



**RED MEGACENTRO**

# Presentación Corporativa

Primer Trimestre 2023

# Índice

**01**

Red Megacentro

**02**

Consideraciones de  
inversión

**03**

Resumen información  
financiera



01

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 RESULTADOS (1)

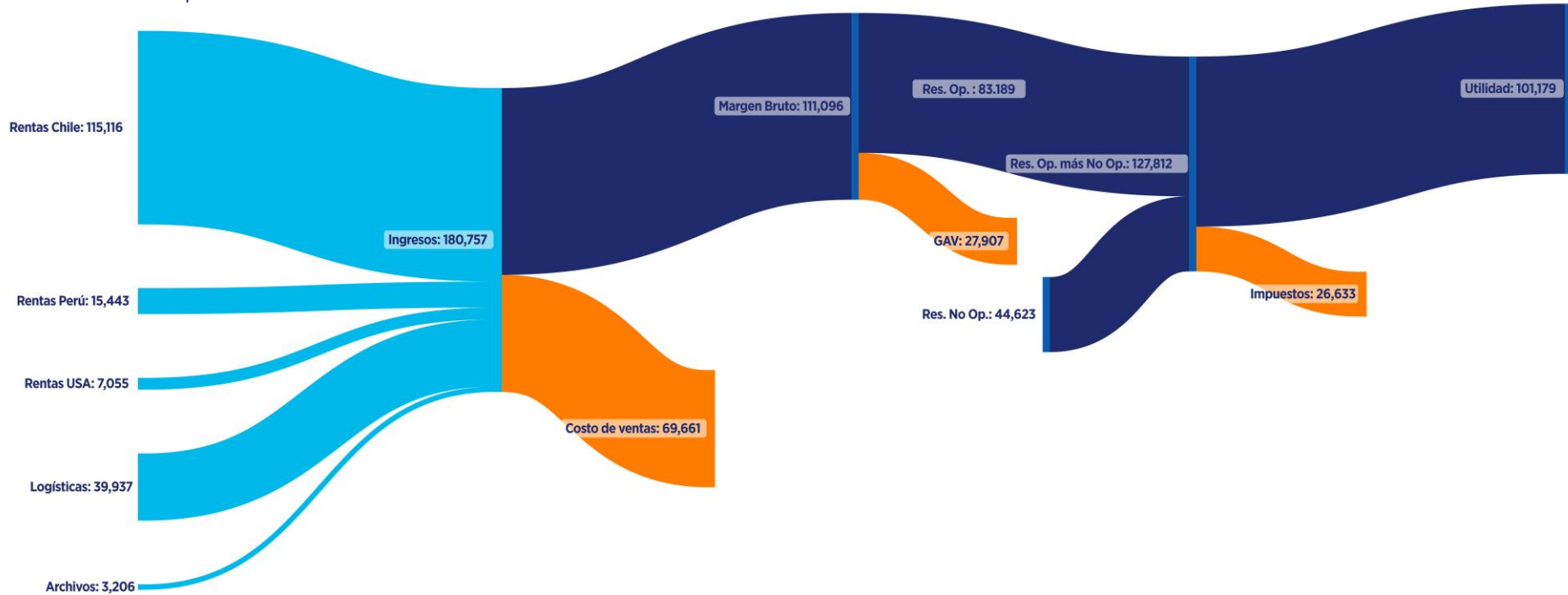


<p><b>+ 1.797.364</b> m2 arrendables (GLA)<sup>(2)</sup></p>	<p><b>CLP 181 mil millones</b> Ingresos totales UDM<sup>(3)</sup></p>	<p><b>21% Market Share</b> Bodegas Flex</p>
<p><b>6,25%</b> Vacancia promedio últimos 5 años en RMC</p>	<p><b>CLP 84,9 mil millones</b> EBITDA UDM<sup>(3)</sup></p>	<p><b>35% Market Share</b> Minibodegas</p>
<p><b>+ 7.400 clientes</b> En todos los segmentos</p>	<p><b>CLP 637 miles de millones</b> Patrimonio total<sup>(4)</sup></p>	<p><b>A+ / AA-</b> Feller Rate / ICR</p>



# Resumen Red Megacentro

CLP\$ MM





# Hitos 2022

**EBITDA**  
**\$100 millones**  
de dólares

Gracias al constante crecimiento a dos dígitos, tanto del EBITDA como los ingresos, Megacentro supera los **\$85.520 MM CLP**

**Utilidad del controlador**  
**\$91.000**  
millones de pesos

A diciembre 2022, la utilidad del controlador **aumentó 3 veces** respecto al 2021

## Hitos 2022

### Megacentro Buenaventura

Durante 2022 se entregaron 203.868 m<sup>2</sup> de GLA, llegando a 92% de la superficie arrendable proyectada

Durante 2022 se sumaron  
**266.000 m<sup>2</sup> de GLA**  
e Invertimos **113 USD MM**

#### Ocho expansiones en Chile:

- MC Buenaventura
- MC San Pedro II
- MC Coquimbo II
- MC Temuco
- MC Puerto Montt
- MB La Reina
- Núcleo Los Trapenses
- Núcleo San Diego Sur

#### Un nuevo activo:

- MB La Florida

#### Una expansión en Perú:

- MC Industriales Sur

### Ratio DFN/EBITDA

Disminuyó de  
**13,9x** en 2021 a  
**12,3x** en 2022



## Hitos 2022

### Consolidación de la propiedad en Megafrío

Durante 2022, se compró el **46,7%** de participación en **Megafrío** y se logró el **100%** del capital de la compañía

### Venta de 6 activos en USA

Hallandale, Little River, Palmetto, Katy, Westway y Pineway

### Venta de Mega Archivos a Access

Red Megacentro vendió su participación en Mega Archivos HQB a la norteamericana Access. La transacción se efectuó a un precio de **\$37.951 MM**



## Hitos 2022



### Premios Euromoney 2022

En una nueva edición de los premios Real Estate 2022 de la revista de Finanzas y Negocios, Euromoney distinguió a Red Megacentro en Chile y Latinoamérica, con el **primer lugar en las categorías Industrial/Warehouse; y Mixed-use**

### Feller.Rate

Clasificadora  
de Riesgo



### Clasificación de Riesgo

Durante 2022, Feller Rate e ICR mantuvieron la clasificación de riesgo de **Red Megacentro en A+**, ICR cambió tendencia de **"estable" a "positiva"**

## Encuentro Empresas B Perú

En el contexto de un encuentro de **Empresas B de Lima**, se pudo dar a conocer más en profundidad el **trabajo de la Compañía** en materia de sostenibilidad



## Aumento del reciclaje en un **71%**

Pasando de  
146 toneladas  
en 2021 a  
250 toneladas  
en 2022

02

## Consideraciones de Inversión





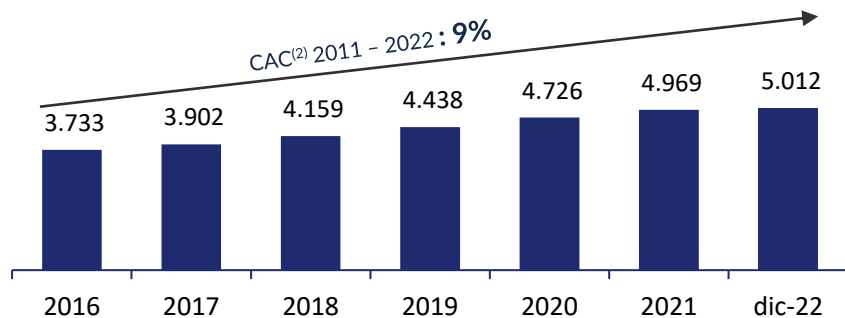
- ① **Liderazgo en la industria correcta:** la industria de renta industrial presenta alta ocupación, estabilidad de flujos con buenos márgenes y atractivas perspectivas de crecimiento
- ② **Exitoso Track-record:** + de 25 años de liderazgo y destacada trayectoria con consistente y diversificado crecimiento de superficie arrendable
- ③ **Diversificado portafolio premium:** variada presencia geográfica y múltiples formatos  
🇨🇱 Chile: : 50 centros + 9 desarrollos <sup>(1)</sup> 🇵🇪 Perú: 6 centros + 2 desarrollos <sup>(2)</sup> 🇺🇸 Estados Unidos: 5 centros
- ④ **Solida base de clientes:** + 7.400 clientes y ninguno supera el 9% 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 comunidades donde opera
- ⑥ **Gobierno corporativo:** sólido equipo administrativo respaldado por accionistas de reconocido prestigio



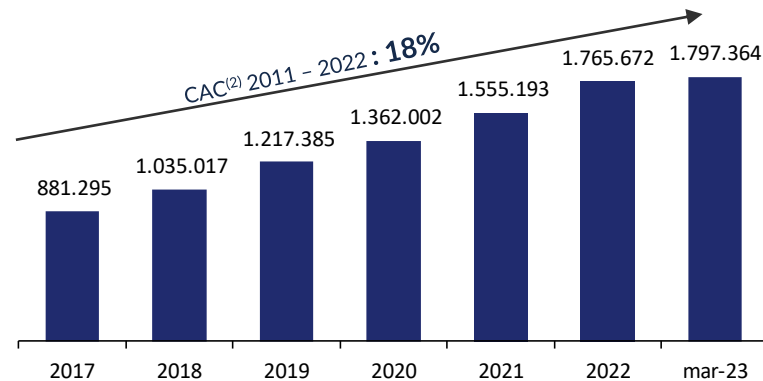
# Consistente Crecimiento Red Megacentro



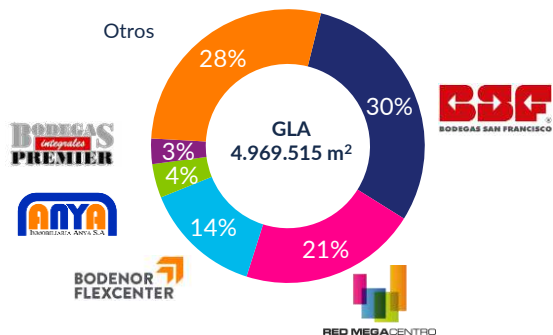
Stock de bodegas clase 1<sup>(1)</sup> en la Región Metropolitana (miles de m<sup>2</sup>)



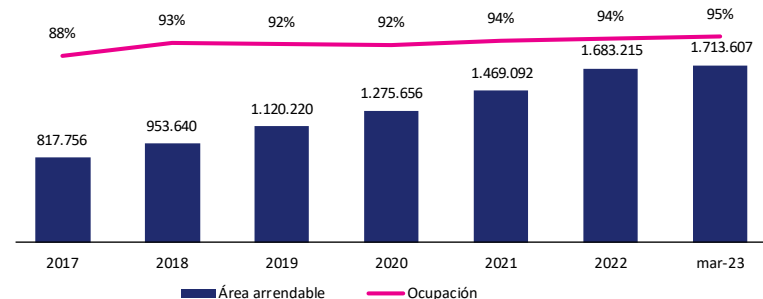
GLA Total (m<sup>2</sup>)



Participación de mercado de bodegas<sup>(3)</sup>

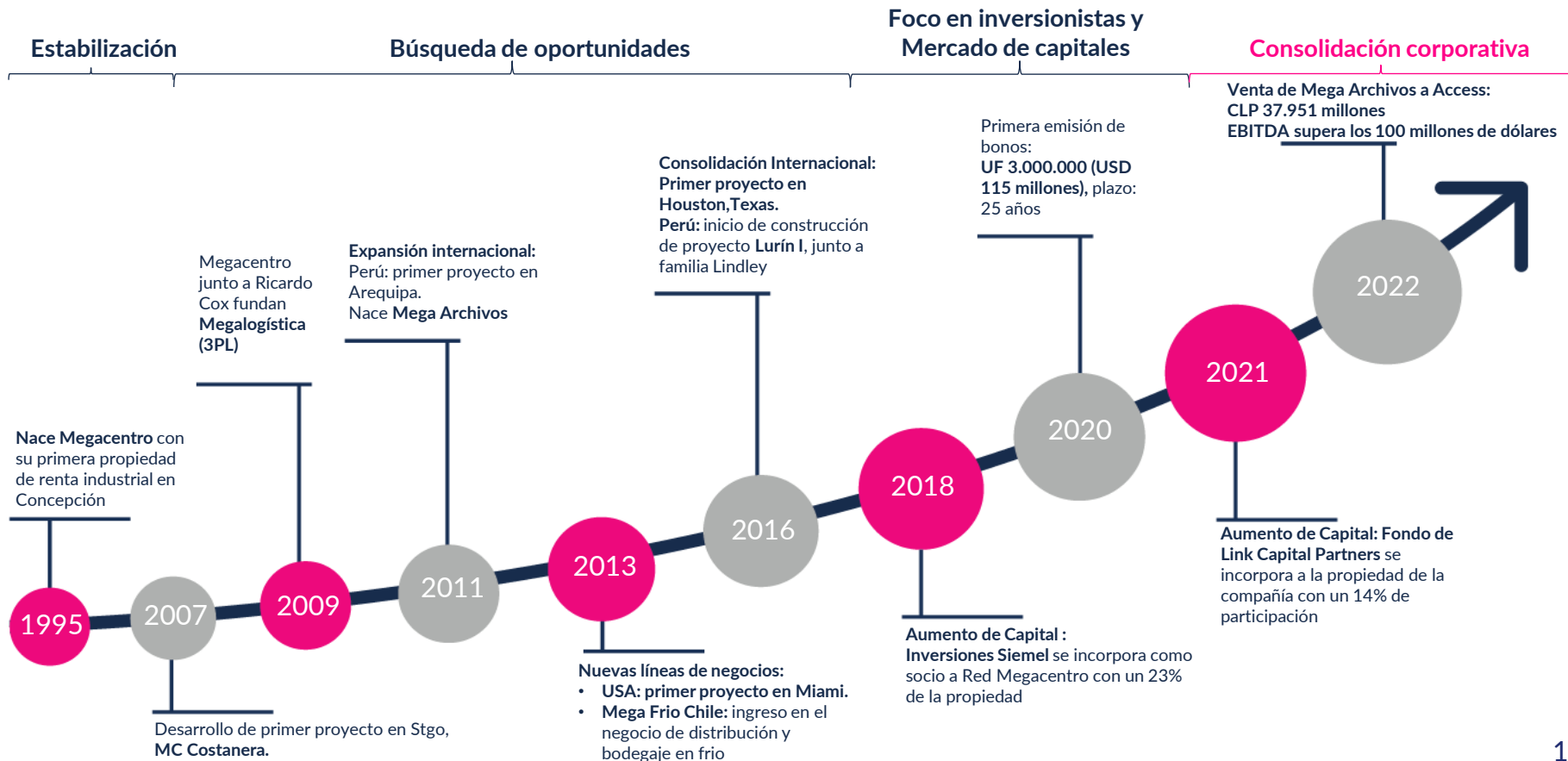


Ocupación (% m<sup>2</sup>)



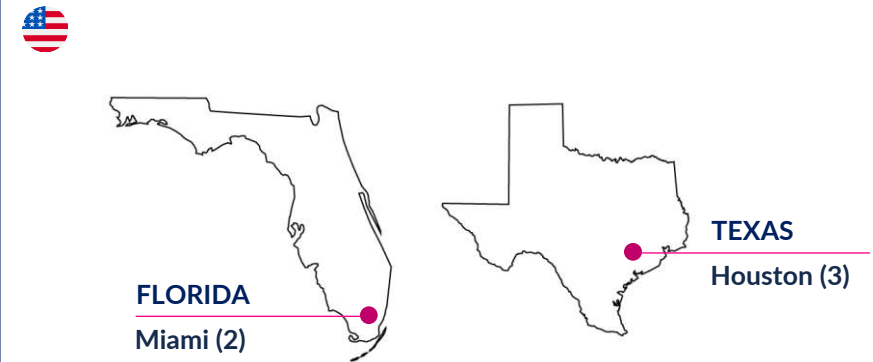
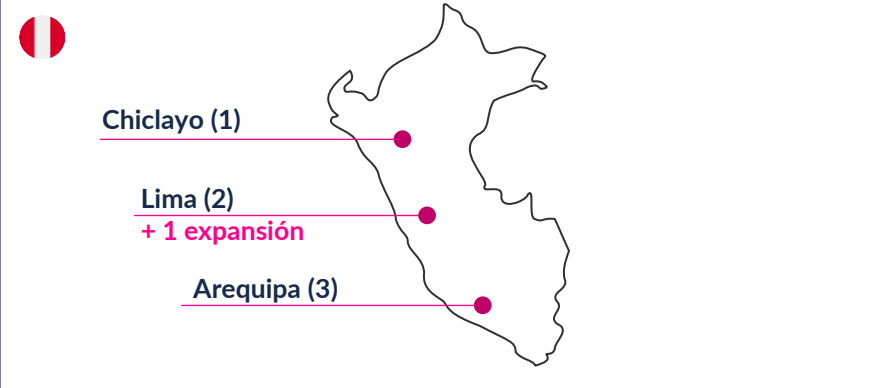
Fuente: Red Megacentro (1) Bodegas con subdivisión mínima de 800 m<sup>2</sup>, sin subdivisión máxima, superficie mínima de 6.500 m<sup>2</sup> y una altura mínima de 6,5 metros (2) Crecimiento anual compuesto (3) Estimado por GPS y Red Megacentro

# + 25 años de experiencia ofreciendo soluciones de renta industrial de alta calidad





# Diversificado portafolio de Activos Premium



## 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”<sup>(1)</sup> y “ceiling height”<sup>(2)</sup> de 7,5 y 12,5 metros respectivamente, que permiten maximizar la capacidad de almacenaje y son categorizadas como bodegas clase 1<sup>(3)</sup>
- Ubicaciones estratégicas cerca de carreteras y/o autopistas facilitando acceso a camiones

### Self-storage<sup>(4)</sup>

- 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”)**

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



**Flex**

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



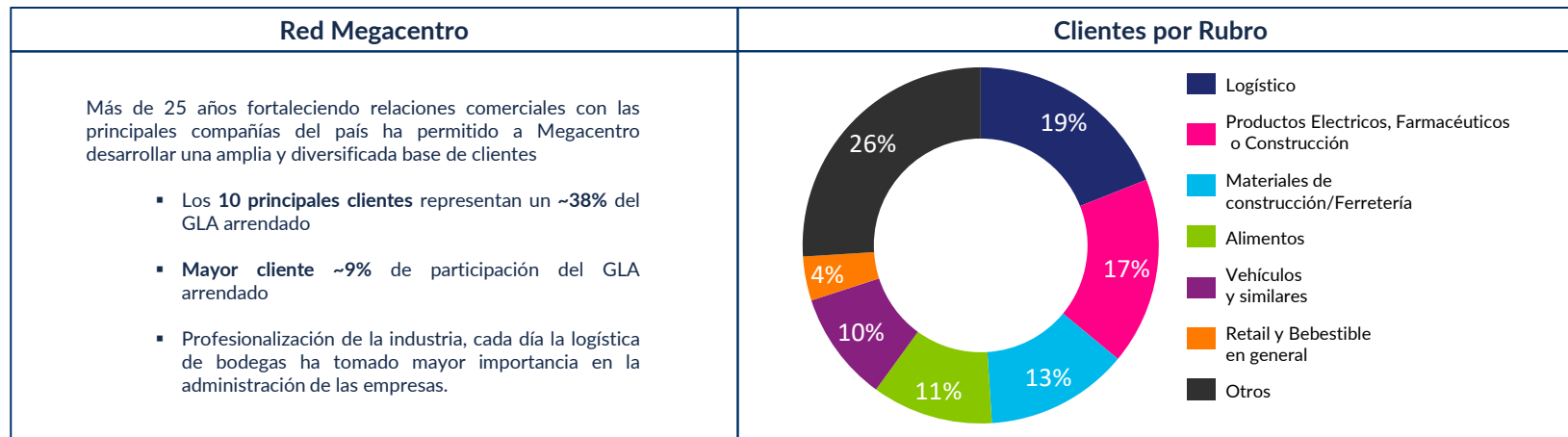
**Mini Bodega**

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

# Diversificado portafolio de activos premium en distintos formatos







# Sostenibilidad: Medio Ambiente

## Compromisos



Se comienza la implementación del programa **Science Based Target** con ayuda de la consultora EDGE.

Se busca establecer **metas** basadas en la ciencia para la **reducción de Huella de Carbono**.



Medición Huella Carbono desde 2019: se continúa avanzando en gestión de la **energía, manejo de residuos y reciclaje**. Incorporando esta preocupación en la selección de proveedores.



**Ahorro de agua:** recambio de áreas verdes a jardines de bajo consumo en MC Buenaventura e instalación de plantas de aguas grises para riego de áreas verdes en MC Chillán.



Campaña sobre el uso eficiente de los **recursos y educación en reciclaje**. Se fomenta para que nuestros clientes reciclen cartón y film en sus operaciones.

Aumentando en 71% las toneladas recicladas de 146 en 2021 a 250 en 2022.

# Sostenibilidad: Social

Se realizaron **26 programas de relacionamiento comunitario** en diez comunas donde operamos, con los siguientes objetivos:

- Infraestructura y Espacios Públicos
- Comunidad y Convivencia
- Fortalecimiento Socioeconómico
- Formación de Personas

**Centro Innovación**  
Puerto Montt



**Centro Comunitario**  
MC Carrascal



**Coro Ciudadano**  
Núcleo Ochagavía

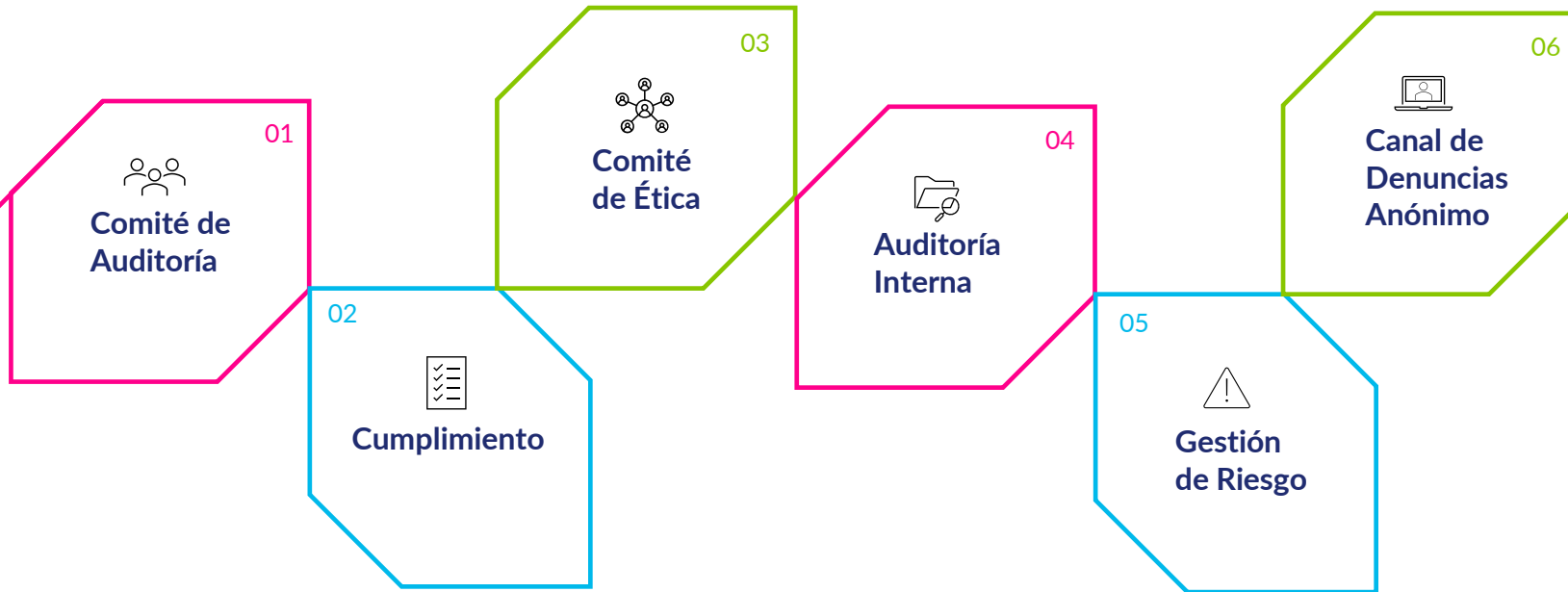


Programa **Socio Deportivo**  
en Colina (Fútbol Más)



Campeonato  
**Nada Nos Detiene**

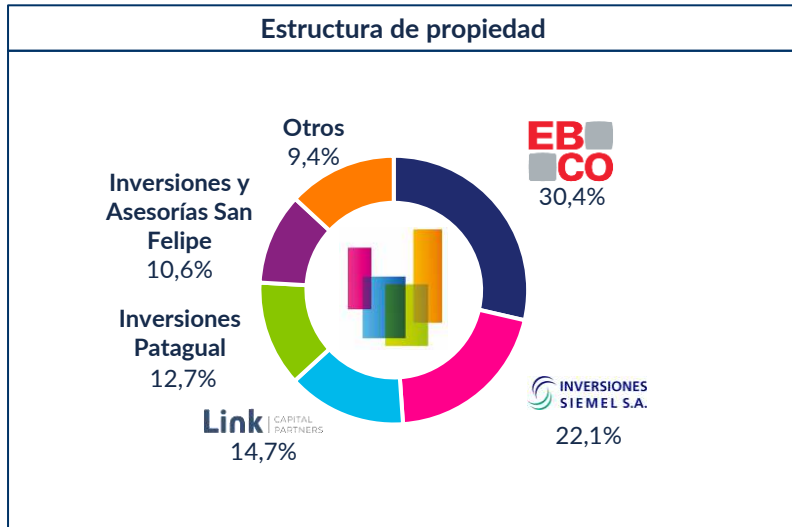
# Sostenibilidad: Gobernanza





# Gobierno Corporativo

- Accionistas de reconocido prestigio presentes en el mercado local en diversas industrias
- Sólido equipo ejecutivo que cuenta con amplia trayectoria en diversas áreas de la industria inmobiliaria



**Claudio Chamorro**  
Gerente General



**Hernán Besomi**  
Presidente



**Andrés Lehuédé**  
Director



**Luis Felipe Lehuédé**  
Director



**Cristián Letelier**  
Director



**Rafael Ossa**  
Director



**Patricio Tapia**  
Director



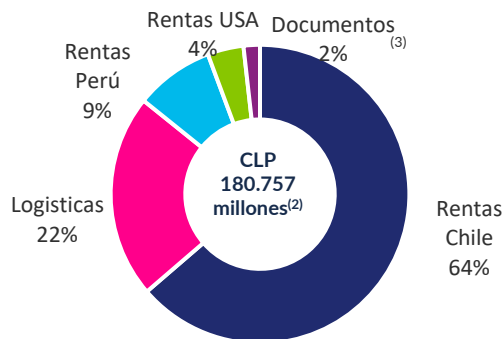
**Alfredo Moreno**  
Director

A photograph of a modern industrial building with a facade of vertical grey and yellow panels. The building is set against a clear blue sky. A semi-transparent white banner with a dark blue section on the left is overlaid across the middle of the image. The banner contains the number '03' in white on the dark blue section and the text 'Resumen Información Financiera' in dark blue on the white section. The building's architecture features clean lines and a mix of colors, with yellow accents on the upper levels and grey on the lower levels. A street lamp is visible on the left side of the building.

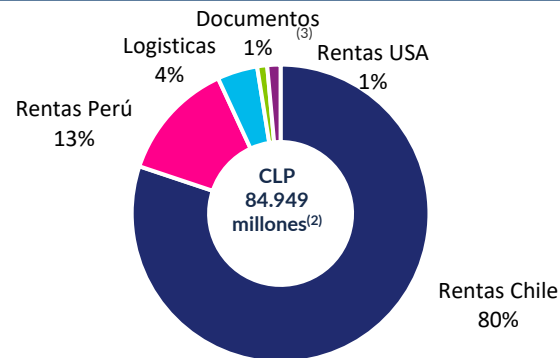
03

## Resumen Información Financiera

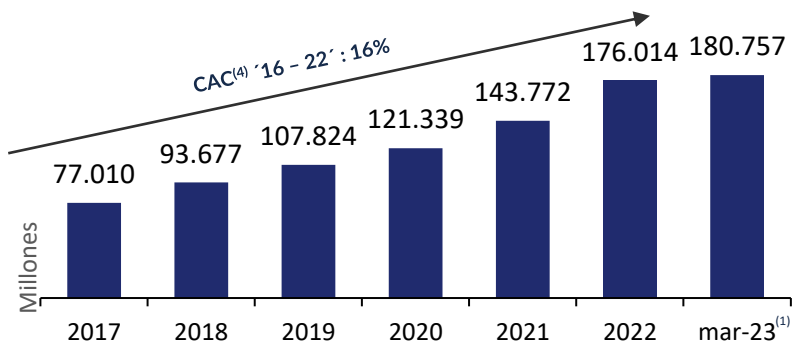
## Distribución de ingresos consolidado (Marzo -2023<sup>(1)</sup>)



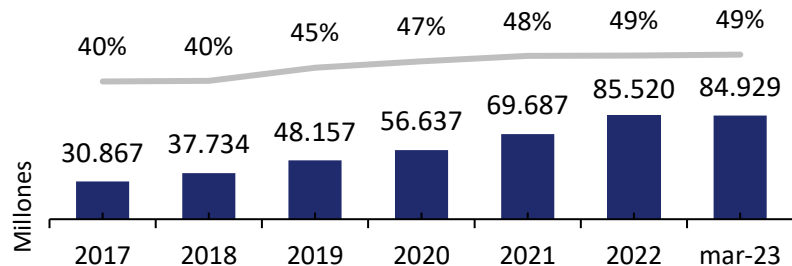
## Distribución de EBITDA consolidado (Marzo-2023<sup>(1)</sup>)



## Ingresos totales (CLP millones)



## EBITDA (CLP millones) y Margen EBITDA<sup>(1)</sup>(%)



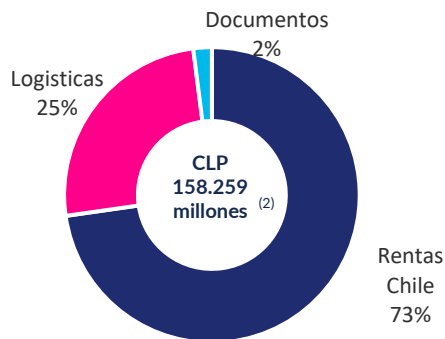
Fuente: Red Megacentro, Datos a marzo de 2023

(1) UDM: últimos doce meses (2) Considera distribución de ingresos por negocio incluyendo Ajustes por Consolidación Totales (3) MegaArchivos: vendido en julio de 2022 (4) Crecimiento anual compuesto

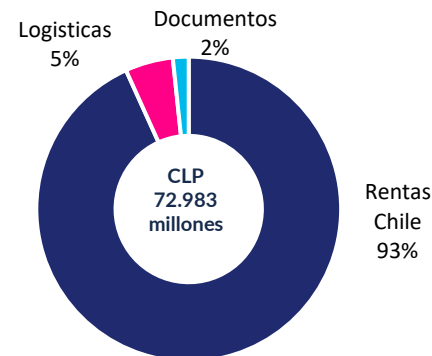
# Resultados Red Megacentro en Chile



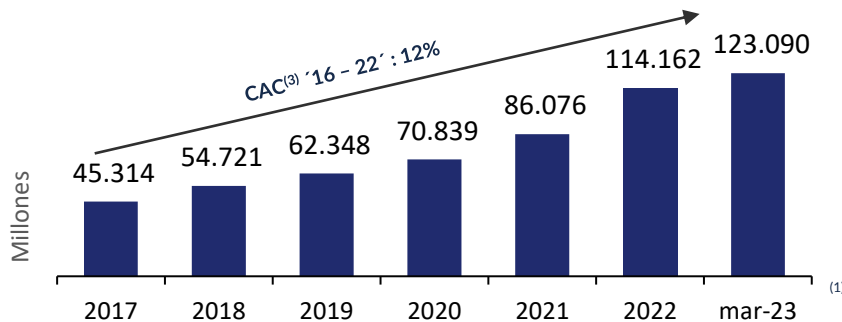
Distribución de ingresos Chile (Marzo -2023<sup>(1)</sup>)



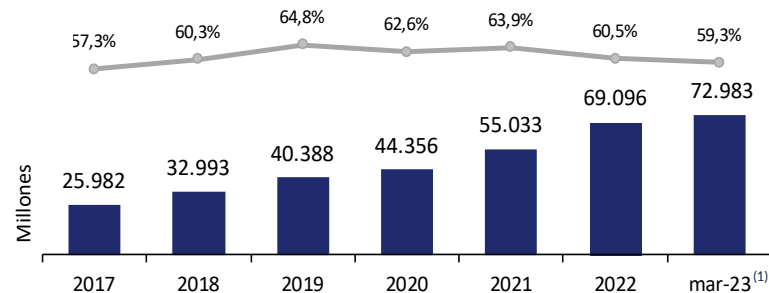
Distribución de EBITDA Chile (Marzo-2023<sup>(1)</sup>)



Ingresos totales renta inmobiliaria Chile (MMCLP)<sup>(4)</sup>



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



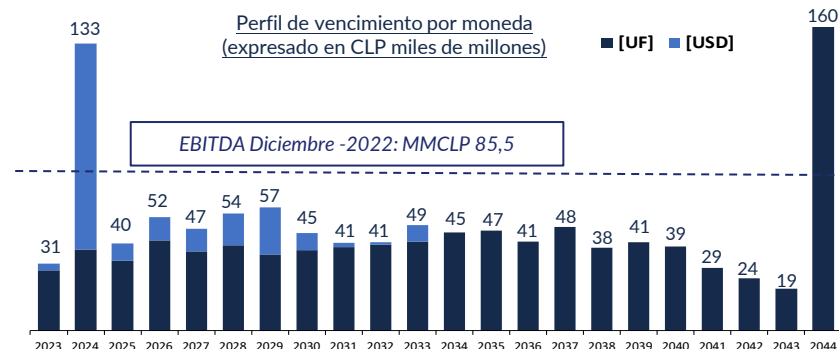
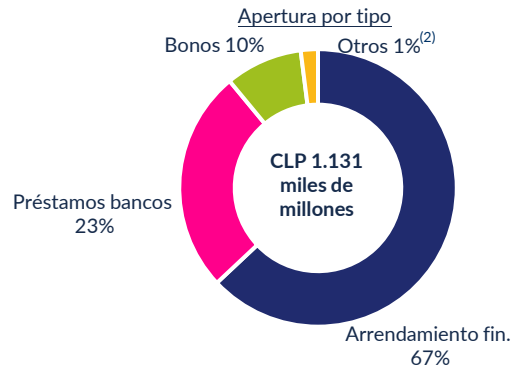
Fuente: Red Megacentro. Datos a Marzo de 2023

(1) UDM: últimos doce meses (2) Ingresos totales renta inmobiliaria Chile no considera ajustes de consolidación (3) Crecimiento anual compuesto (4) Ingresos totales renta inmobiliaria Chile considera ajustes de consolidación



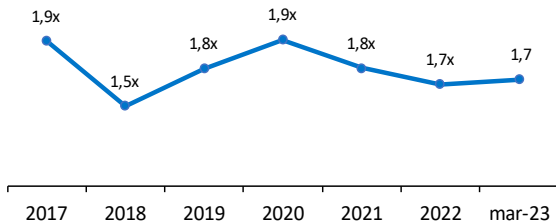
# Principales indicadores financieros<sup>(1)</sup>

## Análisis de deuda financiera

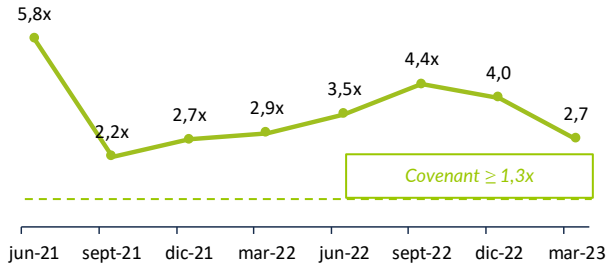


### Deuda Financiera Neta<sup>(4)</sup> / Patrimonio Total

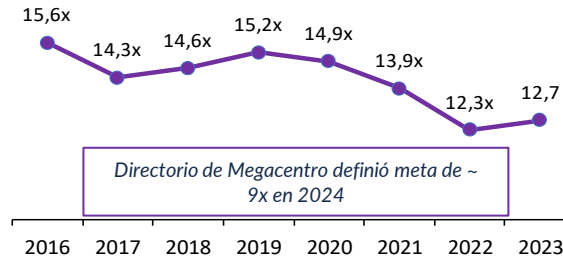
Covenant  $\leq 2,5x$



### Activos libres de gravámenes / DFN sin garantías



### Deuda Financiera Neta<sup>(3)</sup> / EBITDA

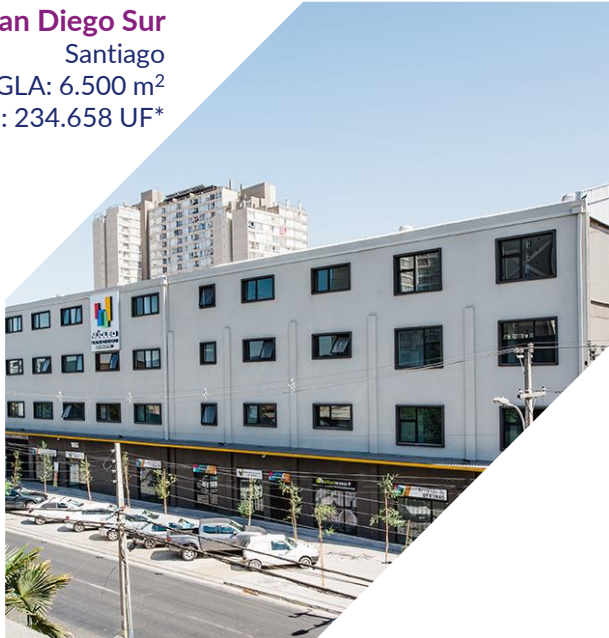


Fuente: Red Megacentro, Datos a Marzo de 2023

(1) EEFF a Marzo de 2023 (2) Cuentas por pagar a inversionistas y operaciones de factoring (3) Otros Pasivos Financieros Corrientes +Otros Pasivos Financieros No Corrientes – Efectivos y Equivalentes al Efectivo – Pasivo por pagar arrendamiento

# Proyectos en Ejecución

**Núcleo San Diego Sur**  
Santiago  
GLA: 6.500 m<sup>2</sup>  
Capex 2022: 234.658 UF\*



**Mi Bodega Marathón**  
Santiago  
Etapa II  
GLA: 13.619 m<sup>2</sup>  
Capex 2022: 147.037 UF

## Proyectos en Ejecución

### Mi Bodega Recoleta

Santiago  
GLA: 18.683 m<sup>2</sup>  
Capex 2022: 213.324 UF



### Megacentro La Negra

Antofagasta  
Habilitación Epiroc  
GLA: 3.614 m<sup>2</sup>  
Capex 2022: 70.029 UF



# Proyectos en Ejecución

## Megacentro Arauco

Concepción  
Etapa F  
GLA: 9.009 m<sup>2</sup>  
Capex 2022: 126.269 UF



## Megacentro San Pedro II

Concepción  
Bodegas 1 y 2  
GLA: 12.514m<sup>2</sup>  
Capex 2022: 2.197 UF



## Megacentro Temuco

Temuco  
Etapa III  
GLA: 7.025 m<sup>2</sup>  
Capex 2022: 119.727 UF



## Proyectos en Ejecución

### Megacentro Industriales Sur

Lima

Etapa II y III

GLA: 23.274 m<sup>2</sup>

Capex 2022: 329.183 UF



### Megacentro Aceros

Arequipa

Etapa III

GLA: 23.118 m<sup>2</sup>

Capex 2022: 10.486 UF

## Proyectos 2023



### Megacentro Chicureo

Santiago

GLA: 16.035m<sup>2</sup>



### Megacentro Bodecen Puerto Montt

Puerto Montt

Etapa VI

GLA: 4.600 m<sup>2</sup>



### Megacentro Industriales Sur

Lima

Etapa IV GLA: 21.997 m<sup>2</sup>

Etapa V GLA: 17.591 m<sup>2</sup>

# Terrenos para Desarrollo Futuro

**372.000 M<sup>2</sup>**  
PROYECTOS  
FUTUROS

**Aeroparque**  
Santiago  
39.000 m<sup>2</sup>

**Vicuña  
Mackenna**  
Santiago  
10.000 m<sup>2</sup>

**Copiapó II**  
Copiapó  
94.000 m<sup>2</sup>

**Chillán II**  
Chillán Viejo  
117.000 m<sup>2</sup>

**Los Trapenses  
Poniente**  
Santiago  
6.000 m<sup>2</sup>

**Coquimbo Panul**  
Coquimbo  
100.000 m<sup>2</sup>

**Saesa**  
Puerto Montt  
6.000 m<sup>2</sup>



**RED MEGACENTRO**

# Presentación Corporativa

Primer Trimestre 2023