



**RED MEGACENTRO**

# Presentación Corporativa

Segundo 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

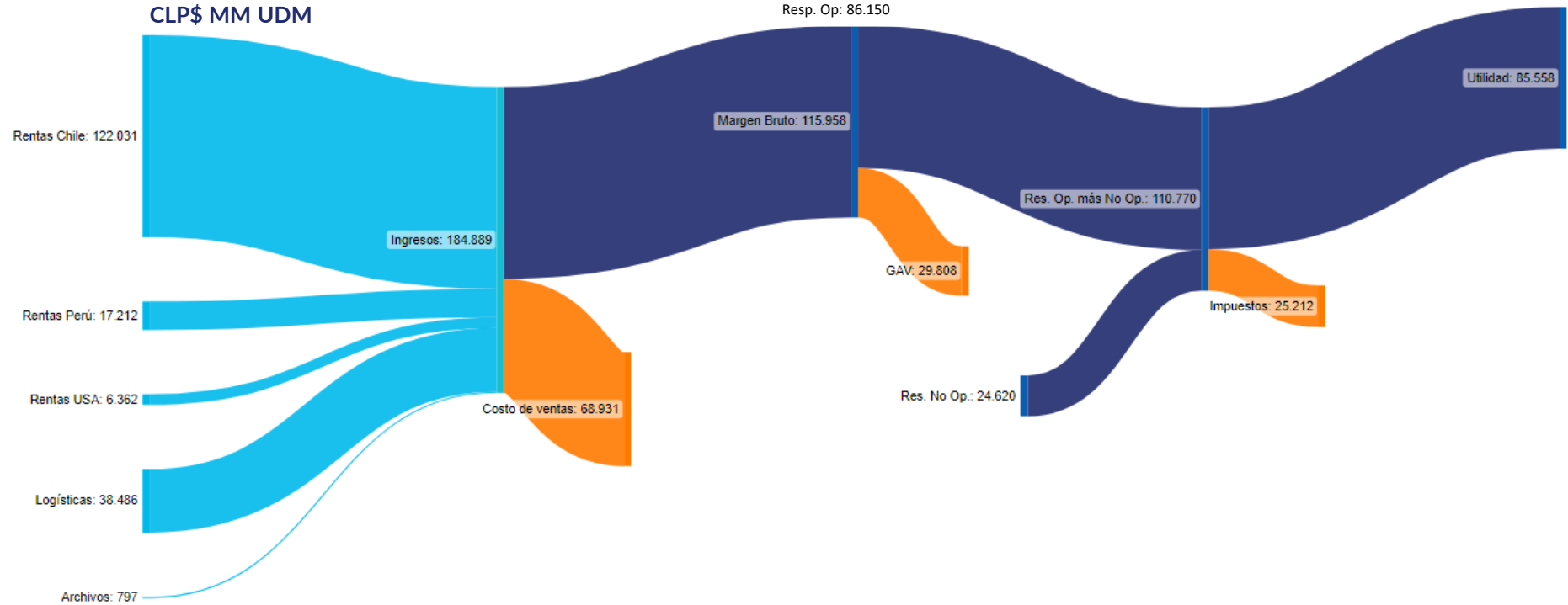
## NUESTROS LOGROS GENERAN RESULTADOS <sup>(1)</sup>



<p><b>+ 1.844.551</b> m2 arrendables (GLA)<sup>(2)</sup></p>	<p><b>CLP 185 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 88 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 643 miles de millones</b> Patrimonio total<sup>(4)</sup></p>	<p><b>AA- / AA-</b> Humphreys / ICR</p>



# Resumen Red Megacentro



## Hitos

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

Gracias al constante crecimiento a dos dígitos, tanto del EBITDA como los ingresos, Megacentro supera los \$88 mil millones CLP

## Entrega Megacentro Buenaventura

A junio 2023 se tienen más de 314 mil m2 de GLA en megacentro buenaventura.

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



### Premios Euromoney 2023

Por segundo año consecutivo Megacentro fue reconocido con el primer lugar de los Real Estate Awards 2023 como mejor desarrollador en Industrial/Warehouse de Chile y Latam



### Clasificación de Riesgo

ICR y Humphreys otorgaron categoría "AA-" como clasificación de riesgo a Red Megacentro, principalmente debido al sólido desempeño operacional de la compañía.



### 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**

02

## Consideraciones de Inversión





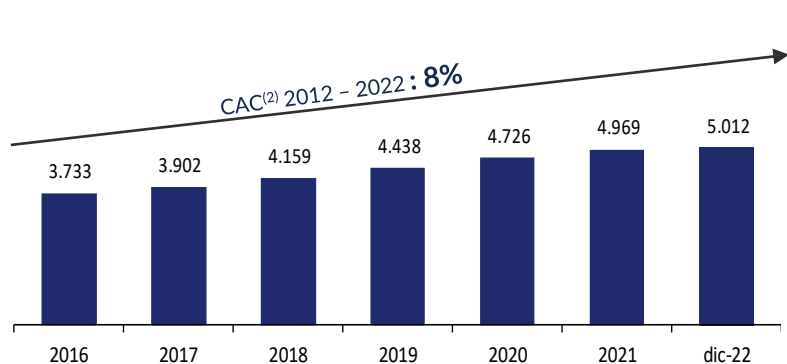
- ① **Liderazgo en la industria correcta:** la industria de renta industrial presenta alta ocupación, estabilidad de flujos con buenos márgenes y atractivas perspectivas de crecimiento
- ② **Exitoso Track-record:** + de 25 años de liderazgo y destacada trayectoria con consistente y diversificado crecimiento de superficie arrendable
- ③ **Diversificado portafolio premium:** variada presencia geográfica y múltiples formatos  
🇨🇱 Chile: : 50 centros + 6 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 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 comunidades donde opera
- ⑥ **Gobierno corporativo:** sólido equipo administrativo respaldado por accionistas de reconocido prestigio



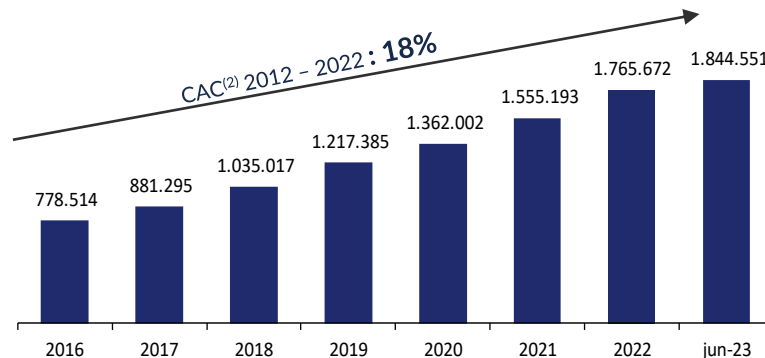
# Consistente Crecimiento Red Megacentro



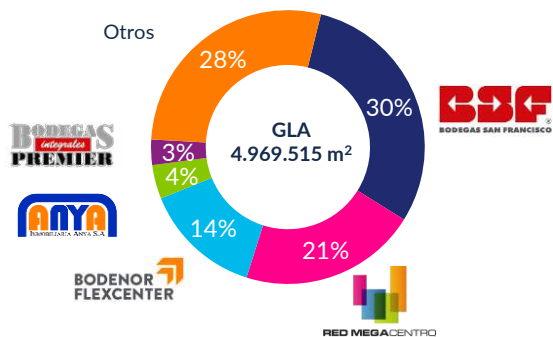
Stock de bodegas clase 1<sup>(1)</sup> en la Región Metropolitana (miles de m<sup>2</sup>)



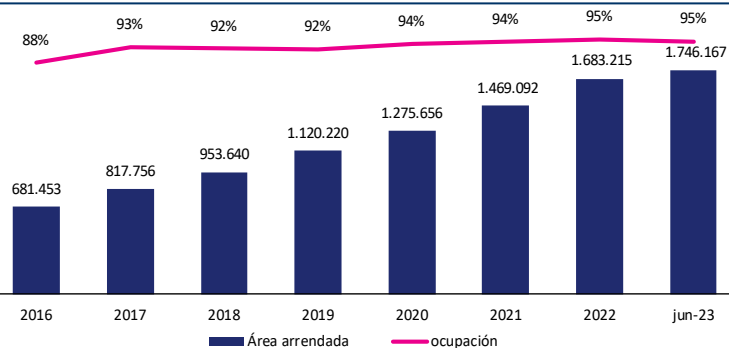
GLA Total (m<sup>2</sup>)



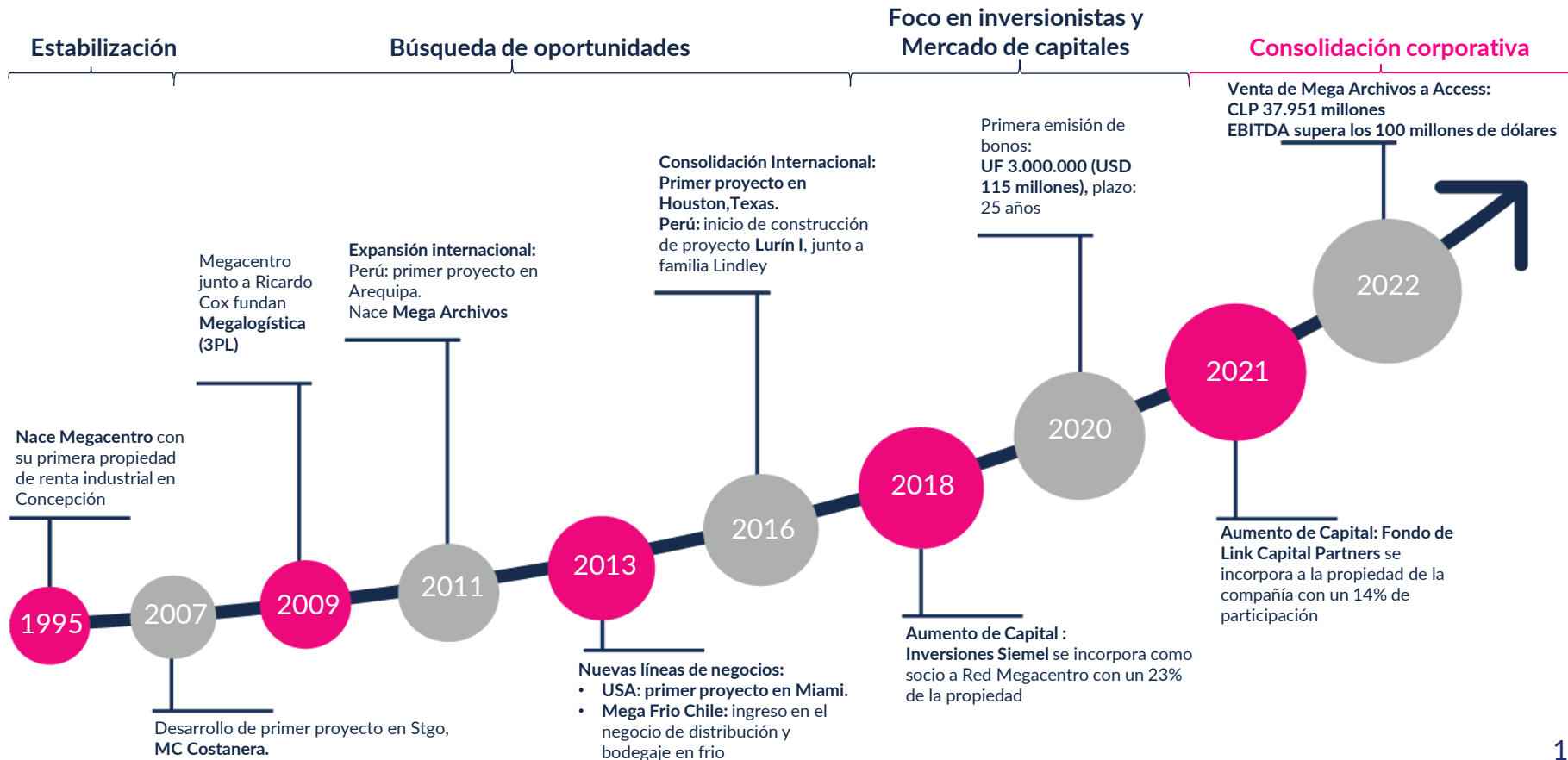
Participación de mercado de bodegas<sup>(3)</sup>



Ocupación (% m<sup>2</sup>)

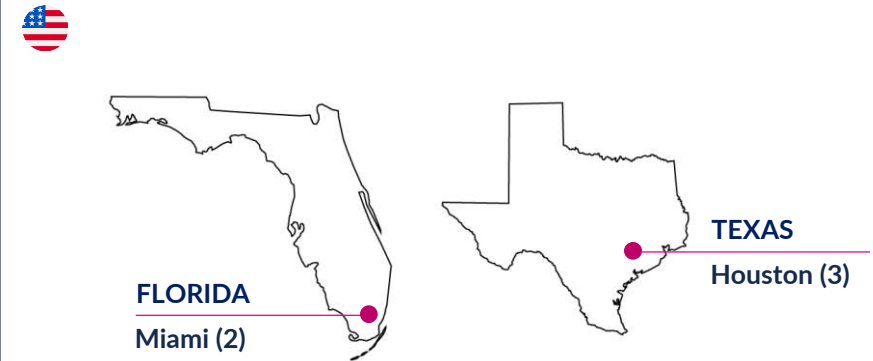
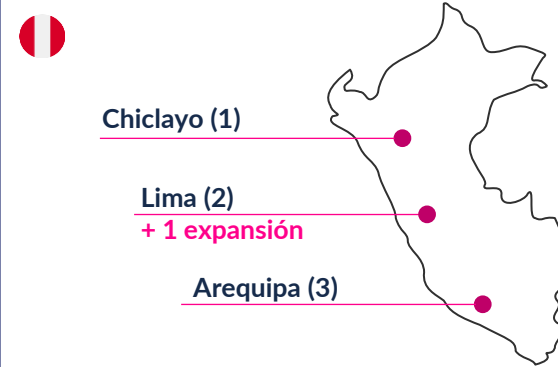


# + 25 años de experiencia ofreciendo soluciones de renta industrial



# Diversificado portafolio de Activos Premium

- Centros Existentes
- Expansión de Centros Existentes
- Nuevos Centros



## 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



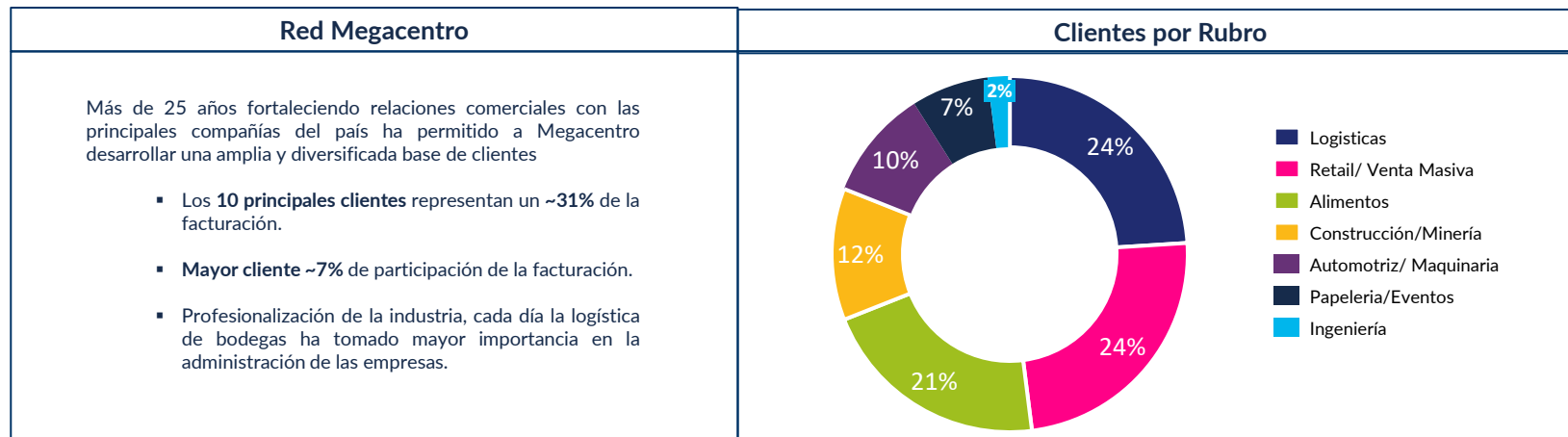
### Mini Bodega

- 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



# Sólida base de clientes en múltiples industrias con alto crecimiento (e-commerce)



# Sostenibilidad: Medio Ambiente

## Compromisos



### Metas basadas en la ciencia

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

Se busca establecer **metas** con base científica para que nuestras operaciones sean bajas en carbono **reduciendo así nuestra Huella de Carbono**.



### Huella de Carbono

Medición Huella Carbono desde 2019: se continúa avanzando en gestión de la **energía, ahorro hídrico, manejo de residuos y reciclaje y ahorro de combustibles**. Se amplía a visión tanto para que sea una preocupación en la selección de proveedores, como también para concientizar a los clientes.



### Certificaciones

Este año se aprobaron las dos auditorías de seguimiento de la **ISO 50.001 para Sistemas de Gestión de la Energía** para Megacentro y Megafrió.

Se busca poder obtener el **Sello de HuellaChile** del Ministerio de Medio ambiente para la cuantificación de Huella de carbono 2021.



### Sistema de Gestión Ambiental

Se implementa nuestro SGA interno, para monitorear prácticas ambientales e **incentivar el uso eficiente de los recursos**. Se fomenta el reciclaje de cartón y film en los clientes.

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



# Sostenibilidad: Social

En 2023 son **8 los programas de relacionamiento comunitario**, en cinco comunas y dos regiones donde operamos, con los siguientes objetivos:

- *Infraestructura y Espacios Públicos*
- *Comunidad y Convivencia*
- *Fortalecimiento Socioeconómico*

**Centro Innovación**  
(Puerto Montt)



**Centro Comunitario**  
MC Carrascal  
(Cerro Navia)



**Coro Ciudadano**  
Núcleo Ochagavía (Pedro Aguirre Cerda)



Programa **Sociodeportivo**  
(Fútbol Más) (Colina)



Campeonato  
**Nada Nos Detiene** (Colina)

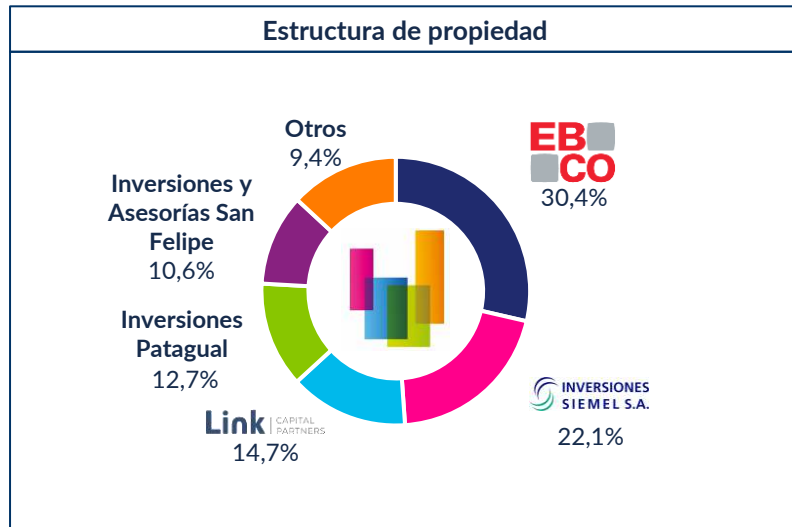
Los otros 2 programas sociales y voluntariado: **Fundación Nuestros Hijos** (RM+ V Región) y **Juntos Por la Infancia** (Ñuñoa).

# 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 Lehedé**  
*Director*



**Luis Felipe Lehedé**  
*Director*



**Cristián Letelier**  
*Director*



**Rafael Ossa**  
*Director*



**Patricio Tapia**  
*Director*



**Alfredo Moreno**  
*Director*

A photograph of a modern industrial building with yellow and grey corrugated metal panels. The building is viewed from a low angle, looking down a paved alleyway. The sky is clear blue. A semi-transparent white banner with a dark blue section on the left is overlaid across the middle of the image. The number '03' is in white on the dark blue section, and the text 'Resumen Información Financiera' is in dark blue on the white section.

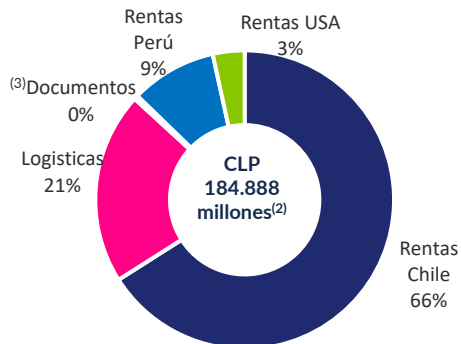
03

## Resumen Información Financiera

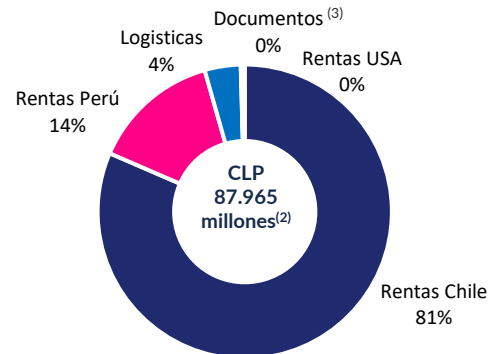
# RMC consolidado sostenido crecimiento de ingresos, EBITDA y margen



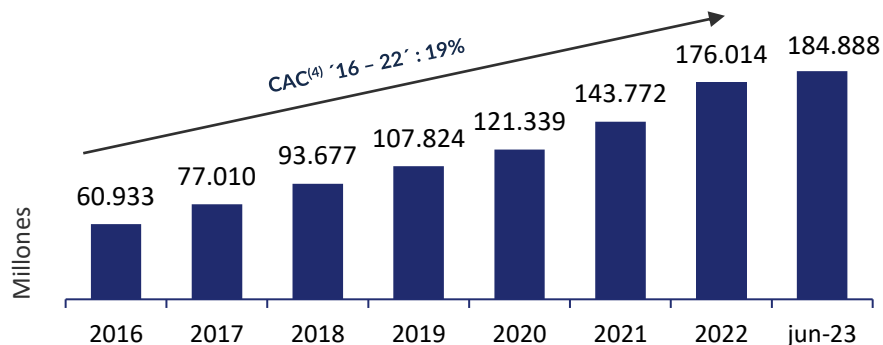
Distribución de ingresos consolidado (Junio -2023<sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>)



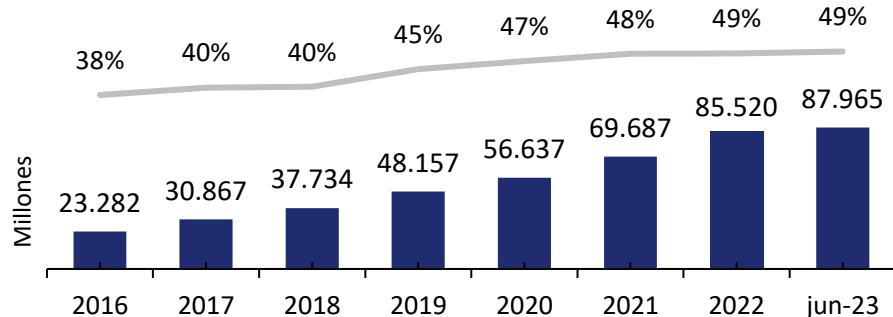
Distribución de EBITDA consolidado (Junio-2023<sup>(1)</sup><sup>(2)</sup>)



Ingresos totales (CLP millones) <sup>(1)</sup>



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



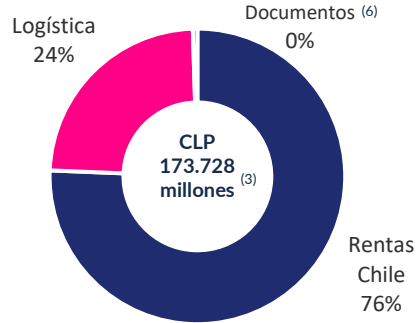
Fuente: Red Megacentro, Datos a Junio de 2023

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

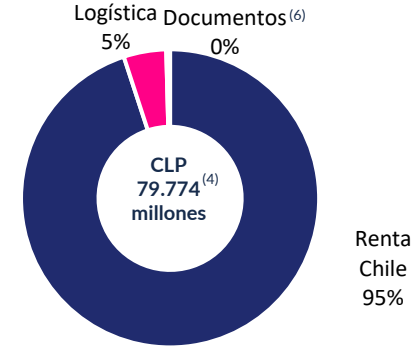
# Resultados Red Megacentro en Chile



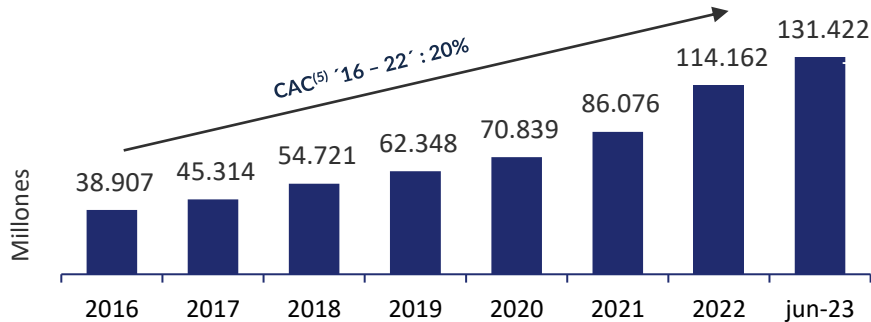
Distribución de ingresos Chile (Junio -2023<sup>(1) (2)</sup>)



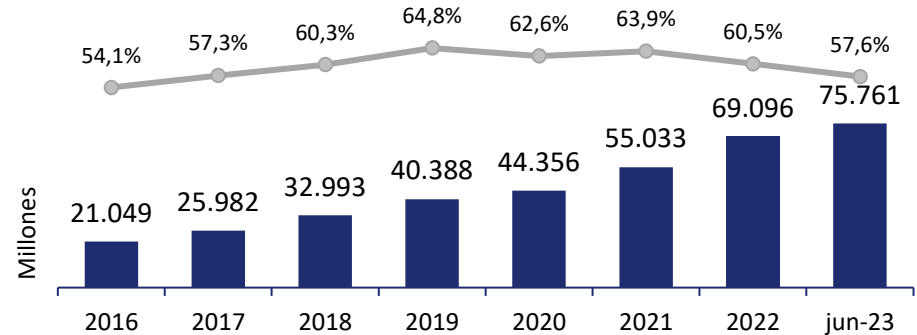
Distribución de EBITDA Chile (Junio-2023<sup>(1) (2)</sup>)



Ingresos totales renta inmobiliaria Chile (MMCLP)<sup>(1) (2)</sup>



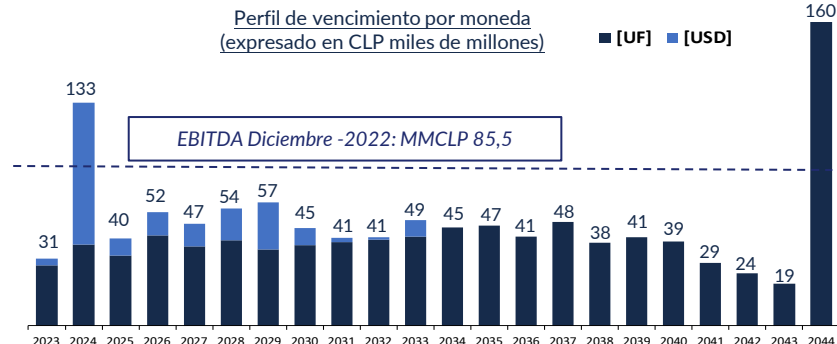
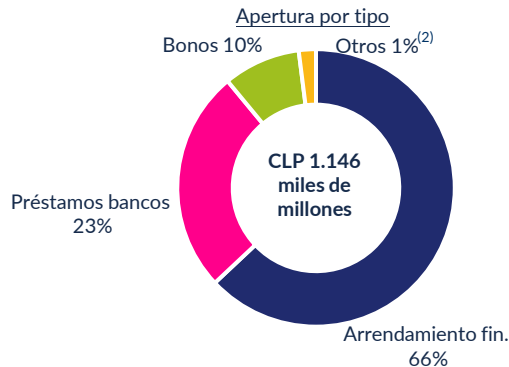
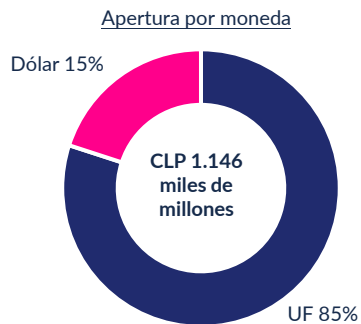
EBITDA renta inmobiliaria (CLP millones) Margen EBITDA renta (%)<sup>(1) (2)</sup>



Fuente: Red Megacentro. Datos a Junio de 2023 (1) UDM: últimos doce meses (2) No considera ajustes de consolidación y Holding (3) No considera ajustes de consolidación e ingresos holding de 12.413 millones (4) Ajustes de consolidación y EBITDA holding 4.292 millones (5)Crecimiento anual compuesto (6) MegaArchivos: vendido en julio de 2022

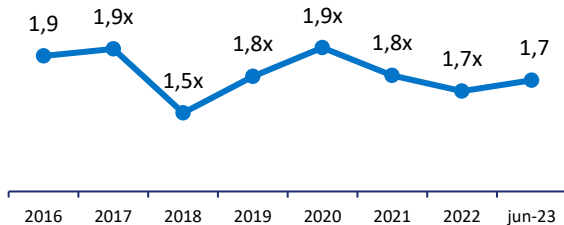
# Principales indicadores financieros<sup>(1)</sup>

## Análisis de deuda financiera



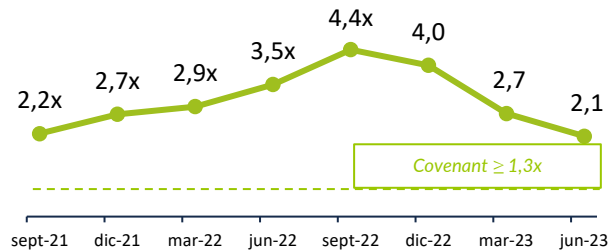
### Deuda Financiera Neta<sup>(4)</sup> / Patrimonio Total

Covenant  $\leq 2,5x$



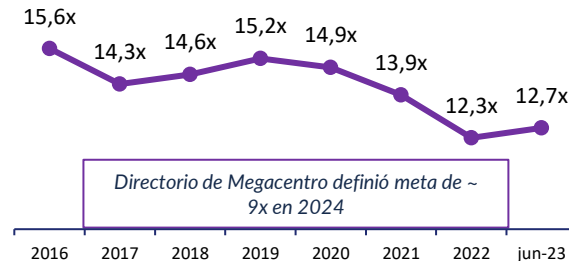
### Activos libres de gravámenes / DFN sin garantías

Covenant  $\geq 1,3x$



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

Directorio de Megacentro definió meta de ~ 9x en 2024

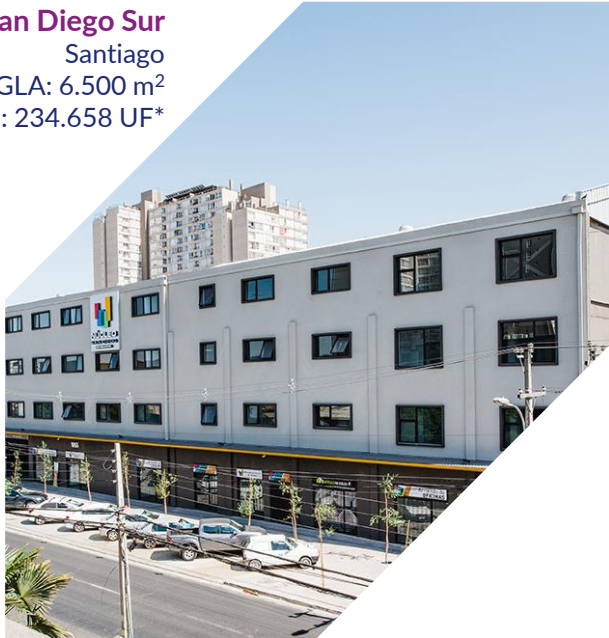


Fuente: Red Megacentro, Datos a Junio de 2023

(1) EEF a Junio 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

\*: Incluye proyecto residencial



# 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

## Mi Bodega Recoleta

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

Segundo Trimestre 2023