

Megacentro Aeropuerto

Red Megacentro

Resultados primer trimestre 2020



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.

Expositores



Luis Felipe Lehuedé Grob
Gerente General
Socio



Felipe Guzmán Honorato
Director Ejecutivo
Socio

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

Megacentro Carrascal



Red Megacentro en una mirada (a marzo de 2020)

18%

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

56

Activos
Operativos en distintos
formatos⁽¹⁾

1.267.630 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 113
mil millones**

Ingresos UDM
1Q 2020

**CLP 51
mil millones**

EBITDA UDM
1Q 2020

Estructura de propiedad y directores



32,9%

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



23,4%

Inversiones Siemel

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



15,0%

Grupo Patagual

- Ligado al empresario Christian Schüssler

13,5%

Inversiones San Felipe

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

Otros⁽¹⁾

15,2%

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



**Sergio Urrejola
Monckeberg**
Director



**Felipe Guzmán
Honorato**
Director

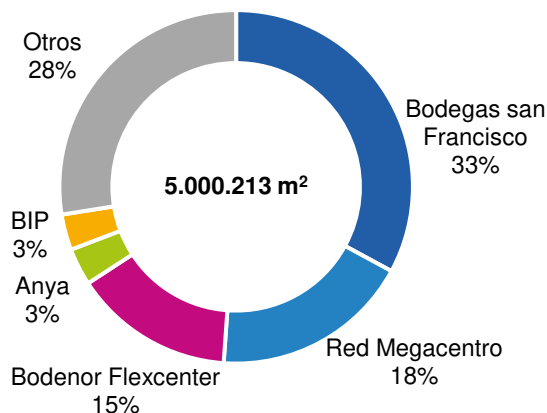
Gerente General de Red Megacentro



Luis Felipe Lehuedé Grob

La industria de renta inmobiliaria industrial en Chile

Participación mercado de bodegas⁽¹⁾ (mar-20)



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

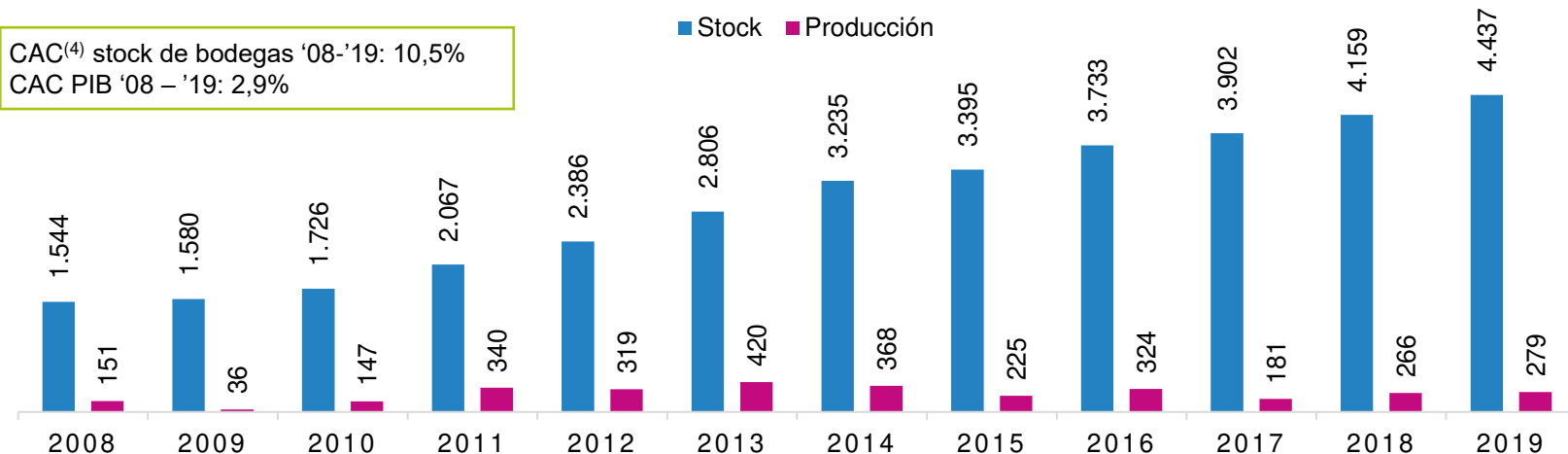
Bodenor Flexcenter

- Empresa de bodegaje presente desde el año 1997, con más de 690.000 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

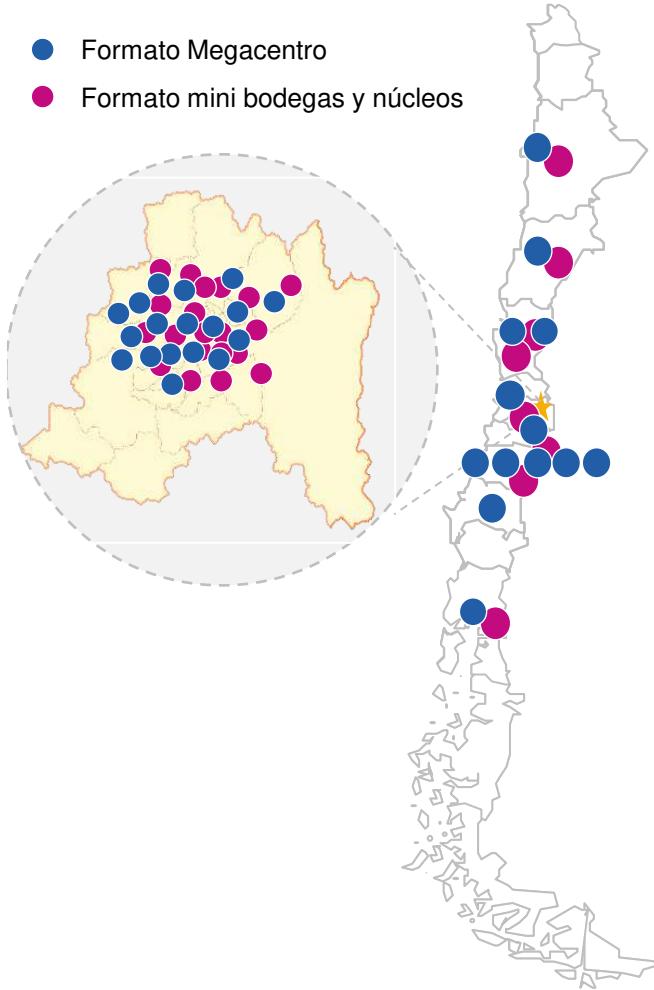
Producción anual y stock de bodegas clase 1⁽³⁾ en la Región Metropolitana (m² miles)



Diversificación geográfica y por formato

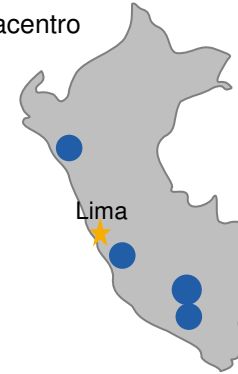
Chile (44 activos operativos)⁽¹⁾

- Formato Megacentro
- Formato mini bodegas y núcleos



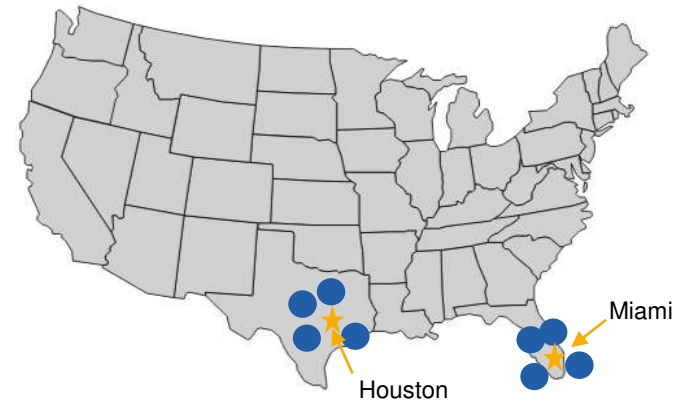
Perú (4 activos operativos)⁽¹⁾

- 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

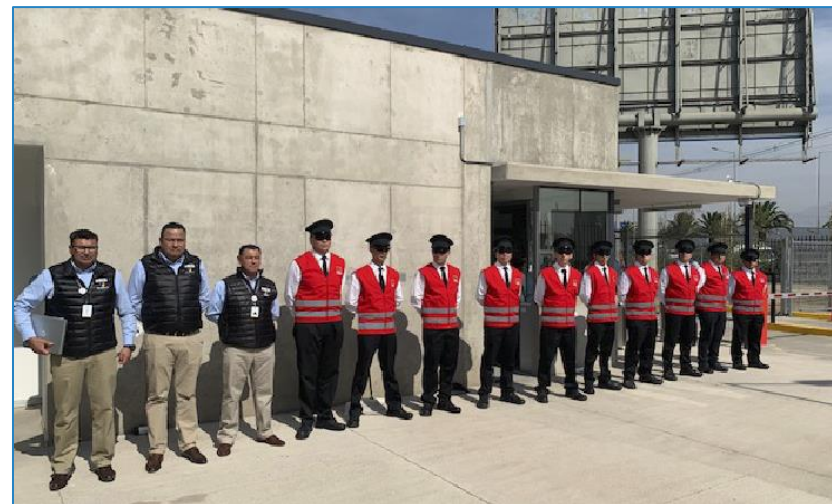
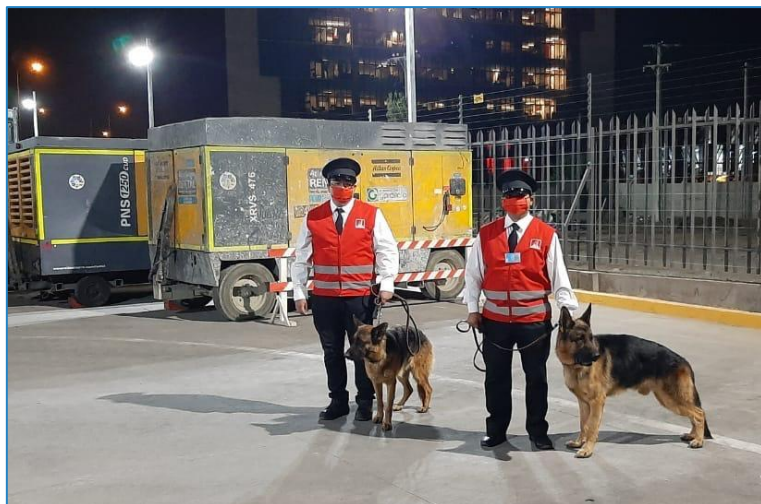


Soluciones en materia de bodegas y oficinas para la instalación del cliente y soluciones logísticas para cadena de abastecimiento

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 21 centros en Chile
 - 270 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

Foco en sostenibilidad y desarrollo

Negocio

Empresa



Certificada

Red Megacentro se convierte en Empresa B (2019)

- 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

Sociedad

- Satisfacción de clientes: altas tasas de renovación históricas
- **Integración con comunidades** que habitan en la zona de influencia de los activos
- Ha sido certificada como Empresa B en abril de 2019



Medio Ambiente

- Reciclaje de propiedades
- Reconoce elementos propios y de su historia y los adecúa a un nuevo uso sin alterar su estructura
- Foco en eficiencia energética

Ejemplo reciclaje: Núcleo Ochagavía



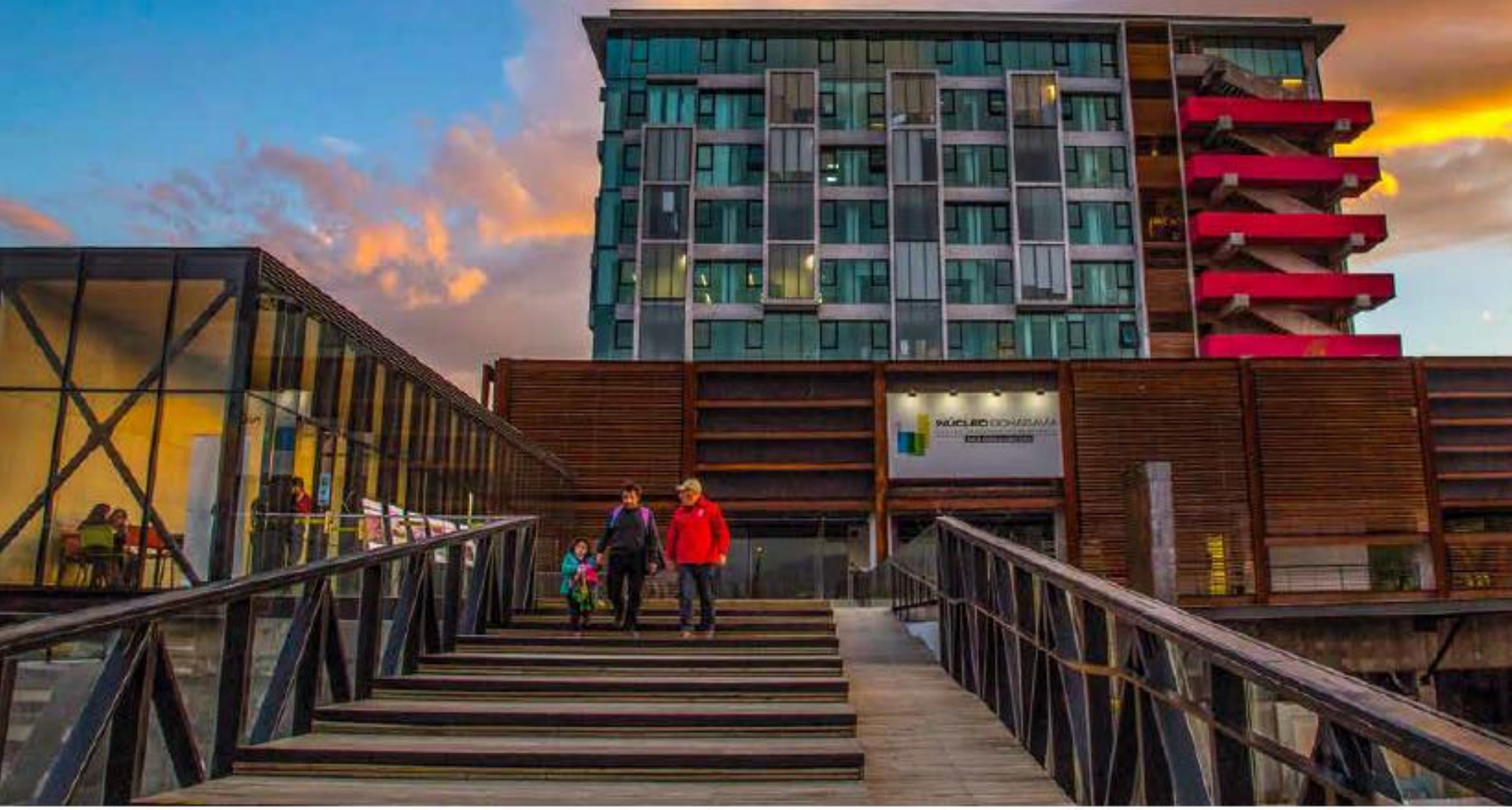
- Antiguo Hospital Ochagavía
- Reciclaje más grande de Chile (83,802 m²)



Núcleo Bellavista gana premio PAU por mejor edificio de uso mixto (2019)

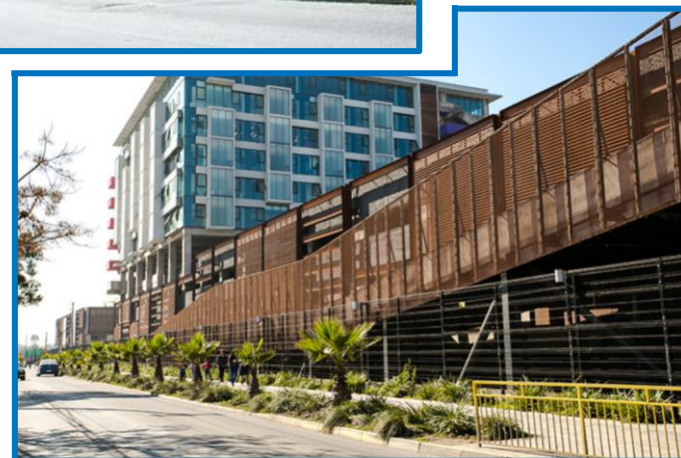


Núcleo Ochagavía PAU 2015



Reciclaje Inmuebles

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



Fuente: Compañía

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 del 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 1.450.000 cajas con aproximadamente 15% de participación de mercado por volumen



Mi Box / Mi Mudanza



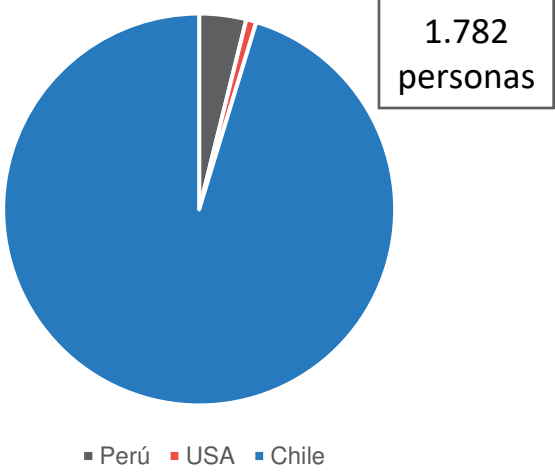
- Mi Box: desarrollo de nuevos formatos de mini bodegas para almacenaje de bienes
- Mi Mudanza: servicios de mudanza, embalaje, traslado, descarga y retiro de materiales



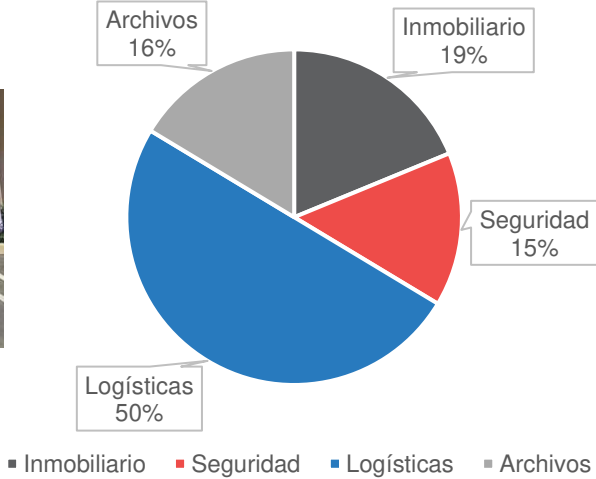
Personas



Personas por País

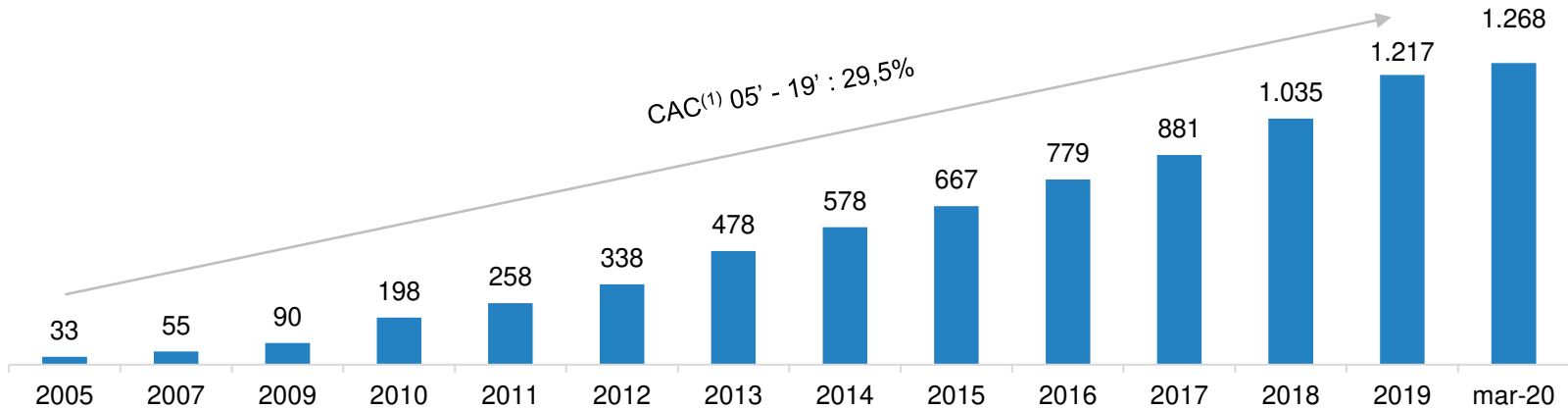


Personas en Chile por Negocio

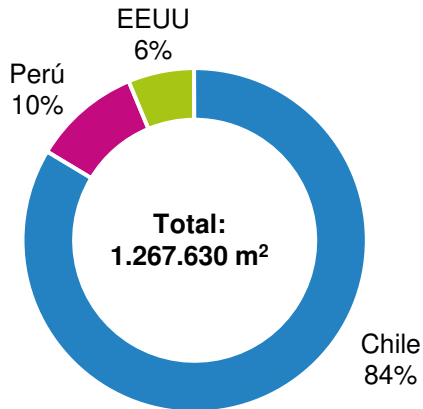


Consistente y diversificado crecimiento de superficie total arrendable

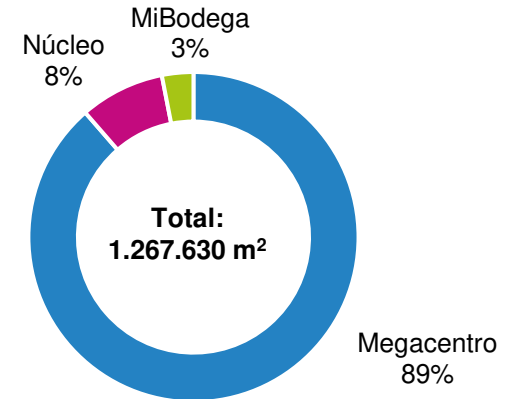
Superficie arrendable GLA miles (m²)



GLA por país (mar-20)

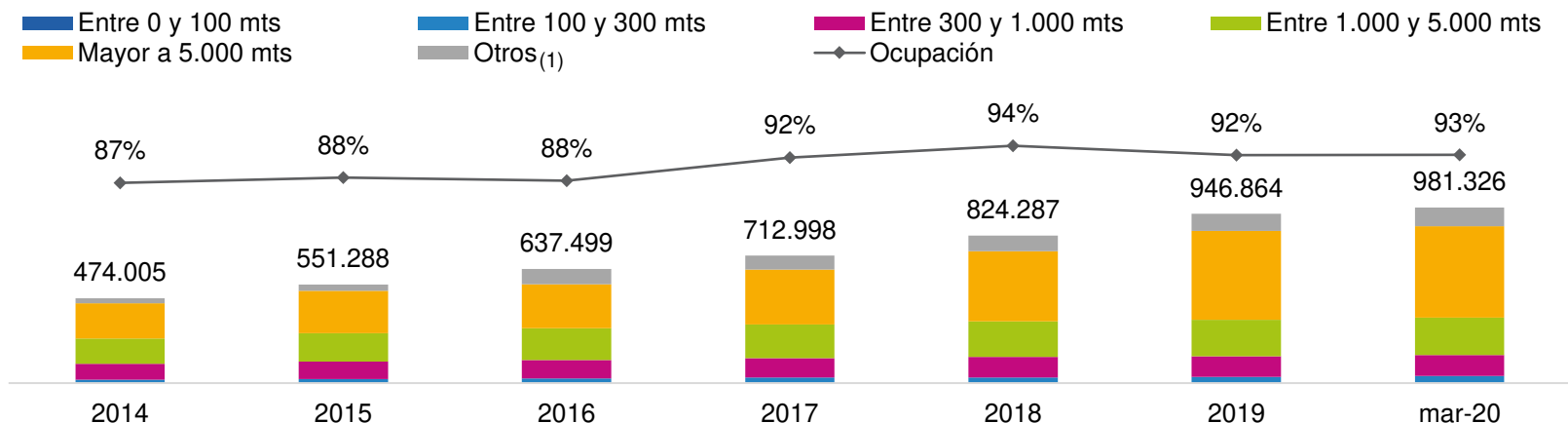


GLA por formato (mar-20)



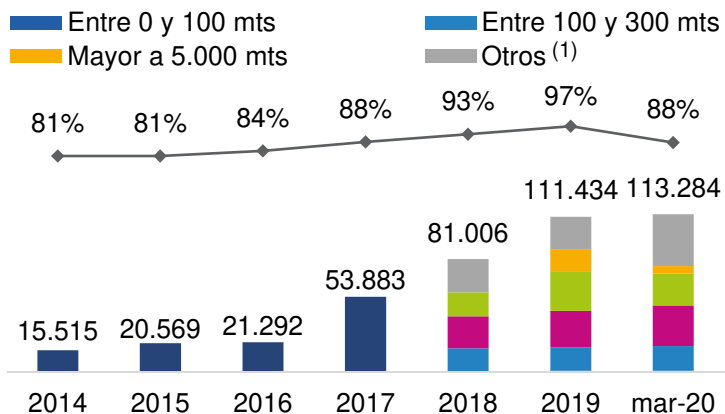
Altos y sostenidos niveles de ocupación

Superficie arrendada Megacentro Chile

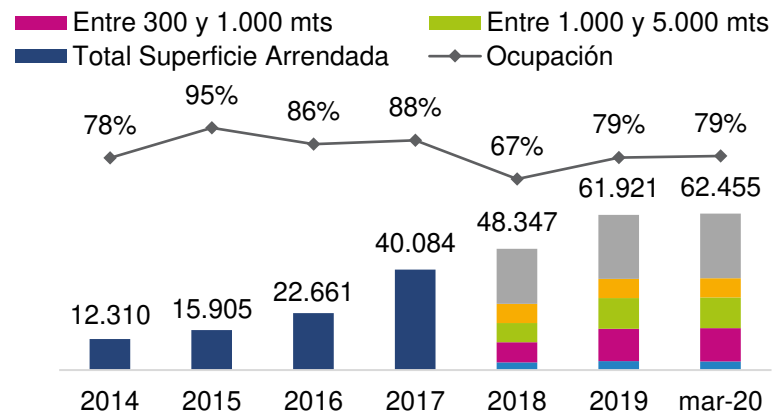


Superficie arrendada Megacentro internacional

Perú



Estados Unidos



Modelo de negocio resiliente ante crisis social y pandemia Covid-19

Variación del porcentaje de ocupación

- Antes de las contingencias, las ocupaciones estaban sobre 95,9%
- Posterior a la crisis social y la pandemia, Red Megacentro logró mantener los niveles de ocupación sobre 95% 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

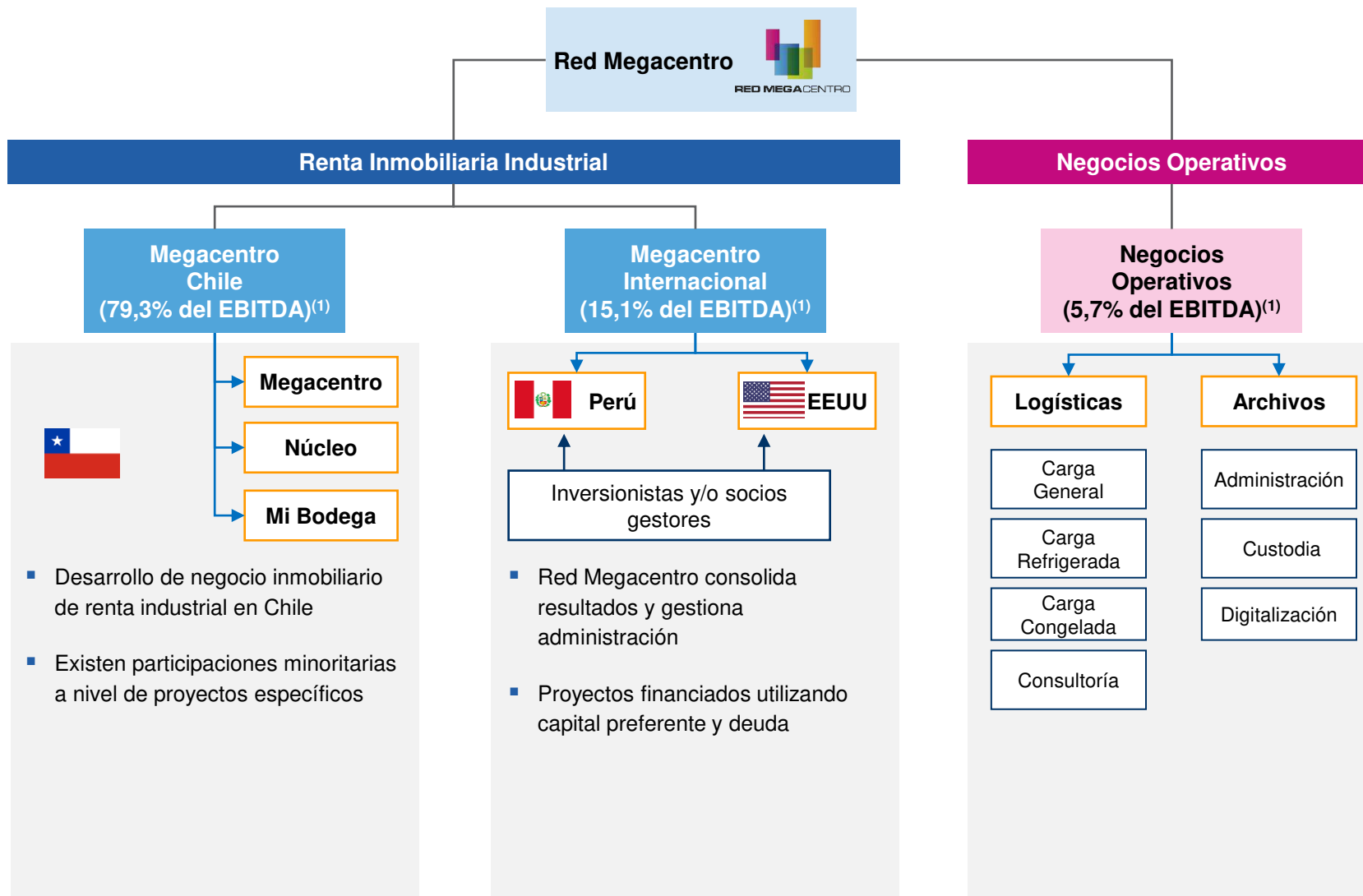
- Desde el 18 de octubre a la fecha, los arriendos netos ingresados han sido 14.500 m² en el formato Mini Bodegas - Núcleos y 43.500 m² en el formato Megacentro
- Red Megacentro mantiene compromisos de entregas, con contratos firmados, por cerca de 86.500 m² de GLA. Estas entregas se producirán durante los próximos 10 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

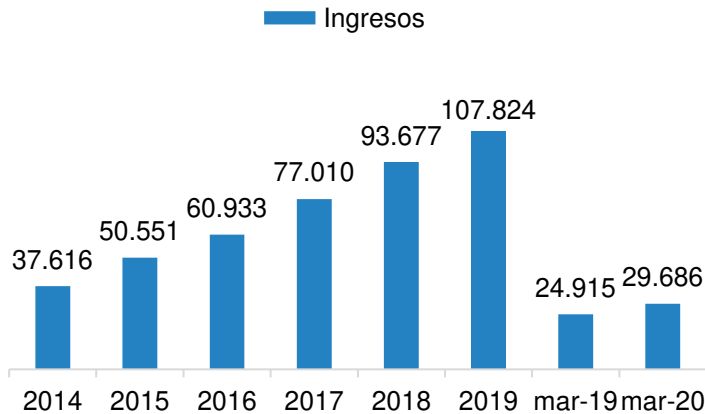
1. Red Megacentro
- 2. Principales resultados financieros »**
3. Anexos

Segmentos de negocios



Red Megacentro consolidado – sostenido crecimiento de ingresos

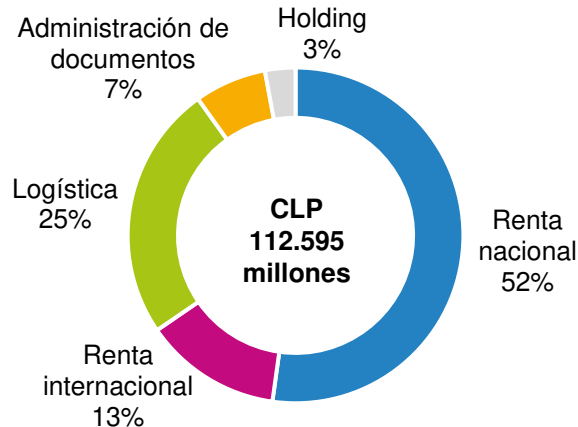
Ingresos (CLP millones) – comparativo 1T20 vs 1T19



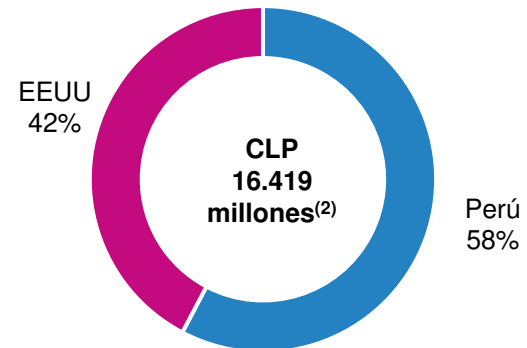
- Ingresos (+) CLP 4.771 millones (+19%) explicado principalmente por:
 - Renta nacional: (+) CLP 2.399 millones, principalmente por incorporación de 149.682 m² de GLA
 - Renta extranjera: (+) CLP 1.521 millones, asociados a un incremento de 21.837 m² de GLA + efecto de tipo de cambio
 - Servicio de logística: (+) CLP 609 millones por un incremento en actividades operacionales
 - Administración y bodegaje de documentos: (+) CLP 281 millones por incremento de actividades operacionales

Distribución de ingresos

Unidad de negocio (UDM mar-20)⁽¹⁾

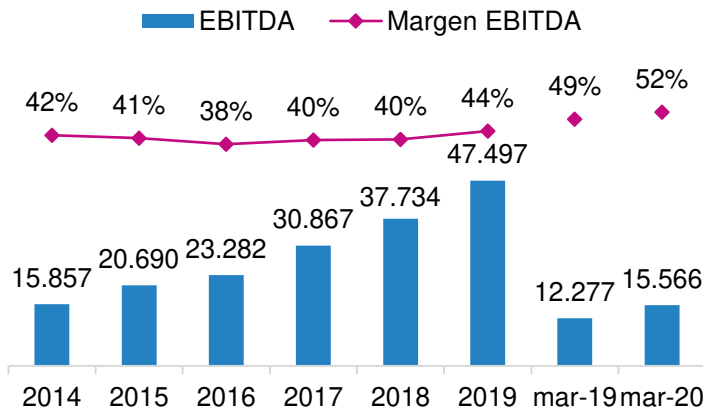


Renta internacional (país) (% a mar-20)



Red Megacentro consolidado – incremento de EBITDA y márgenes

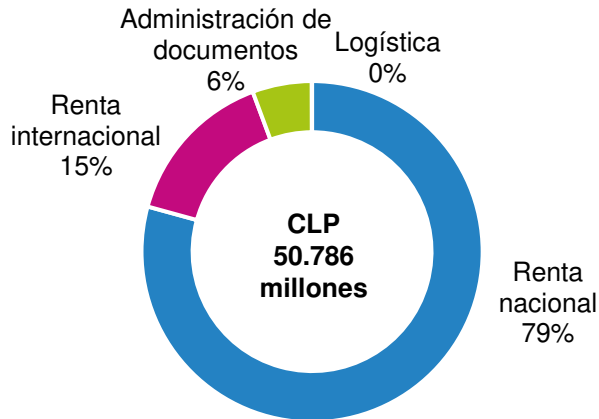
EBITDA⁽¹⁾ (CLP millones) y margen EBITDA⁽²⁾ (%) 1T20 vs 1T19



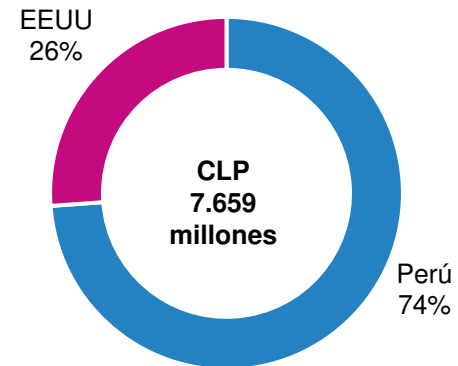
- EBITDA (+) CLP 3.289 millones (+27%) explicado principalmente por:
 - Renta nacional: (+) CLP 1.547 millones
 - Renta extranjera: (+) CLP 1.212 millones
 - Administración y bodegaje de documentos: (+) CLP 291 millones
 - Servicio de logística: (+) CLP 57 millones
 - Segmento Holding: (+) CLP 182 millones

Distribución del EBITDA

Unidad de negocio (UDM mar-20)⁽³⁾



Renta internacional (país) (% a mar-20)

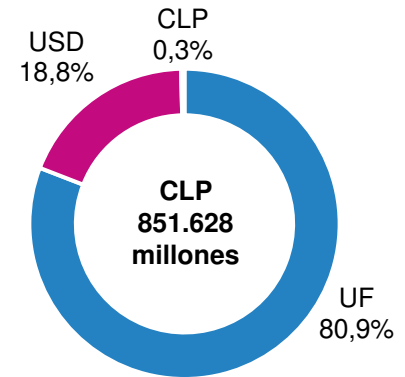
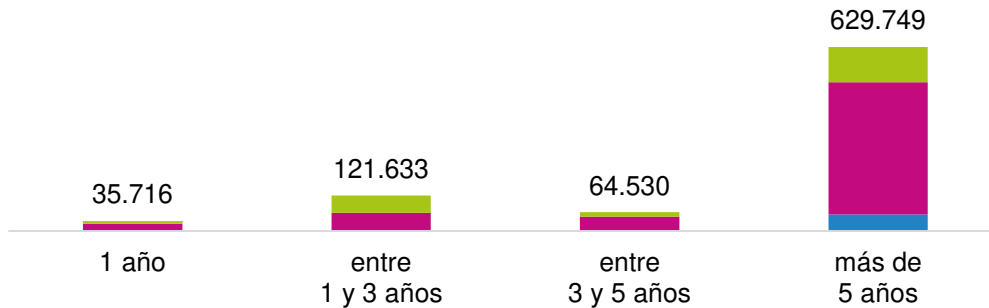


Red Megacentro consolidado – indicadores financieros 1T 2020⁽¹⁾

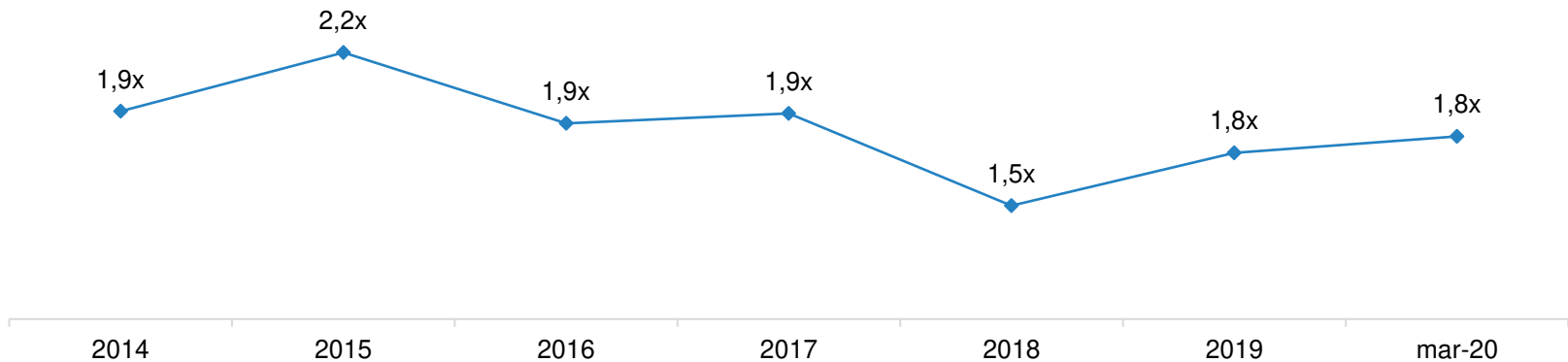
Perfil de vencimiento de deuda financiera al 31 de marzo de 2020⁽²⁾

CLP millones

■ Bonos ■ Arrendamientos financieros ■ Préstamos bancarios ■ Factoring



DFN⁽³⁾ / 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 2020



Núcleo Bellavista