REBRISA

Análisis razonado a los Estados Financieros Consolidados

REBRISA S.A.

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2011,2010

I. Análisis comparativo

Los estados financieros consolidados intermedios de Rebrisa S.A. al 31 de diciembre 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

Estado de situación financiera consolidado M$	31-12-2011	1-12-2010	Variación M$	%
ACTIVOS, CORRIENTES				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	839.551	271.305	568.246	209%
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar,	1.750.651	833.115	917.536	110%
Documentos por cobrar Entidades relacionadas	131.731	54.559	77.172	141%
Inventarios	121.801	167.288	-45.487	(27%)
Cuentas por cobrar por Impuestos Corrientes	186.616	14.371	172.245	1.199%
Otros Activos, Corriente	322.946	107.274	215.672	201%
	3.353.296	1.447.913	1.905.383	
ACTIVOS, NO CORRIENTES				
Otros Activos financieros, No Corriente	95.315	141.391	-46.076	(33%)
Cuentas por cobrar a Entidades Relacionadas, No C	221.258	221.258	0	0%
Intangibles, Neto	1.586.161	1.615.093	-28.932	(2%)
Plusvalía	226.781	226.781	-	0%
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	1.827.165	763.431	1.063.734	139%
Propiedades de Inversión	7.279.253	6.953.688	325.565	5%
Impuestos Diferidos por Cobrar No Corriente	2.769.458	1.708.253	1.061.205	62%
Otros Activos, No Corriente	19.546	18.951	595	3%
	14.024.937	11.648.845		
ACTIVOS TOTALES	**17.378.233**	**13.096.758**	**4.281.475**	**33%**
PASIVOS, CORRIENTES				
Préstamos que Devengan Intereses, Corriente	1.649.188	1.198.065	451.123	38%
Otros Pasivos Financieros, Corriente	426.740	300.433	126.307	42%
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar,	2.297.483	920.991	1.376.492	149%
Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, No C	50.024	-	50.024	0%
Provisiones, Corriente	42.038	4.990	37.048	742%
Cuentas por Pagar por Impuestos Corrientes	147.048	125.539	21.509	17%
Ingresos Diferidos, Corriente	60.437	80.843	-20.406	(25%)
	4.672.958	2.630.861		
PASIVOS, NO CORRIENTES				
Préstamos que Devengan Intereses, No Corriente	2.412.926	2.591.977	-179.051	(7%)
Otros Pasivos Financieros, No Corriente	4.349.720	2.647.632	1.702.088	64%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Co	348.093	566.885	-218.792	(39%)
Provisiones, No Corriente	166.656	119.116	47.540	40%
Pasivos por Impuestos Diferidos, No Corriente	2.742.871	1.923.251	819.620	43%
Otros Pasivos, No Corriente	254.517	88.065	166.452	189%
	10.274.783	7.936.926		
PATRIMONIO NETO				
Capital Emitido	2.528.972	14.627.340	-12.098.368	(83%)
Otras Reservas		-336.429	336.429	(100%)
Resultados Retenidos (Pérdidas Acumuladas)		-11.468.741	11.468.741	(100%)
(Pérdida) Utilidad del ejercicio	-98.480	-293.199	194.719	(66%)
	2.430.492	2.528.972		
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**17.378.233**	**13.096.758**	**4.281.475**	**33%**

Activos corrientes

Presenta un aumento de un 132% respecto a diciembre de 2010, que se explica por un incremento de 1.199% en el rubro Cuentas por cobrar por Impuestos Corrientes, 209% en el rubro Efectivo y efectivo equivalente, 201% en el rubro Otros activos corriente, 141 % en el rubro Documentos y cuentas por cobrar entidades relacionadas, 110% en el rubro Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, compensado por una disminución de 27% en el rubro Inventarios.

Activos no corrientes

Presenta un aumento de 20% respecto a Diciembre de 2010, que se explica principalmente por el aumento de 139 % en el rubro Propiedades, planta y equipos, neto, en particular por la inversión en Obras en Curso, de la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A, que consiste en la remodelación de los módulos de bodega en tiendas comerciales. Se aprecia además un aumento de 62% en el rubro Impuestos Diferidos por Cobrar, y un 5% de aumento en el rubro Propiedades de Inversión.

Pasivos corrientes

Presenta un aumento de 78 % con respecto a diciembre de 2010 principalmente por el aumento en el rubro Provisiones en 742%, un aumento de 149 % en el rubro Acreedores Comerciales y Otras cuentas por pagar, aumento de 42% en el rubro Otros pasivos financieros, aumento de 38% en el rubro Préstamos que devengan intereses, estas últimas variaciones se producen, debido a mayor financiamiento bancario a través de operaciones de lease back de la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A. Se aprecia además un aumento de 17% en el rubro Cuentas por pagar por impuestos corrientes, que se explica por la determinación de impuesto renta en las filiales Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A y Global Systems Chile S.A.

Pasivos no corrientes

Presenta un aumento de 29 % con respecto a diciembre de 2010 principalmente por el aumento de 189% Otros pasivos no corrientes, que se origina por las garantía de arriendo de tiendas recibidas por la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A ,un aumento de 64% en el rubro Otros pasivos financieros que se explican por mayor financiamiento bancario a través de una operaciones de lease back de la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A,un 43% de aumento en el rubro Pasivos por Impuestos Diferidos, un aumento de 40% en el rubro Provisiones no corriente, que corresponde a la variación de la indemnización años de servicio, compensado por una disminución de 39% en el rubro Cuentas por Pagar a entidades relacionadas, debido a la amortización de créditos que Rebrisa S.A tiene con el accionista controlador.

Patrimonio neto

El patrimonio presenta una disminución de 4%, respecto de diciembre de 2010, el cual se explica por la pérdida del ejercicio de MM $ 98.

I.2 Análisis de ratios

Los principales ratios son:

a) Liquidez

- Liquidez corriente (veces)

Diciembre 2011	Diciembre 2010
0,79	0,55

El aumento de la liquidez en un 30% respecto de diciembre de 2010 se explica principalmente por el aumento del efectivo y equivalente de efectivo, y el aumento de otros activos financieros corriente.

- Razón Ácida (veces)

Diciembre 2011	Diciembre 2010
0,69	0,49

El aumento de 42% 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)

Diciembre 2011	Diciembre 2010
0,86	0,81

- Relación deuda / patrimonio (veces)

Diciembre 2011	Diciembre 2010
6,15	4,18

La razón de endeudamiento presenta un aumento respecto de Diciembre de 2010, que se explica por mayor financiamiento bancario, obtenido a través de las operaciones de lease back de la filial Inmobiliaria Renta Rebrisa S.A.

- Proporción deuda corriente y no corriente sobre deuda total (%)

Deuda	Diciembre 2011	Diciembre 2010
Corriente	0,31	0,25
No Corriente	0,69	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 (%)

Diciembre 2011	Diciembre 2010
-3,89	-7,59

- Rentabilidad del activo (%)

Diciembre 2011	Diciembre 2010
-0,57	-1,86

I.3 Estado de resultados integrales

Estado de Resultados por función (M$)	31-12-2011	31-12-2010	Variación M$	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias, Total	8.368.579	6.240.007	2.128.572	34%
Costo de Ventas	(6.228.301)	(4.451.362)	(1.776.939)	40%
MARGEN BRUTO	**2.140.278**	**1.788.645**	**351.633**	20%
Gastos de Administración	(1.727.188)	(1.359.502)	(367.686)	27%
Otras Ganancias (Pérdidas)	185.181	(61.845)	247.026	(399%)
Ingresos Financieros	19.185	3.108	16.077	517%
Costos Financieros (de actividades no financieras)	(676.699)	(523.730)	(152.969)	29%
Diferencia de Cambio	(6.994)	4.123	(11.117)	(270%)
Resultados por unidades de reajuste	(247.196)	(120.526)	(126.670)	105%
Pérdida antes de impuesto	**(313.433)**	**(269.727)**	**(43.706)**	16%
Gasto por Impuesto a las Ganancias	214.953	(23.472)	238.425	(1.016%)
Pérdida	**(98.480)**	**(293.199)**	**194.719**	(66%)

Rebrisa presenta ingresos consolidados al 31 de Diciembre de 2011 por MM$ 8.369, un 34% mayor a los MM$ 6.240 al 31 de Diciembre 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. A su vez las ventas de la filial Global Systems Chile S.A también experimentaron un aumento importante debido a la adjudicación del proyecto de alerta temprana de la Subsecretaría de Telecomunicaciones-Ministerio del Interior del Gobierno de Chile. El costo de ventas presenta un aumento de 40% respecto de Diciembre de 2010, debido a las mismas razones por las que aumentaron los ingresos, lo que en definitiva significa que el margen bruto es mayor en un 20%, respecto de Diciembre de 2010.

El resultado a Diciembre de 2011 muestra una pérdida de MM$ 98, que representa una disminución en 66% respecto de la pérdida de MM$ 293 obtenida a Diciembre de 2010, que se explica principalmente por la disminución del gasto por impuesto en 1.016 % , el aumento de los ingresos en 20% , compensados por el aumento en 105% del resultado por unidades de reajuste , el aumento de 29% de los gastos financieros, el aumento de 20% gastos de administración.

I.3 Ingresos por línea de negocio

Ingresos por líneas de negocio (M$)	31-12-2011	% Partic.	31-12-2010	% Partic.	Variación m$	Variación %
Servicios de Sistema de monitoreo de seguridad	4.496.232	54%	4.144.645	66%	351.587	8%
Venta de artículos de seguridad	2.188.867	26%	537.664	9%	1.651.203	307%
Arriendo de bienes inmuebles	1.681.331	20%	913.308	15%	768.023	84%
Servicios Logísticos de manejo de inventarios	-	0%	644.391	10%	-644.391	(100%)
Ingresos por venta participación en sociedades	2.149	0%			2.149	0%
Total	**8.368.579**	**100%**	**6.240.007**	**100%**	**2.128.572**	**34%**

Los ingresos por línea de negocio presentan un aumento respecto de Diciembre de 2010, con excepción 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 34 % , respecto de Diciembre 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, a partir de 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 término la remodelación de 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 adjudicó licitación de la Subsecretaría de Telecomunicaciones, respecto del proyecto mensajería de alerta temprana, proyecto que se terminó en Diciembre de 2011.

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.