



RED MEGACENTRO

Presentación Corporativa

Tercer 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

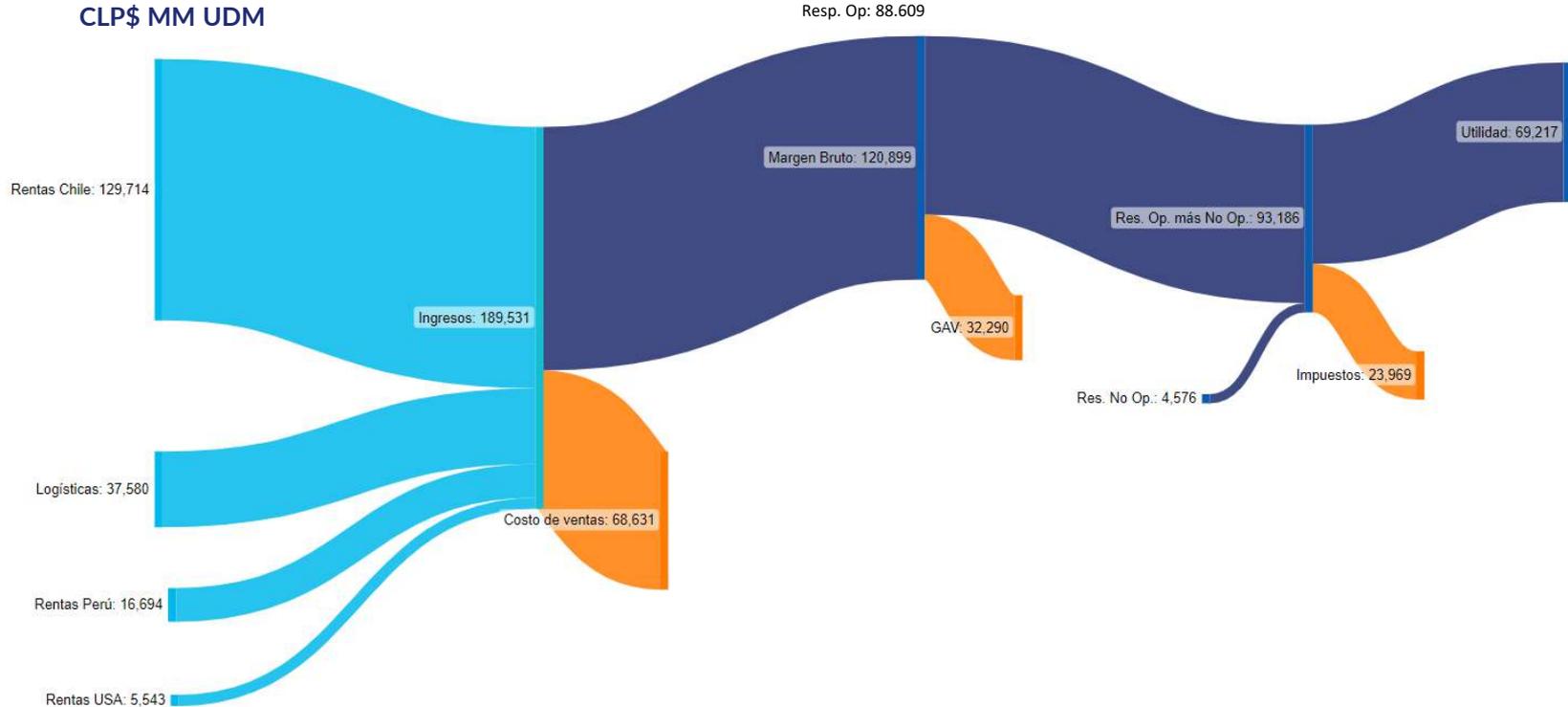
NUESTROS LOGROS GENERAN RESULTADOS ⁽¹⁾



<p>+ 1.847.134 m2 arrendables (GLA)⁽²⁾</p>	<p>CLP 190 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 91 mil millones EBITDA UDM⁽³⁾</p>	<p>35% Market Share Minibodegas</p>
<p>+ 7.400 clientes En todos los segmentos</p>	<p>CLP 673 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.

**Entrega al 100%
Megacentro
Buenaventura**

A septiembre 2023 se tienen más de **314 mil m² de GLA** en Megacentro Buenaventura.

Durante 2023 se sumaron

81.462 m² de GLA

Cinco expansiones en Chile:

- MC Buenaventura
- MC Temuco
- MC Arauco II
- MC Cordillera
- MB La Reina

Una expansión en Perú:

- MC Industriales Sur

**Ratio
DFN/EBITDA**

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

Hitos



Megacentro es recertificada como Empresa B

La empresa este año logró su recertificación por tres años más, tras la evaluación de cinco indicadores clave.

Entre los que se encuentran su impacto en la comunidad, el medioambiente y sus clientes.



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.



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

02

Consideraciones de Inversión



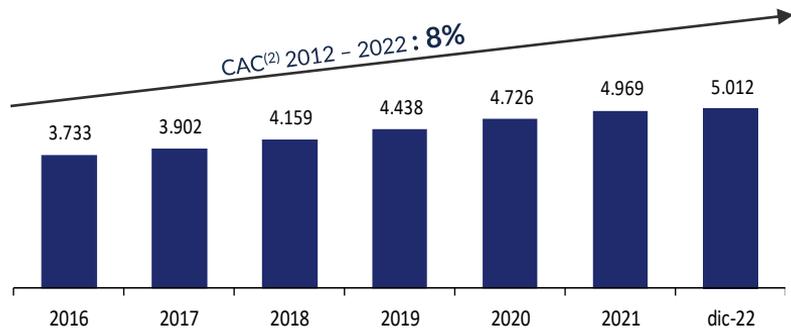
- ① **Liderazgo en la industria correcta:** la industria de renta industrial presenta alta ocupación, estabilidad de flujos con buenos márgenes y atractivas perspectivas de crecimiento
- ② **Exitoso Track-record:** + de 25 años de liderazgo y destacada trayectoria con consistente y diversificado crecimiento de superficie arrendable
- ③ **Diversificado portafolio premium:** variada presencia geográfica y múltiples formatos
 Chile: : 50 centros + 5 desarrollos ⁽¹⁾  Perú: 6 centros + 2 desarrollos ⁽²⁾  Estados Unidos: 5 centros
- ④ **Solida base de clientes:** + 7.400 clientes y ninguno supera el 7% de 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



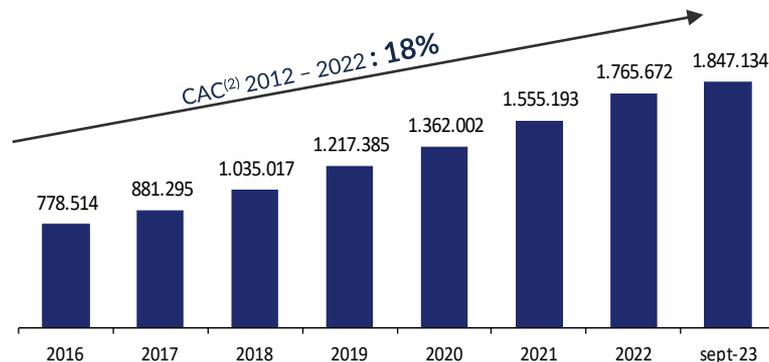
Consistente Crecimiento Red Megacentro



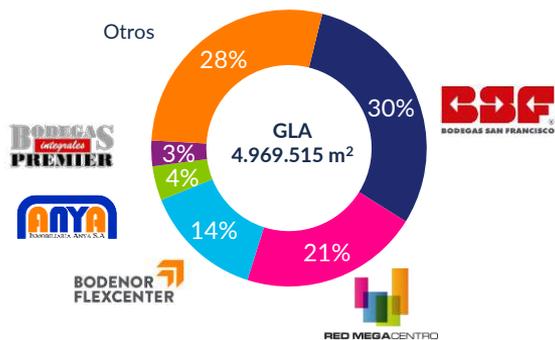
Stock de bodegas clase 1⁽¹⁾ en la Región Metropolitana (miles de m²)



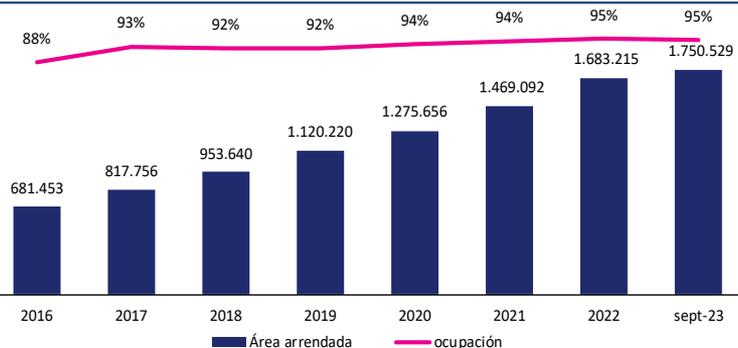
GLA Total (m²)



Participación de mercado de bodegas⁽³⁾



Ocupación (% m²)



+ 25 años de experiencia ofreciendo soluciones de renta industrial

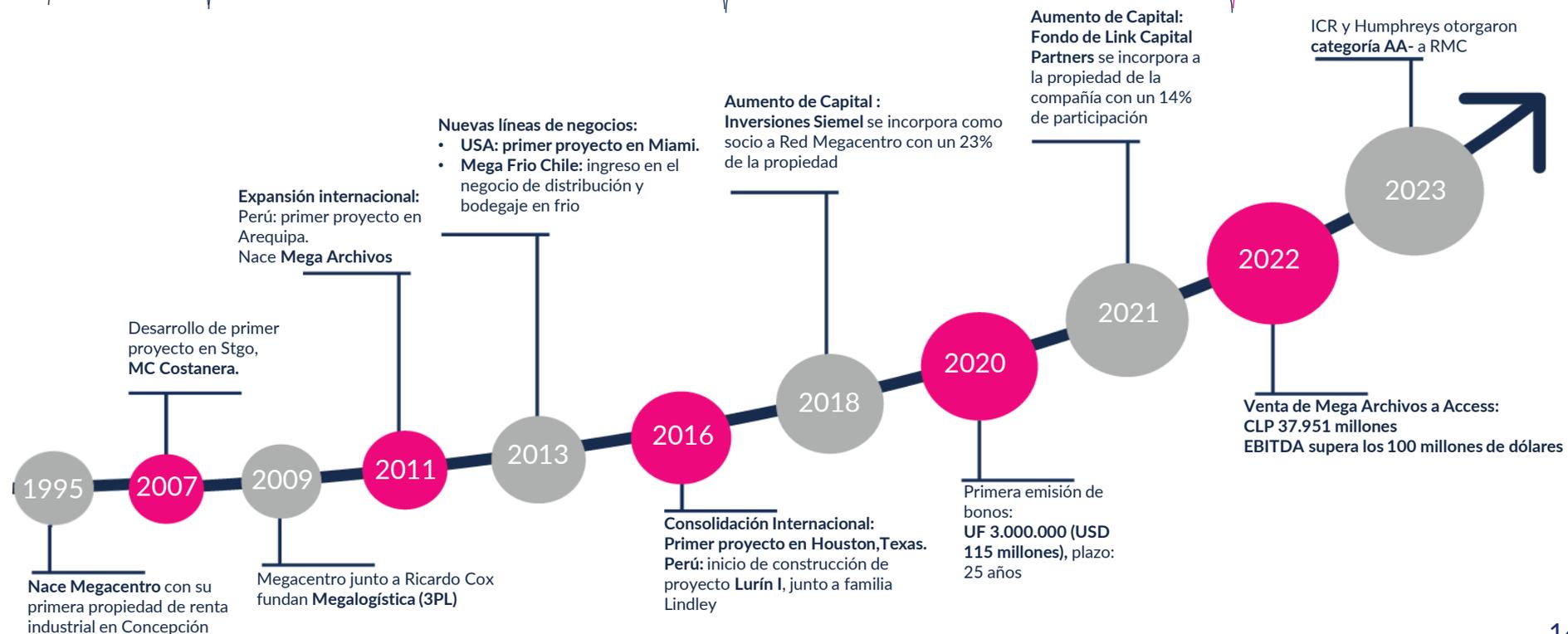


Estabilización

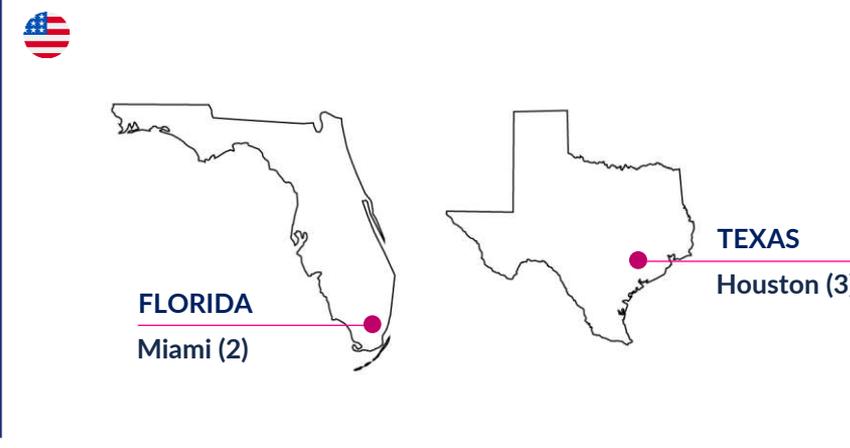
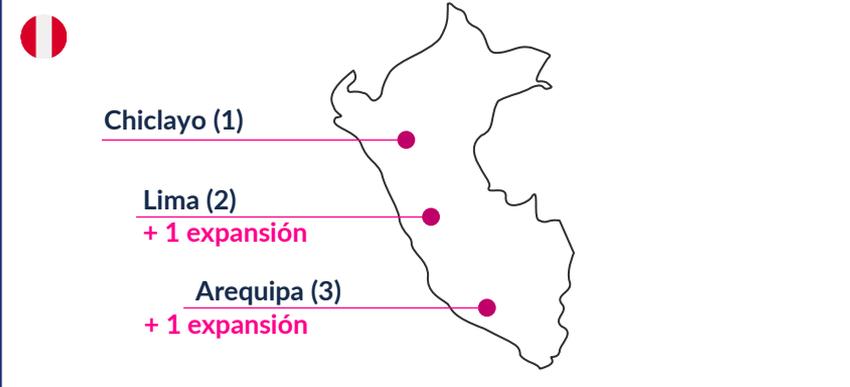
Búsqueda de oportunidades

Foco en inversionistas y Mercado de capitales

Consolidación corporativa



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”⁽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



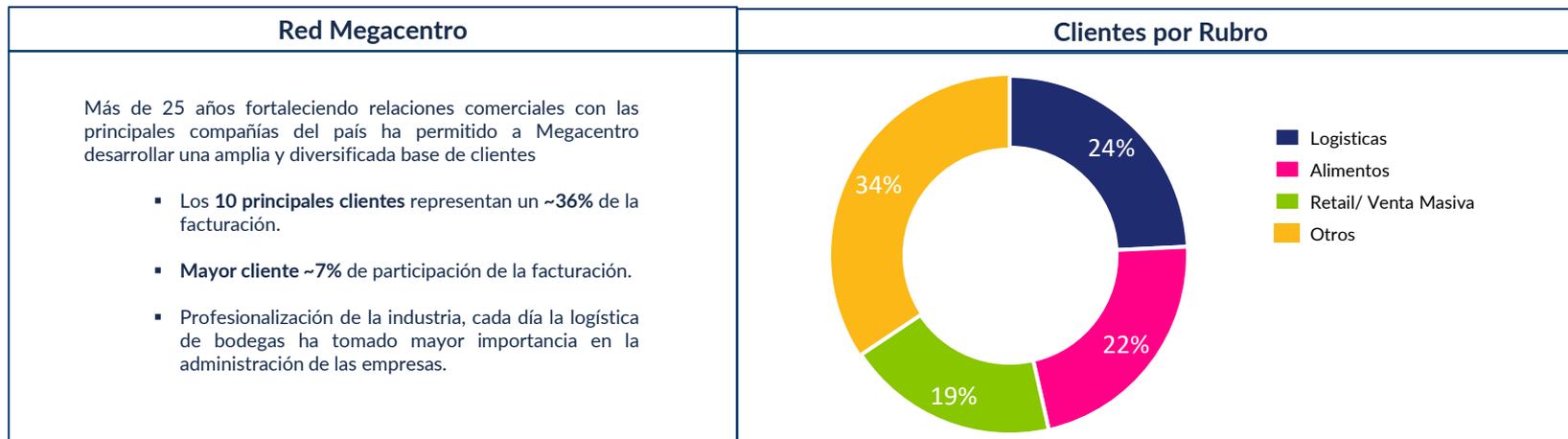
Mini Bodega

- 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



Continuamos con implementación del programa **Science Based Target** con ayuda de la consultora EDGE, la cual actualmente está modelando escenarios de reducción.

Partimos con el estudio de las emisiones por cambio de uso de suelo, que por nuestro rubro el programa SBT pide evaluar. Así identificaremos que tan significativas son estas emisiones en nuestra operación.

Analizando los escenarios de reducción que nos entrega el programa, estableceremos metas basadas en la ciencia para la **reducción de la Huella de Carbono**.

Desde el año 2019 cuantificamos nuestra **Huella de Carbono Corporativa**. Actualmente entregamos los resultados 2022, a las diferentes filiales: Chile, Perú y EE.UU. De esta manera podemos seguir gestionando la disminución de nuestras emisiones de GEI poniendo énfasis en la eficiencia energética, el manejo de residuos y la eficiencia hídrica, aplicándola a toda nuestra cadena de suministro. Adicional a nuestra medición anual, estamos trabajando para obtener el sello de cuantificación de Huella Chile, que entrega el Ministerio de Medio Ambiente.

Seguimos actualizando e implementando el **Sistema de Gestión Ambiental**. Ampliamos el alcance para contar con una **matriz de normativas legales** aplicables a nuestra operación. De esta manera tenemos incorporados los aspectos voluntarios y los últimos avances en materia legal.

Dentro de los aspectos voluntarios, estamos mejorando los mecanismos de **ahorro de agua** con el recambio de áreas verdes a jardines de bajo consumo y utilización de plantas de tratamiento de aguas grises para riego.

Respecto a residuos, **fomentamos el reciclaje de cartón y film** en la operación de nuestros clientes.

Cadena de suministro. Estamos avanzando en el **Estudio de Proveedores 2023**, con el objetivo de levantar información sobre impactos socio-ambientales de nuestros proveedores. Este año, como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad, el estudio está enmarcado en el **estándar SASB** el cual permite alinearse con las normativas internacionales de sostenibilidad.

Con este instrumento podremos identificar, analizar y finalmente gestionar los impactos de nuestros proveedores.

Sostenibilidad: Social

Actualmente son **8 los programas de relacionamiento comunitario activos**, en **cinco** comunas y **tres** regiones donde operamos, con los siguientes objetivos:

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

Los otros programas de relacionamiento comunitario en la compañía son: **Patios de Aprendizaje** (con Fundación Ilumina), Convenio con **Fundación Nuestros Hijos (RM)** y Convenio con **Organización Juntos Por la Infancia** (Ñuñoa).

También tenemos relación con diversas JJ.VV, como por ejemplo:

- JJ.VV. Los Jazmines 2: Ñuñoa (RM)
- JJ.VV. René Schneider: Hualpén (VIII Región)
- JJ.VV. Necedal 2: San Bernardo (RM)
- JJ.VV. San Diego: Santiago Centro (RM)

Centro Innovación (Puerto Montt)



Programa Socio deportivo Fútbol Más (Colina)



Centro Comunitario Carrascal (Cerro Navia)



Campeonato Nada Nos Detiene (Colina)

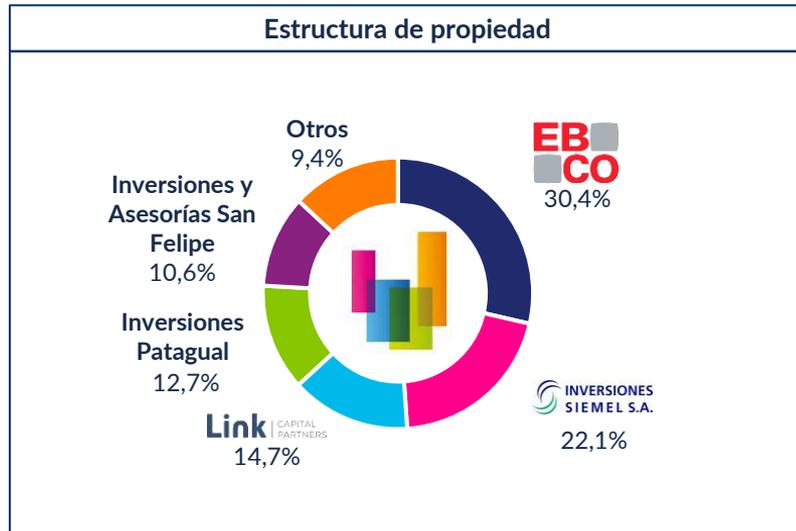


Sostenibilidad: Gobernanza



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 a facade of vertical grey and yellow 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, containing the text '03 Resumen Información Financiera'.

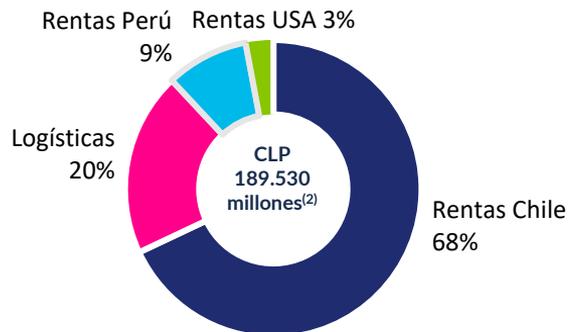
03

Resumen Información Financiera

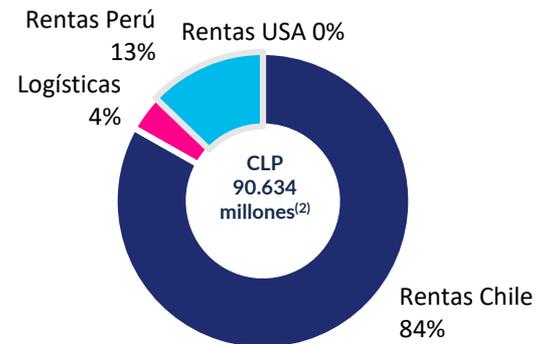
RMC consolidado sostenido crecimiento de ingresos, EBITDA y margen



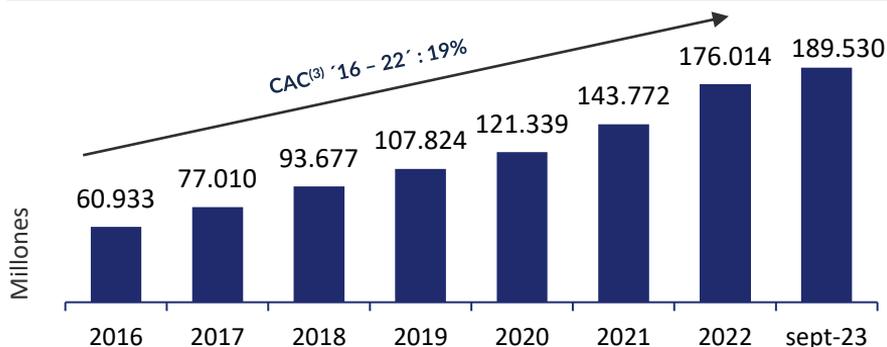
Distribución de ingresos consolidado (Septiembre -2023⁽¹⁾ ⁽²⁾)



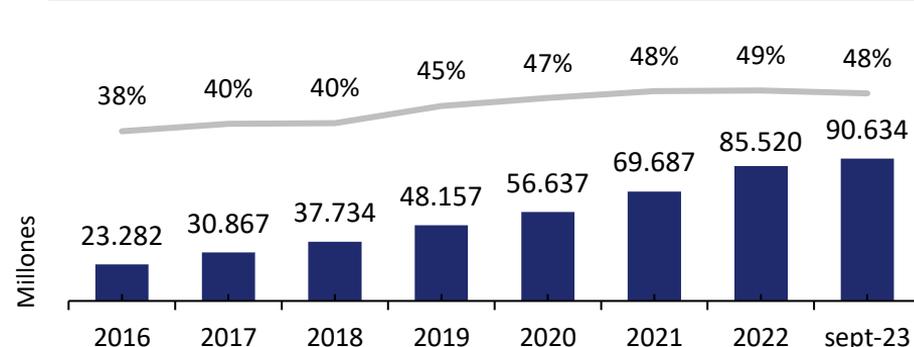
Distribución de EBITDA consolidado (Septiembre-2023⁽¹⁾⁽²⁾)



Ingresos totales (CLP millones) ⁽¹⁾



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



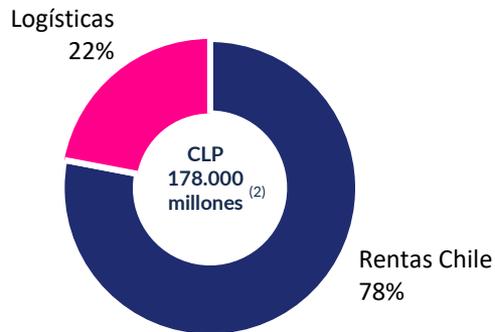
Fuente: Red Megacentro, Datos a Septiembre de 2023

(1) UDM: últimos doce meses (2) Considera Ajustes por Consolidación Totales y de Holding (3) Crecimiento anual compuesto

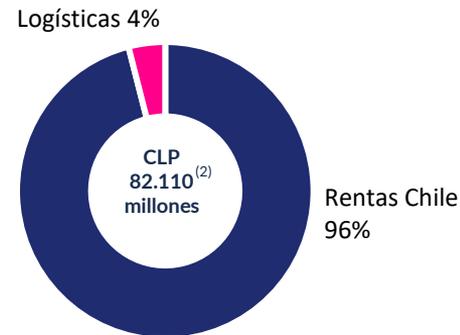
Resultados Red Megacentro en Chile



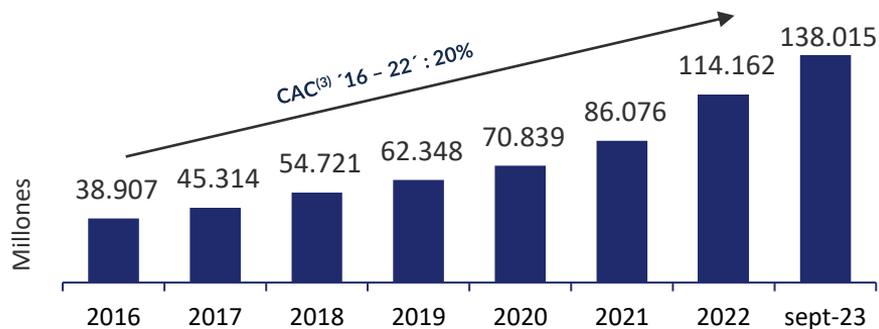
Distribución de ingresos Chile (Septiembre -2023 ⁽¹⁾ ⁽²⁾)



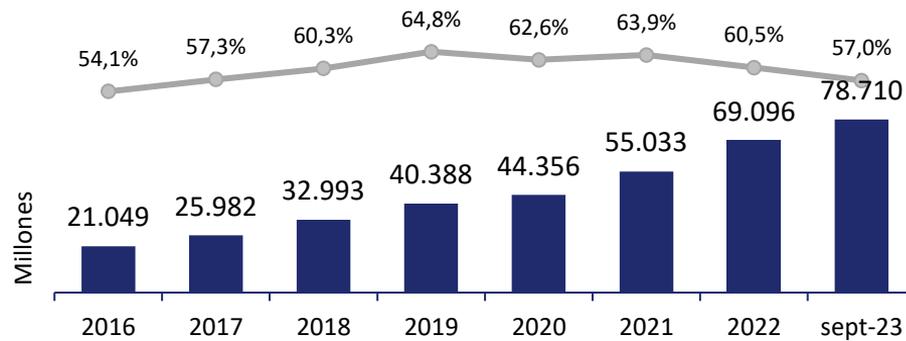
Distribución de EBITDA Chile (Septiembre-2023 ⁽¹⁾ ⁽²⁾)



Ingresos totales renta inmobiliaria Chile (MMCLP) ⁽¹⁾ ⁽²⁾



EBITDA renta inmobiliaria (CLP millones) Margen EBITDA renta (%) ⁽¹⁾ ⁽²⁾



Principales indicadores financieros⁽¹⁾

Análisis de deuda financiera

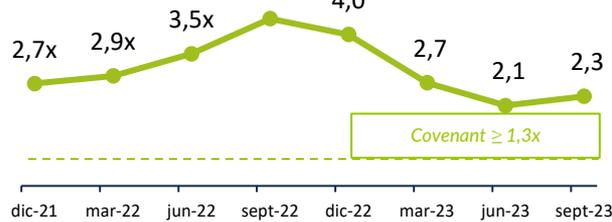
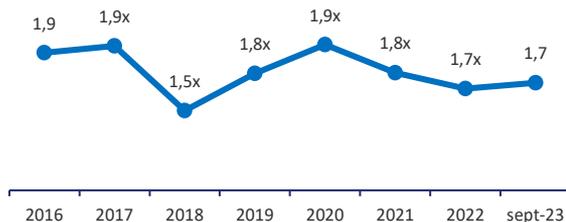


Deuda Financiera Neta⁽⁴⁾ / Patrimonio Total

Activos libres de gravámenes / DFN sin garantías

Deuda Financiera Neta⁽³⁾ / EBITDA

Covenant $\leq 2,5x$



Fuente: Red Megacentro, Datos a Septiembre de 2023

(1) EEFF a Septiembre de 2023 (2) Cuentas por pagar a inversionistas, préstamos bancarios en pesos no reajustables 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



Mi Bodega Marathón
Santiago

Proyectos en Ejecución

Megacentro Arauco
Concepción
Etapa F



Megacentro San Pedro II
Concepción
Bodegas 1 y 2

Mi Bodega Recoleta
Santiago



Proyectos en Ejecución

Megacentro
Industriales Sur
Lima
Etapa II y III



Megacentro
Aceros
Arequipa
Etapa III

Proyectos Futuros



**Megacentro
Bodecen
Puerto Montt**
Puerto Montt
Etapa VI
GLA: 9.856 m²



**Megacentro San
Bernardo II**
Santiago
GLA: 147.840 m²

Terrenos para Desarrollo Futuro

Megapuerto
Santiago
51.616 m²

Chicureo
Santiago
38.473 m²

522.054 M²
Proyecto
Futuros

Aeropuerto II
Santiago
103.409 m²

Vicuña Mackenna
Santiago
5.934 m²

Copiapó II
Copiapó
93.900 m²

Chillán II
Chillán Viejo
117.226 m²

Los Trapenses Poniente
Santiago
5.552 m²

Coquimbo Panul
Coquimbo
99.866 m²

Saesa
Puerto Montt
6.078 m²



RED MEGACENTRO

Presentación Corporativa

Tercer Trimestre 2023