

Presentación Coporativa

2022





Contenido

- 1 Red Megacentro
- 2 Consideraciones de inversión
- 3 Resumen información financiera



Red Megacentro

Red Megacentro en una mirada

- Holding de empresas dedicadas a la gestión inmobiliaria de centros de distribución, bodegas, mini bodegas, locales comerciales y oficinas a lo largo de Chile, Perú y Estados Unidos

Nuestros logros generan resultado I⁽¹⁾



+ 1.725.000
m2 arrendables
(GLA)⁽²⁾



CLP 171 mil millones
Ingresos totales
UDM⁽³⁾



21% Market Share
Bodegas Flex

2,5%
Vacancia promedio
últimos 5 años en
Chile

CLP 84 mil millones
EBITDA UDM⁽³⁾

35% Market Share
Minibodegas

+ 6.000 clientes
En todos los
segmentos

CLP 605 miles de millones
Patrimonio total⁽⁴⁾

A+ / A+
Feller Rate / ICR








MC Aeroparque, Santiago, Chile

2

Consideraciones de inversión

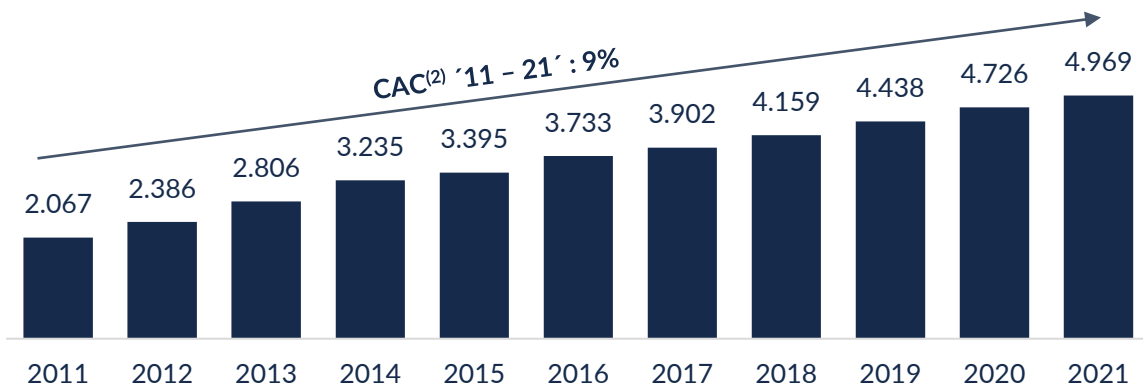
Atractivos de inversión



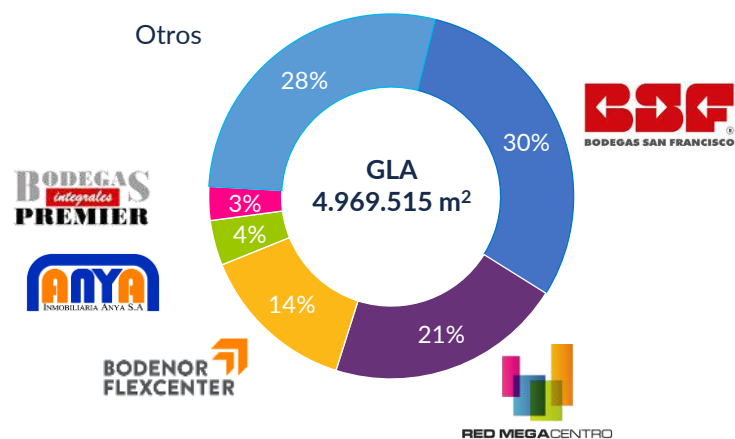
- 1 Liderazgo en la industria correcta:** la industria de renta industrial presenta alta ocupación, estabilidad de flujos con buenos márgenes y atractivas perspectivas de crecimiento
- 2 Exitoso Track-record:** + de 25 años de liderazgo y destacada trayectoria con consistente y diversificado crecimiento de superficie arrendable
- 3 Diversificado portafolio *premium*:** variada presencia geográfica y múltiples formatos
 Chile: : 48 centros + 9 nuevos desarrollos ⁽¹⁾  Estados Unidos: 6 centros  Perú: 6 centros
- 4 Atomizada base de clientes:** + 6.000 clientes y ninguno supera el 8% del GLA. Contratos de mediano – largo plazo en UF y con exposición a industrias de alto crecimiento (e-commerce)
- 5 Sostenibilidad:** fuerte compromiso ASG, con especial enfoque con el entorno y ciudades donde opera
- 6 Gobierno corporativo:** sólido equipo administrativo respaldado por accionistas de reconocido prestigio

Industria de renta industrial inmobiliaria en Chile

Stock de bodegas clase 1⁽¹⁾ en la Región Metropolitana (miles de m²)

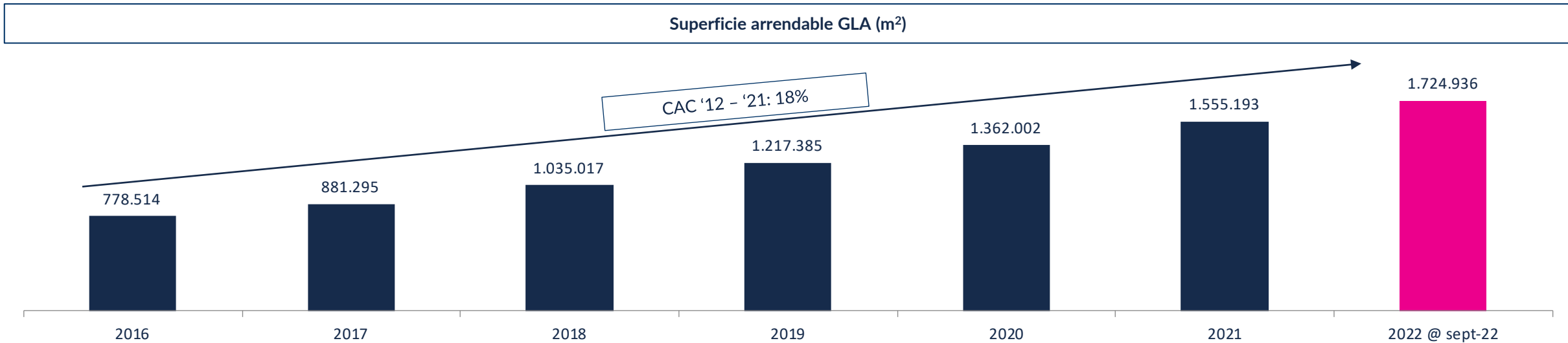


Participación de mercado de bodegas⁽³⁾ (dic-21)

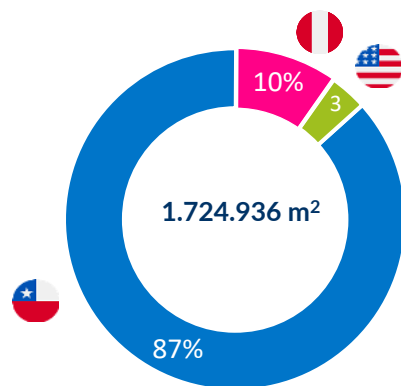


Fuente: Red Megacentro (1) Bodegas con subdivisión mínima de 800 m², sin subdivisión máxima, superficie mínima de 6.500 m² y una altura mínima de 6,5 metros (2) Crecimiento anual compuesto (3) Estimado por GPS y Red Megacentro

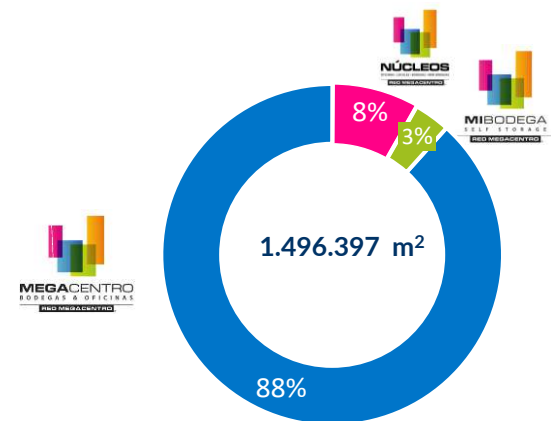
Consistente y diversificado crecimiento de superficie total arrendable



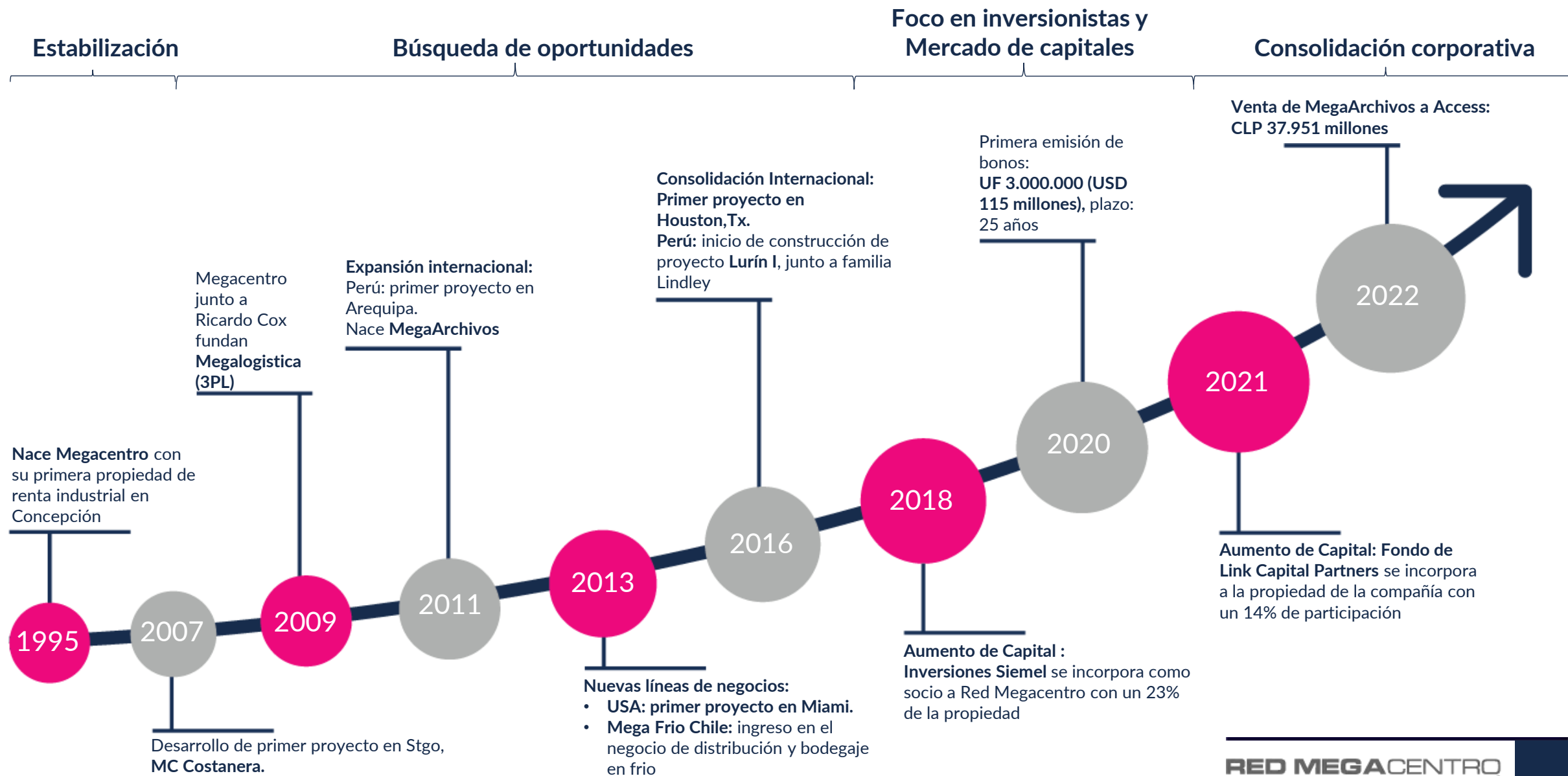
GLA por país (septiembre-22)



GLA por formato en Chile (septiembre-22)

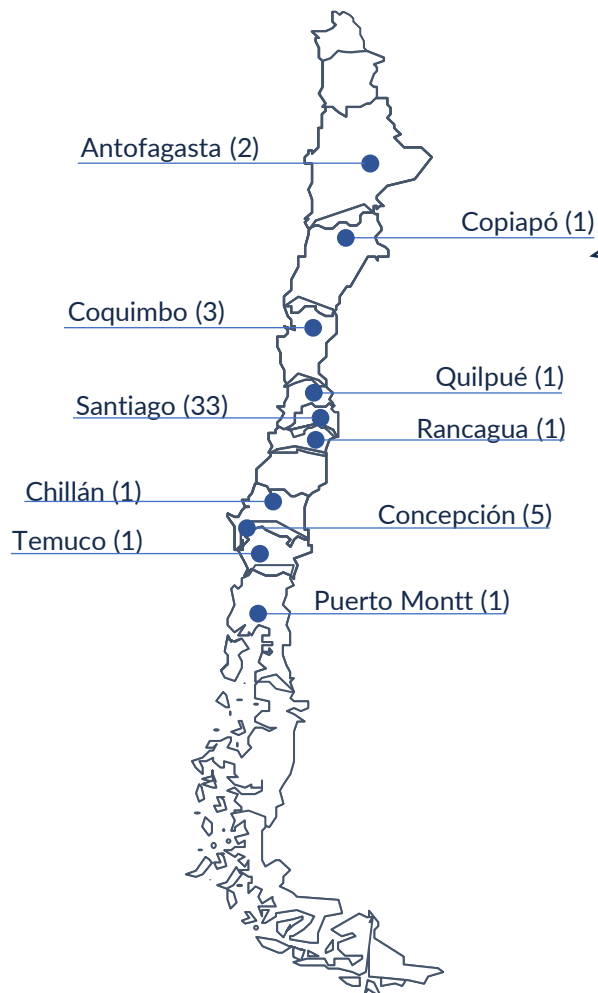


+ 25 años de experiencia ofreciendo soluciones de renta industrial a la medida



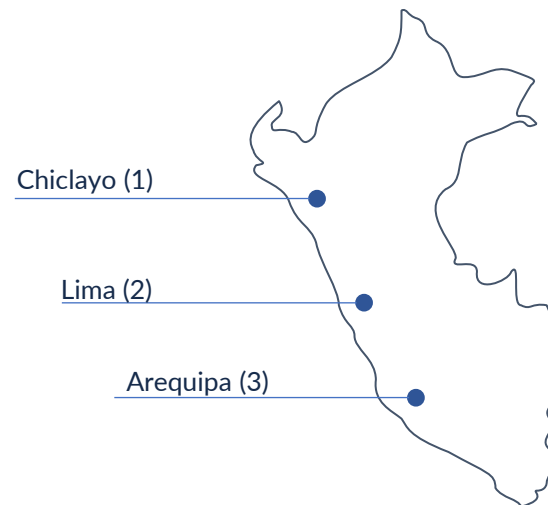
Diversificado portafolio de activos premium con presencia internacional y en distintos formatos

Chile



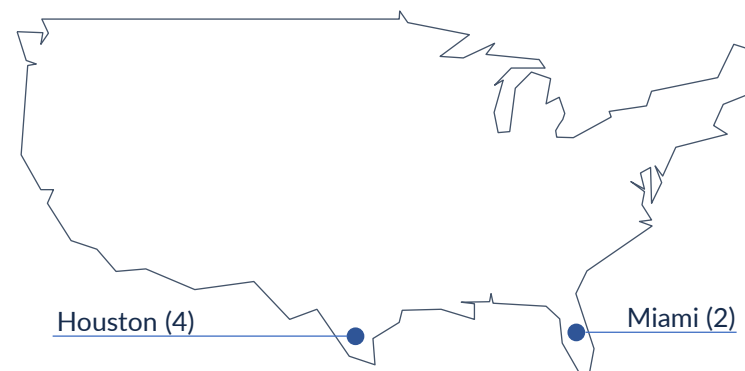
- Formatos
 - Megacentro Flex / BTS
 - Mini Bodega
 - Núcleos
- 48 activos operativos
- GLA: 1.496.397 m2

Perú



- Formatos
 - Megacentro Flex
- 6 activos operativos
- GLA: 166.305 m2

Estados Unidos



- Formatos
 - Megacentro Flex
 - Mini Bodega
- 6 activos operativos
- GLA: 62.234 m2

Red Megacentro está presente en una industria dinámica, que destaca por estabilidad de flujos y barreras de entrada

Activos de renta inmobiliaria industrial

Centros de almacenamiento y distribución

- Bodegas con superficies mayores a 150 metros cuadrados destinadas a múltiples funcionalidades según los requerimientos del cliente, tales como: oficinas, almacenamiento de bienes, distribución y fabricación
- Estos activos industriales poseen dimensiones “eave height”⁽¹⁾ y “ceiling height”⁽²⁾ de 7,5 y 12,5 metros respectivamente, que permiten maximizar la capacidad de almacenaje y son categorizadas como bodegas clase 1⁽³⁾
- Ubicaciones estratégicas cerca de carreteras y/o autopistas facilitando acceso a camiones

Self-storage⁽⁴⁾

- Bodegas de pequeñas dimensiones que permiten el auto-almacenamiento de bienes
- Tamaños entre 2,5 y 150 metros cuadrados
- Ubicados en lugares estratégicos dentro de centros urbanos, permitiendo el fácil acceso

Build to suit (“BTS”)



Build to suit (“BTS”)

- Centros fabricados a la medida del cliente según sus necesidades
- Contratos de largo plazo (5 - 15 años)

Flex



Flex

- Propiedades pueden ser de uso mixto: oficinas, espacios comerciales, fabricación, almacenamiento, distribución
- Contratos de corto y mediano plazo

Self-Storage



Mini Bodega

- El activo ofrece bodegas subdividas en distintos tamaños con altos estándares de seguridad
- Contratos de corto plazo

Diversificado portafolio de activos premium con diferentes formatos

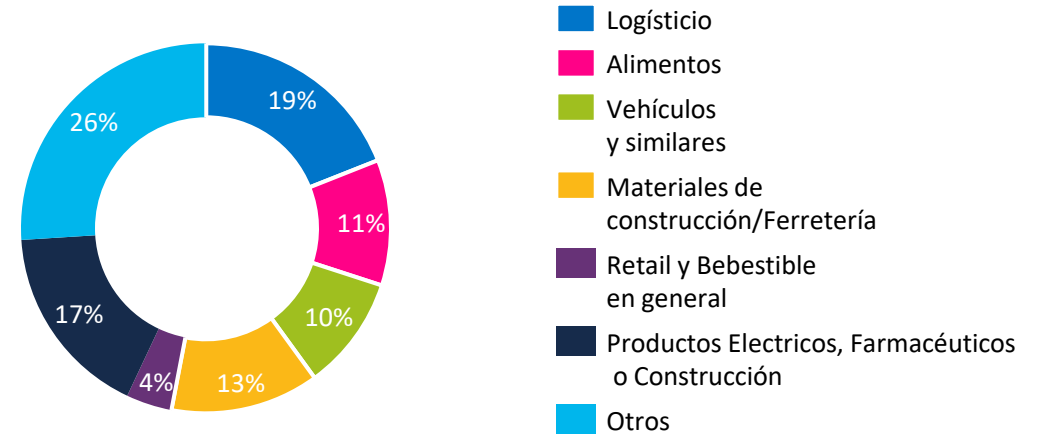


Amplia y atomizada base de clientes que permite alcanzar y sostener posiciones de liderazgo en principales segmentos de negocios

Red Megacentro

- Más de 25 años fortaleciendo relaciones comerciales con las principales compañías del país ha permitido a Megacentro desarrollar una amplia y diversificada base de clientes
 - Base atomizada → ningún cliente supera ~ 8% de participación del GLA arrendado
 - Los 10 principales clientes representan un ~32% del GLA arrendado
 - Los 132 principales clientes representan un ~80% de la facturación de BTS y Flex, si revisamos el IGPA hay fuertes oportunidades de seguir creciendo.
 - Oportunidades de crecimiento en el acompañamiento de los clientes en su trayectoria. Muchos clientes vienen en la segunda vuelta después del boom post pandemia en la que buscan consolidar sus bodegas con nosotros.
 - Profesionalización de la industria, cada día más la logística de bodegas a tomado mayor importancia en la administración de las empresas.

Resumen Clientes por Rubro



Pioneros en sostenibilidad y compromiso con el medio ambiente – Net Zero 2030

Impacto Social

Camino a la recertificación como **empresa B**

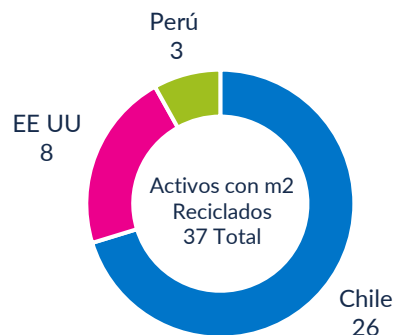
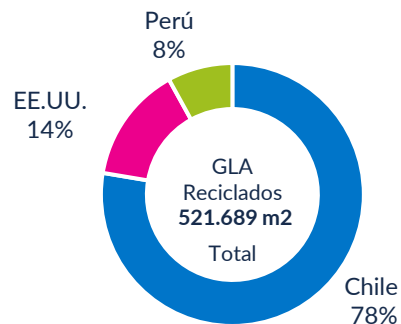


Principales iniciativas de impacto social:

- Programa “Volando en V”: preocupados por la educación integral de los niños
- Apoyo al emprendimiento “Campeonato Nada Nos Detiene”
- Programa Nivelación de Estudios Red Megacentro Presente!
- Programa Sociodeportivo en Villa Los Robles – Colina
- Apadrinamiento Hogar Niños Corporación Grada

Reciclaje Urbano

- **33% de la superficie total fue reciclada** en 2021 que permitieron disminuir el impacto de la construcción de nuevos centros, la gestión y reciclaje de residuos y la huella de carbono



Compromiso Medioambiental



Nuestros paneles solares generaron en 2021:

1.038 MWH

Distribuidos de la siguiente manera:



504 MWH



534 MWH

Proceso de implementación de Science based targets:



Un camino claramente definido para reducir las emisiones en línea con los objetivos del Acuerdo de París

Lo que equivale a:



Emisión anual de **91 personas** en Chile

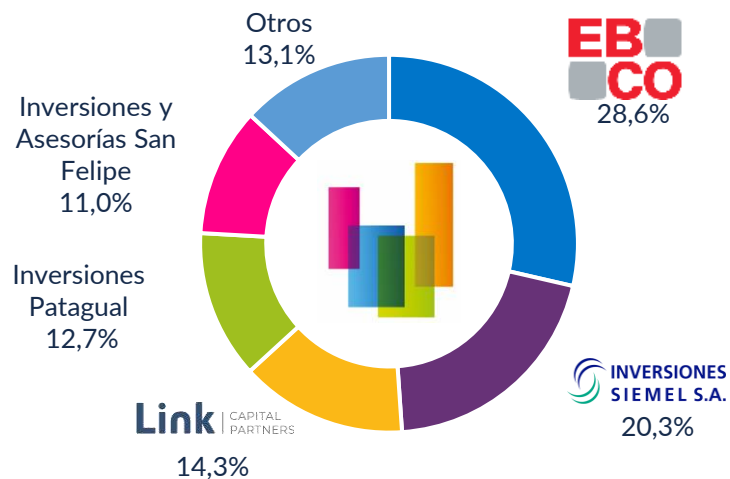


Emisión anual de **88 autos**

Accionistas y equipo administrativo con reconocida trayectoria

- Accionistas de reconocido prestigio presentes en el mercado local en diversas industrias
- Socios fundadores comprometidos e involucrados en el desarrollo de los negocios, con foco en los negocios de renta industrial y el control de gestión
- Sólido equipo ejecutivo que cuenta con amplia trayectoria en diversas áreas de la industria inmobiliaria

Estructura de propiedad



Gerente General Red Megacentro



Claudio Chamorro
CEO

Directorio de Red Megacentro



Hernán Besomi
Chairman



Andrés Lehuedé
Director



Luis Felipe Lehuedé
Director



Cristián Letelier
Director



Rafael Ossa
Director



Patricio Tapia
Director



Sergio Urrejola
Director

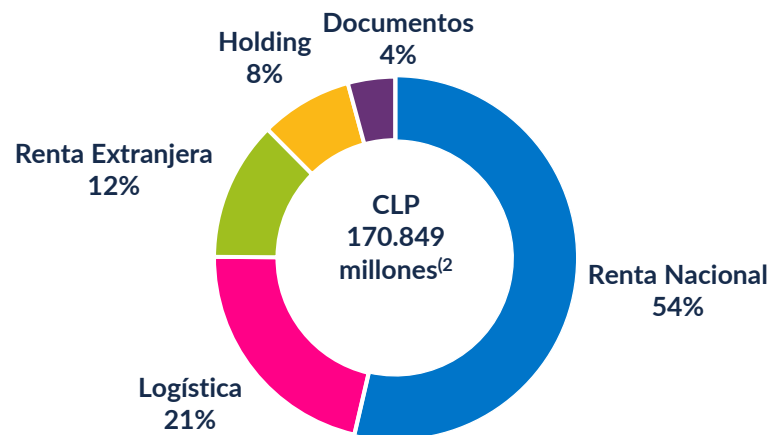


3

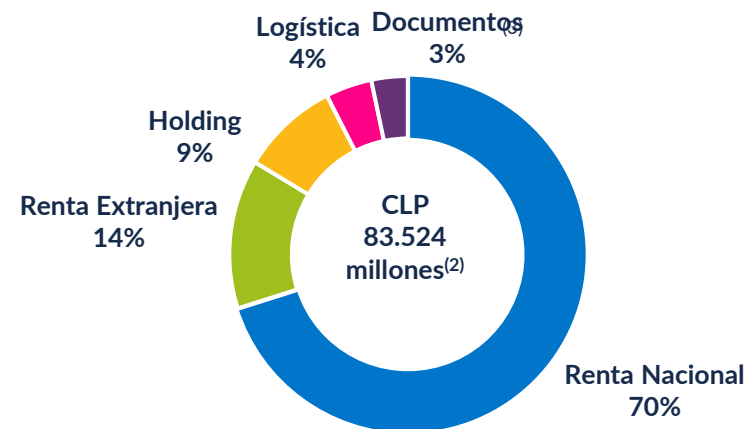
Resumen información
financiera

Red Megacentro consolidado sostiene crecimiento de ingresos y EBITDA

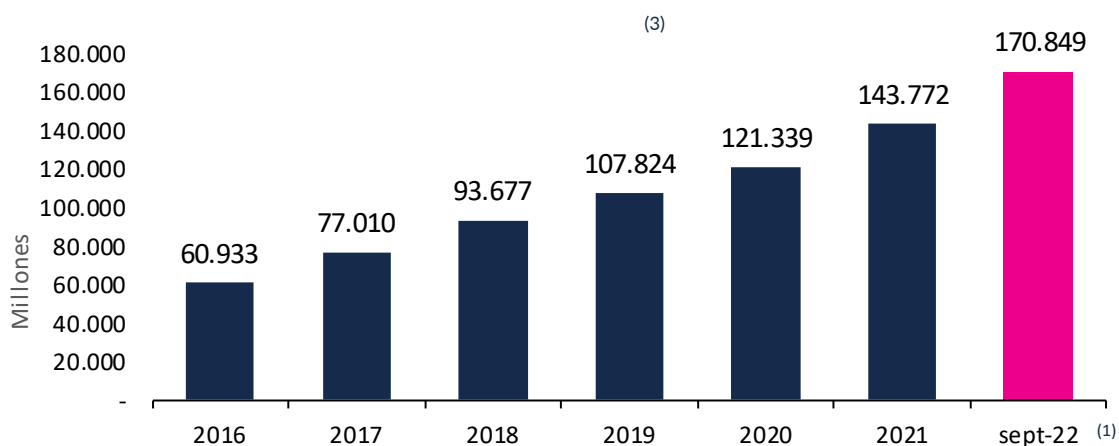
Distribución de ingresos consolidado (septiembre -2022⁽¹⁾)⁽²⁾



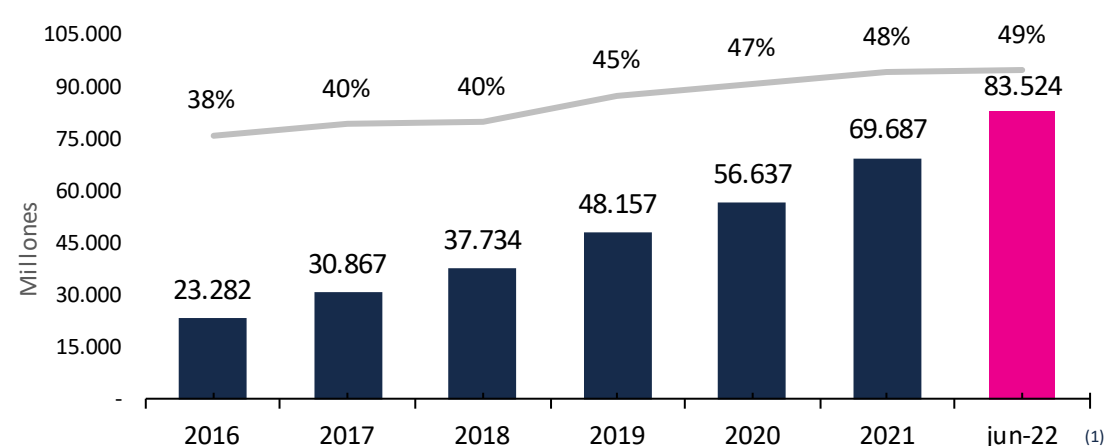
Distribución de EBITDA consolidado (septiembre-2022⁽¹⁾)



Ingresos totales (CLP millones)



EBITDA (CLP millones) y Margen EBITDA (%)

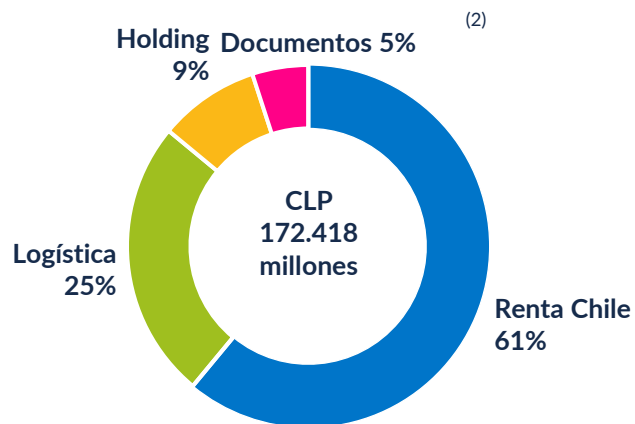


, Fuente: Red Megacentro, Datos a septiembre de 2022

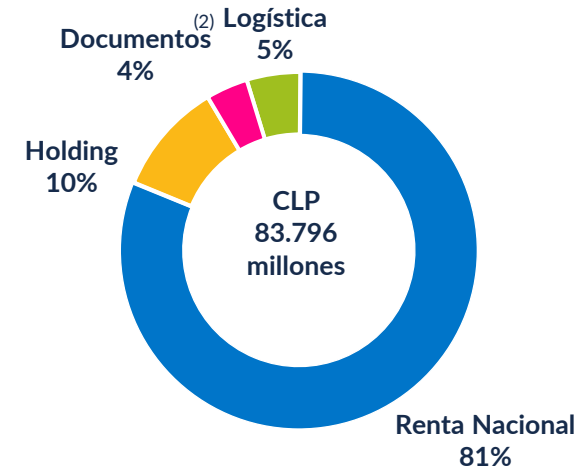
(1) UDM: últimos doce meses (2) Considera distribución de ingresos por negocio incluyendo Ajustes por Consolidación Totales (Nota 24 de los EE.FF. De información por segmento de negocio) a prorrata de ingresos brutos (3) MegaArchivos: vendido en julio de 2022

Resultados Red Megacentro Chile

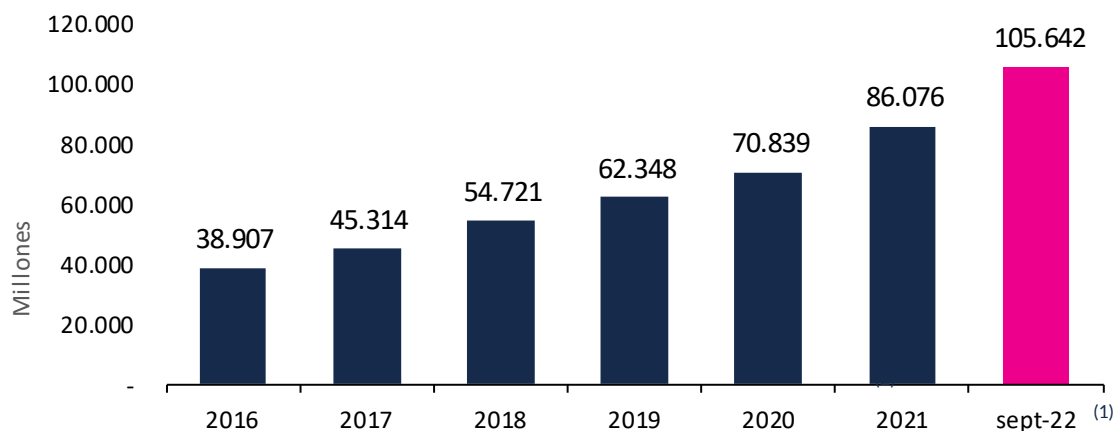
Distribución de ingresos Chile (septiembre -2022⁽¹⁾)⁽³⁾



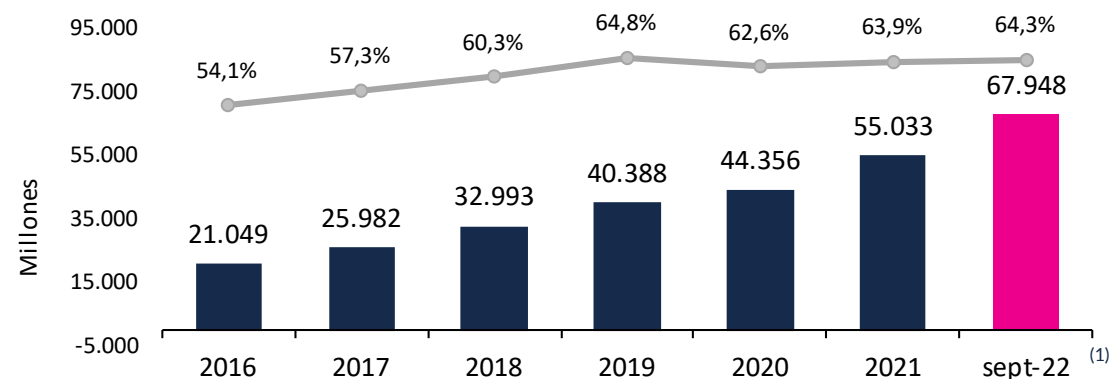
Distribución de EBITDA Chile (septiembre-2022⁽¹⁾)⁽³⁾



Ingresos totales renta inmobiliaria Chile (MMCLP)



EBITDA renta inmobiliaria (CLP millones) Margen EBITDA renta (%)



Fuente: Red Megacentro, Datos a septiembre de 2022

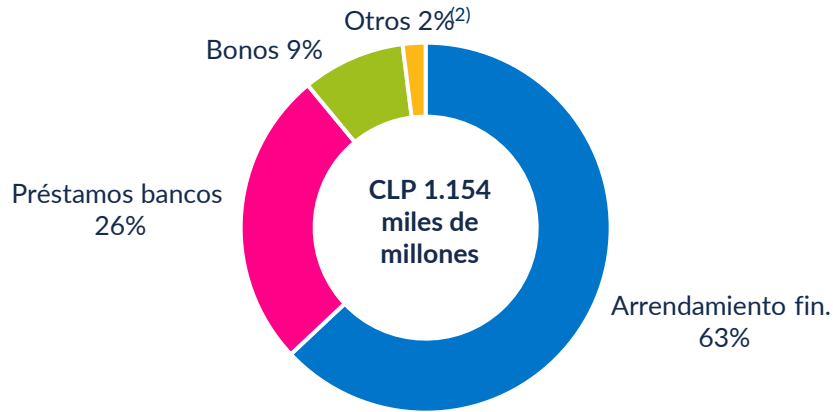
(1) UDM: últimos doce meses (2) MegaArchivos: vendido en julio de 2022 (3) Ingresos Chile (CLP 172.418 millones) + Renta Extranjera (CLP 24.536 mm) – Ajustes por Consolidación Totales (CLP -26.105 mm) =

Ingresos totales consolidados (CLP 170.849 mm)

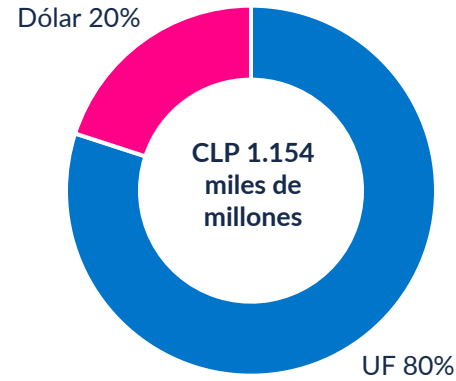
Principales indicadores financieros⁽¹⁾

Análisis de deuda financiera

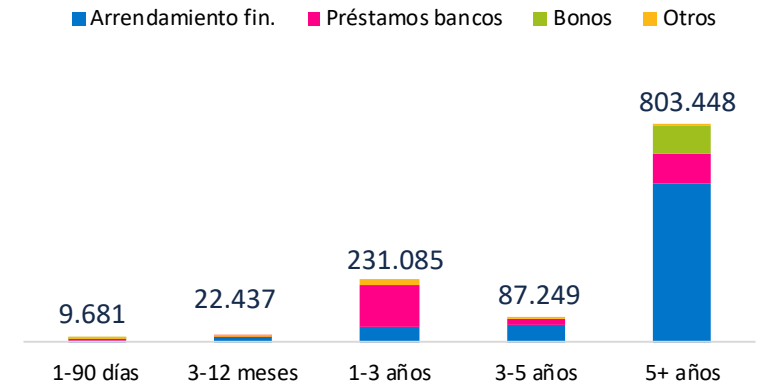
Apertura por tipo⁽¹⁾



Apertura por moneda⁽³⁾

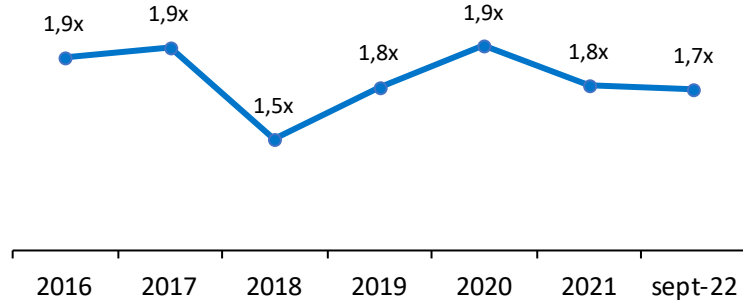


Perfil de vencimiento (CLP millones)



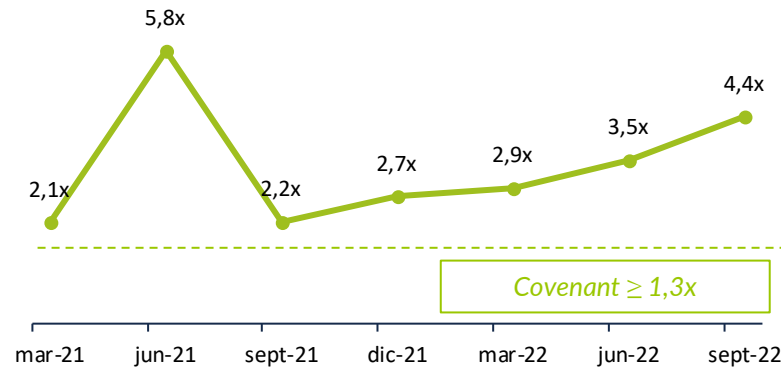
Deuda Financiera Neta⁽⁴⁾ / Patrimonio Total

Covenant $\leq 2,5x$



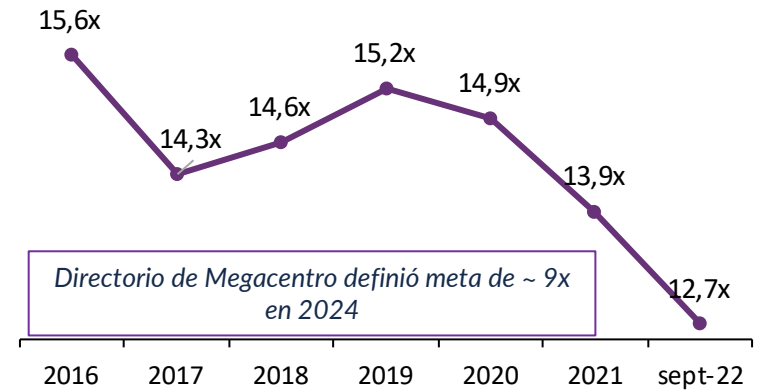
Activos libres de gravámenes / DFN sin garantías

Covenant $\geq 1,3x$



Deuda Financiera Neta⁽⁴⁾ / EBITDA

Directorio de Megacentro definió meta de ~ 9x en 2024



Presentación Coporativa

2022



