

Megacentro Aeropuerto

Red Megacentro

Resultados Primer Trimestre 2021



Disclaimer

La información contenida en esta presentación ha sido preparada por Redmegacentro S.A. ("Redmegacentro") únicamente con fines informativos y no debe ser interpretado como una solicitud o una oferta para comprar o vender valores ni como consejo de inversión o de otro tipo. Ninguna garantía, expresa o implícita, se proporciona en relación con la exactitud, integridad, confiabilidad de la información contenida en el presente documento.

Las opiniones expresadas en esta presentación están sujetas a cambios sin previo aviso y Redmegacentro no tiene ninguna obligación de actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente documento. La información contenida en este documento no pretende ser completa. Redmegacentro y sus respectivas filiales, directores y empleados no aceptan responsabilidad alguna por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surjan de la utilización de la totalidad o parte de este material.

Esta presentación puede contener afirmaciones que son a futuro, sujetas a riesgos e incertidumbres y factores que se basan en las expectativas actuales y proyecciones sobre eventos futuros y tendencias que pueden afectar al negocio de Redmegacentro. Se advierte que dichas declaraciones a futuro no son garantías de rendimiento.

- 1. Red Megacentro »**
2. Principales resultados financieros
3. Anexos

Megacentro Carrascal



Red Megacentro en una mirada (a Marzo de 2021)

19%

Market share bodegaje y
centros de distribución
(Chile – GLA)

59

Activos
Operativos en distintos
formatos⁽¹⁾

1.395 mil m²

GLA
activos operativos

+5.000

Arrendatarios

35%

Market share
mini bodegas
(Chile – GLA)

**Empresa B
certificada (2019)**
Registrada en la
CMF (2019)



Rating A+ / A+

Feller Rate / ICR

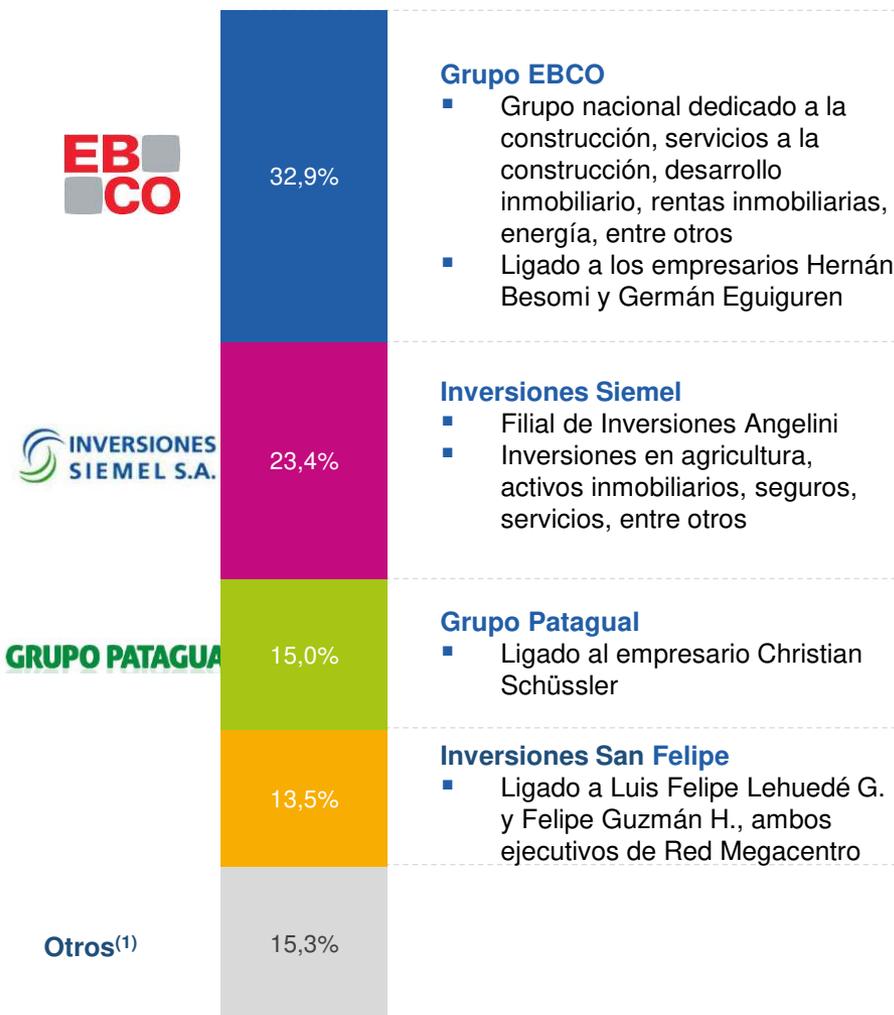
**CLP 124,7
mil millones**

Ingresos UDM
1Q 2021

**CLP 56,4
mil millones**

EBITDA UDM
1Q 2021

Estructura de propiedad y directores



Grupo EBCO

- Grupo nacional dedicado a la construcción, servicios a la construcción, desarrollo inmobiliario, rentas inmobiliarias, energía, entre otros
- Ligado a los empresarios Hernán Besomi y Germán Eguiguren

Inversiones Siemel

- Filial de Inversiones Angelini
- Inversiones en agricultura, activos inmobiliarios, seguros, servicios, entre otros

Grupo Patagual

- Ligado al empresario Christian Schüssler

Inversiones San Felipe

- Ligado a Luis Felipe Lehuedé G. y Felipe Guzmán H., ambos ejecutivos de Red Megacentro

Directorio de Red Megacentro



Hernán Besomi
Tomas
Presidente



Andrés Lehuedé
Bromley
Director



Rafael Ossa De la
Lastra
Director



Patricio Tapia
Costa
Director



Gustavo Swett
Millán
Director Ejecutivo



Sergio Urrejola
Monckeberg
Director



Felipe Guzmán
Honorato
Director Ejecutivo

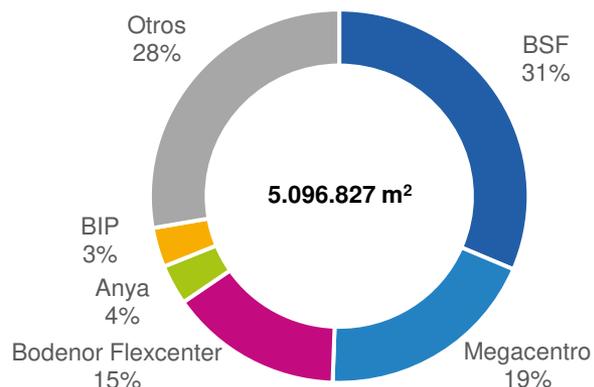
Gerente General de Red Megacentro



Luis Felipe Lehuedé Grob

La industria de renta inmobiliaria industrial en Chile

Participación mercado de bodegas⁽¹⁾ (mar-21)



Principales competidores

Bodegas San Francisco

- Empresa de bodegaje presente desde el año 1985, con más de 2.130.000 m² de bodegas en Chile, Perú y Colombia
- Presente en la industria con formatos de bodega estándar y centros de distribución

Bodor Flexcenter

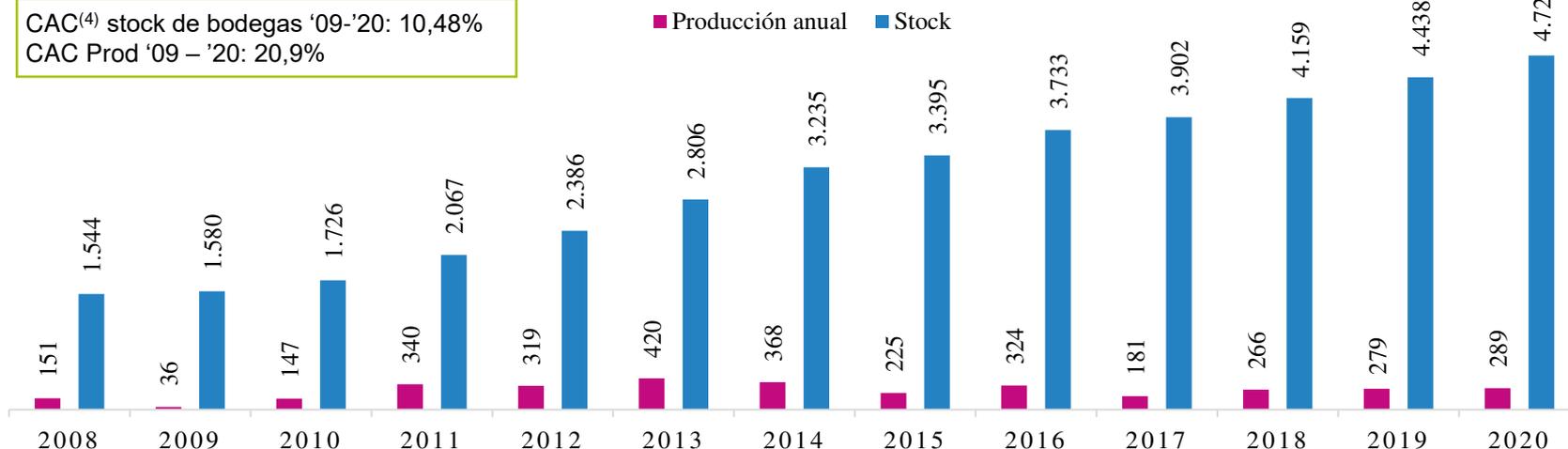
- Empresa de bodegaje presente desde el año 1997, con más de 710.000 m² de bodegas en Chile
- Presente en la industria mediante formatos de bodegas "Flex" y "Build To Suit" (BTS)⁽²⁾

Anya

- Presente en Chile mediante formato de bodegas BTS

Producción anual y stock de bodegas clase 1⁽³⁾ en la Región Metropolitana (m² miles)

CAC⁽⁴⁾ stock de bodegas '09-'20: 10,48%
CAC Prod '09 - '20: 20,9%



Fuente: GPS, la Compañía.

(1) A nivel nacional, estimado por GPS y la Compañía

(2) Bodegas y centros de distribución hechos a la medida del cliente

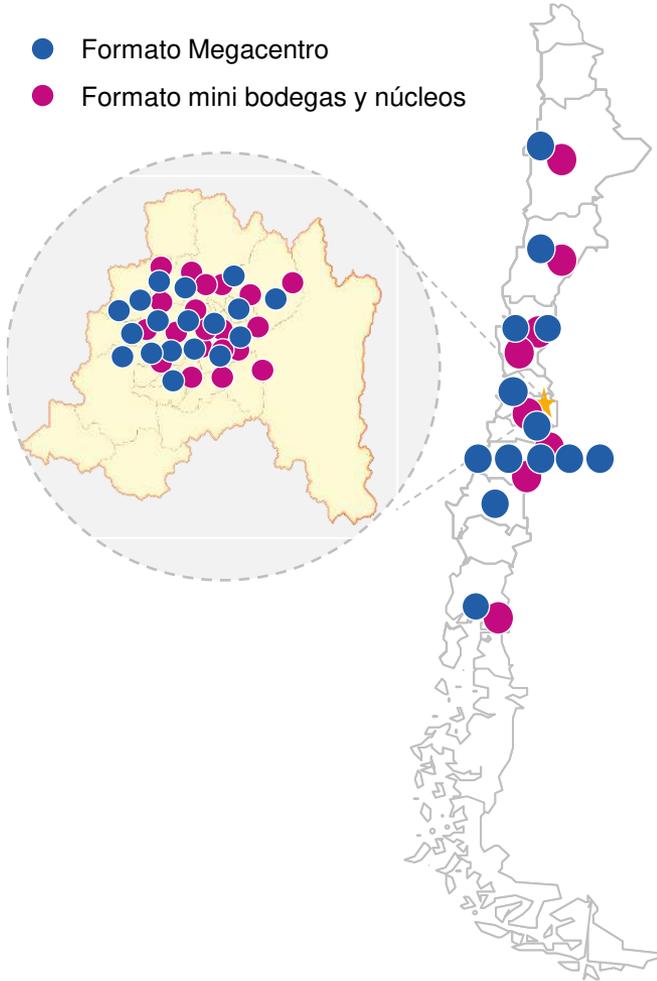
(3) Definido por GPS como bodegas con subdivisión mínima de 800 m², sin subdivisión máxima, superficie mínima de 6.500 m² y una altura mínima de 6,5 metros

(4) Crecimiento anual compuesto

Diversificación geográfica y por formato

Chile (46 activos operativos)⁽¹⁾

- Formato Megacentro
- Formato mini bodegas y núcleos



Perú (5 activos operativos)⁽¹⁾

- Formato Megacentro



Estados Unidos (8 activos operativos)⁽¹⁾

- Formato núcleo



Formatos de renta industrial que opera Red Megacentro

Descripción por formato			
Megacentro	Flex	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodegas industriales que se arriendan en su totalidad o subdivididas según la necesidad de los clientes. ▪ Contratos de corto y mediano plazo . 	
	BTS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodegas y centros de distribución hechos a la medida del cliente. ▪ Contratos mayormente de largo plazo (5 - 15 años). 	
Mi Bodega		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centros subdivididos en bodegas de auto-almacenamiento, caracterizadas por su fácil acceso, independencia y seguridad. ▪ Formatos desde 2,5 m² hasta 50 m² (moda 15 m²), con foco en clientes personas naturales y pymes. ▪ Ingresos provenientes de una tarifa fija de arriendo cobrada mensualmente. 	
Núcleo		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centros de uso mixto que ofrecen: oficinas, bodegas, comercio y estacionamientos, diversificando así la base de clientes. ▪ El arrendatario puede desarrollar su negocio integralmente al tener las instalaciones en el mismo lugar. 	



Megacentro Puerto Montt

Atributos de activos de renta inmobiliaria industrial de Red Megacentro

Ubicación y Conectividad



Centros de bodegas de Red Megacentro ubicados estratégicamente garantizando conectividad y alta exposición de marca

Flexibilidad



Propiedades construidas en estructuras modulares y flexibles para ofrecer diferentes superficies de bodegas y oficinas a clientes

Seguridad



Ambiente seguro, con vigilancia contratada durante las 24 horas

Funcionalidad



Propiedades diseñadas para solucionar todo tipo de necesidades de los clientes incluyendo bodegaje, oficinas y comercialización

Calidad



Cubiertas con aislación térmica interior, construcción y diseño especializado para condiciones climáticas adversas y amplios accesos

Amplias Fachadas



Cada propiedad cuenta con fachadas para letreros y marketing institucional

Servicios Complementarios



Servicios complementarios como áreas comunes, comedores, etc.

Excelencia Operacional

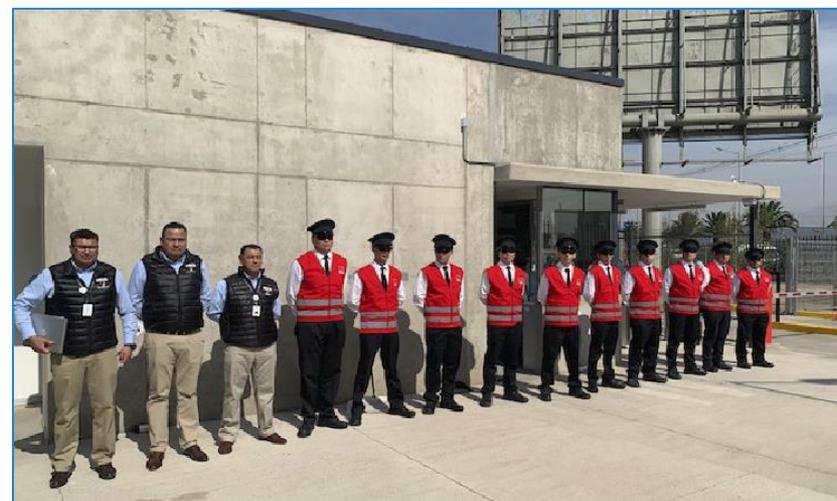
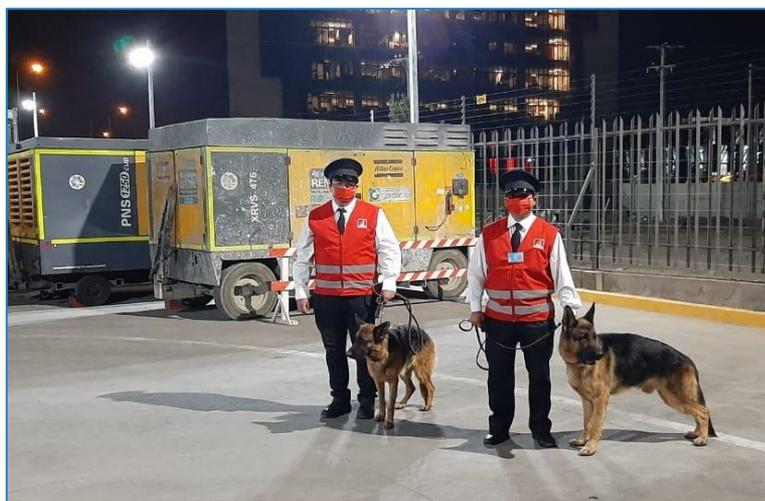


Soluciones en materia de bodegas y oficinas para la instalación del cliente y soluciones logísticas para cadena de abastecimiento

Seguridad SIS: Altos niveles de resguardo en los centros

Principales características

- A principios de 2019 Red Megacentro implementó en Chile su propio sistema de seguridad, el cual tuvo excelentes resultados durante la crisis social en Chile:
 - Guardias propios
 - Mejor calidad de servicio
 - Menor rotación de guardias
 - Supervisores con alta preparación
 - Presente en 22 centros en Chile
 - 278 personas contratadas



Megacentro Lurín



Megacentro ENEA



ENTRADA

10200

10202

BODEGAS
PULCRO
Y
PULCRO
Y
PULCRO
Y

PULCRO
Y
PULCRO
Y

EXTINGUIDOR
DE
FUEGO
RODANTE
10KG
CO2-4KG-5KG


MIBODEGA
SELF STORAGE
RED MEGACENTRO



MiniBodegas La Dehesa

SOSTENIBILIDAD

Nuestra Responsabilidad de Generar Impactos.
Somos Empresa B Certificada desde 2019



Económicos

- Salud financiera: exitoso track record en términos de rentabilidad, crecimiento e inversión
- Demostrada capacidad de creación de valor en nuevos mercados
- Amplia oferta/mix de productos tanto en renta industrial como en servicios relacionados

Sociales

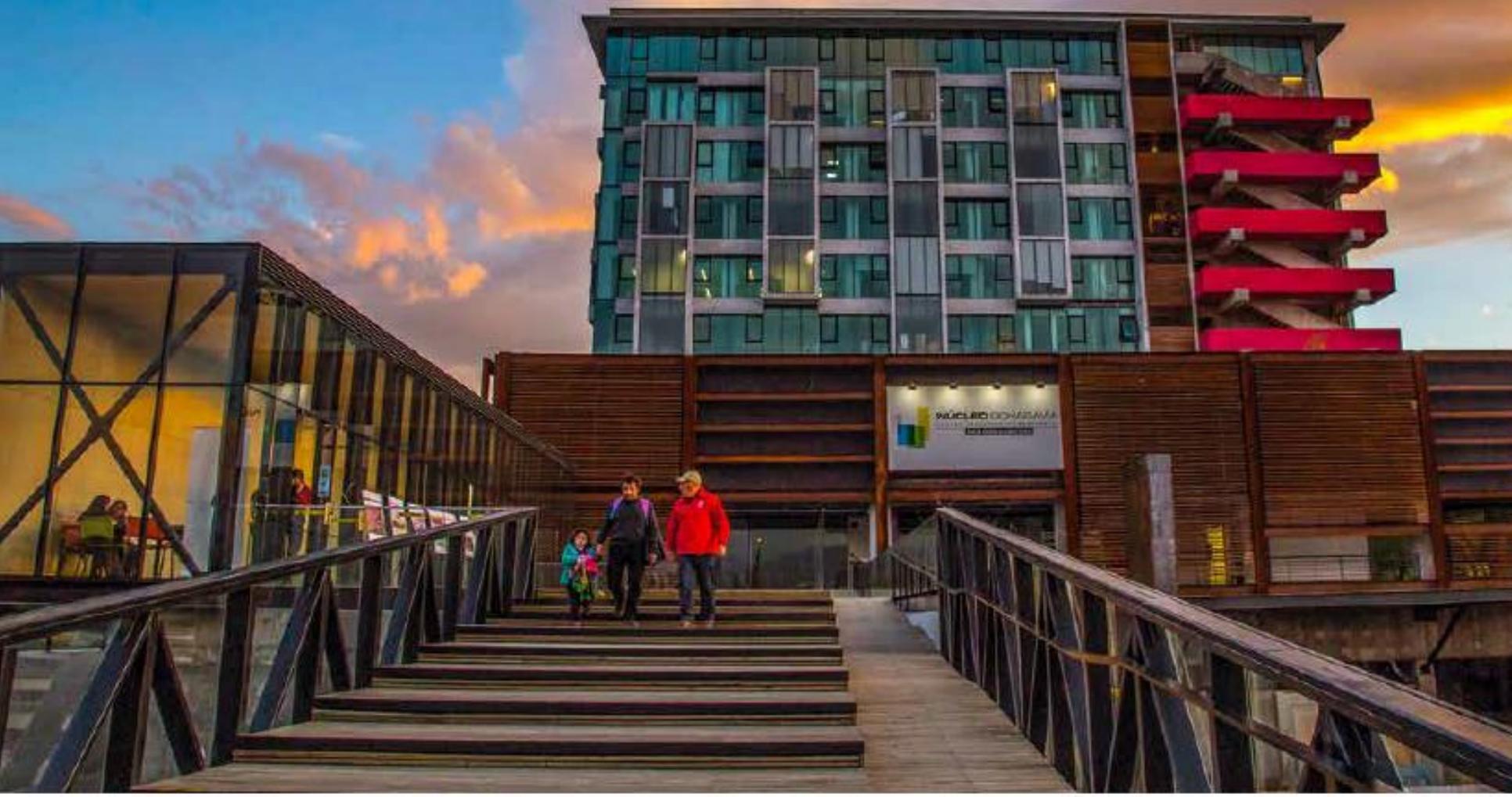
- Compromiso con nuestras comunidades
- Alianzas Público – Privadas para proyectos de impacto y desarrollo local
- Red Embajadores Comunitarios
- Voluntariados Corporativos.
- Fortalecimiento Emprendedores

Medio Ambientales

- Reciclaje Urbano y resignificación del entorno
- Paneles Solares para generación de energías limpias en nuestras instalaciones
- Reciclaje en oficinas
- Medición huella Carbono Corporativa

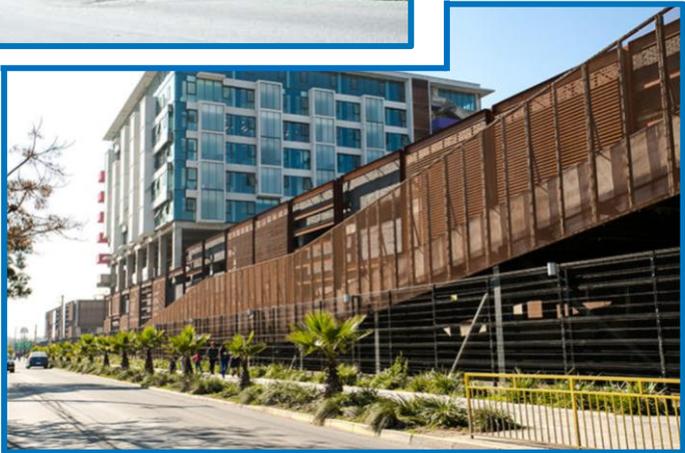


Núcleo Ochagavía PAU 2015



Reciclaje Inmuebles

Red Megacentro ha desarrollado una clara ventaja competitiva al reciclar propiedades en desuso, reconociendo los elementos de cada una y adecuándolos al nuevo uso sin alterar su estructura y funcionalidad



Servicios logísticos y de administración

Megalógica



- Servicios de operación logística en formato 3PL⁽¹⁾ desde 2009.
- Recepción de productos, almacenamiento, despacho, etiquetado, *packaging*, ensamblado, entre otros.
- Modalidad *in-house* (bodega de cliente) y en instalaciones arrendadas.



Mega Frío



- Almacenaje y distribución de productos congelados y refrigerados.
- Manejo de la cadena de frío (principalmente alimentos) .
- Cobertura desde Arica a Puerto Montt.
- Moderno centro de distribución de 13.000 m² en Santiago (2015).



Mega Consulting



- Servicios de consultoría a clientes internos y externos.
- Diseño e implementación de centros de distribución y asesoría en procesos de abastecimiento.



Mega Archivos



- Creada en 2011 por Megacentro y José Miguel Prieto (Storbox).
- Especialista en gestión de información.
- Maneja alrededor de 2.200.000 cajas con aproximadamente 20% de participación de mercado.



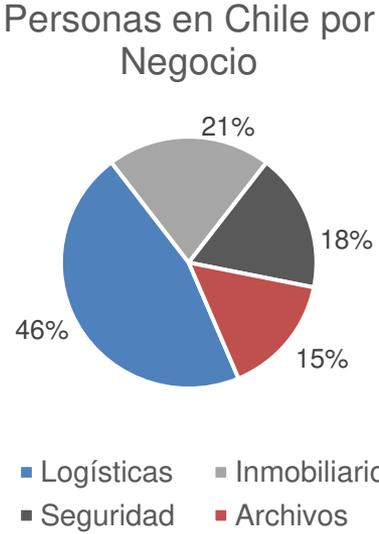
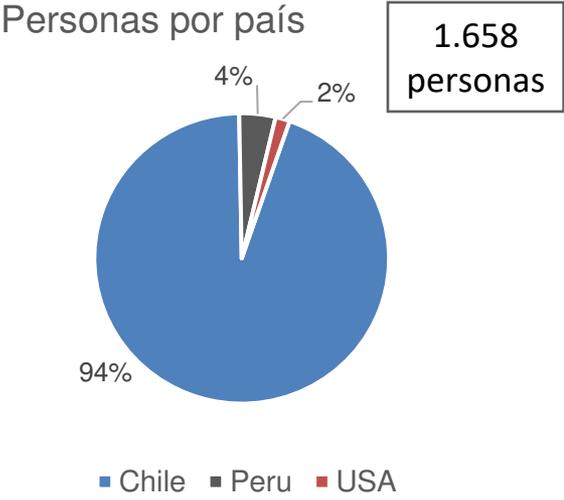
Mi Box / Mi Mudanza



- Mi Box: desarrollo de nuevos formatos de mini bodegas para almacenaje de bienes.
- Mi Mudanza: servicios de mudanza, embalaje, traslado, descarga y retiro de materiales.

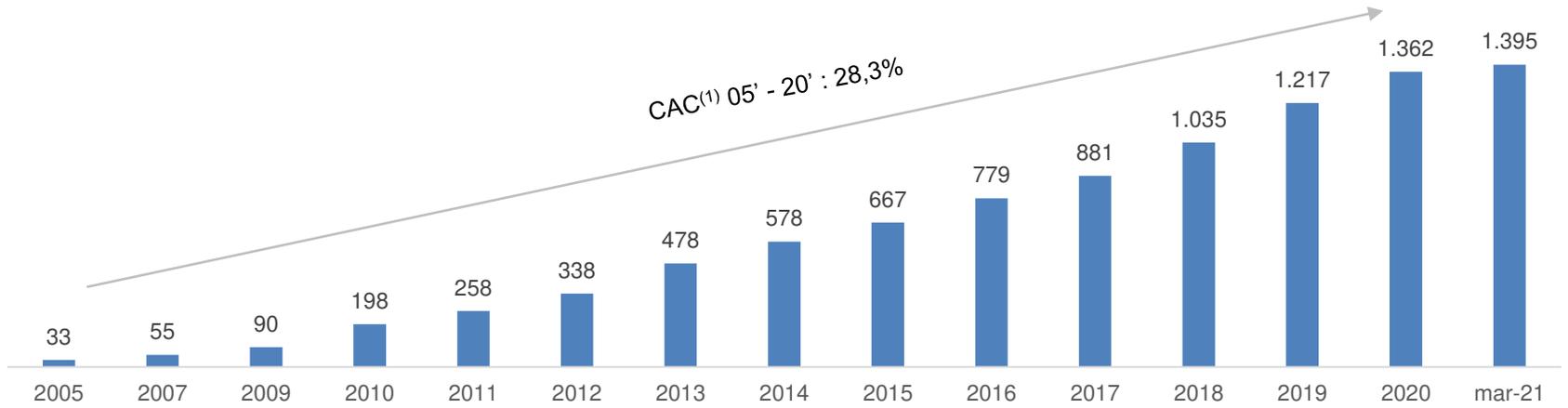


Personas

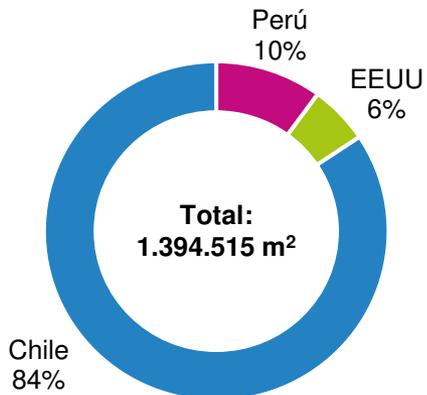


Consistente y diversificado crecimiento de superficie total arrendable

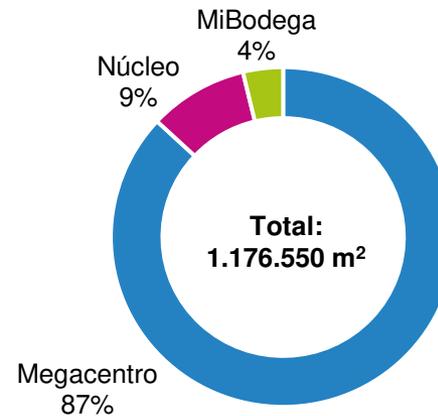
Superficie arrendable GLA miles (m²)



GLA por país (Mar-21)

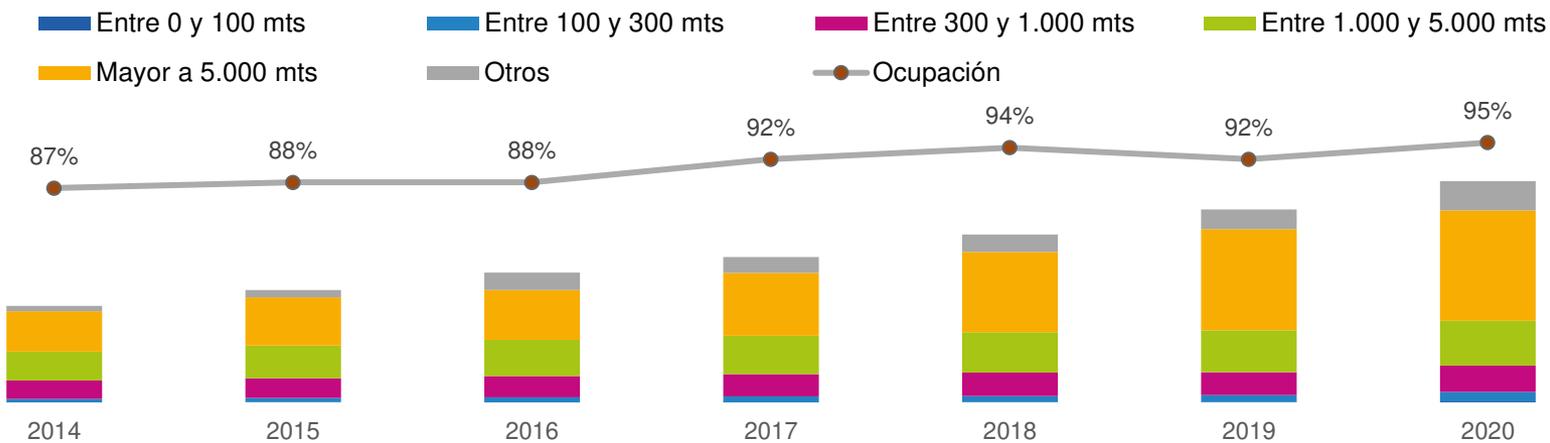


GLA por formato en Chile (Mar-21)



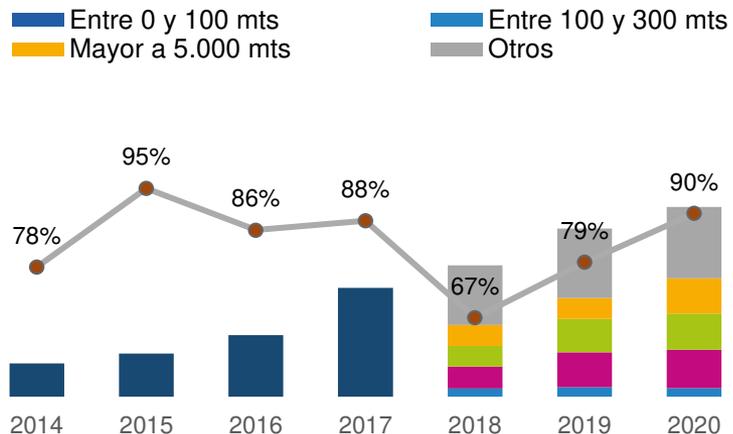
Altos y sostenidos niveles de ocupación

Superficie arrendada Megacentro Chile

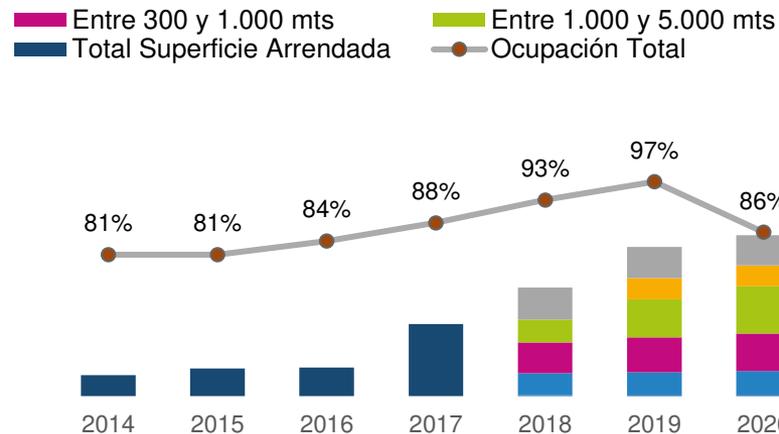


Superficie arrendada Megacentro internacional

Estados Unidos



Perú



Fuente: Compañía

Modelo de negocio resiliente ante pandemia Covid-19

Variación del porcentaje de ocupación

- Antes de la contingencia, las ocupaciones estaban sobre 95,9%.
- Posterior a la pandemia, Red Megacentro logró mantener los niveles de ocupación sobre 95% en su formato Flexs y BTS debido a la gran atomización de usuarios, flexibilidad de tamaños arrendables y rápida capacidad de adaptación a las necesidades de sus clientes.
- Adicionalmente, la pandemia ha generado un aumento del *e-commerce*, lo que sumado a las medidas de cuarentenas han impulsado la demanda de servicios de arrendamiento de bodegas y servicios de operación logística.

Nuevos contratos / renovaciones / cancelaciones de contratos

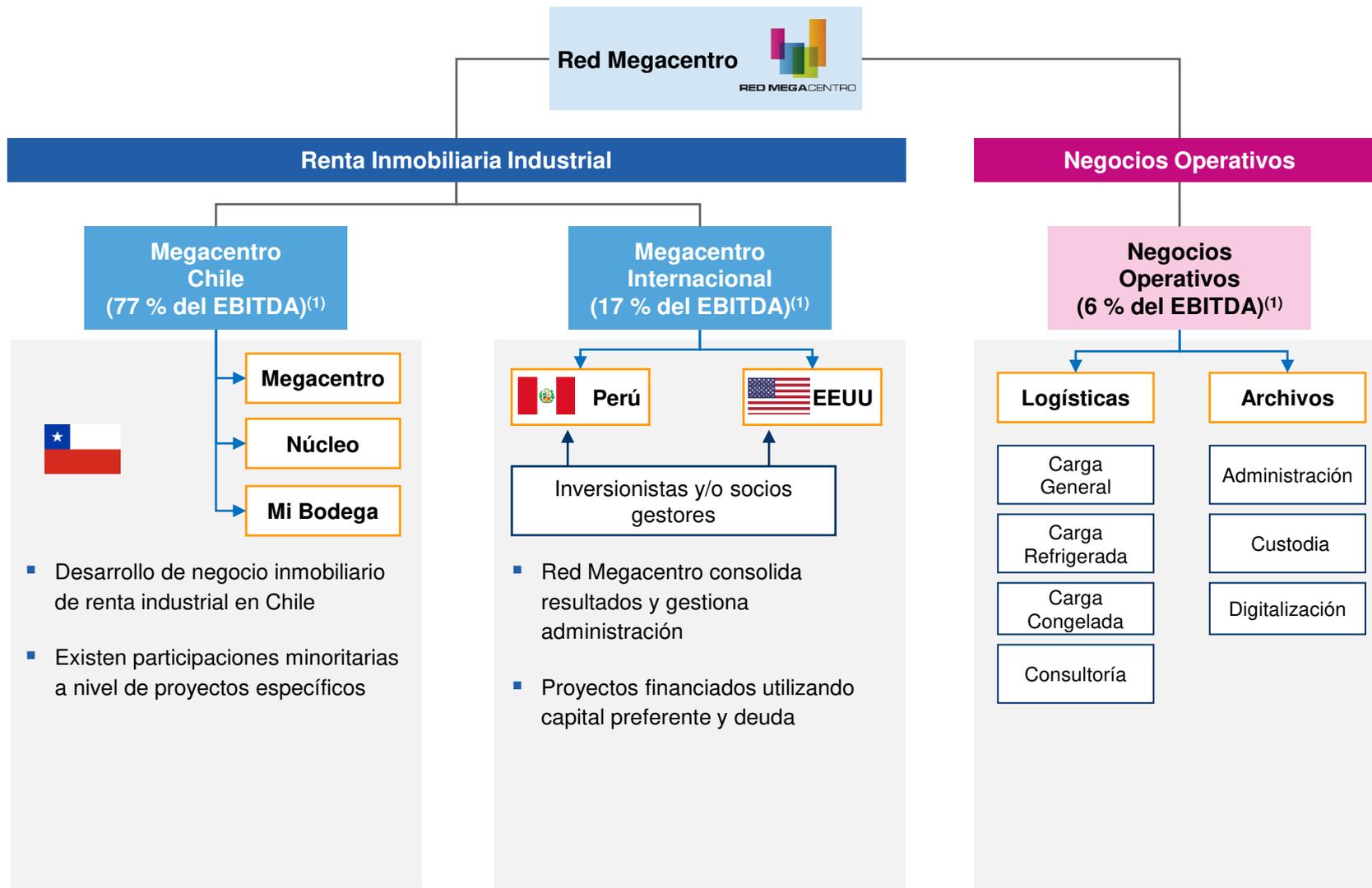
- Desde el inicio de la pandemia a la fecha, los arriendos netos ingresados son 243.843 m² en el formato Megacentro.
- Red Megacentro mantiene compromisos de entregas, por cerca de 277,339 m² de GLA. Estas entregas se producirán durante los próximos 12 meses.
- Contratos de arrendamientos se encuentran calzados con la moneda de financiamiento, ya sea en UF o dólar.

100% de los centros operativos

- Los centros operan con una baja densidad de personas por m² y en muchos casos almacenan productos de primera necesidad, lo que ha permitido durante todo el período que llevamos de esta pandemia, mantener la totalidad de los centros operativos.
- Adicionalmente, todos los centros se encuentran bien resguardados y con todos sus seguros renovados y vigentes.

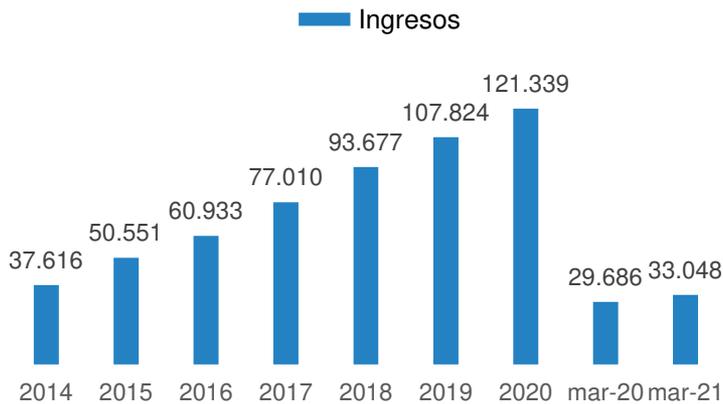
1. Red Megacentro
- 2. Principales resultados financieros »**
3. Anexos

Segmentos de negocios



Red Megacentro consolidado – sostenido crecimiento de ingresos

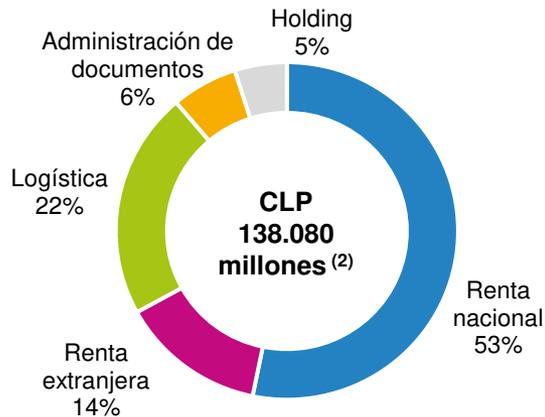
Ingresos (CLP millones) – comparativo acumulado 1Q 21 vs 1Q 20⁽¹⁾



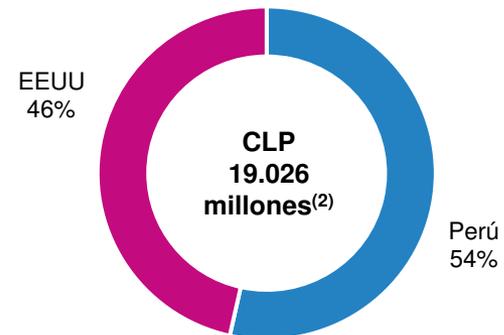
- Ingresos (+) CLP 3.361 millones (+11,3%) explicado principalmente por:
 - Renta nacional: (+) CLP 2.650 millones, principalmente por incorporación de 115.975 m² de GLA
 - Renta extranjera: (-) CLP 9 millones
 - Servicio de logística: (+) CLP 778 millones por un crecimiento en actividades principalmente MegaFrío y Megalogística.
 - Administración y bodegaje de documentos: (+) CLP 63 millones por incremento de actividades operacionales

Distribución de ingresos

Unidad de negocio (UDM Mar-21)

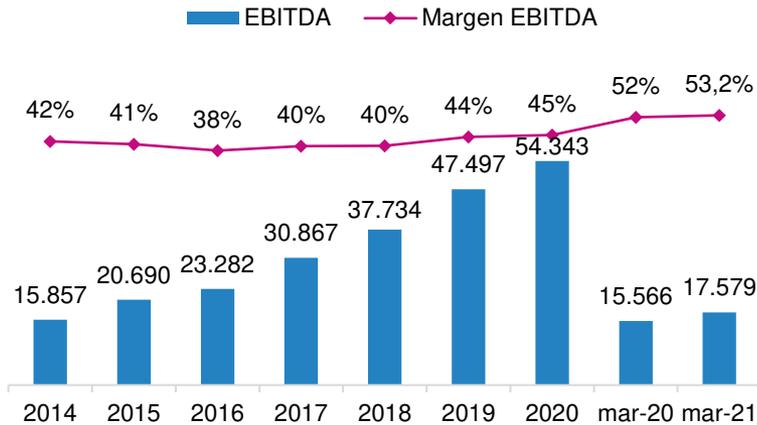


Renta internacional (país) (UDM a Mar-21)



Red Megacentro consolidado – incremento de EBITDA y márgenes

EBITDA⁽¹⁾ acumulado (CLP millones) y margen EBITDA⁽²⁾ (%) 1Q 21 vs 1Q 20



EBITDA (+) CLP 2.013 millones (+13%) explicado principalmente por:

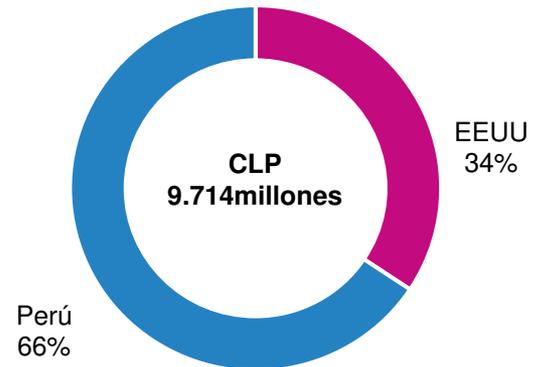
- Renta nacional: (+) CLP 1.474 millones
- Renta extranjera: (+) CLP 208 millones
- Administración y bodegaje de documentos: (-) CLP 7 millones
- Servicio de logística: (+) CLP 527 millones
- Segmento Holding: (-) CLP 190 millones

Distribución del EBITDA

Unidad de negocio (UDM Mar-21)⁽³⁾



Renta internacional (país) (% a Mar-21)

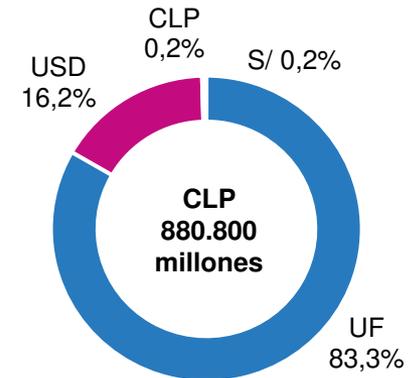


Red Megacentro consolidado – indicadores financieros 1Q 2020

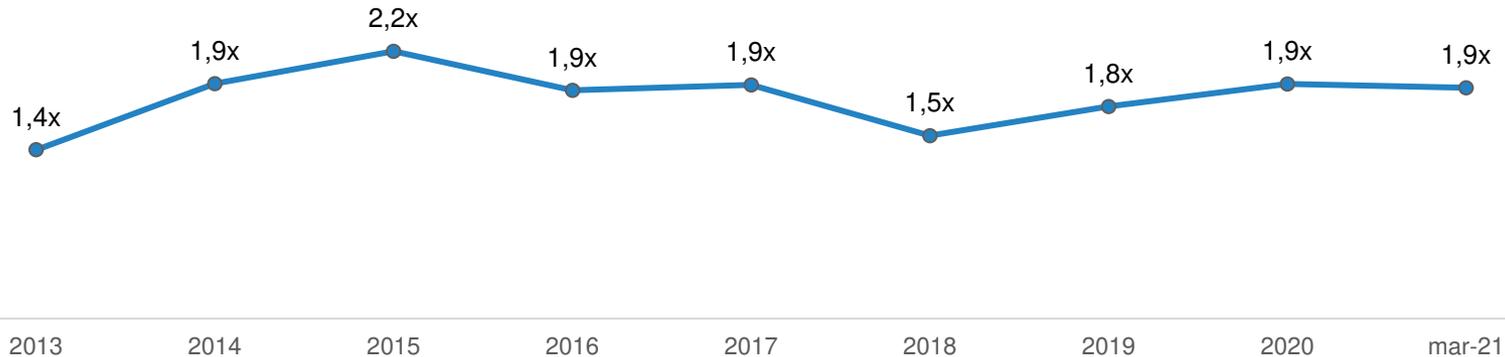
Perfil de vencimiento de deuda financiera al 31 de marzo de 2021 ⁽¹⁾

CLP millones

■ Bonos ■ Arrendamientos financieros ■ Préstamos bancarios ■ Factoring



DFN⁽²⁾ / Patrimonio



Características de la emisión

	Línea N° 985
	Serie D
Serie	D
Moneda	UF
Monto de la emisión	UF 3.000.000
Monto máximo conjunto	Hasta UF 3.000.000
Uso de fondos	Refinanciamiento de pasivos
Nemotécnicos	BRMEG-D
Clasificación de riesgo	A+ / A+ (ICR / Feller)
Plazo	25 <i>bullet</i>
<i>Duration</i>	17,26 años
Tasa de carátula anual	3,25%
Mecanismo rescate anticipado	<i>Make Whole</i> : Mayor valor entre valor par y Tasa de Referencia + <i>spread</i> de prepago 60 bps
Fecha inicio devengo de intereses	25 de noviembre de 2019
Amortización de capital	25 de noviembre de 2044
Fecha de vencimiento	25 de noviembre de 2044
Prepago a partir de	25 de noviembre de 2022
Período de intereses	Semestrales
Resguardos Financieros	Activos libres de gravámenes $\geq 1,3x^{(1)}$
	Endeudamiento financiero neto $\leq 2,5x^{(2)}$

Q&A



Megacentro Aeroparque

Red Megacentro

Resultados Primer Trimestre 2021



Núcleo Bellavista