Pasivo corriente |        |            |            |                |

El índice de liquidez al 30 de Junio del 2016 corresponde a 0,99 veces el pasivo corriente, equivalente a un 52,99% menos que en diciembre de 2015 (2,1 veces). Esta disminución se debe principalmente a la baja en los saldos de efectivo y efectivo equivalente debido al uso en los depósitos a plazo que había a Diciembre 2015

Asimismo, la razón ácida al 30 de Junio del 2016 es de 0,80 veces (1,95 veces en 2015), disminución que se explica por la misma razón que el párrafo anterior en relación a la baja de los saldos de efectivo y equivalentes.

#### b) Endeudamiento

| Unidad | 30-06-2016  | 31-12-2015  | Variación<br>%   |
|--------|-------------|---|--|
| Veces  | 0,54        | 0,60  | -9,01%   |
|        |             |   |  |
| Veces  | 1,19        | 1,48  | -19,72%  |
|        |             |   |  |
| %      | 51,00%      | 30,79%  | 65,62%   |
|        |             |   |  |
| %      | 49,00%      | 69,21%  | -29,20%  |
|        |             |   |  |
|        | Veces Veces | Unidad           Veces         0,54           Veces         1,19           %         51,00% | Unidad         Veces         0,54         0,60           Veces         1,19         1,48           %         51,00%         30,79% |

La razón de endeudamiento al 30 de Junio del 2016 es de 0,54 veces, y su disminución de un 9,01% en relación a Diciembre de 2015 se debe a los pagos de créditos del holding usando el financiamiento obtenido por Inmobiliaria Rebrisa en Diciembre 2015.

La razón "deuda/patrimonio" presenta un índice de 1,19 al 30 de Junio del 2016 (1,48 en diciembre de 2015), el cual presenta una disminución de 19,72%, debido al prepago de créditos del holding explicado anteriormente.

La proporción de deuda de corto plazo al 30 de Junio del 2016 es de 51,00%, respecto de 30,79% en diciembre de 2015. Esto se debe a la proporción corto plazo del crédito obtenido por Inmobiliaria Rebrisa, lo que a su vez hacer disminuir en un 29,2% la proporción largo plazo, debido al prepago de los otros créditos del holding.

## VI.- Resultados

#### a) Variación estado de resultados

| Estado de Resultados por función                   | 30-06-2016  | 30-06-2015  | Variaci   | ón      |
|--|-------------|-------------|-----------|---------|
|  | M\$         | M\$         | M\$       | %       |
| Ingresos de actividades ordinarias, Total          | 3.327.401   | 2.964.172   | 363.229   | 12%     |
| Costo de Ventas                                    | (2.152.498) | (2.016.974) | (135.524) | 7%      |
| MARGEN BRUTO                                       | 1.174.903   | 947.198     | 227.705   | 24%     |
| Cover I Alex Year Year                             | (1.171.410) | (051, 202)  | (220.115) | 220/    |
| Gastos de Administración                           | (1.171.418) | (951.303)   | (220.115) | 23%     |
| Otras Ganancias ( Pérdidas )                       | 565.709     | (29.426)    | 595.135   | -2022%  |
| Ingresos Financieros                               | 11.500      | 4.631       | 6.869     | 148%    |
| Costos Financieros (de actividades no financieras) | (179.757)   | (38.611)    | (141.146) | 366%    |
| Diferencia de Cambio                               | 3.641       | 4           | 3.637     | -90925% |
| Resultados por unidades de reajuste                | (16.162)    | (34.333)    | 18.171    | -53%    |
| Ganancia ( Pérdida ) antes de impuesto             | 388.416     | (101.840)   | 490.256   | 481%    |
| Ingreso (Gasto) por Impuesto a las Ganancias       | (52.047)    | (10.744)    | (41.303)  |         |
| Ganancia (Pérdida)                                 | 336.369     | (112.584)   | 448.953   | 399%    |

El resultado al 30 de Junio del 2016 muestra una utilidad de M\$336.369, lo que representa un aumento de 399% respecto de la pérdida obtenida al 30 de Junio del 2015 (M\$112.584), lo cual se explica principalmente por:

- Aumento del margen bruto en M\$227.705, debido a un incremento nde las ventas en el mismo período.
- Aumento del rubro otros ingresos en M\$595.135 debido a la venta de la propiedad ubicada en Apoquindo N°3000.

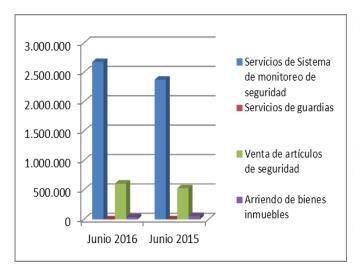
## b) Ingresos por línea de negocio

| Ingresos por líneas de negocio                 | Ingresos por líneas de negocio 30-06-2016 Participación 30-06-2015 Participación |        | Participación | Variación |          |       |
|--|--|--------|---------------|-----------|----------|-------|
| -  | M\$  | %      | M\$           | %         | M\$      | %     |
| Servicios de Sistema de monitoreo de seguridad | 2.679.166  | 80,5%  | 2.377.230     | 80,2%     | 301.936  | 13%   |
| Servicios de guardias                          |  | 0,0%   |               | 0,0%      | -        | 0%    |
| Venta de artículos de seguridad                | 608.749  | 18,3%  | 529.067       | 17,8%     | 79.682   | 15%   |
| Arriendo de bienes inmuebles                   | 39.486   | 1,2%   | 57.875        | 2,0%      | (18.389) | (32%) |
| Total _  | 3.327.401  | 100,0% | 2.964.172     | 100,0%    | 363.229  | 12%   |

Rebrisa S.A presenta ingresos por ventas consolidados al 30 de Junio del 2016 por M\$3.327.401, los cuales representan un aumento de un 12% respecto de las ventas registradas en el mismo período del año anterior. Dicho aumento se explica principalmente por mayores ventas de sistemas de monitoreo por M\$301.936 y un aumento de las ventas de artículos de seguridad por M\$79.682.

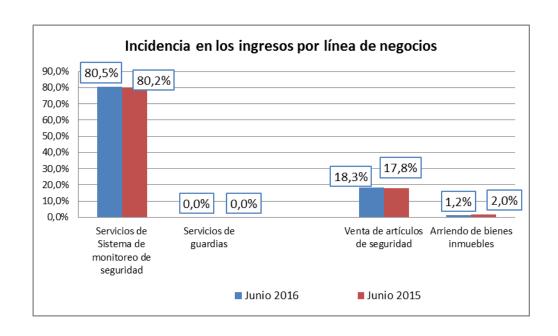
## Participación de las ventas por tipo de negocio

La composición de las ventas por línea de negocio al 30 de Junio del 2016 y 2015 es la siguiente:



La principal línea de negocio corresponde a la venta de servicios de sistemas de monitoreo de seguridad, el cual representa un 80,5% del total de ventas al 30 de Junio del 2016 (80,20% de las ventas al 30 de Junio del 2015).

La venta de artículos de seguridad representa un 18,3% del total de los ingresos consolidados al 30 de Junio del 2016, aumentando su proporción respecto del año anterior en un 2,5%, (en Junio de 2015 representaba un 17,8%).



### c) Rentabilidad

|  | Unidad    | 30-06-2016 | 31-12-2015 | Variación<br>% |
|--|-----------|------------|------------|----------------|
| Rentabilidad del Patrimonio                              | %         | 8,67%      | 4,18%      | 107,35%        |
| Resultado neto / Patrimonio atribuible a la controladora |           |            |            |                |
| Rentabilidad de Activos                                  | %         | 3,96%      | 1,68%      | 135,03%        |
| Resultado neto / Total activos                           |           |            |            |                |
| Utilidad por acción                                      | \$/acción | 0,064      | 0,032      | 98,96%         |
| Resultado neto / Número de acciones                      |           |            |            |                |

El índice de rentabilidad del patrimonio al 30 de Junio del 2016 es de 8,67%, el cual es mayor en un 107,35% respecto del índice al 31 de Diciembre de 2015, de 4,18%. Esto se debe a la mayor utilidad generada por la venta de la propiedad de inversión ubicada en Apoquindo 3000.

Al 30 de Junio del 2016, la rentabilidad de los activos es de 3,96%, el cual representa un aumento de 135,03% respecto al índice registrado de 1,68% en Diciembre de 2016, debido a la utilidad generada en el primer semestre de 2016.

La utilidad por acción al 30 de Junio del 2016 aumenta en un 98,96% con respecto a Diciembre 2015, debido al igual que los párrafos anteriores, a la utilidad generada en el primer semestre de 2016.