

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

Los ingresos tuvieron un aumento de 10,7% respecto del periodo enero - septiembre 2019, alcanzando MM\$88.045, impulsados por el crecimiento en el segmento de renta nacional de un 14% y el crecimiento en el segmento de renta internacional de un 28%.

El EBITDA se incrementó en 15,3%, explicado por la maduración de activos alcanzando un monto total de MM\$41.534.

La tasa de ocupación de los m² arrendables consolidada pasó de 92% a 94%, junto a un aumento de 119.181 m² arrendables alcanzando un total de 1.329.393 m².

Al cierre del ejercicio de septiembre 2020, RedMegacentro reportó una utilidad total de MM\$6.764, en comparación a MM\$19.270 obtenidos en el mismo periodo del año anterior. El resultado operacional aumentó en un 17,2%, en línea con la tasa de ocupación y el aumento de m² arrendables, y el resultado no operacional pasó de una pérdida de MM\$8.004 en el período enero - septiembre 2019 a una pérdida de MM\$27.403 en el período enero - septiembre 2020, explicado principalmente por la variación del tipo de cambio, aumento de costos financieros asociados a 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 UF 2.000.000 y UF 1.000.000, 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 m² 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 nacional y 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, ha sido positivo. 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 m² 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 m² arrendables, junto a un crecimiento de los m² disponibles redundando de este modo que el EBITDA creciera en un 15,3% en el período enero - septiembre 2020 con respecto a enero - septiembre 2019

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

ANÁLISIS RAZONADO AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

1. ACTIVOS

Análisis Activos (M\$)	Sept - 20	Dic - 19	Δ M\$	Var%
Activos Corrientes	97.917.619	58.782.962	39.134.657	66,6%
Activos no Corrientes	1.422.940.810	1.317.167.284	105.773.526	8,0%
Total Activos	1.520.858.429	1.375.950.246	144.908.183	10,5%

Activos Corrientes

Los Activos Corrientes aumentan un 66,6% equivalente a M\$39.134.657; esto se debe principalmente a:

- (+) Un aumento en efectivo y equivalentes al efectivo de M\$37.573.653, 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\$3.288.992 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 al pago de seguros y comisiones.
- (-) Una disminución en Deudores Comerciales y otras Cuentas por cobrar de M\$2.984.515, asociado principalmente al cobro de financiamiento en el proyecto Núcleo San Diego Norte, que al cierre de diciembre 2019 estaba pendiente de cobro.
- (+) Un aumento de los activos por impuestos de M\$918.235, explicado principalmente por pago provisional por utilidades absorbidas.

Activos no corrientes

Los activos no corrientes aumentaron un 8,0%, equivalente a M\$105.773.526, esto se debe principalmente a:

- (+) Un aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de M\$3.022.488 asociado principalmente al financiamiento de proyectos en Estados Unidos.
- (+) Un aumento en activos intangibles distintos a plusvalía de M\$341.663 (neto) asociados a la implementación de software en el segmento logístico.
- (+) Un aumento en propiedades de inversión por un monto de M\$101.025.624, 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, Megacentro La Negra y Núcleo los Trapenses en Chile, Megacentro Lurín en Perú y Megacenter Brickell y Megacenter Miramar en Estados Unidos, entre otros.

2. PASIVOS

Análisis Pasivos (M\$)	Sept - 20	Dic - 19	Δ M\$	Var%
Pasivos Corrientes	64.144.060	72.052.831	(7.908.771)	-11,0%
Pasivos No Corrientes	1.029.507.711	887.547.433	141.960.278	16,0%
Total Pasivos	1.093.651.771	959.600.264	134.051.507	14,0%

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes disminuyeron en un -11,0%, equivalente a M\$7.908.771, esto se debe principalmente por:

- (-) Una disminución de cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$4.657.451, asociado al pago de obras a la constructora EBCO S.A.
- (-) Una disminución de otros pasivos financieros de M\$2.796.466, explicado principalmente por:
 - o (+) En el segmento holding, reconocimiento de los intereses por la colocación de bonos serie D por parte de RedMegacentro S.A.
 - o (-) En el segmento rentas nacionales, pago de última cuota de UF 373.838 del financiamiento del proyecto Megacentro Cordillera.
 - o (+) En el segmento de rentas extranjeras, traspaso de deuda de largo plazo al corto plazo por término de periodo de gracia del proyecto Megacentro Lurín (Perú).
 - o (+) En el segmento de servicios logísticos, un aumento en las obligaciones por factoring.
 - o (-) En el segmento de administración y bodegaje de documentos, una disminución por amortización de deuda.
- (-) Una disminución de pasivos por impuestos a la renta de M\$425.840

Pasivos no Corrientes

El aumento en pasivos no corrientes en un 16,0%, equivalente a M\$141.960.278, esto se debe principalmente a:

- (+) Un aumento de otros pasivos financieros de M\$130.934.047 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, Megacentro Los Carros 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, Megacentro Madsa y Megacentro Chiclayo en Perú.
- (+) Un aumento en las cuentas por pagar a entidades comerciales y otras cuentas por pagar de M\$2.174.877, asociado al financiamiento del proyecto Núcleo Recoleta.
- (+) Un aumento en pasivos por impuestos diferidos de M\$8.625.521, asociado principalmente al aumento en las propiedades de inversión.
- (+) Un aumento en las cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$1.655.190, asociado a diferencia de cambio.

3. PATRIMONIO

Análisis Patrimonio (M\$)	Sept - 20	Dic - 19	Δ M\$	Var%
Capital Emitido	153.015.562	153.015.562	0	0%
Otras reservas	74.447.134	74.716.587	(269.453)	-0,4%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	142.491.463	142.092.645	398.818	0,3%
Total Patrimonio de la controladora	369.954.159	369.824.794	129.365	0,03%
Participaciones no controladoras	57.252.499	46.525.188	10.727.311	23,1%
TOTAL PATRIMONIO	427.206.658	416.349.982	10.856.676	2,6%

Patrimonio

El Patrimonio aumenta en un 2,6%, equivalente a M\$10.856.676, explicado principalmente por:

- Patrimonio Controlador
 - o (+) Un resultado de M\$5.943.951.
 - o (-) Reconocimiento de dividendos
 - o (-) Una disminución de las otras reservas por diferencia de conversión explicado por la apreciación del peso frente al Nuevo Sol Peruano en un 3,1% y por la depreciación del peso frente al dólar en un 5,3%, durante el período 30 de diciembre 2019 al 30 de septiembre 2020.
 - o
- Patrimonio no Controlador
 - o (+) Un resultado de M\$820.402
 - o (-) Dividendos pagados por filiales Mega Archivos y HQB de M\$386.000.
 - o (+) Reconocimiento de interés no controlador por aumento de capital en filiales por un monto de M\$10.346.955, para el desarrollo de proyectos

4. INDICES FINANCIEROS

Índice de Liquidez	Sept - 20	Dic - 19	Δ	Var%
Razón de Liquidez (1)	1,53	0,82	0,70	85,8%
Razón Ácida (2)	1,52	0,81	0,71	87,2%

(1) Activos Corrientes/Pasivos Corrientes

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

Índice de Endeudamiento	Sept - 20	Dic - 19	Δ	Var%
Razón de Endeudamiento (3)	2,56	2,30	0,26	11,1%
Deuda Financiera Neta (4) / Patrimonio	1,93	1,76	0,17	9,5%
Deuda Financiera Neta (4)/ EBITDA (5)	15,53	15,42	0,11	0,7%
Cobertura de Gastos Financieros Netos (6)	1,34	1,39	-0,05	-3,6%
EBITDA (5)/ Ingresos Total	0,46	0,44	0,02	3,4%
Proporción Deuda Corto Plazo (7)	0,06	0,08	-0,02	-21,9%
Proporción Deuda Largo Plazo (8)	0,94	0,92	0,02	1,8%

(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 septiembre 2020 y diciembre 2019 respectivamente

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

(7) Total Pasivos Corrientes/Pasivos Totales

(8) Total Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales

Índice de Rentabilidad	Sept - 20	Dic - 19	Δ	Var%
Rentabilidad del Patrimonio (9)	9,0%	12,2%	-3,2%	-26,5%
Rentabilidad de Activos (10)	2,5%	3,7%	-1,2%	-31,7%
EBITDA / Activos Operacionales	5,19%	4,75%	0,44%	9,3%
Utilidad por Acción (\$)	44,56	62,40	(17,83)	-28,6%

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

(10) Corresponde a la Ganancia (Pérdida) del ejercicio de 12 meses móviles a septiembre 2020 y diciembre 2019, respectivamente sobre Total Activos.

5. ANÁLISIS DE RESULTADO

Estado de Resultados (MM\$)	Por los nueve Meses terminados al				Por los tres meses terminados al			
	30 de Septiembre de				30 de Septiembre de			
	2020	2019	Δ MM\$	Δ %	2020	2019	Δ MM\$	Δ %
Ingresos de actividades ordinarias	88.045	79.534	8.511	10,7%	29.811	27.802	2.008	7,2%
Costo de ventas	(33.024)	(31.405)	(1.618)	5,2%	(12.209)	(10.975)	(1.235)	11,2%
Ganancia bruta	55.021	48.129	6.892	14,3%	17.601	16.827	774	4,6%
Gasto de administración	(14.286)	(13.385)	(901)	6,7%	(4.228)	(5.094)	866	-17,0%
Ganancia de actividades operacionales	40.735	34.744	5.991	17,2%	13.374	11.733	1.640	14,0%
Ingresos financieros	1.708	2.042	(334)	-16,4%	175	1.072	(897)	-83,6%
Costos financieros	(31.438)	(26.069)	(5.369)	20,6%	(9.830)	(9.517)	(313)	3,3%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	16	44	(29)	-64,9%	52	(11)	62	-586,0%
Otras ganancias (pérdidas)	19.366	25.714	(6.348)	-24,7%	2.289	4.747	(2.458)	-51,8%
Resultados por unidades de reajuste	(17.055)	(9.736)	(7.319)	75,2%	(2.706)	(4.386)	1.680	-38,3%
Ganancia antes de Impuestos	13.332	26.740	(13.408)	-50,1%	3.354	3.639	(285)	-7,8%
Gasto por impuestos a las ganancias	(6.568)	(7.470)	902	-12,1%	(144)	(1.881)	1.737	-92,4%
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	820	1.517	(697)	-45,9%	743	(535)	1.277	-238,9%
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	5.944	17.753	(11.809)	-66,5%	2.468	2.293	175	7,6%
Ganancia (pérdida)	6.764	19.270	(12.506)	-64,9%	3.210	1.758	1.452	82,6%
EBITDA	41.534	36.030	5.504	15,3%	13.947	12.673	1.274	10,1%

6. ANÁLISIS DE ESTADO DE RESULTADOS ACUMULADOS A SEPTIEMBRE 2020

INGRESOS

Los ingresos aumentaron en un 10,7%, equivalente a MM\$8.511 explicado principalmente por:

- (+) En el segmento de renta nacional, un aumento en los ingresos de MM\$6.286, correspondientes principalmente a la incorporación de 105.464 m² de GLA¹.
- (+) En el segmento de renta extranjera, un aumento en los ingresos de MM\$3.089, asociados a un incremento de 13.717 m² del GLA y a la diferencia de tipo de cambio.
- (-) En el segmento servicio de logística, una disminución en ingresos de MM\$693 por una menor actividad operacional.
- (+) En el segmento de administración y bodegaje de documentos, un aumento en ingresos de MM\$220 por incremento de actividades operacionales.
- (+) En el segmento Holding, un aumento en ingresos de MM\$251.

EBITDA

El EBITDA se incrementó en un 15,3%, equivalente a MM\$5.504 explicado por la variación por segmento de la siguiente manera:

- (+) Aumento de MM\$ 3.126 en renta nacional.
- (+) Aumento de MM\$2.218 en renta extranjera.
- (+) Aumento de MM\$407 en administración y bodegaje de documentos.
- (-) Disminución de MM\$195 en servicio de logística.
- (-) Disminución de MM\$51 en holding.

RESULTADO NO OPERACIONAL

- (-) Diferencia de MM\$7.263 asociado a la variación de la moneda en la cual se encuentran tasados los activos.
- (-) Una disminución en ingresos financieros de MM\$334, asociado a intereses por administración de saldos de caja.
- (-) Un aumento en costos financieros de MM\$5.369, asociado a crecimiento de la deuda financiera producto de los nuevos proyectos en ejecución y a la colocación de bonos.
- (-) Una disminución en resultados por unidades de reajuste de MM\$7.319, asociado a variación de UF y tipo de cambio (Dólar).

¹ GLA: Área total arrendable

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

Flujo Neto de Efectivo (MM\$)	Sept - 20	Sept - 19	Δ MM\$	Var%
Flujo Neto de la Operación	43.021	29.109	13.912	47,8%
Flujo Neto de Inversión	(93.114)	(99.149)	6.035	-6,1%
Flujo Neto de Financiamiento	87.149	26.749	60.400	225,8%
Flujo de Efectivo Neto	37.056	(43.291)	80.347	-185,6%
Efecto de Variación en la Tasa de Cambio S/Efectivo y Efectivo Equivalente	518	465	53	11,3%
Efect. y equiv. al inicio de período	21.976	72.472	(50.496)	-69,7%
Efect. y equiv. al final de período	59.550	29.646	29.904	100,9%

De la Operación

Las actividades de la operación presentan un flujo positivo de MM\$43.021 que corresponden a una variación de un 47,8% con respecto al año anterior, explicado principalmente por:

- (+) Un aumento en cobro de bienes y prestaciones de servicios por MM\$9.938.
- (-) Un aumento en los pagos a y por cuenta de empleados de MM\$2.287.
- (-) Un aumento en el pago de primas y prestaciones de pólizas suscritas (seguros) de MM\$1.084.

De Inversión

Las actividades de inversión presentan un flujo negativo de MM\$93.114, que corresponden a:

- (-) Construcción de propiedades de inversión por MM\$ 87.578 asociado al continuo desarrollo de proyectos:
 - o En el segmento de rentas nacional, Megacentro Puerto Montt, Megacentro Enea, Megacentro Los Carros, Megacentro Temuco, Megacentro Chillan, Megacentro Buenaventura, Megacentro Coquimbo 2, Miraflores III, Megacentro La Negra y Núcleo los Trapenses, entre otros.
 - o En el segmento de rentas extranjeras, Megacentro Lurín en Perú y Megacenter Brickell y Megacenter Miramar Willowbrook en Estados Unidos.

De Financiamiento:

Los flujos de actividades de financiamiento tuvieron un flujo positivo de MM\$87.149, 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\$14.436 para proyectos en Chile y Perú.

- (+) Importes procedentes de préstamos largo plazo por MM\$51.309, 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, Megacentro ENEA II y Megacentro Buenaventura
 - o En el segmento renta extranjera, Megacentro Lurín, Megacentro Madsa y Megacentro Chiclayo en Perú y Megacenter Brickell, Megacenter Hallandale y Megacenter Miramar en Estados Unidos
- (-) Pago de préstamos por MM\$16.095, correspondientes al pago de préstamos hipotecario.
- (-) Pagos de pasivos por arrendamientos financieros equivalentes a MM\$46.908.

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.