Análisis razonado a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

REBRISA S.A.

Santiago, Chile
30 de septiembre de 2011

I. Análisis comparativo

Los estados financieros consolidados intermedios de Rebrisa S.A. al 30 de septiembre de 2011 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) teniendo en consideración la totalidad de los principios, normas contables y criterios de valorización de aplicación obligatoria, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada de Rebrisa S.A. y filiales y los resultados de sus operaciones, los cambios del patrimonio neto y los flujos de efectivo consolidados por los períodos terminados en esa fecha.

I.1 Estado de situación financiera

Activos corrientes

Presenta un aumento de un 33% respecto a diciembre de 2010, principalmente por un incremento en el rubro Otros activos, corriente, debido a la entrega de garantía por parte de la filial Global Systems Chile S.A en licitación con Subsecretaría de Telecomunicaciones, un incremento en el rubro Doctos. y Ctas.por cobrar empresas relacionadas, y un incremento en el rubro de Ctas. por Cobrar por Imp.Corrientes.

Propiedades, planta y equipos, neto

Este rubro presenta una disminución de 61%, con respecto a diciembre de 2010, que se explica principalmente por las Obras en Curso, de la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A, que consisten en la remodelación de los módulos de bodega en tiendas comerciales.

Propiedades de Inversión

Este rubro presenta un aumento de 5%, con respecto a diciembre de 2010, que se explica principalmente por la activación de Obras en Curso, de la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A, las que corresponden a la primera etapa de la remodelación de los módulos de bodegas del Condominio Empresarial Buenaventura, transformándose en tiendas comerciales.

Pasivos corrientes

Presenta un aumento de 21 % con respecto a diciembre de 2010 principalmente por el aumento de otros pasivos financieros, debido a mayor financiamiento bancario a través de una operación de lease back de la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A, el aumento de las cuentas por pagar por impuestos corrientes y el aumento de ingresos anticipados.

Pasivos no corrientes

Presenta un aumento de 20 % con respecto a diciembre de 2010 principalmente por el aumento de Otros pasivos financieros no corrientes, debido a mayor financiamiento bancario a través de una operación de lease back de la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A, y el aumento de otros pasivos no corrientes debido al aumento de garantías de arriendo de tiendas de la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A.

Patrimonio neto

El patrimonio presenta una disminución de 16%, respecto de diciembre de 2010, el cual se explica principalmente por la pérdida del ejercicio de MM $ 3964.

I.2 Análisis de ratios

Los principales ratios son:

a) Liquidez

- Liquidez corriente (veces)

Septiembre 2011	Diciembre 2010
0,61	0,55

El aumento de la liquidez en un 10% respecto de diciembre de 2010 se explica principalmente por el aumento de otros activos financieros corriente, y el mayor financiamiento bancario.

- Razón Ácida (veces)

Septiembre 2011	Diciembre 2010
0,55	0,49

El aumento de 13% respecto de diciembre de 2010 se explica principalmente por el aumento del rubro otros activos financieros corriente, que es mayor que el aumento que experimenta el pasivo corriente.

b) Endeudamiento

- Razón de endeudamiento (veces)

Septiembre 2011	Diciembre 2010
0,83	0,82

- Relación deuda / patrimonio (veces)

Septiembre 2011	Diciembre 2010
5,94	4,18

La razón de endeudamiento presenta un leve aumento respecto de Diciembre de 2010, que se explica por mayor financiamiento bancario.

- Proporción deuda corriente y no corriente sobre deuda total

Deuda	Septiembre 2011	Diciembre 2010
Corriente	0,25	0,25
No Corriente	0,75	0,75

Estos índices muestran la estructura de pasivos corrientes y no corrientes, expresada como proporción sobre el total de los mismos. En relación a Diciembre de 2010, las variaciones se compensan, lo que indica que la estructura se mantiene debido a una política de financiamiento estable.

c) Rentabilidad

- Rentabilidad del Patrimonio

Septiembre 2011	Septiembre 2010
-0,16	-0,08

- Rentabilidad del activo

Septiembre 2011	Septiembre 2010
-0,03	-0,02

I.2 Estado de resultados integrales

Estado de Resultados por función-Resumido (M$)	**30-9-2011**	**30-9-2010**	**Variación M$**	**%**
Ingresos de actividades ordinarias, Total	4.711.876	4.474.346	237.530	5%
Costo de Ventas	(3.377.784)	(3.243.558)	(134.226)	4%
MARGEN BRUTO	**1.334.092**	**1.230.788**	**103.304**	8%
Gastos de Administración	(1.242.327)	(947.843)	(294.484)	31%
Otras Ganancias (Pérdidas)	(25.850)	(43.628)	17.778	(41%)
Ingresos Financieros	14.295	3.048	11.247	369%
Costos Financieros (de actividades no financieras)	(420.533)	(315.343)	(105.190)	33%
Diferencia de Cambio	862	1.288	(426)	(33%)
Resultados por unidades de reajuste	(178.434)	(90.495)	(87.939)	97%
Ganancia (Pérdida) antes de impuesto	**(517.895)**	**(162.185)**	**(355.710)**	219%
Gasto por Impuesto a las Ganancias	121.601	(20.312)	141.913	(699%)
Pérdida (Ganancia)	**(396.294)**	**(182.497)**	**(213.797)**	**1,2**

Rebrisa presenta ingresos consolidados al 30 de Septiembre de 2011 por MM$ 4.712, un 5% mayor a los MM$ 4.474 al 30 de Septiembre de 2010, dicho aumento se explica principalmente por el aumento en las ventas de la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa SA., debido a la transformación del centro de bodegaje en tiendas outlet de marcas Premium. Por otra parte el costo de ventas presenta un aumento de 4% respecto de Septiembre de 2010, lo que en definitiva significa que el margen bruto es mayor en un 8%, respecto de Septiembre de 2010.

El resultado a Septiembre de 2011 muestra una pérdida de MM$ 396.294, que representa un aumento de 102% comparado con el resultado de MM$ 182.497 a Septiembre de 2010, que se explica principalmente por el aumento de los gastos de administración, los costos financieros, los resultados por unidades de reajuste, compensado por el resultado de impuesto renta.

I.3 Ingresos por línea de negocio

Ingresos por lineas de negocio (M $)	30-9-2011	% Partic.	30-9-2010	% Partic.	Variación m$	Variación %
Servicios de Sistema de monitoreo de seguridad	3.419.946	73%	3.240.067	72%	179.879	6%
Venta de artículos de seguridad	188.792	4%	218.029	5%	-29.237	(13%)
Arriendo de bienes inmuebles	1.103.138	23%	557.891	12%	545.247	98%
Servicios Logísticos de manejo de inventarios	-	0%	458.359	10%	-458.359	(100%)
Total	**4.711.876**	**100%**	**4.474.346**	**100%**	**237.530**	**5%**

Los ingresos por línea de negocio presentan un aumento respecto de Septiembre de 2010, con excepción de la venta de artículos de seguridad, a pesar de la disminución de los ingresos por servicios logísticos, lo que se explica por la venta de la filial American Logistic S.A a través de la cual se prestaban dichos servicios, en definitiva los ingresos experimentaron un aumento de 5%, respecto de Septiembre 2010.

II. Otros análisis

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.

Actualmente la empresa ha concentrado sus esfuerzos en el área de seguridad a través de su filial Seguridad y Telecomunicaciones S.A, de esta forma, la sociedad orienta sus esfuerzos comerciales a mercados de los cuales existe un amplio conocimiento por parte de su administración.

Security Sat, ha logrado cumplir, en gran medida, con, los objetivos planteados, posesionando 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 Security Sat, le permitió ingresar rápidamente en esta industria y actualmente ocupa el tercer lugar en términos de tamaño, medido en número de hogares, y es la única empresa que junto al líder del mercado, 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.

La filial Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A ha mantenido como única actividad la operación del Condominio Empresarial Buenaventura, a través del arriendo de bodegas, sin embargo en 2009 la administración se planteó como objetivo la transformación de dichas bodegas desde centro de bodegaje, a tiendas destinadas a ser arrendadas para marcas premium, convirtiéndolo en "Buenaventura Premium Outlet". Hoy el sector en que está ubicado el inmueble (comuna de Quilicura) también está cambiando su carácter desde industrial a comercial especializado en tiendas outlet. A la fecha se encuentra en proceso de remodelación la segunda etapa del proyecto, que contempla los módulos interiores del condominio empresarial Buenaventura. La primera etapa del proyecto que corresponde al edificio de San Ignacio 500, se encuentra en pleno funcionamiento.

En 2011 la filial Global Systems Chile S.A se adjudica licitación de la Subsecretaría de Telecomunicaciones, respecto del proyecto mensajería de alerta temprana, proyecto que se encuentra en plena ejecución.

En Junio de 2011 la sociedad vende el 100 % de las acciones de la filial American Logistic S.A, de las cuales era propietaria, lo que significa salir del mercado de los servicios logísticos y de manejo de inventarios.