

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<sup>(1)</sup>

**1.395 mil m<sup>2</sup>**

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

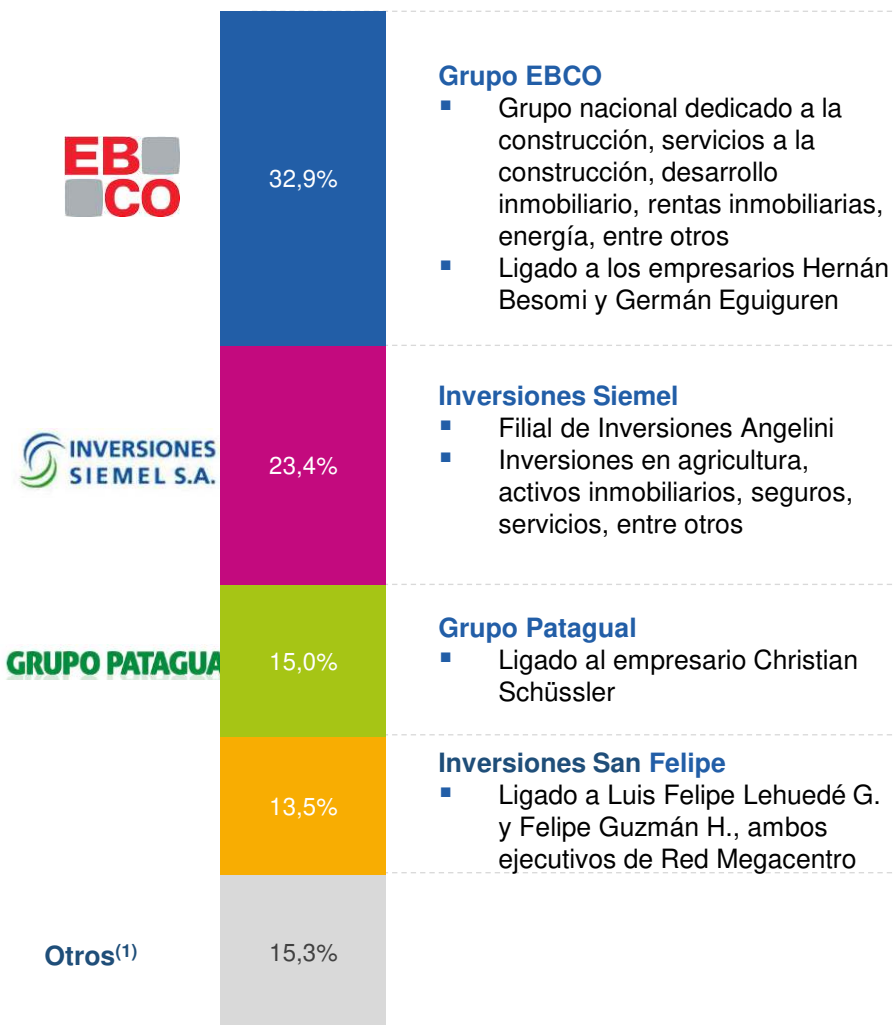
**CLP 124,7  
mil millones**

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 Lehedé G. y Felipe Guzmán H., ambos ejecutivos de Red Megacentro

## Directorio de Red Megacentro



**Hernán Besomi**  
Tomas  
*Presidente*



**Andrés Lehedé 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*

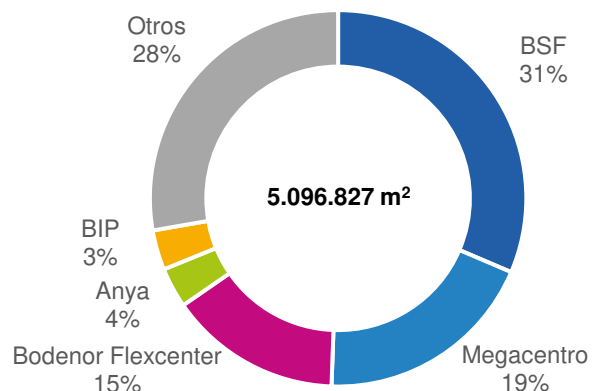
## Gerente General de Red Megacentro



**Luis Felipe Lehedé Grob**

# La industria de renta inmobiliaria industrial en Chile

## Participación mercado de bodegas<sup>(1)</sup> (mar-21)



## Principales competidores

### Bodegas San Francisco

- Empresa de bodegaje presente desde el año 1985, con más de 2.130.000 m<sup>2</sup> de bodegas en Chile, Perú y Colombia
- Presente en la industria con formatos de bodega estándar y centros de distribución

### Bodor Flexcenter

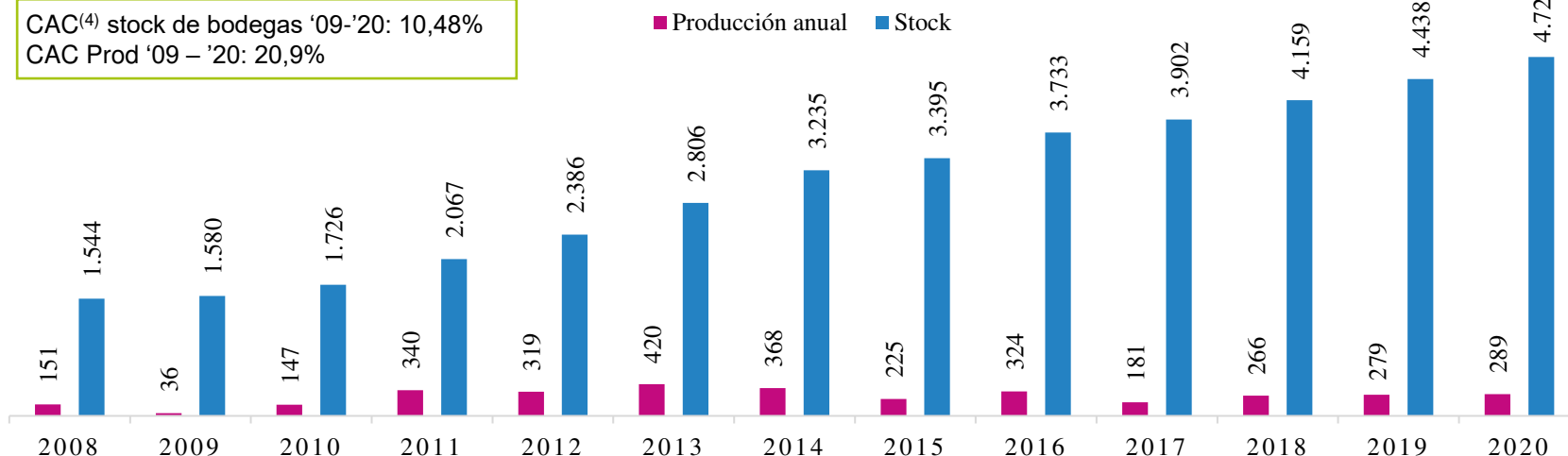
- Empresa de bodegaje presente desde el año 1997, con más de 710.000 m<sup>2</sup> de bodegas en Chile
- Presente en la industria mediante formatos de bodegas "Flex" y "Build To Suit" (BTS)<sup>(2)</sup>

### Anya

- Presente en Chile mediante formato de bodegas BTS

## Producción anual y stock de bodegas clase 1<sup>(3)</sup> en la Región Metropolitana (m<sup>2</sup> miles)

CAC<sup>(4)</sup> 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

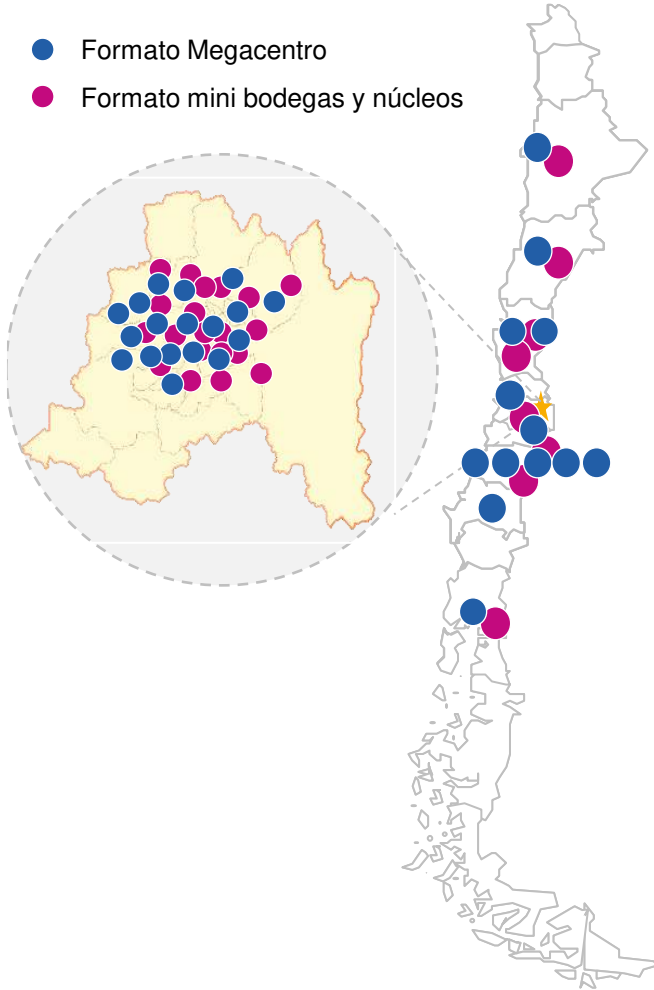
(3) Definido por GPS como bodegas con subdivisión mínima de 800 m<sup>2</sup>, sin subdivisión máxima, superficie mínima de 6.500 m<sup>2</sup> y una altura mínima de 6,5 metros

(4) Crecimiento anual compuesto

# Diversificación geográfica y por formato

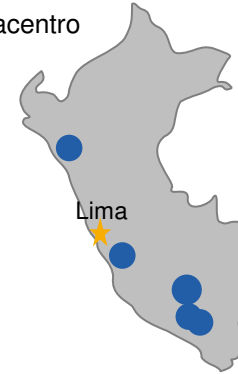
## Chile (46 activos operativos)<sup>(1)</sup>

- Formato Megacentro
- Formato mini bodegas y núcleos



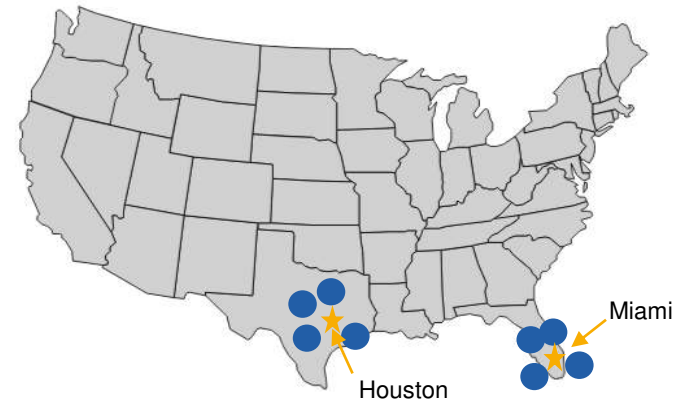
## Perú (5 activos operativos)<sup>(1)</sup>

- Formato Megacentro



## Estados Unidos (8 activos operativos)<sup>(1)</sup>

- Formato núcleo





# Formatos de renta industrial que opera Red Megacentro

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



**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

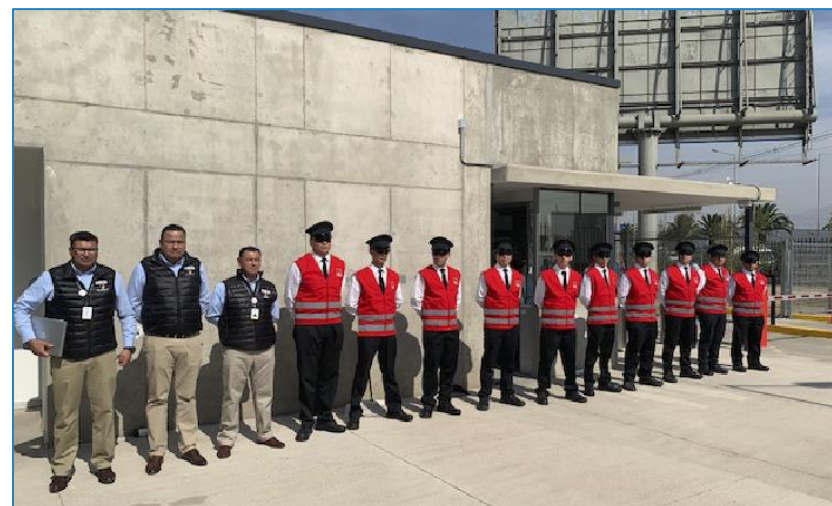
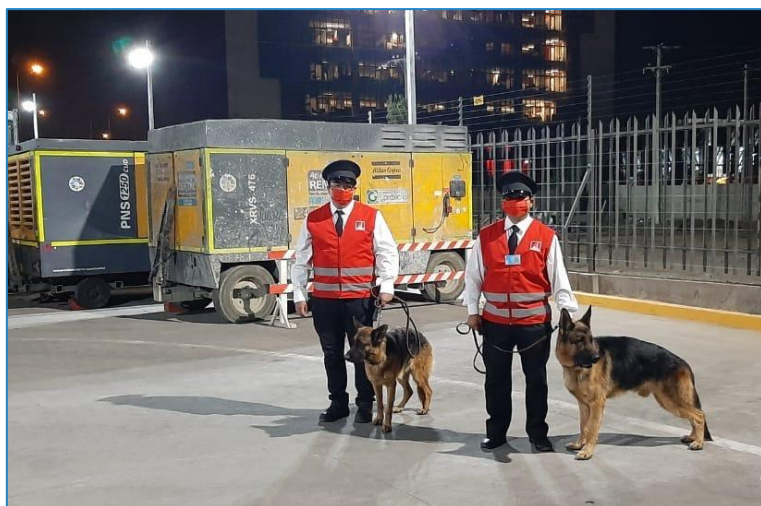


Soluciones en materia de bodegas y oficinas para la instalación del cliente y soluciones logísticas para cadena de abastecimiento

# 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

BODEGAS  
PULCROS  
MÁS ESPACIO  
PULCROS  
MÁS

PULCROS  
DE ALARMA

10200

10202



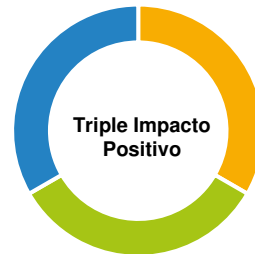
**MIBODEGA**  
SELF STORAGE  
RED MEGACENTRO



**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

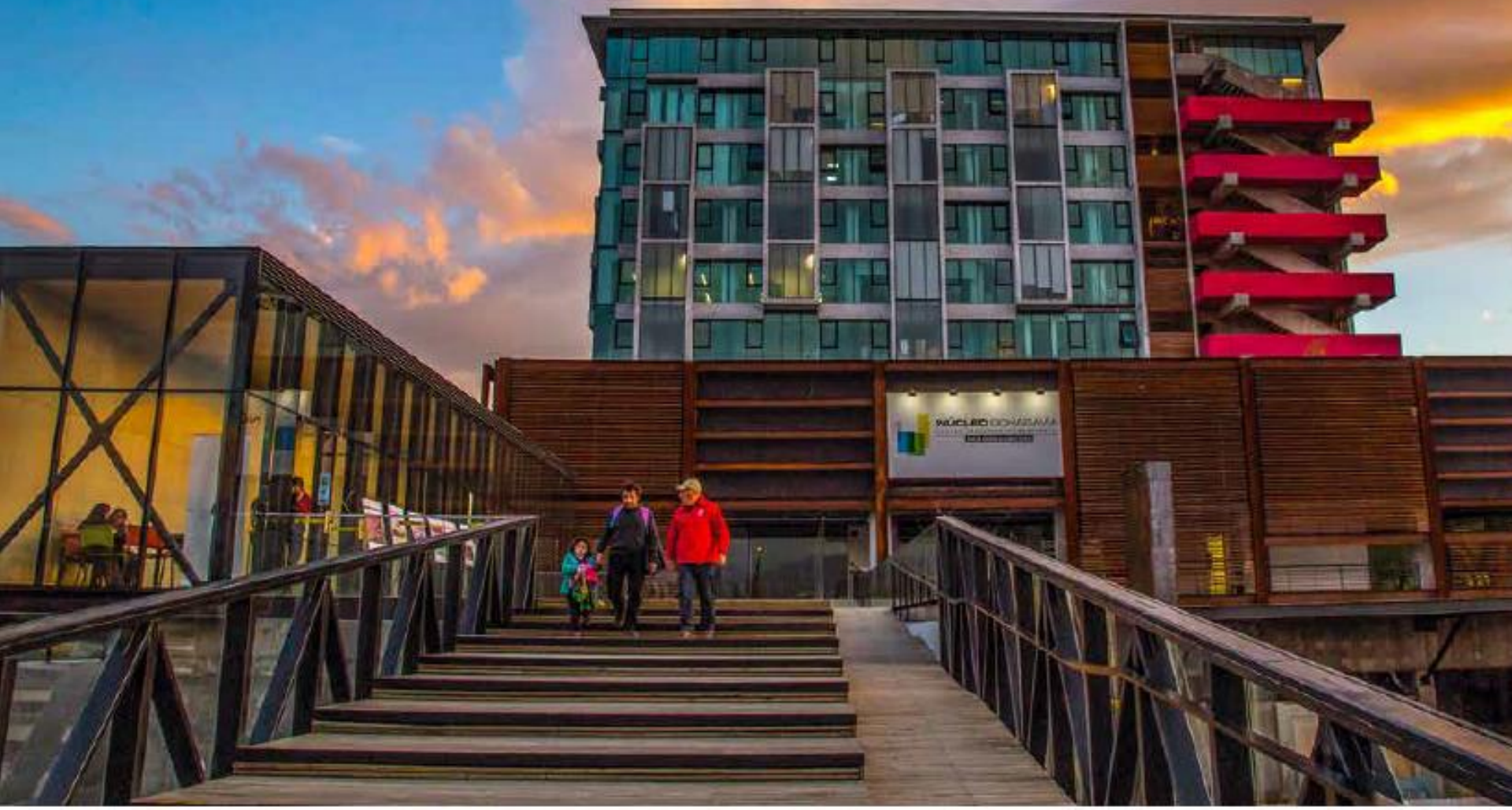
## Medio Ambientales

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



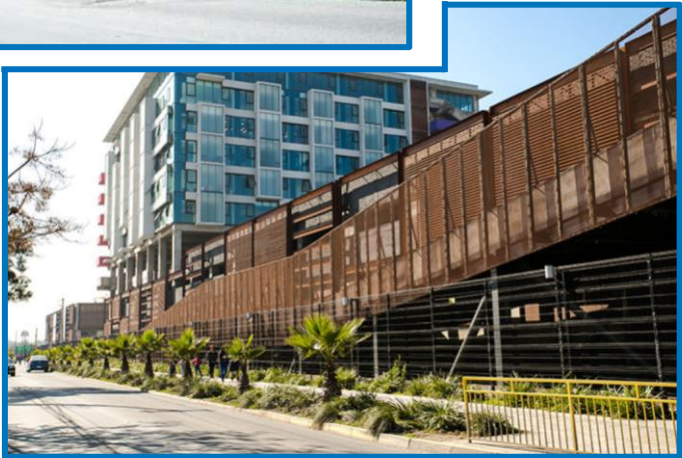


# Núcleo Ochagavía PAU 2015



# 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<sup>(1)</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



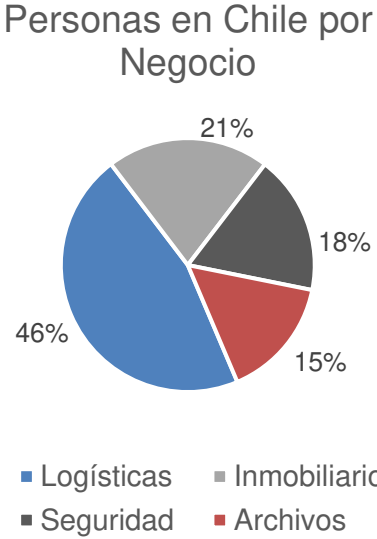
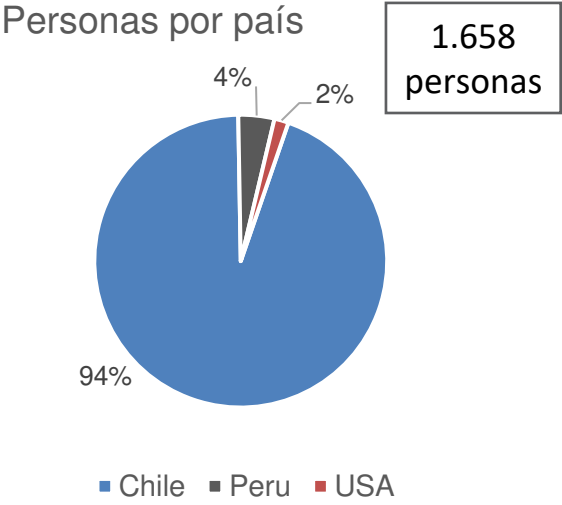
## Mi Box / Mi Mudanza



- 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.

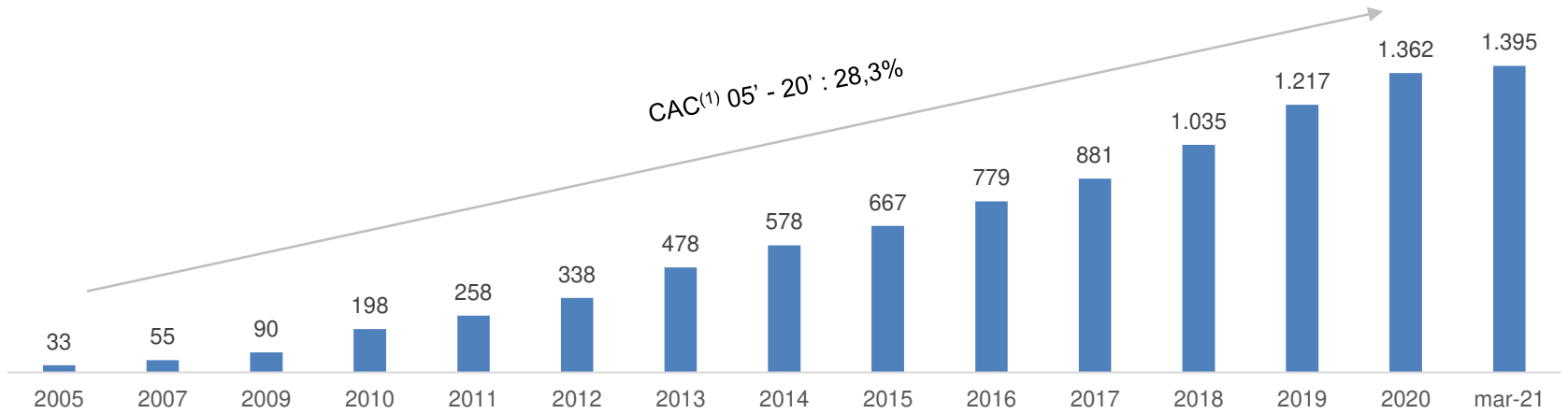


# Personas

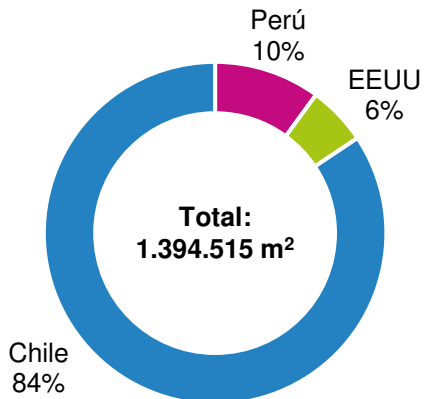


# Consistente y diversificado crecimiento de superficie total arrendable

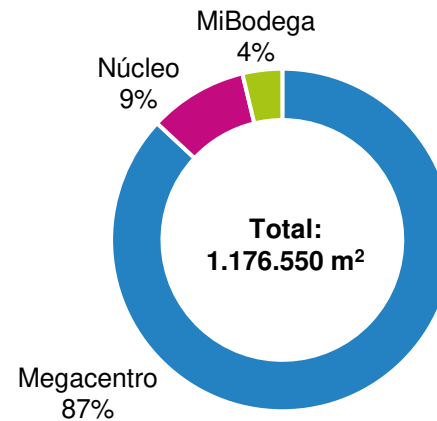
## Superficie arrendable GLA miles (m<sup>2</sup>)



### GLA por país (Mar-21)

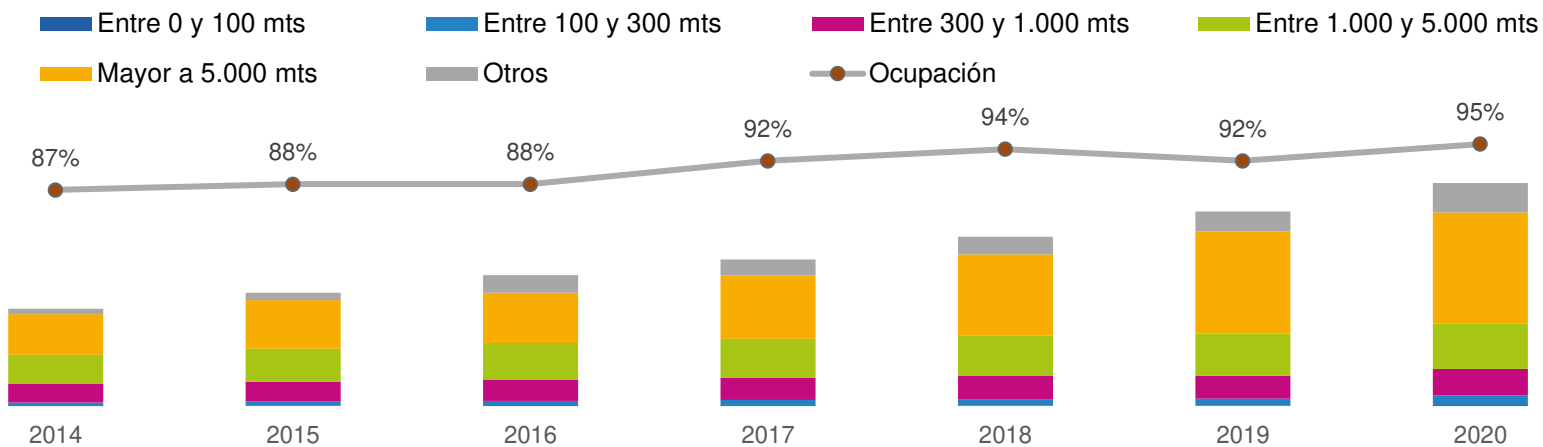


### GLA por formato en Chile (Mar-21)



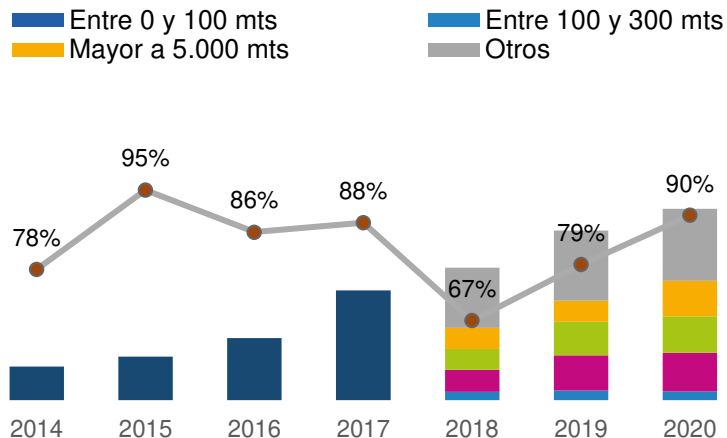
# Altos y sostenidos niveles de ocupación

## Superficie arrendada Megacentro Chile

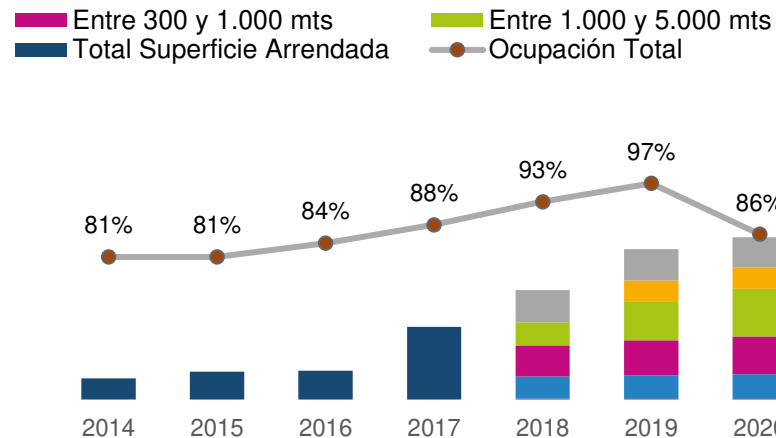


## Superficie arrendada Megacentro internacional

### 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 m<sup>2</sup> en el formato Megacentro.
- Red Megacentro mantiene compromisos de entregas, por cerca de 277,339 m<sup>2</sup> 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.

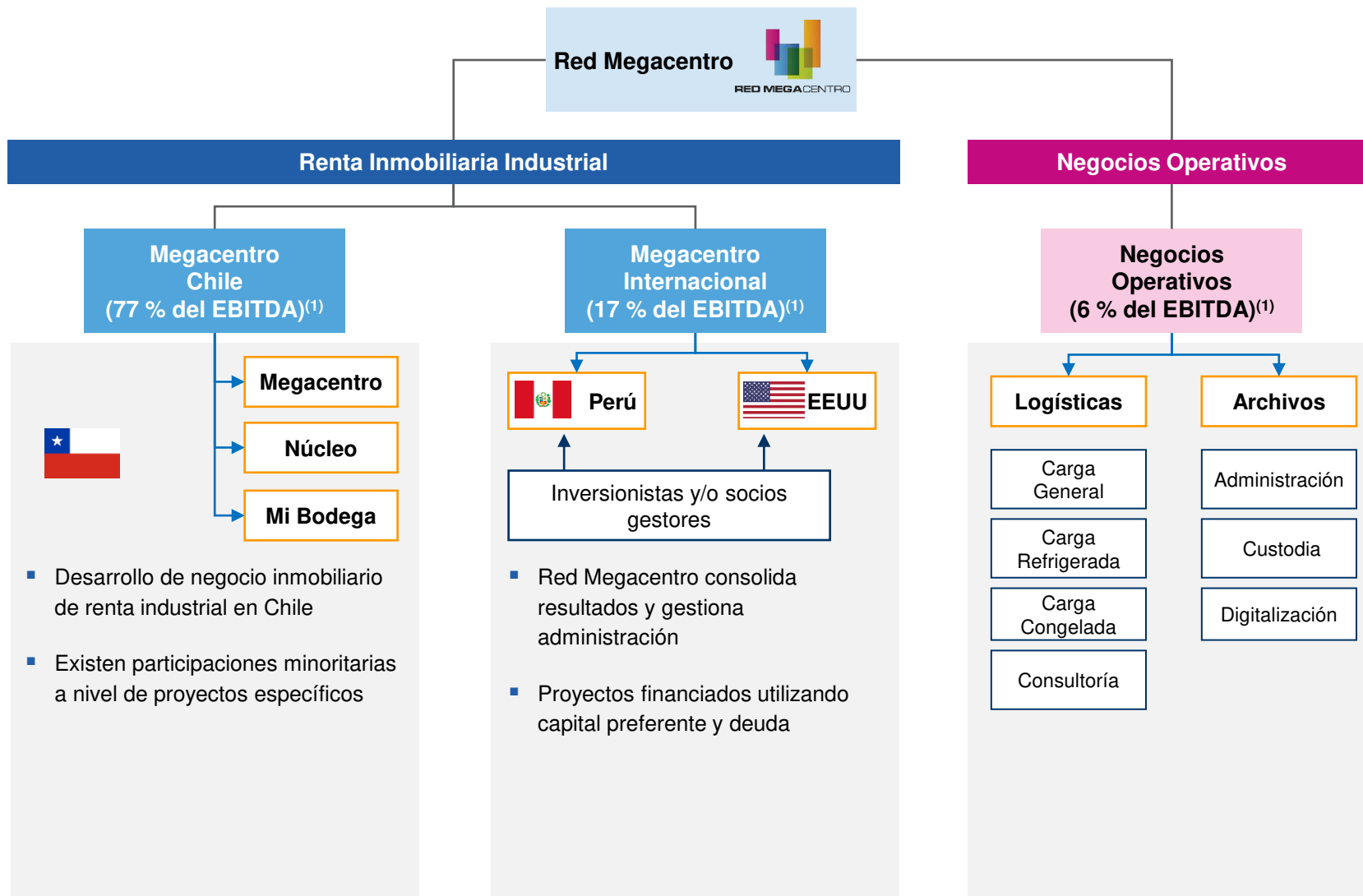
## 100% de los centros operativos

- Los centros operan con una baja densidad de personas por m<sup>2</sup> 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

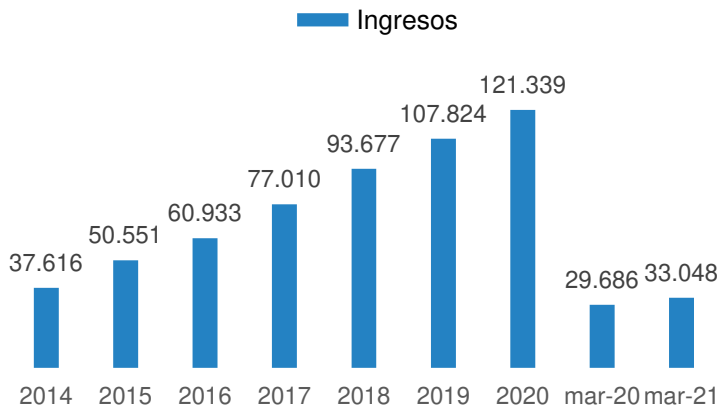


# Segmentos de negocios



# Red Megacentro consolidado – sostenido crecimiento de ingresos

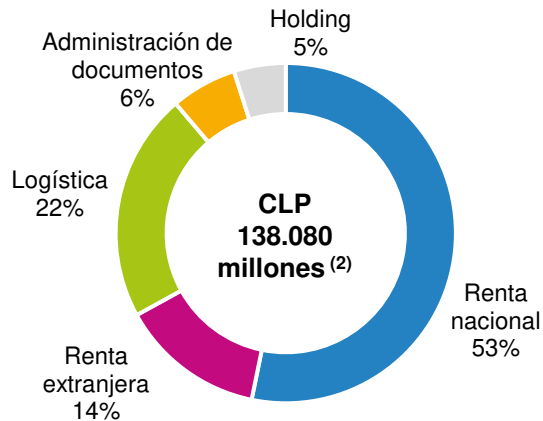
## Ingresos (CLP millones) – comparativo acumulado 1Q 21 vs 1Q 20<sup>(1)</sup>



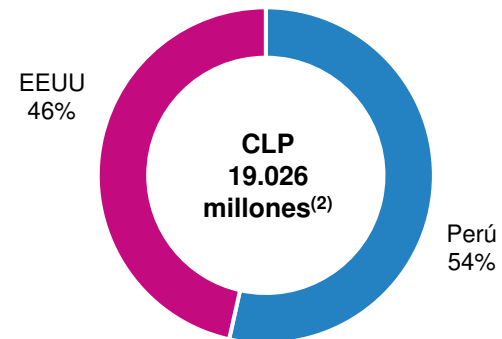
- Ingresos (+) CLP 3.361 millones (+11,3%) explicado principalmente por:
  - Renta nacional: (+) CLP 2.650 millones, principalmente por incorporación de 115.975 m<sup>2</sup> de GLA
  - Renta extranjera: (-) CLP 9 millones
  - Servicio de logística: (+) CLP 778 millones por un crecimiento en actividades 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)

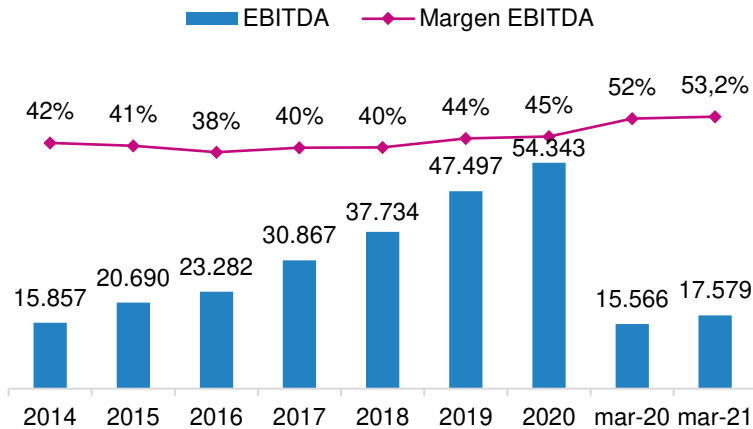


### Renta internacional (país) (UDM a Mar-21)



# Red Megacentro consolidado – incremento de EBITDA y márgenes

## EBITDA<sup>(1)</sup> acumulado (CLP millones) y margen EBITDA<sup>(2)</sup> (%) 1Q 21 vs 1Q 20

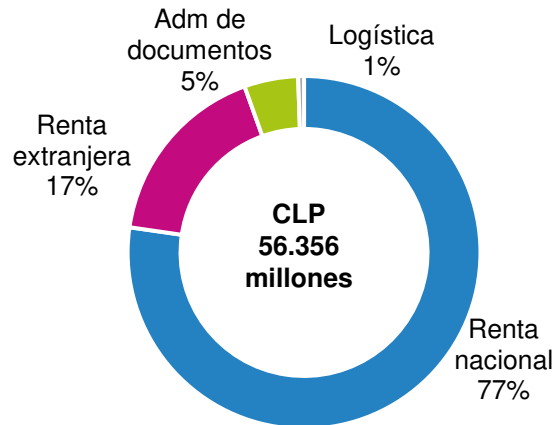


EBITDA (+) CLP 2.013 millones (+13%) explicado principalmente por:

- 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)<sup>(3)</sup>



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

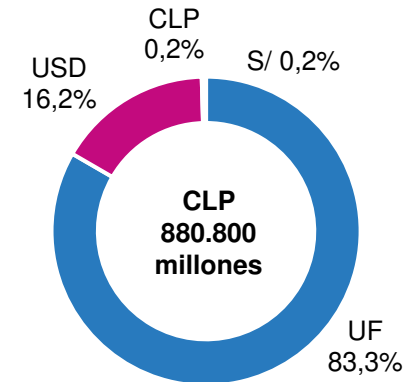
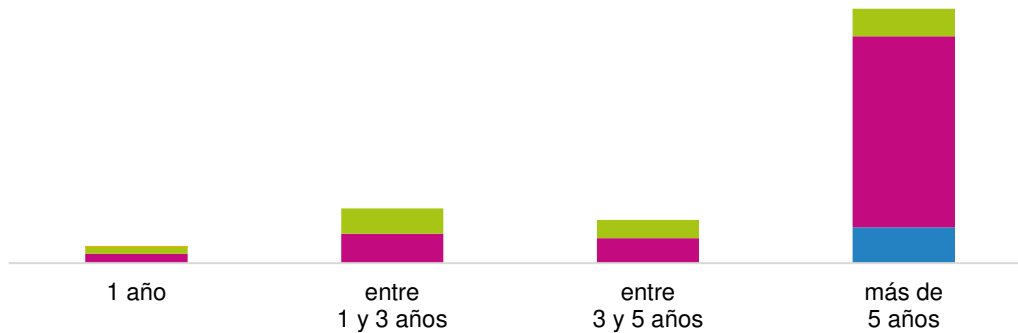


# Red Megacentro consolidado – indicadores financieros 1Q 2020

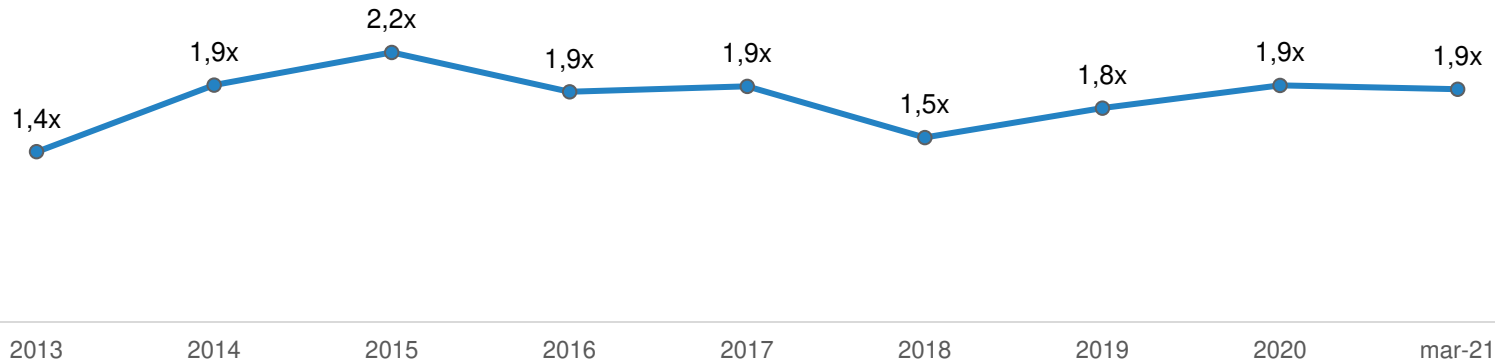
## Perfil de vencimiento de deuda financiera al 31 de marzo de 2021 <sup>(1)</sup>

CLP millones

■ Bonos ■ Arrendamientos financieros ■ Préstamos bancarios ■ Factoring



## DFN<sup>(2)</sup> / 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**