

**RESUMEN EJECUTIVO ANÁLISIS RAZONADO REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES PARA EL PERIODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE EENERO Y 31 DE MARZO DE 2020**

Los ingresos tuvieron un aumento del 19,2% respecto de Marzo 2019, alcanzando MM\$29.686, impulsados por el crecimiento en el segmento de renta nacional de un 16% y el crecimiento en el segmento de renta internacional de un 49%.

El EBITDA se incrementó en 26,8%, explicado por la maduración de activos alcanzando un monto total de MM\$15.566.

La tasa de ocupación de los m<sup>2</sup> arrendables consolidada pasó de 92,3% a un 91,3%, asociado principalmente a la incorporación de nuevos m<sup>2</sup> arrendables en Chile.

Los m<sup>2</sup> arrendables aumentaron hasta un total de 1.267.630 m<sup>2</sup> disponibles, explicado por la incorporación de 149.682 m<sup>2</sup> en el segmento de renta nacional y 21.837 m<sup>2</sup> en el segmento de rentas extranjeras.

Al cierre del ejercicio de marzo 2020, RedMegacentro reportó una utilidad total de MM\$4.683, en comparación a MM\$2.570 obtenidos en el mismo periodo del año anterior. El resultado operacional aumentó en un 28,6% y el resultado no operacional pasó de una pérdida de MM\$8.938 en el período ene-mar 2019 a una menor pérdida de MM\$3.804 en el período ene-mar 2020, explicado principalmente por la variación del tipo de cambio y su efecto en el ajuste de valor de las propiedades de inversión.

El 12 de febrero de 2020 se efectuó una colocación en el mercado local de Bonos Serie D por un monto total de UF2.000.000, 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 hayan 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 31 DE MARZO DE 2020

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

#### 1. ACTIVOS

<b>Análisis Activos (M\$)</b>	<b>Mar – 20</b>	<b>Dic - 19</b>	<b>Δ M\$</b>	<b>Var%</b>
Activos Corrientes	99.600.965	58.782.962	40.818.003	69,4%
Activos no Corrientes	1.394.064.202	1.317.167.284	76.896.918	5,8%
<b>Total Activos</b>	<b>1.493.665.167</b>	<b>1.375.950.246</b>	<b>117.714.921</b>	<b>8,6%</b>

#### Activos Corrientes

Los Activos Corrientes aumentan un 69,4%, equivalente a M\$40.818.003, esto se debe principalmente a:

- (+) Un aumento en efectivo y efectivo equivalente de M\$40.986.696, asociado a la recepción de los fondos por la colocación de los bonos serie D emitidos por RedMegacentro S.A. con fecha 12 de febrero de 2020.
- (+) Un aumento en Otros activos no financieros de M\$1.827.409 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.
- (-) Una disminución en Deudores Comerciales y otras Cuentas por cobrar de M\$2.147.742, asociado principalmente al cobro de financiamiento pendiente al 31-12-19, en el proyecto Núcleo San Diego Norte.
- (+) Un aumento de los activos por impuestos de M\$143.444 asociado a pagos provisionales mensuales (PPM) por recuperar.

## Activos no corrientes

Los activos no corrientes aumentaron un 5,8%, equivalente a M\$76.896.918, esto se debe principalmente a:

- (+) Un aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de M\$2.914.313, asociado principalmente al financiamiento de proyectos en Estados Unidos
- (+) Un aumento en activos intangibles distintos a plusvalía de M\$100.973 asociados a la implementación de software en el segmento logístico.
- (+) Un aumento en propiedades de inversión por un monto de M\$74.395.729, 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>Mar - 20</b>	<b>Dic - 19</b>	<b>Δ M\$</b>	<b>Var%</b>
Pasivos Corrientes	68.311.345	72.052.831	(3.741.486)	-5,2%
Pasivos no Corrientes	995.278.716	887.547.433	107.731.283	12,1%
<b>Total Pasivos</b>	<b>1.063.590.061</b>	<b>959.600.264</b>	<b>103.989.797</b>	<b>10,8%</b>

### Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes disminuyeron en un 5,2%, equivalente a M\$3.741.486, esto se debe principalmente por:

- (+) Un aumento de otros pasivos financieros de M\$3.276.517, explicado principalmente por:
  - 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 servicios de logística, un aumento en las obligaciones por factoring.
- (-) Una disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar de M\$3.784.479, explicado principalmente por:
  - o Pago de dividendos provisionados en diciembre con cargo al periodo 2019.
  - o Disminución en el saldo de pago de proveedores con respecto al cierre de diciembre 2019.
  - o Disminución en la provisión de vacaciones
- (-) Una disminución de cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$4.529.963, asociado al pago de obras a la constructora EBCO S.A.
- (+) Un aumento de pasivos por impuestos a la renta de M\$1.311.692

### Pasivos no Corrientes

El aumento en pasivos no corrientes en un 12,1%, equivalente a M\$107.731.283.-, esto se debe principalmente a:

- (+) Un aumento de otros pasivos financieros de M\$98.911.398 asociados a diferencia de cambio y nuevos financiamientos, explicado principalmente por:
  - o En el segmento holding, la colocación de bonos serie D por UF 2.000.000.
  - 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, Megacenter Miramar, entre otros.
- (+) Un aumento en las cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$3.088.215, asociado a diferencia de cambio.
- (+) Un aumento en pasivos por impuestos diferidos de M\$5.809.023, asociado principalmente al aumento en las propiedades de inversión.

### 3. PATRIMONIO

<b>Análisis Patrimonio (M\$)</b>	<b>Mar - 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	77.160.026	74.716.587	2.443.439	3,3%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	146.708.435	142.092.645	4.615.790	3,2%
Total Patrimonio de la controladora	376.884.023	369.824.794	7.059.229	1,9%
Participaciones no controladoras	53.191.083	46.525.188	6.665.895	14,3%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>430.075.106</b>	<b>416.349.982</b>	<b>13.725.124</b>	<b>3,3%</b>

#### Patrimonio

El Patrimonio aumenta en un 3,3%, equivalente a M\$13.725.124, explicado principalmente por:

- Patrimonio Controlador
  - o (+) Un aumento por diferencia de conversión. En el período 31 de diciembre de 2019 al 31 de marzo de 2020 el peso chileno se depreció frente al Dólar Americano y el Nuevo Sol peruano en un 13,8% y 10,2%, respectivamente.
  - o (+) Un resultado de M\$4.814.687.
- Patrimonio no Controlador
  - o (-) Un el resultado negativo de M\$131.929.
  - o (+) Reconocimiento de interés no controlador en Inversiones Perú SpA por M\$3.552.974.
  - o (-) Dividendos pagados por Mega Archivos de M\$143.000.
  - o (+) Y una diferencia de conversión de M\$3.101.850.

#### 4. INDICES FINANCIEROS

<b>Índice de Liquidez</b>	<b>Mar - 20</b>	<b>Dic - 19</b>	<b>Δ</b>	<b>Var%</b>
Razón de Liquidez (1)	1,46	0,82	0,64	78,7%
Razón Ácida (2)	1,46	0,81	0,64	78,8%

(1) Activos Corrientes/Pasivos Corrientes

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

<b>Índice de Endeudamiento</b>	<b>Mar - 20</b>	<b>Dic - 19</b>	<b>Δ</b>	<b>Var%</b>
Razón de Endeudamiento (3)	2,47	2,30	0,17	7,3%
Deuda Financiera Neta (4) / Patrimonio	1,83	1,76	0,07	4,3%
Deuda Financiera Neta / EBITDA (5)	15,53	15,42	0,11	0,7%
Cobertura de Gastos Financieros Netos (6)	1,39	1,39	0,00	0,0%
EBITDA / Ingresos Total	0,45	0,44	0,01	2,4%
Proporción Deuda Corto Plazo (7)	0,06	0,08	-0,01	-14,5%
Proporción Deuda Largo Plazo (8)	0,94	0,92	0,01	1,2%

(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 marzo 2020 y diciembre 2019 respectivamente

(6) EBITDA /Costos Financieros de 12 meses móviles a marzo 2020 y diciembre 2019 respectivamente

(7) Total Pasivos Corrientes/Pasivos Totales

(8) Total Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales

<b>Índice de Rentabilidad</b>	<b>Mar - 20</b>	<b>Dic - 19</b>	<b>Δ</b>	<b>Var%</b>
Rentabilidad del Patrimonio (9)	12,5%	12,2%	0,23%	1,9%
Rentabilidad de Activos (10)	3,6%	3,7%	-0,11%	-3,0%
EBITDA / Activos Operacionales (11)	4,89%	4,75%	0,15%	3,1%
Utilidad por Acción (\$) (12)	66,01	62,40	3,62	5,8%

(9) Corresponde a la Ganancia (Pérdida) del ejercicio de 12 meses móviles a marzo 2020 y diciembre 2019, respectivamente sobre Patrimonio Total

(10) Corresponde a la Ganancia (Pérdida) del ejercicio de 12 meses móviles a marzo 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 marzo 2020 y diciembre 2019, dividido por el número de acciones.

## 5. ANÁLISIS DE RESULTADO

<b>Estado de Resultados (MM\$)</b>	<b>Mar - 20</b>	<b>Mar - 19</b>	<b>Δ MM\$</b>	<b>Δ %</b>
Ingresos de actividades ordinarias	29.686	24.915	4.771	19,2%
Costo de ventas	(9.663)	(8.811)	(852)	9,7%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>20.023</b>	<b>16.104</b>	<b>3.920</b>	<b>24,3%</b>
Gasto de administración	(4.683)	(4.172)	(511)	12,2%
<b>Ganancia de actividades operacionales</b>	<b>15.340</b>	<b>11.931</b>	<b>3.409</b>	<b>28,6%</b>
Ingresos financieros	1.275	563	712	126,5%
Costos financieros	(10.081)	(7.747)	(2.333)	30,1%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(28)	55	(83)	-149,9%
Otras ganancias (pérdidas)	13.976	(2.608)	16.585	-635,8%
Resultados por unidades de reajuste	(8.947)	799	(9.746)	-1.219,8%
<b>Ganancia antes de Impuestos</b>	<b>11.536</b>	<b>2.993</b>	<b>8.543</b>	<b>285,4%</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(6.854)	(424)	(6.430)	1.518,2%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	(132)	150	(282)	-188,1%
<b>Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>4.815</b>	<b>2.420</b>	<b>2.395</b>	<b>99,0%</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>4.683</b>	<b>2.570</b>	<b>2.113</b>	<b>82,2%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>15.566</b>	<b>12.277</b>	<b>3.289</b>	<b>26,8%</b>

## **INGRESOS**

Los ingresos aumentaron en un 19,2%, equivalente a M\$4.771.403 explicado principalmente por:

- (+) En el segmento de renta nacional, un aumento en los ingresos de M\$2.398.659, correspondientes principalmente a la incorporación de 149.682 m<sup>2</sup> de GLA<sup>1</sup>.
- (+) En el segmento de renta extranjera, un aumento en los ingresos de M\$1.521.469, asociados a un incremento de 21.837 m<sup>2</sup> del GLA y a la diferencia de tipo de cambio.
- (+) En el segmento servicio de logística, un aumento en ingresos de M\$608.935 por un incremento en actividades operacionales.
- (+) En el segmento de administración y bodegaje de documentos, un aumento en ingresos de M\$281.342 por incremento de actividades operacionales.
- (+) En el segmento Holding, un aumento en ingresos de M\$93.774.

## **EBITDA**

EL EBITDA se incrementó en un 26,8%, equivalente a M\$3.288.690 explicado por la variación por segmento de la siguiente manera:

- (+) Aumento de M\$1.547.142 en renta nacional.
- (+) Aumento de M\$1.211.581 en renta extranjera.
- (+) Aumento de M\$291.182 en administración y bodegaje de documentos.
- (+) Aumento de M\$56.954 en servicio de logística.
- (+) Aumento de M\$181.831 en holding.
- 

## **RESULTADO NO OPERACIONAL**

- (+) La ganancia por ajuste de valor razonable tuvo un aumento de M\$17.197.150 asociado a la variación de la moneda en la cual se encuentran tasados los activos.
- (+) Un aumento en ingresos financieros de M\$712.038, asociado a intereses de fondos mutuos.
- (-) Un aumento en costos financieros de M\$2.333.338, asociado a crecimiento de la deuda financiera producto de los nuevos proyectos en ejecución.
- (-) Un aumento en resultados por unidades de reajuste de M\$9.745.929, asociado a variación de UF y tipo de cambio (Dólar).

---

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

## 6. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO EN EL PERÍODO ENERO – MARZO 2019 Y 2020.

<b>Flujo Neto de Efectivo (MM\$)</b>	<b>Mar – 20</b>	<b>Mar - 19</b>	<b>Δ MM\$</b>	<b>Var%</b>
Flujo Neto de la Operación	13.500	8.324	5.176	62,2%
Flujo Neto de Inversión	(40.514)	(38.679)	(1.835)	4,7%
Flujo Neto de Financiamiento	66.930	16.020	50.909	317,8%
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>39.916</b>	<b>(14.334)</b>	<b>54.250</b>	<b>378,5%</b>
Efecto de Variación en la Tasa de Cambio sobre Efectivo y Efectivo Equivalente	1.071	(213)	1.284	-602,5%
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>62.963</b>	<b>57.925</b>	<b>5.038</b>	<b>8,7%</b>

### De la Operación

Las actividades de la operación presentan un flujo positivo de MM\$13.500 que corresponden a una variación de un 62,2% con respecto al año anterior, explicado principalmente por:

- (+) Un aumento en cobro de bienes y prestaciones de servicios por MM\$6.421.
- (-) Un aumento en pago a proveedores de MM\$964.856.
- (+) Una disminución en pago de dividendos de MM\$64.
- (-) Un aumento en los pagos a y por cuenta de empleados de MM\$1.189.
- (+) Una disminución en el pago de primas y prestaciones de pólizas suscritas (seguros) de MM\$153.
- (+) Una disminución en el pago de otros impuestos (contribuciones y PPM) de MM\$424.

### De Inversión

Las actividades de inversión presentan un flujo negativo de MM\$40.514, que corresponden a:

- (-) Construcción de propiedades de inversión por MM\$40.317 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 y Megacentro Madsa en Perú y Megacenter Brickell, Megacenter Miramar y Megacenter Willowbrooke en Estados Unidos.

## **De Financiamiento:**

Los flujos de actividades de financiamiento tuvieron un flujo positivo de MM\$66.930, que corresponden a:

- (+) Con fecha 12 de febrero 2020 se concretó la recepción de fondos por la colocación de los bonos serie D emitidos por RedMegacentro S.A. por MM\$57.099, equivalentes a UF2.000.000.-
- (+) Importes procedentes de la emisión de acciones de filial a terceros por MM\$3.632 para proyectos en desarrollo en Perú
- (+) Importes procedentes de préstamos largo plazo por MM\$25.052, 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 y Megacenter Brickell.
- (-) Pago de préstamos por MM\$7.049, correspondientes al pago de préstamos hipotecarios y préstamos para el desarrollo de proyectos en Estados Unidos.
- (-) Pagos de pasivos por arrendamientos financieros equivalentes a MM\$11.167.

## **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.