



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

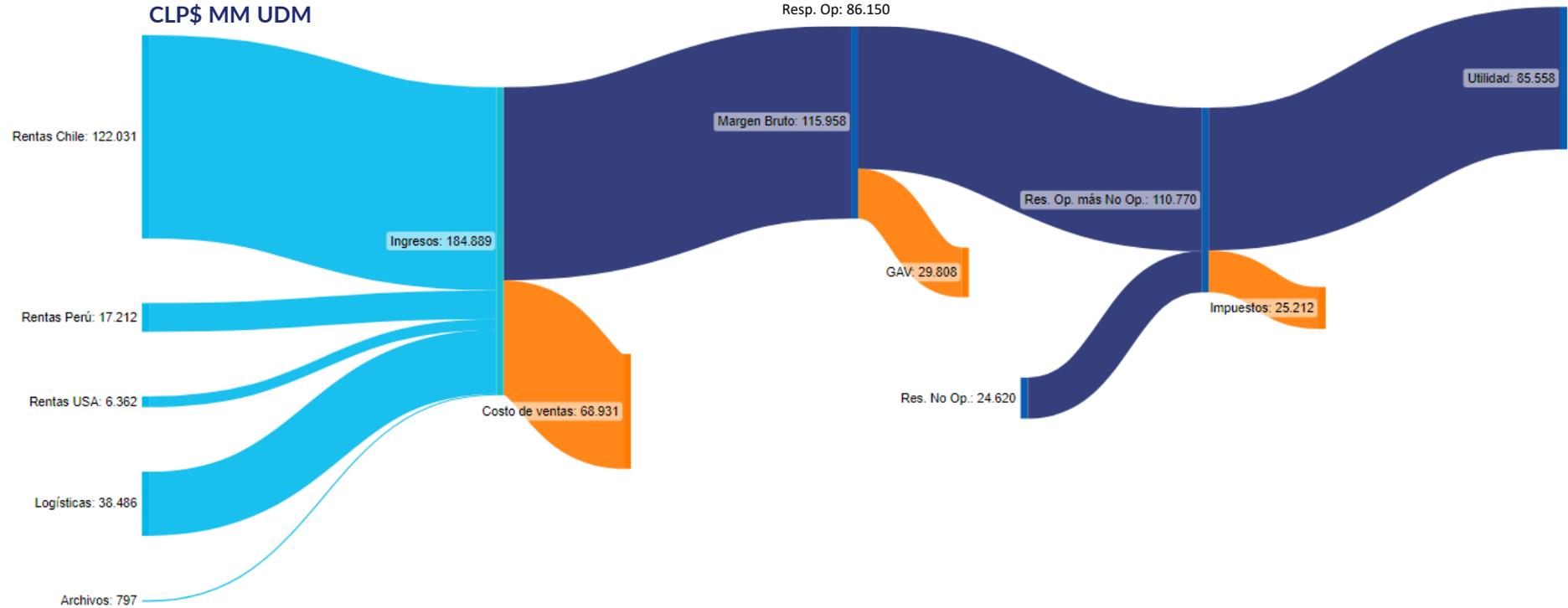
NUESTROS LOGROS GENERAN RESULTADOS (1)



| | | |
|---|---|---|
| <p>+ 1.844.551 m2 arrendables (GLA)⁽²⁾</p> | <p>CLP 185 mil millones Ingresos totales UDM⁽³⁾</p> | <p>21% Market Share Bodegas Flex</p> |
| <p>6,25% Vacancia promedio últimos 5 años en RMC</p> | <p>CLP 88 mil millones EBITDA UDM⁽³⁾</p> | <p>35% Market Share Minibodegas</p> |
| <p>+ 7.400 clientes En todos los segmentos</p> | <p>CLP 643 miles de millones Patrimonio total⁽⁴⁾</p> | <p>AA- / AA- 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 m² 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



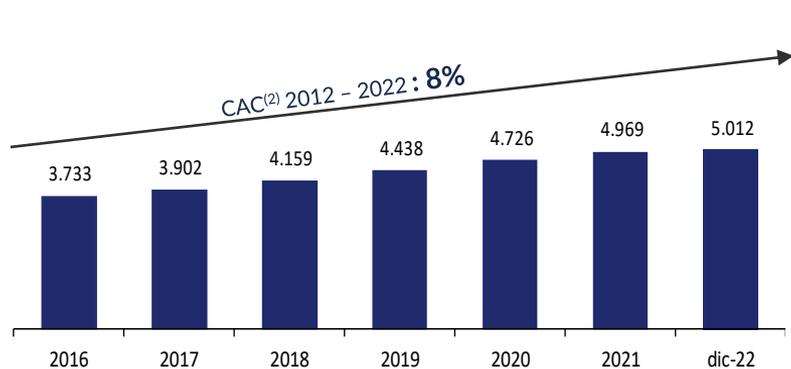
- ① **Liderazgo en la industria correcta:** la industria de renta industrial presenta alta ocupación, estabilidad de flujos con buenos márgenes y atractivas perspectivas de crecimiento
- ② **Exitoso Track-record:** + de 25 años de liderazgo y destacada trayectoria con consistente y diversificado crecimiento de superficie arrendable
- ③ **Diversificado portafolio premium:** variada presencia geográfica y múltiples formatos
🇨🇱 Chile: : 50 centros + 6 desarrollos ⁽¹⁾ 🇵🇪 Perú: 6 centros + 2 desarrollos ⁽²⁾ 🇺🇸 Estados Unidos: 5 centros
- ④ **Sólida 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



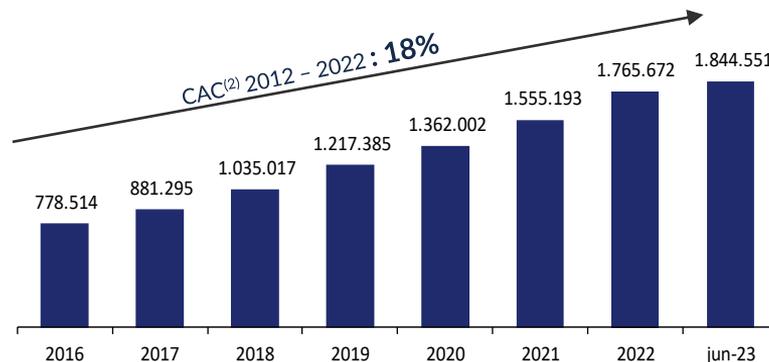
Consistente Crecimiento Red Megacentro



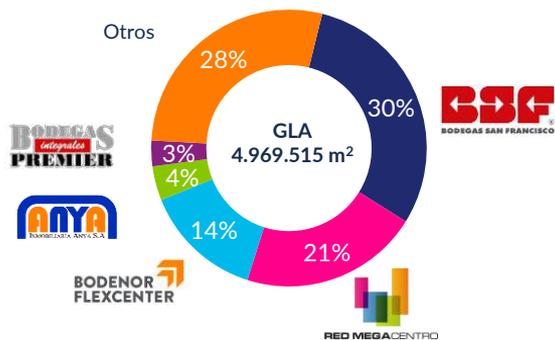
Stock de bodegas clase 1⁽¹⁾ en la Región Metropolitana (miles de m²)



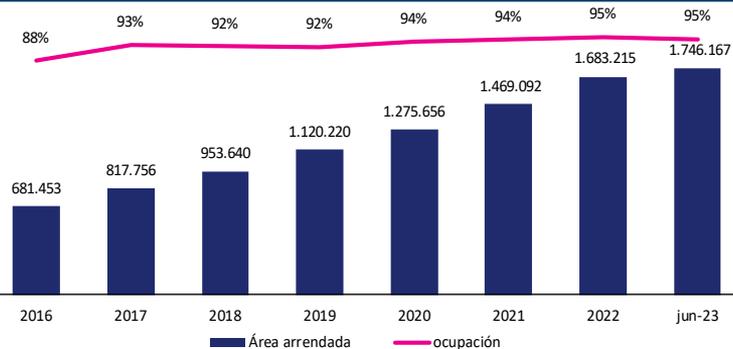
GLA Total (m²)



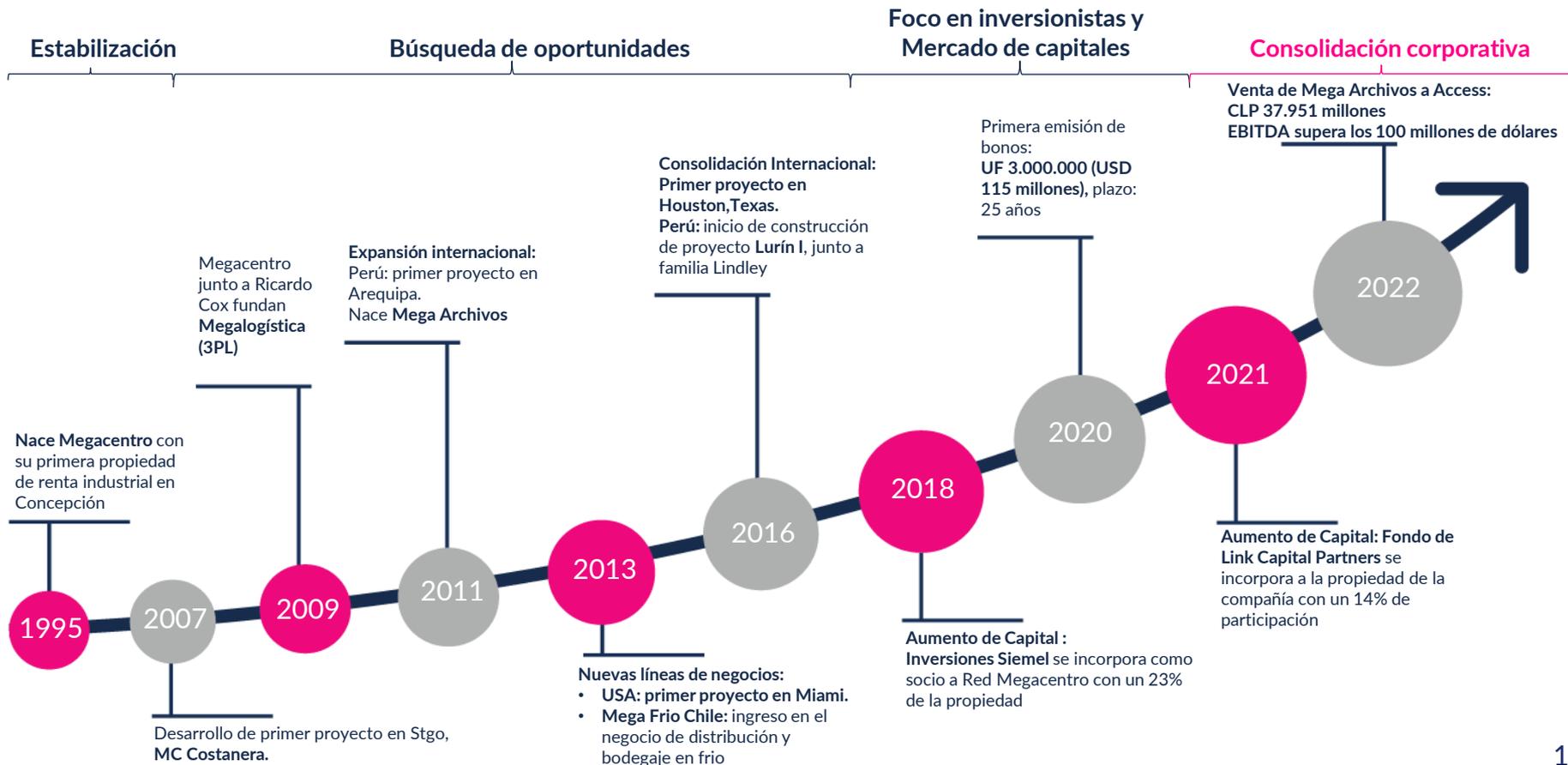
Participación de mercado de bodegas⁽³⁾



Ocupación (% m²)

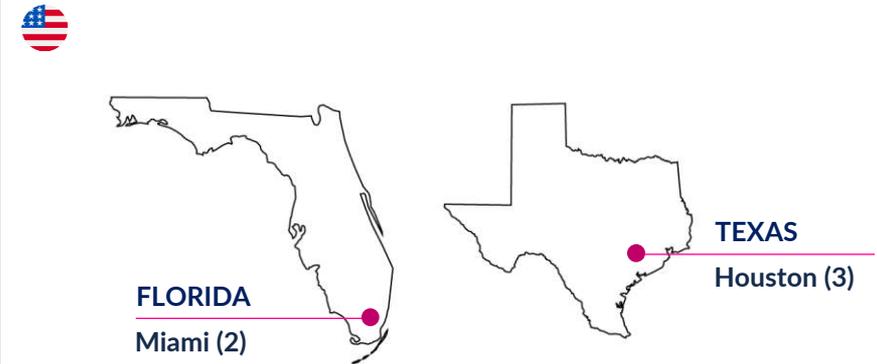


+ 25 años de experiencia ofreciendo soluciones de renta industrial



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”⁽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”)

- 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



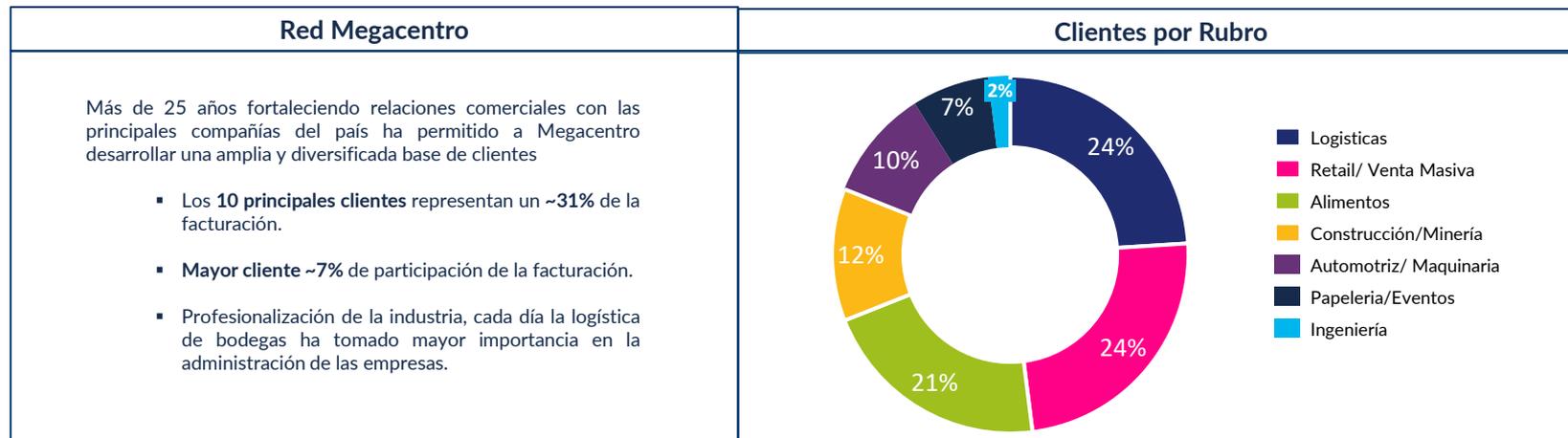
Mini Bodega

- 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)

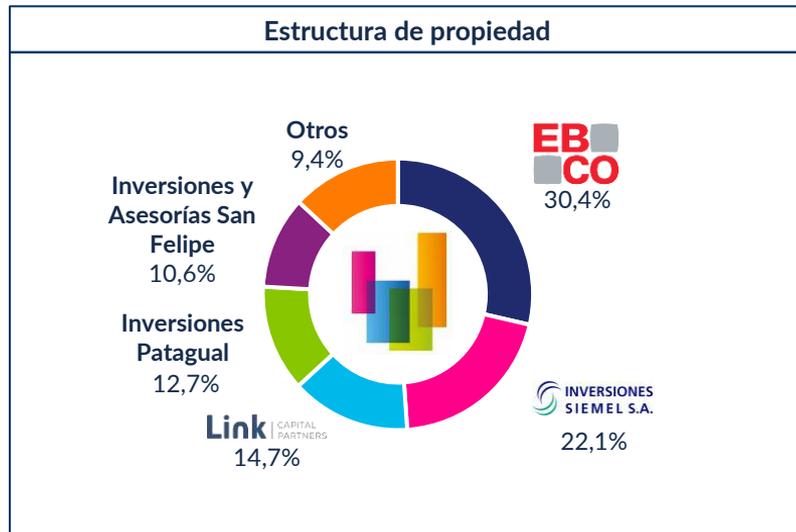
Los otros 2 programas sociales y voluntariado: **Fundación Nuestros Hijos** (RM+ V Región) y **Juntos Por la Infancia** (Ñuñoa).

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



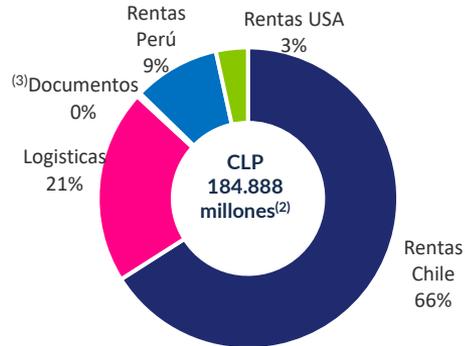
03

Resumen Información Financiera

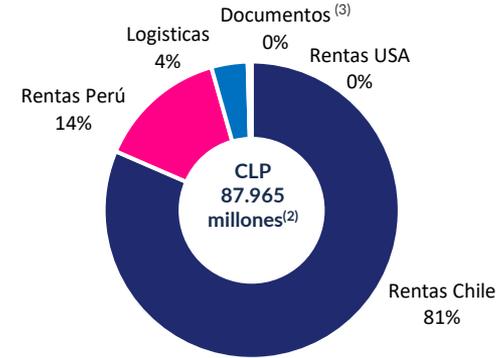
RMC consolidado sostenido crecimiento de ingresos, EBITDA y margen



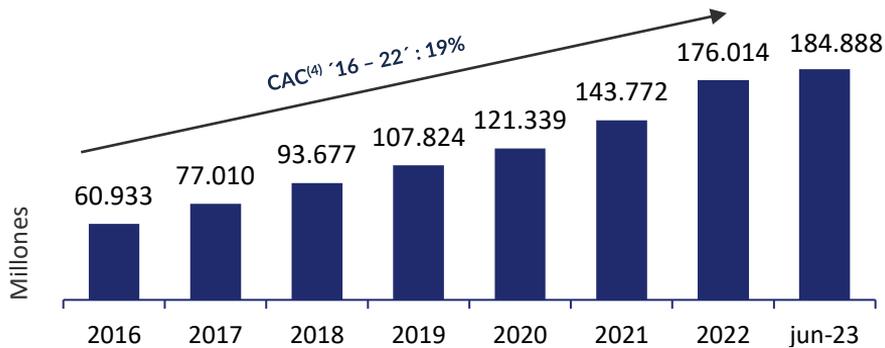
Distribución de ingresos consolidado (Junio -2023⁽¹⁾ ⁽²⁾)



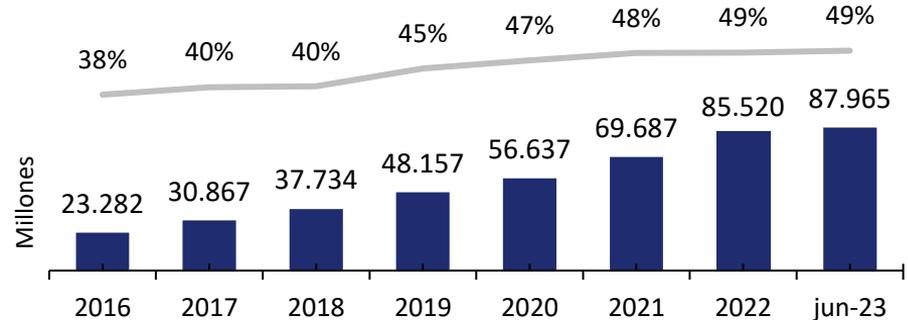
Distribución de EBITDA consolidado (Junio-2023⁽¹⁾⁽²⁾)



Ingresos totales (CLP millones) ⁽¹⁾



EBITDA (CLP millones) y Margen EBITDA⁽¹⁾(%) ⁽¹⁾



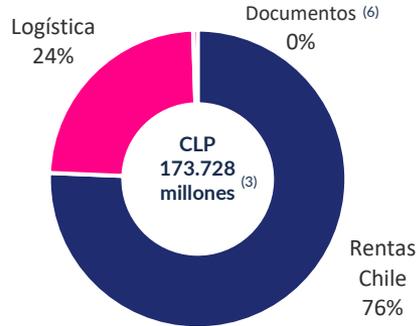
Fuente: Red Megacentro, Datos a Junio de 2023

(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

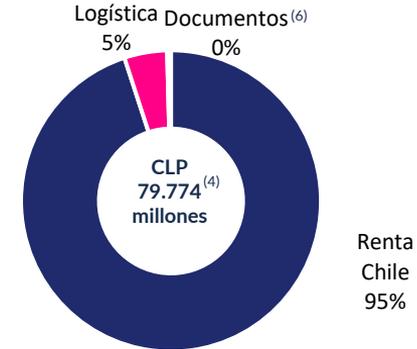
Resultados Red Megacentro en Chile



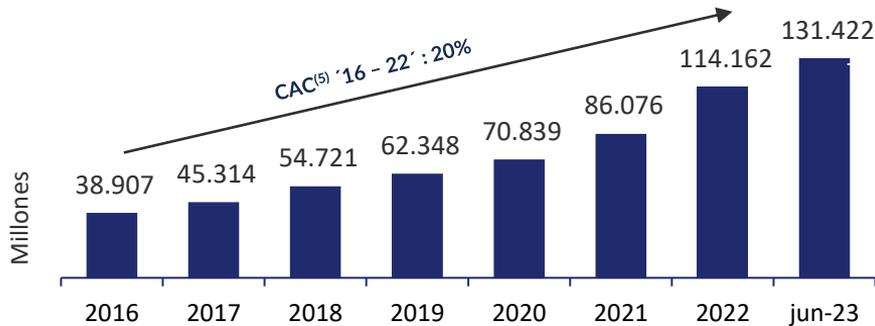
Distribución de ingresos Chile (Junio -2023^{(1) (2)})



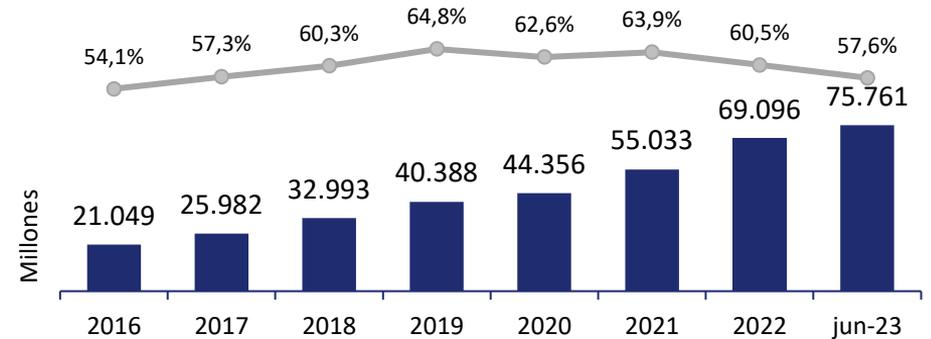
Distribución de EBITDA Chile (Junio-2023^{(1) (2)})



Ingresos totales renta inmobiliaria Chile (MMCLP)^{(1) (2)}



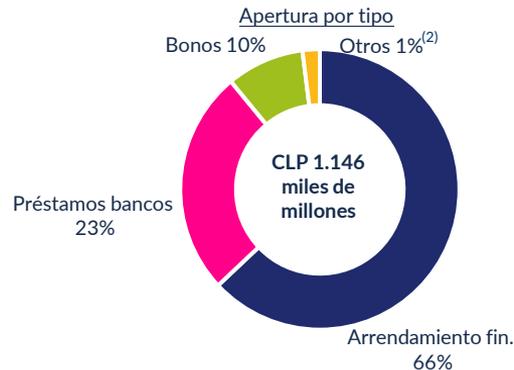
EBITDA renta inmobiliaria (CLP millones) Margen EBITDA renta (%)^{(1) (2)}



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

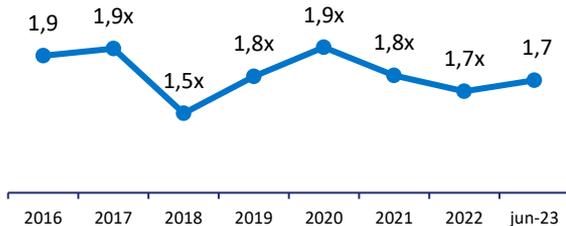
Principales indicadores financieros⁽¹⁾

Análisis de deuda financiera



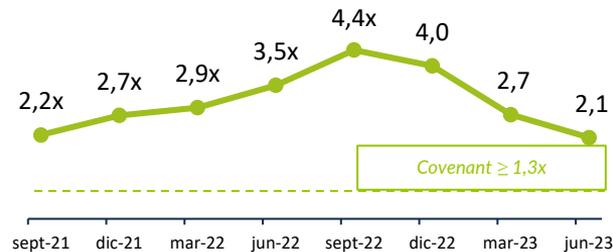
Deuda Financiera Neta⁽⁴⁾ / Patrimonio Total

Covenant $\leq 2,5x$



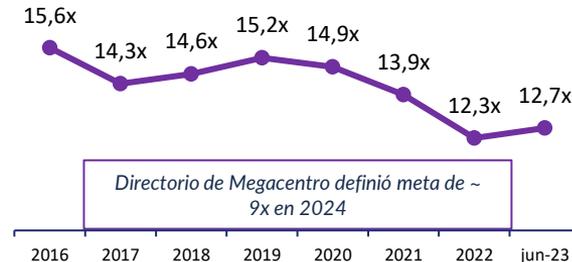
Activos libres de gravámenes / DFN sin garantías

Covenant $\geq 1,3x$



Deuda Financiera Neta⁽³⁾ / EBITDA

Directorio de Megacentro definió meta de ~ 9x en 2024



Fuente: Red Megacentro, Datos a Junio de 2023

(1) EEFF 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 m²
Capex 2022: 234.658 UF*



Mi Bodega Marathón
Santiago
Etapa II
GLA: 13.619 m²
Capex 2022: 147.037 UF

Proyectos en Ejecución

Megacentro Arauco

Concepción
 Etapa F
 GLA: 9.009 m²
 Capex 2022: 126.269 UF



Megacentro San Pedro II

Concepción
 Bodegas 1 y 2
 GLA: 12.514m²
 Capex 2022: 2.197 UF

Mi Bodega Recoleta

Santiago
 GLA: 18.683 m²
 Capex 2022: 213.324 UF



Proyectos en Ejecución

Megacentro Industriales Sur

Lima

Etapa II y III

GLA: 23.274 m²

Capex 2022: 329.183 UF



Megacentro Aceros

Arequipa

Etapa III

GLA: 23.118 m²

Capex 2022: 10.486 UF

Proyectos 2023



Megacentro Chicureo

Santiago

GLA: 16.035m²



Megacentro Bodecen Puerto Montt

Puerto Montt

Etapa VI

GLA: 4.600 m²



Megacentro Industriales Sur

Lima

Etapa IV GLA: 21.997 m²

Etapa V GLA: 17.591 m²

Terrenos para Desarrollo Futuro

372.000 M²
PROYECTOS
FUTUROS

Aeroparque
Santiago
39.000 m²

**Vicuña
Mackenna**
Santiago
10.000 m²

Copiapó II
Copiapó
94.000 m²

Chillán II
Chillán Viejo
117.000 m²

**Los Trapenses
Poniente**
Santiago
6.000 m²

Coquimbo Panul
Coquimbo
100.000 m²

Saesa
Puerto Montt
6.000 m²



RED MEGACENTRO

Presentación Corporativa

Segundo Trimestre 2023