

## **RESUMEN EJECUTIVO ANÁLISIS RAZONADO REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES PARA EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y 30 DE JUNIO DE 2020**

Los ingresos tuvieron un aumento del 12,6% respecto del periodo Enero - Junio 2019, alcanzando MM\$58.234, impulsados por el crecimiento en el segmento de renta nacional de un 14% y el crecimiento en el segmento de renta internacional de un 39%.

El EBITDA se incrementó en 16,6%, explicado por la maduración de activos alcanzando un monto total de MM\$27.811.

La tasa de ocupación de los m<sup>2</sup> arrendables consolidada pasó de 94,3% a un 92,4%, asociado principalmente a la incorporación de nuevos m<sup>2</sup> arrendables en Chile y en Perú.

Las tarifas han tenido un crecimiento de 1,8% con respecto al mismo periodo del año anterior, relacionado principalmente a la colocación de Núcleo Bellavista y Núcleo San Diego en el segmento de rentas nacional y la maduración de Megacenter Miramar, Megacenter Pineway y Megacenter Hallandale en el segmento de rentas extranjeras.

Los m<sup>2</sup> arrendables aumentaron hasta un total de 1.305.796 m<sup>2</sup> disponibles, explicado por la incorporación de 93.399 m<sup>2</sup> en el segmento de renta nacional y 18.017 m<sup>2</sup> en el segmento de rentas extranjeras.

Al cierre del ejercicio de junio 2020, RedMegacentro reportó una utilidad total de MM\$3.554, en comparación a MM\$17.512 obtenidos en el mismo periodo del año anterior. El resultado operacional aumentó en un 18.9% y el resultado no operacional pasó de una ganancia de MM\$90 en el período ene-jun 2019 a una pérdida de MM\$17.384 en el período ene-jun 2020, explicado principalmente por la variación del tipo de cambio, aumento de los costos financieros explicado por los proyectos en desarrollo y un menor crecimiento en el valor de las propiedades de inversión.

El 12 de febrero de 2020 y el 9 de junio 2020, se efectuaron dos colocaciones en el mercado local de Bonos Serie D por un monto total de UF2.000.000 y UF1.000.000, respectivamente; con un plazo de vencimiento al 25 de noviembre de 2044 y tasa de carátula anual de UF + 3,25%.

Durante el mes de mayo de 2020, las clasificadoras de riesgo Feller Rate e ICR ratificaron la clasificación asignada a la solvencia y líneas de bonos de RedMegacentro S.A. en A y A+, respectivamente.

## SITUACIÓN DE MERCADO

RedMegacentro participa en la gestión inmobiliaria de grandes centros de distribución, bodegas, mini bodegas, locales comerciales y oficinas en Chile, Perú y Estados Unidos, ofreciendo soluciones flexibles de arriendo de espacios de bodegaje y oficinas para personas y empresas, tanto en Chile como en el extranjero.

La industria de bodegaje históricamente se ha caracterizado por generar flujos de caja operacionales estables y con reajustabilidad a la inflación, además de haber demostrado en períodos anteriores, ante diferentes ciclos económicos, tener un comportamiento resiliente respecto de mantener constante en el tiempo la tasa de ocupación de sus m<sup>2</sup> arrendables.

En el último tiempo nos hemos visto expuestos a dos grandes eventos, el estallido social en Chile y la Pandemia COVID-19 a nivel mundial:

Con respecto al estallido social que comenzó el 18 de octubre de 2019, Megacentro ha mantenido siempre operativas todas sus unidades de renta, reforzando su dotación de seguridad y evitando así daños a los inmuebles. Los inmuebles se han mantenido arrendados, con una alta tasa de ocupación y con sus seguros operativos.

El impacto que ha generado la Pandemia en lo que respecta a los servicios de arrendamiento de bodegas y servicios de operación logística, hemos visto un alto crecimiento del e-commerce, lo que sumado a las medidas sanitarias de cuarentena impuestas por la autoridad, han generado un impulso a la demanda de los servicios antes señalados.

Adicionalmente podemos señalar que los centros operan con una baja densidad de personas por m<sup>2</sup> y en muchos casos almacenan productos de primera necesidad, estos son alimentos y farmacéuticos entre otros, lo que nos ha permitido durante todo el período que llevamos de esta pandemia, mantener la totalidad de los centros operativos, con sus servicios de seguridad, mantención y aseo entre otros, disponibles para el uso de los clientes.

Todo lo anterior ha permitido mantener el nivel de ocupación de los m<sup>2</sup> arrendables, redundando de este modo que los flujos operacionales se han mantenido estables.

Sin embargo, los efectos que pueda generar el COVID-19 en los distintos sectores de la economía, nos ha obligado a redoblar nuestros controles internos respecto de la real capacidad de pago de nuestros clientes, para así poder anticiparnos en ofrecer soluciones que les permitan cumplir con sus obligaciones.

## REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

### ANÁLISIS RAZONADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

A continuación, se desarrolla un análisis razonado de la situación financiera de la Sociedad como complemento de sus estados financieros consolidados al 30 de Junio de 2020 y 31 de Diciembre de 2019.

#### 1. ACTIVOS

<b>Análisis Activos (M\$)</b>	<b>Jun – 20</b>	<b>Dic - 19</b>	<b>Δ M\$</b>	<b>Var%</b>
Activos Corrientes	104.960.920	58.782.962	46.177.958	78,6%
Activos no Corrientes	1.399.750.464	1.317.167.284	82.583.180	6,3%
<b>Total Activos</b>	<b>1.504.711.384</b>	<b>1.375.950.246</b>	<b>128.761.138</b>	<b>9,4%</b>

#### Activos Corrientes

Los Activos Corrientes aumentan un 78,6%, equivalente a M\$46.177.958, esto se debe principalmente a:

- (+) Un aumento en efectivo y efectivo equivalente de M\$38.487.243, asociado a la recepción fondos por la colocación de los bonos serie D emitidos por RedMegacentro S.A. con fecha 12 de febrero de 2020 y 9 de Junio de 2020.
- (+) Un aumento en Otros activos no financieros de M\$3.723.365 explicado principalmente por:
  - o (+) Aumento en el remanente de IVA crédito fiscal de proyectos en ejecución.
    - Los principales proyectos en ejecución son: Megacentro Puerto Montt, Megacentro Enea, Megacentro Los Carros, Megacentro Temuco, Megacentro Chillán, Megacentro Buenaventura, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Miraflores III y Núcleo los Trapenses.
  - o (+) Aumento en los gastos pagados por anticipado, que corresponden principalmente a pago de seguros.
- (+) Un aumento en Deudores Comerciales y otras Cuentas por cobrar de M\$4.128.504, asociado principalmente a documentos pendientes de cobro por aumentos de capital en las sociedades Rentas Buenaventura SpA, Rentas Miraflores SpA, Rentas El Retiro SpA, Rentas Coquimbo SpA y Núcleo San Diego SpA, todo lo cual quedo ejecutado en el mes de julio 2020.
- (-) Una disminución de los activos por impuestos de M\$442.311, explicado por el recupero de pagos provisionales mensuales (PPM).

## Activos no corrientes

Los activos no corrientes aumentaron un 6,3%, equivalente a M\$82.583.180, esto se debe principalmente a:

- (+) Un aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de M\$3.390.252 asociado principalmente al financiamiento de proyectos en Estados Unidos.
- (+) Un aumento en activos intangibles distintos a plusvalía de M\$287.643 asociados a la implementación de software en el segmento logístico.
- (+) Un aumento en propiedades de inversión por un monto de M\$79.632.290, asociado a la variación de la moneda en la cual se encuentran tasados los activos y las adiciones de proyectos en desarrollo, estos son: Megacentro Puerto Montt, Megacentro Enea, Megacentro Los Carros, Megacentro Temuco, Megacentro Chillan, Megacentro Buenaventura, Megacentro Coquimbo 2, Miraflores III, Núcleo los Trapenses, entre otros.

## 2. PASIVOS

<b>Análisis Pasivos (M\$)</b>	<b>Jun - 20</b>	<b>Dic - 19</b>	<b>Δ M\$</b>	<b>Var%</b>
Pasivos Corrientes	62.067.798	72.052.831	(9.985.033)	-13,9%
Pasivos No Corrientes	1.015.595.204	887.547.433	128.047.771	14,4%
<b>Total Pasivos</b>	<b>1.077.663.002</b>	<b>959.600.264</b>	<b>118.062.738</b>	<b>12,3%</b>

### Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes disminuyeron en un 13,9%, equivalente a M\$9.985.033, esto se debe principalmente por:

- (-) Una disminución de cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$7.754.855, asociado al pago de obras a la constructora EBCO S.A.
- (-) Una disminución de otros pasivos financieros de M\$2.554.776, explicado principalmente por:
  - o (-) En el segmento rentas nacionales, pago de última cuota de UF 373.838 del financiamiento del proyecto Megacentro Cordillera.
  - o (+) En el segmento holding, reconocimiento de intereses por la colocación de bonos serie D por parte de RedMegacentro S.A.
  - o (+) En el segmento de rentas extranjeras, traspaso de deuda de largo plazo al corto plazo por término de periodo de gracia en Megacentro Lurín.
  - o (+) En el segmento de servicios logísticos, un aumento en las obligaciones por factoring.
- (-) Una disminución de pasivos por impuestos a la renta de M\$442.424

## **Pasivos no Corrientes**

El aumento en pasivos no corrientes en un 14,4%, equivalente a M\$128.047.771, esto se debe principalmente a:

- (+) Un aumento de otros pasivos financieros de M\$120.690.958 asociados a diferencia de cambio y nuevos financiamientos, explicado principalmente por:
  - o En el segmento holding, la colocación de bonos serie D el 12 de febrero y el 9 de junio por UF 2.000.000 y UF 1.000.000 respectivamente.
  - o En el segmento de rentas nacional, aumento de financiamiento asociado a los siguientes proyectos: Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Miraflores III, Núcleo Los Trapenses, Megacentro La Negra, Megacentro ENEA II y Megacentro Buenaventura, entre otros.
  - o En el segmento de renta extranjera, aumento de financiamiento asociado a los siguientes proyectos: Megacenter Brickell, Megacenter Hallandale y Megacenter Miramar en Estados Unidos y Megacentro Lurín y Megacentro Aceros en Perú.
- (+) Un aumento en las cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$2.384.921, asociado a diferencia de cambio.
- (+) Un aumento en pasivos por impuestos diferidos de M\$5.822.170, asociado principalmente al aumento en las propiedades de inversión.

### 3. PATRIMONIO

<b>Análisis Patrimonio (M\$)</b>	<b>Jun - 20</b>	<b>Dic - 19</b>	<b>Δ M\$</b>	<b>Var%</b>
Capital Emitido	153.015.562	153.015.562	0	0,0%
Otras reservas	75.761.365	74.716.587	1.044.778	1,4%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	139.948.753	142.092.645	(2.143.892)	-1,5%
Total Patrimonio de la controladora	368.725.680	369.824.794	(1.099.114)	-0,3%
Participaciones no controladoras	58.322.702	46.525.188	11.797.514	25,4%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>427.048.382</b>	<b>416.349.982</b>	<b>10.698.400</b>	<b>2,6%</b>

#### Patrimonio

El Patrimonio aumenta en un 2,6%, equivalente a M\$10.698.400, explicado principalmente por:

- Patrimonio Controlador
  - o (+) Un aumento por diferencia de conversión. En el período 31 de diciembre de 2019 al 30 de junio de 2020 el peso chileno se depreció frente al Dólar Americano y el Nuevo Sol peruano en un 9,7% y un 2,6% respectivamente.
  - o (+) Un resultado de M\$3.476.268.
  - o (-) Reconocimiento de dividendos .
- Patrimonio no Controlador
  - o (+) Un resultado de M\$77.694.
  - o (+) Reconocimiento de interés no controlador por aumento de capital en filiales por un monto de M\$10.346.955.
  - o (-) Dividendos pagados por filiales Mega Archivos y HQB de M\$168.000.
  - o (+) Y una diferencia de conversión de M\$1.540.565

#### 4. INDICES FINANCIEROS

<b>Índice de Liquidez</b>	<b>Jun - 20</b>	<b>Dic - 19</b>	<b>Δ</b>	<b>Var%</b>
Razón de Liquidez (1)	1,69	0,82	0,90	110,3%
Razón Ácida (2)	1,69	0,81	0,87	107,4%

- (1) Activos Corrientes/Pasivos Corrientes  
(2) (Activos Corrientes – Inventarios) / Pasivos Corrientes

<b>Índice de Endeudamiento</b>	<b>Jun - 20</b>	<b>Dic - 19</b>	<b>Δ</b>	<b>Var%</b>
Razón de Endeudamiento (3)	2,52	2,30	0,22	9,5%
Deuda Financiera Neta (4) / Patrimonio	1,90	1,76	0,14	8,1%
Deuda Financiera Neta / EBITDA (5)	15,78	15,42	0,36	2,4%
Cobertura de Gastos Financieros Netos (6)	1,31	1,39	-0,08	-5,7%
EBITDA / Ingresos Total	0,45	0,44	0,01	2,2%
Proporción Deuda Corto Plazo (7)	0,06	0,08	-0,02	-23,3%
Proporción Deuda Largo Plazo (8)	0,94	0,92	0,02	1,9%

- (3) Pasivos Totales/Patrimonio Total  
(4) Deuda Financiera Corriente + Deuda Financiera No Corriente – Efectivos y Equivalentes al Efectivo – Cuentas por pagar inversionistas  
(5) Resultado Operacional excluida la Depreciación, Amortización y efectos NIIF 16 de 12 meses móviles a junio 2020 y diciembre 2019 respectivamente  
(6) EBITDA /Costos Financieros de 12 meses móviles a junio 2020 y diciembre 2019 respectivamente  
(7) Total Pasivos Corrientes/Pasivos Totales  
(8) Total Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales

<b>Índice de Rentabilidad</b>	<b>Jun - 20</b>	<b>Dic - 19</b>	<b>Δ</b>	<b>Var%</b>
Rentabilidad del Patrimonio (9)	8,7%	12,2%	-3,6%	-29,2%
Rentabilidad de Activos (10)	2,5%	3,7%	-1,2%	-33,6%
EBITDA / Activos Operacionales (11)	5,0%	4,75%	0,25%	5,3%
Utilidad por Acción (\$) (12)	44,30	62,40	(18,09)	-29,0%

- (9) Corresponde a la Ganancia (Pérdida) del ejercicio de 12 meses móviles a junio 2020 y diciembre 2019, respectivamente sobre Patrimonio Total  
(10) Corresponde a la Ganancia (Pérdida) del ejercicio de 12 meses móviles a junio 2020 y diciembre 2019, respectivamente sobre Total Activos.  
(11) Propiedad Planta y Equipo más Propiedades de Inversión sin incluir propiedades de inversión en construcción ni terrenos.  
(12) Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora de 12 meses móviles a junio 2020 y diciembre 2019, dividido por el número de acciones.

## 5. ANÁLISIS DE RESULTADO

Estado de Resultados (MM\$)	Por el período comprendido entre el 1 de Enero al 30 de Junio de				Por el período comprendido entre el 1 de Abril al 30 de Junio de			
	2020	2019	Δ MM\$	Δ %	2020	2019	Δ MM\$	Δ %
Ingresos de actividades ordinarias	58.234	51.732	6.502	12,6%	28.548	26.817	1.731	6,5%
Costo de ventas	(20.814)	(20.430)	(384)	1,9%	(11.151)	(11.619)	468	-4,0%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>37.420</b>	<b>31.302</b>	<b>6.118</b>	<b>19,5%</b>	<b>17.397</b>	<b>15.198</b>	<b>2.199</b>	<b>14,5%</b>
Gasto de administración	(10.059)	(8.291)	(1.768)	21,3%	(5.375)	(4.119)	(1.257)	30,5%
<b>Ganancia de actividades operacionales</b>	<b>27.362</b>	<b>23.011</b>	<b>4.351</b>	<b>18,9%</b>	<b>12.021</b>	<b>11.080</b>	<b>942</b>	<b>8,5%</b>
Ingresos financieros	1.533	970	563	58,1%	258	407	(149)	-36,6%
Costos financieros	(21.609)	(16.553)	(5.056)	30,5%	(11.528)	(8.805)	(2.723)	30,9%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(36)	55	(91)	-165,4%	(8)	0	(8)	2.318,6%
Otras ganancias (pérdidas)	17.077	20.967	(3.890)	-18,6%	3.101	23.576	(20.475)	-86,8%
Resultados por unidades de reajuste	(14.349)	(5.350)	(8.999)	168,2%	(5.402)	(6.149)	747	-12,1%
<b>Ganancia antes de Impuestos</b>	<b>9.978</b>	<b>23.101</b>	<b>(13.123)</b>	<b>-56,8%</b>	<b>(1.558)</b>	<b>20.108</b>	<b>(21.666)</b>	<b>-107,8%</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(6.424)	(5.589)	(835)	14,9%	430	(5.165)	5.595	-108,3%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	78	2.052	(1.974)	-96,2%	210	1.902	(1.692)	-89,0%
<b>Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>3.476</b>	<b>15.460</b>	<b>(11.984)</b>	<b>-77,5%</b>	<b>(1.338)</b>	<b>13.040</b>	<b>(14.379)</b>	<b>-110,3%</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>3.554</b>	<b>17.512</b>	<b>(13.958)</b>	<b>-79,7%</b>	<b>(1.129)</b>	<b>14.942</b>	<b>(16.071)</b>	<b>-107,6%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>27.811</b>	<b>23.855</b>	<b>3.956</b>	<b>16,6%</b>	<b>12.245</b>	<b>11.578</b>	<b>667</b>	<b>5,8%</b>



## 6. ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADOS A JUNIO 2020

### INGRESOS

Los ingresos aumentaron en un 12,6%, equivalente a M\$6.502.234 explicado principalmente por:

- (+) En el segmento de renta nacional, un aumento en los ingresos de M\$4.108.670, correspondientes principalmente a la incorporación de 93.399 m<sup>2</sup> de GLA<sup>1</sup>.
- (+) En el segmento de renta extranjera, un aumento en los ingresos de M\$2.639.153, asociados a un incremento de 18.017 m<sup>2</sup> del GLA y a la diferencia de tipo de cambio.
- (-) En el segmento servicio de logística, una disminución en ingresos de M\$240.765 por un descenso en actividades operacionales.
- (+) En el segmento de administración y bodegaje de documentos, un aumento en ingresos de M\$155.815 por incremento de actividades operacionales.
- (+) En el segmento Holding, un aumento en ingresos de M\$142.327.

### EBITDA

EL EBITDA se incrementó en un 16,6%, equivalente a M\$3.955.947 explicado por la variación por segmento de la siguiente manera:

- (+) Aumento de M\$ 1.980.979 en renta nacional.
- (+) Aumento de M\$1.929.005 en renta extranjera.
- (+) Aumento de M\$147.406 en administración y bodegaje de documentos.
- (-) Disminución de M\$200.206 en servicio de logística.
- (+) Aumento de M\$98.763 en holding.
- 

### RESULTADO NO OPERACIONAL

- (-) Diferencia de M\$3.775.754 asociado a la variación de la moneda en la cual se encuentran tasados los activos.
- (+) Un aumento en ingresos financieros de M\$563.075, asociado a intereses por administración de saldos de caja.
- (-) Un aumento en costos financieros de M\$4.777.190, asociado a crecimiento de la deuda financiera producto de los nuevos proyectos en ejecución y a la colocación de bonos.
- (-) Un aumento en resultados por unidades de reajuste de M\$8.999.257, asociado a variación de UF y tipo de cambio (Dólar).

---

<sup>1</sup> GLA: Área total arrendable

## 7. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO EN EL PERÍODO ENERO – JUNIO 2019 Y 2020.

<b>Flujo Neto de Efectivo (MM\$)</b>	<b>Jun - 20</b>	<b>Jun - 19</b>	<b>Δ MM\$</b>	<b>Var%</b>
Flujo Neto de la Operación	24.369	13.662	10.707	78,4%
Flujo Neto de Inversión	(69.834)	(66.526)	(3.307)	5,0%
Flujo Neto de Financiamiento	83.097	27.135	55.961	206,2%
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>37.632</b>	<b>(25.729)</b>	<b>63.361</b>	<b>-246,3%</b>
Efecto de Variación en la Tasa de Cambio S/Efectivo y Efectivo Equivalente	855	(46)	901	-1.941,3%
Efect. y equiv. al inicio de período	21.976	72.472	(50.496)	-69,7%
<b>Efect. y equiv. al final de período</b>	<b>60.463</b>	<b>46.696</b>	<b>13.767</b>	<b>29,5%</b>

### De la Operación

Las actividades de la operación presentan un flujo positivo de MM\$24.369 que corresponden a una variación de un 78,4% con respecto al año anterior, explicado principalmente por:

- (+) Un aumento en cobro de bienes y prestaciones de servicios por MM\$8.592.
- (-) Un aumento en pago a proveedores de MM\$2.955.
- (+) Una disminución en pago de dividendos de filiales de MM\$70.
- (-) Un aumento en los pagos a y por cuenta de empleados de MM\$1.657.
- (-) Un aumento en el pago de primas y prestaciones de pólizas suscritas (seguros) de MM\$1.070.
- (+) Una disminución en el pago de otros impuestos (contribuciones y PPM) de MM\$1.344.

### De Inversión

Las actividades de inversión presentan un flujo negativo de MM\$69.834, que corresponden a:

- (-) Construcción de propiedades de inversión por MM\$69.187 asociado al continuo desarrollo de proyectos:
  - o En el segmento de rentas nacional, Megacentro La Negra, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Puerto Montt, Megacentro Miraflores III, Megacentro Los Carros, Megacentro Buenaventura y Núcleo San Diego Sur, entre otros.
  - o En el segmento de rentas extranjeras, Megacentro Lurín, Megacentro Madsa y Megacentro Aceros en Perú y Megacenter Brickell, Megacenter Miramar y Megacenter Willowbrook en Estados Unidos.

### De Financiamiento:

Los flujos de actividades de financiamiento tuvieron un flujo positivo de MM\$83.097, que corresponden a:

- (+) Con fecha 12 de febrero 2020 y 9 de junio 2020 se concretó la recepción de fondos por la colocación de los bonos serie D emitidos por RedMegacentro S.A. por UF 2.000.000 y UF 1.000.000 respectivamente, equivalentes a MM\$85.842.
- (+) Importes procedentes de la emisión de acciones de filial a terceros por MM\$3.578 para proyectos en desarrollo en Perú
- (+) Importes procedentes de préstamos largo plazo por MM\$33.026, asociado al desarrollo de los siguientes proyectos:
  - o En el segmento renta nacional, Megacentro Los Carros, Megacentro La Negra, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Miraflores III, Núcleo Los Trapenses y Megacentro Buenaventura
  - o En el segmento renta extranjera, Megacentro Lurín en Perú y Megacenter Brickell en Estados Unidos
- (-) Pago de préstamos por MM\$12.631, correspondientes al pago de préstamos hipotecario.
- (-) Pagos de pasivos por arrendamientos financieros equivalentes a MM\$25.733.

## **RIESGOS**

Los principales factores de riesgo a los que se encuentra expuesto el negocio de RedMegacentro S.A. y sus filiales se encuentran descritos en la Nota 26 de los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad.