

Megacentro Aeropuerto

# Red Megacentro

## Resultados Cuarto 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 Diciembre de 2020)

**19%**

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

**59**

Activos  
Operativos en distintos  
formatos<sup>(1)</sup>

**1.362 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 121,3  
mil millones**

Ingresos UDM  
4T 2020

**CLP 54,3  
mil millones**

EBITDA UDM  
4T 2020



# Estructura de propiedad y directores



## Directorio de Red Megacentro



**Hernán Besomi**  
Tomas  
*Presidente*



**Andrés Lehuédé Bromley**  
*Director*



**Rafael Ossa De la Lastra**  
*Director*



**Patricio Tapia Costa**  
*Director*



**Gustavo Swett Millán**  
*Director*



**Sergio Urrejola Monckeberg**  
*Director*



**Felipe Guzmán Honorato**  
*Director*

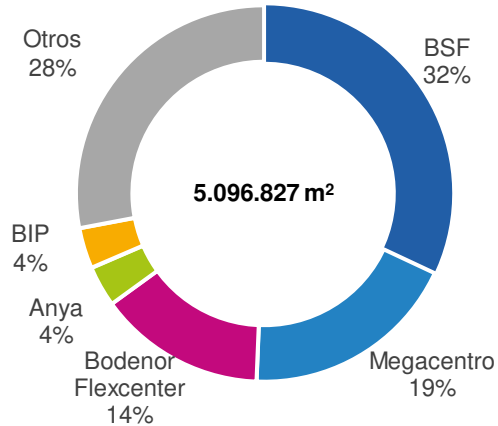
## Gerente General de Red Megacentro



**Luis Felipe Lehuédé Grob**

# La industria de renta inmobiliaria industrial en Chile

## Participación mercado de bodegas<sup>(1)</sup> (Jun-20)



## 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

### Bodenor Flexcenter

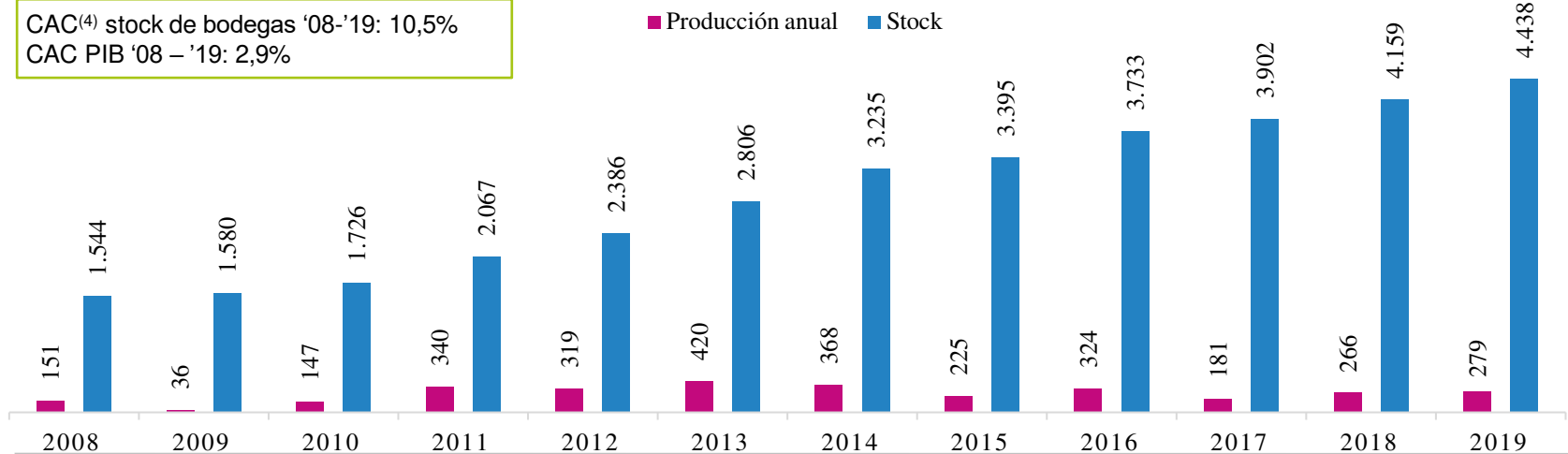
- Empresa de bodegaje presente desde el año 1997, con más de 710.000 m<sup>2</sup> de bodegas en Chile
- Presente en la industria mediante formatos de bodegas "Flex" y "Build To Suit" (BTS)<sup>(2)</sup>

### 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 '08-'19: 10,5%  
CAC PIB '08 - '19: 2,9%

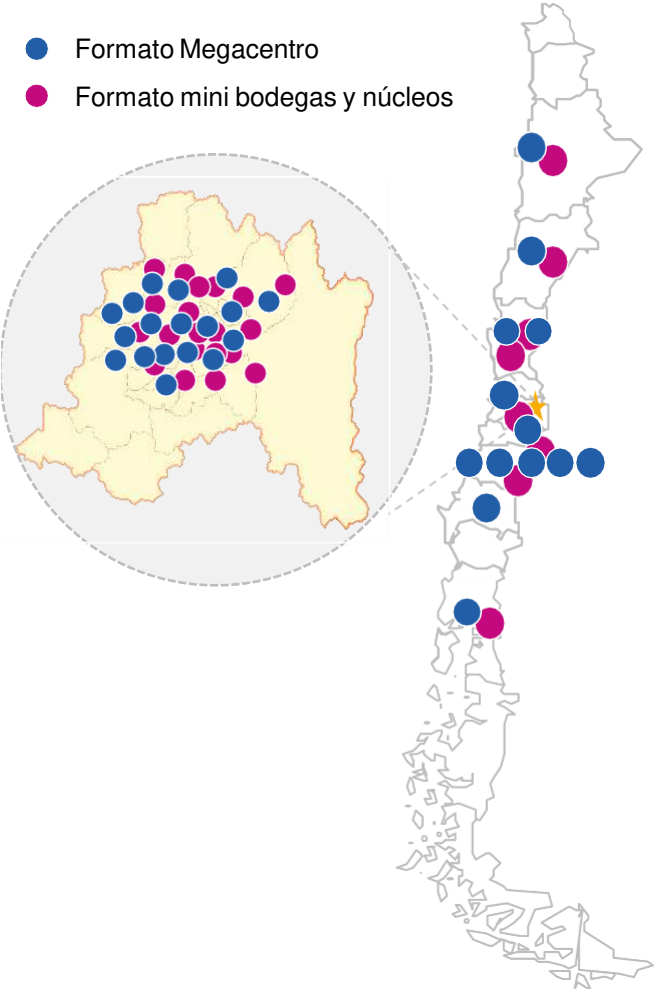




# Diversificación geográfica y por formato

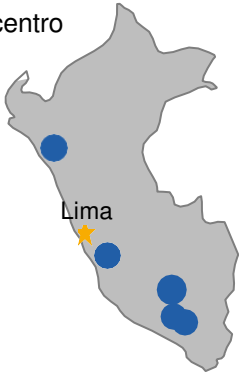
## Chile (46 activos operativos)<sup>(1)</sup>

- Formato Megacentro
- Formato mini bodegas y núcleos



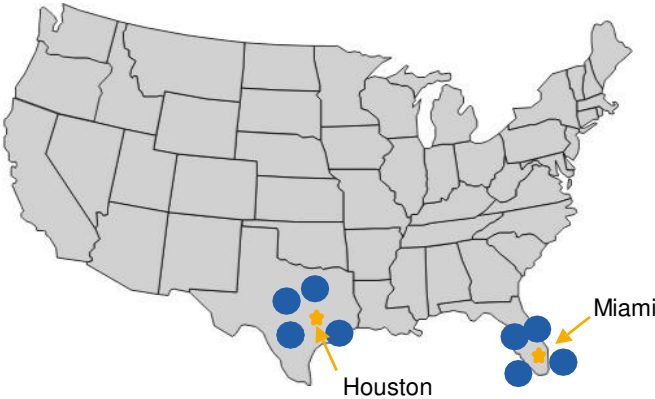
## Perú (5 activos operativos)<sup>(1)</sup>

- Formato Megacentro



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

- Formato núcleo



Fuente: Compañía  
1) Se considera como activo, donde hay uno o más tipos de formatos en una misma ubicación geográfica

# 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

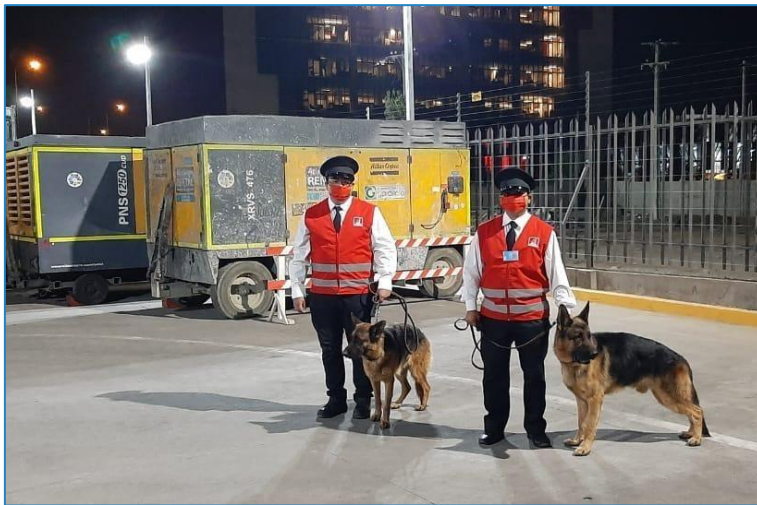


Soluciones en materia de bodegas y oficinas para la instalación del cliente y soluciones logísticas para cadena de abastecimiento

# 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
  - 281 personas contratadas





# Megacentro Lurín





# Megacentro ENEA



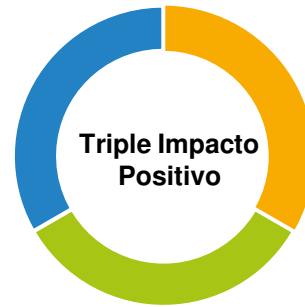




MiniBodegas La Dehesa

# SOSTENIBILIDAD

Nuestra Responsabilidad de Generar Impactos.



## 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



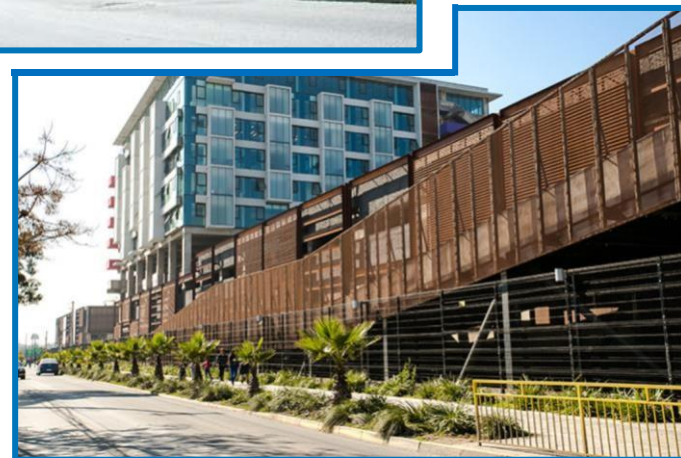


# Núcleo Ochagavía PAU 2015



# 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 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 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 mercad.



## 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

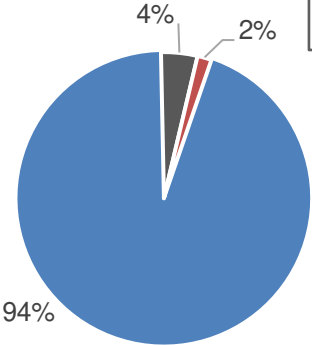


# Personas



Personas por país

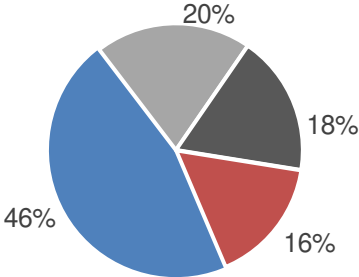
1.660 personas



■ Chile ■ Peru ■ USA



Personas en Chile por Negocio

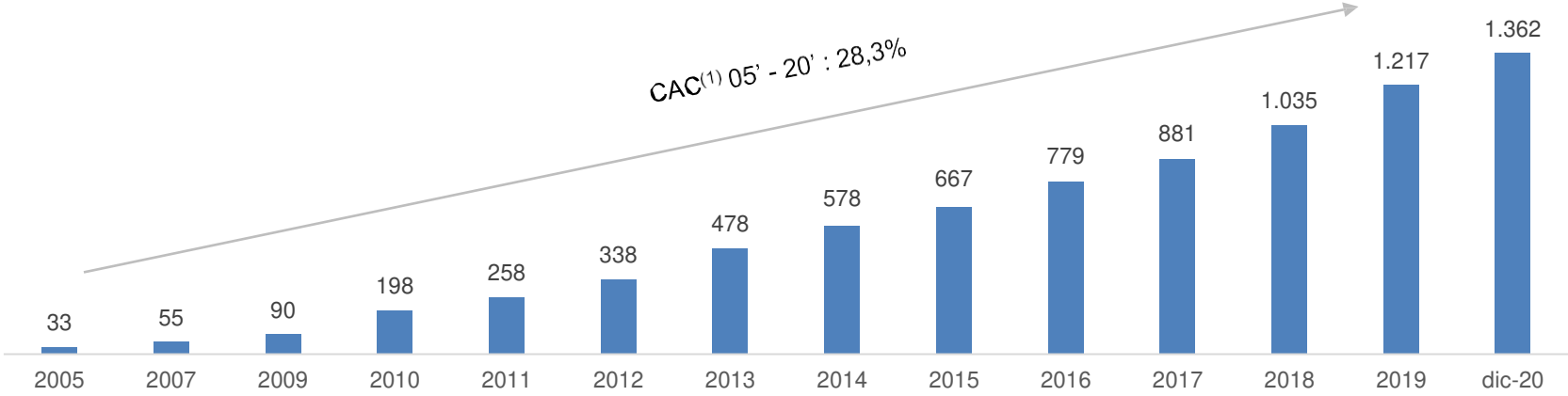


■ Logísticas ■ Inmobiliario  
■ Seguridad ■ Archivos



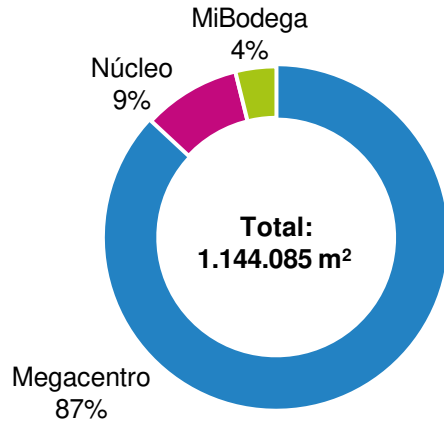
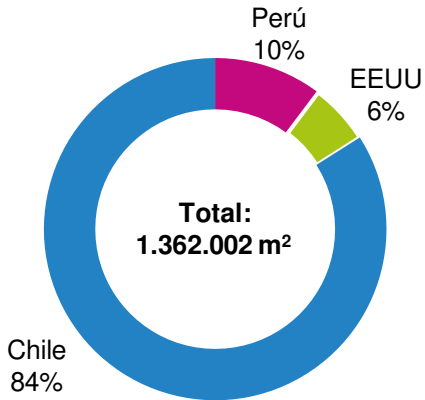
# Consistente y diversificado crecimiento de superficie total arrendable

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



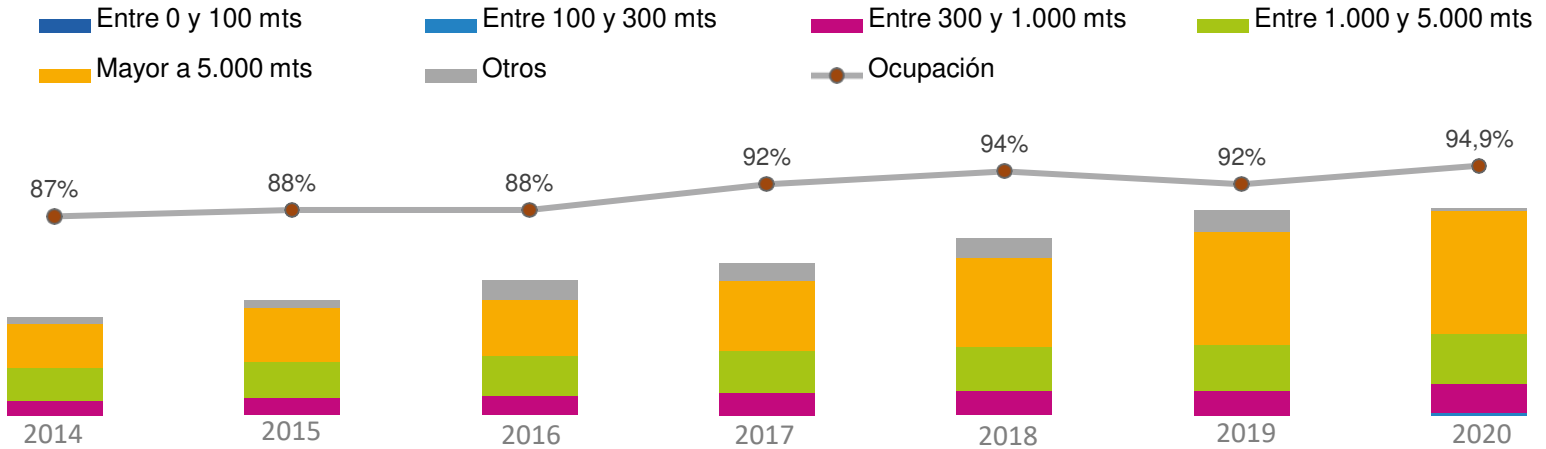
**GLA por país (Dic-20)**

**GLA por formato en Chile (Dic-20)**



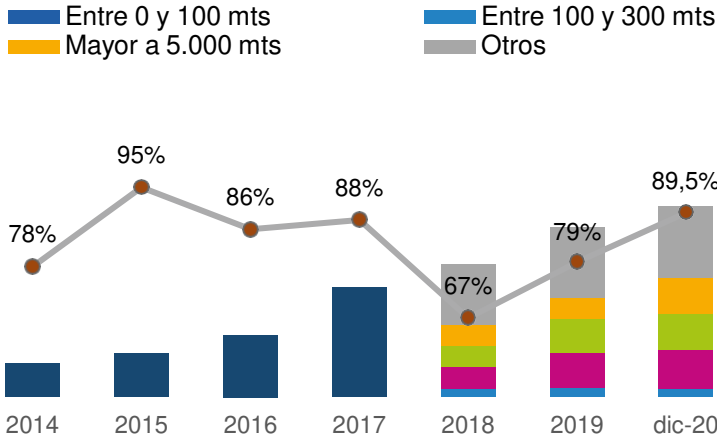
# Altos y sostenidos niveles de ocupación

## Superficie arrendada Megacentro Chile

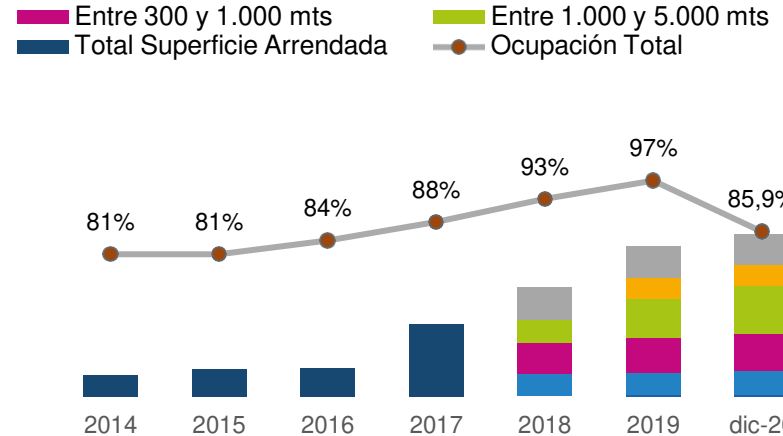


## Superficie arrendada Megacentro internacional

### Estados Unidos



### Perú



Fuente: Compañía



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

## Variación del porcentaje de ocupación

- Antes de las contingencias, las ocupaciones estaban sobre 93,3%
- Posterior a la crisis social y 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 18 de octubre a la fecha, los arriendos netos ingresados son 111.538 m2 en el formato Megacentro
- Red Megacentro mantiene compromisos de entregas, por cerca de 182,200 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

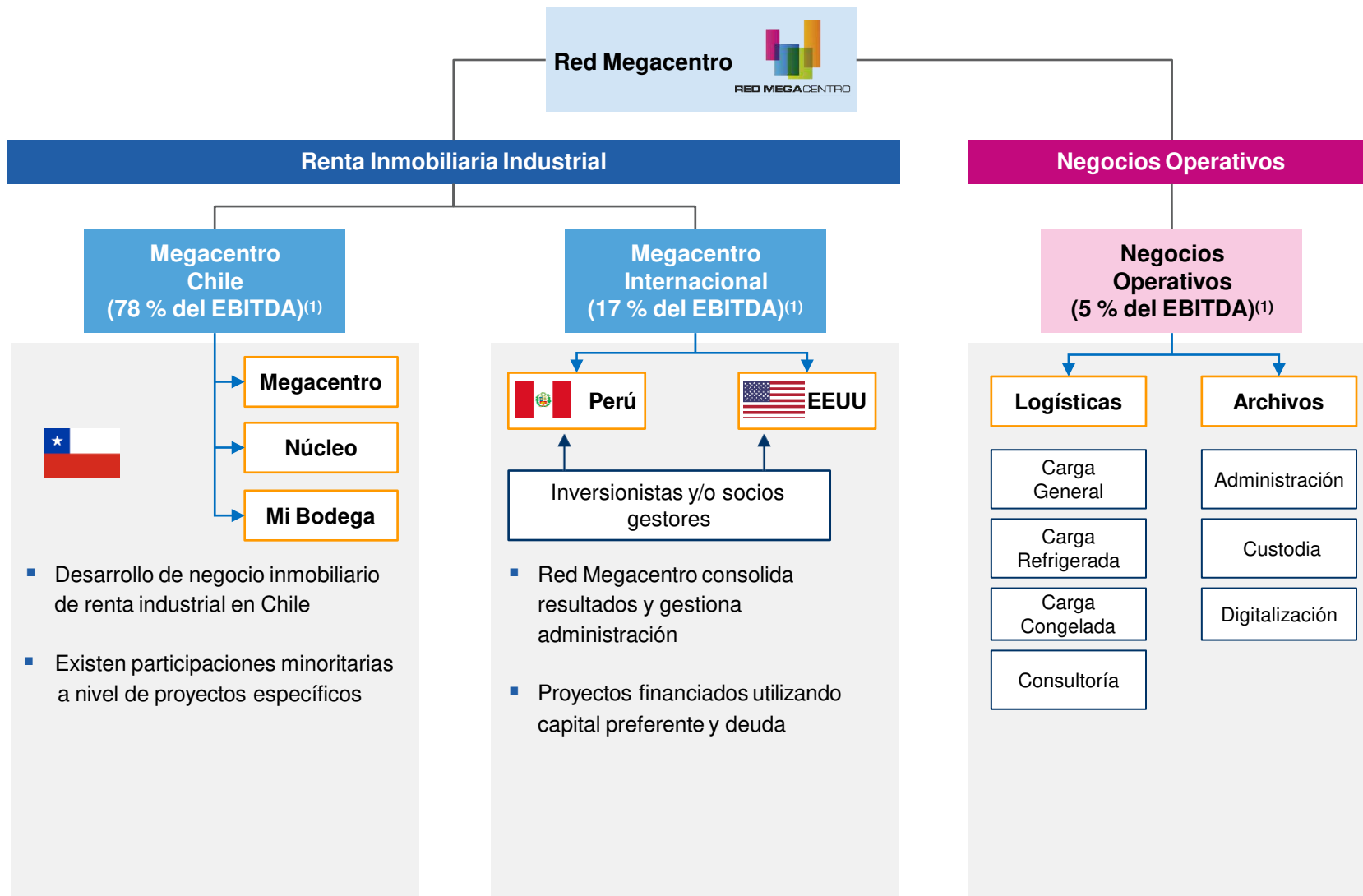
## 100% de los centros operativos

- 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

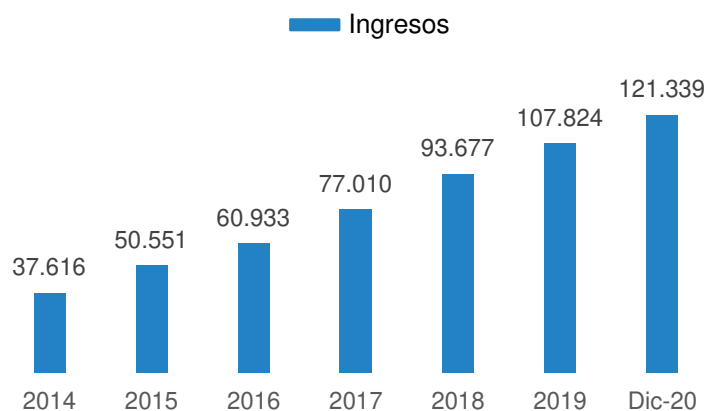


# Segmentos de negocios



# Red Megacentro consolidado – sostenido crecimiento de ingresos

## Ingresos (CLP millones) – comparativo acumulado 4Q 20 vs 4Q 19<sup>(1)</sup>

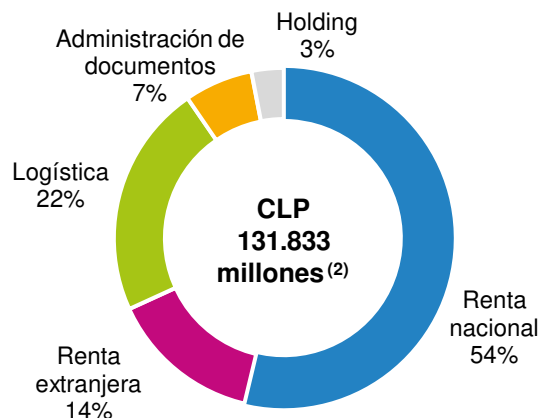


■ Ingresos (+) CLP 13.515 millones (+12,5%) explicado principalmente por:

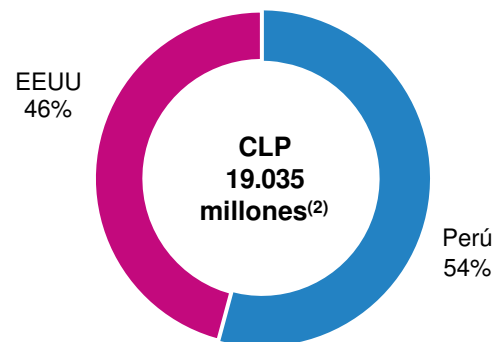
- Renta nacional: (+) CLP 8.491 millones, principalmente por incorporación de 120.081 m<sup>2</sup> de GLA
- Renta extranjera: (+) CLP 4.138 millones, asociados a un incremento de 24.537 m<sup>2</sup> de GLA, ramp-up y efecto de tipo de cambio.
- Servicio de logística: (-) CLP 689 millones por un decremento en actividades.
- Administración y bodegaje de documentos: (+) CLP 275 millones por incremento de actividades operacionales

## Distribución de ingresos

### Unidad de negocio (UDM Dic-20)

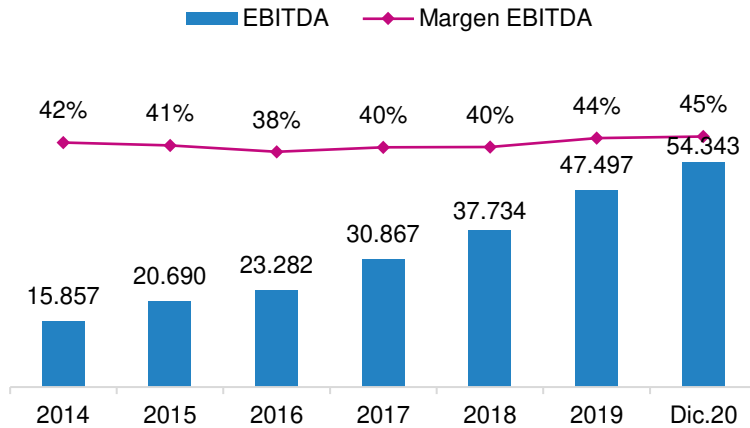


### Renta internacional (país) (% a Dic-20)



# Red Megacentro consolidado – incremento de EBITDA y márgenes

## EBITDA<sup>(1)</sup> acumulado (CLP millones) y margen EBITDA<sup>(2)</sup> (%) 4Q 20 vs 4Q 19

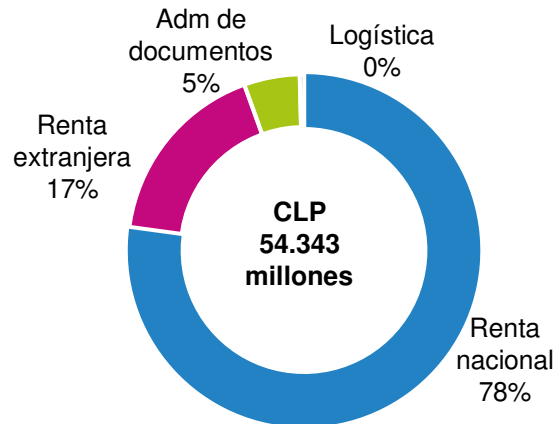


EBITDA (+) CLP 6.846 millones (+14%) explicado principalmente por:

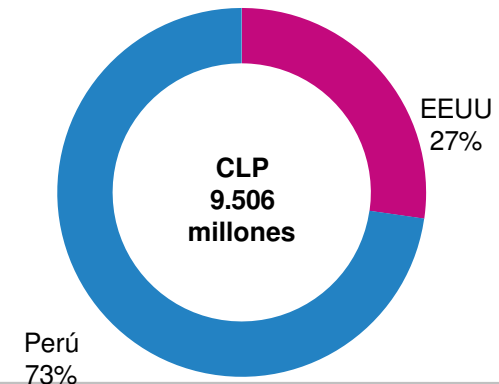
- Renta nacional: (+) CLP 3.949 millones
- Renta extranjera: (+) CLP 3.059 millones
- Administración y bodegaje de documentos: (+) CLP 223 millones
- Servicio de logística: (-) CLP 180 millones
- Segmento Holding: (-) CLP 205 millones

## Distribución del EBITDA

### Unidad de negocio (UDM Dic-20)<sup>(3)</sup>



### Renta internacional (país) (% a Dic-20)



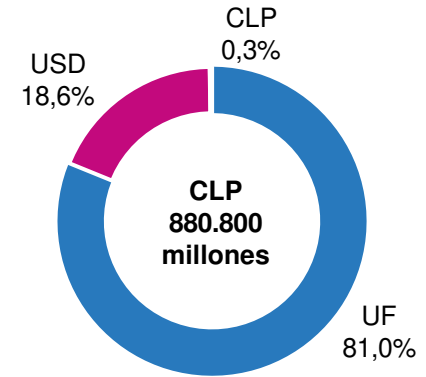
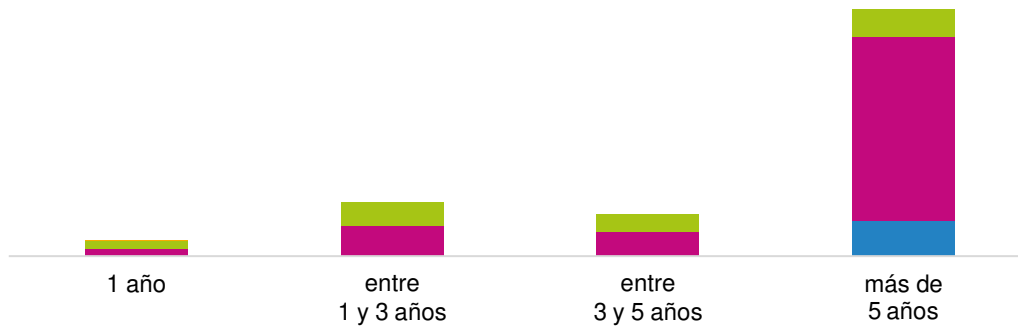


# Red Megacentro consolidado – indicadores financieros 4T 2020

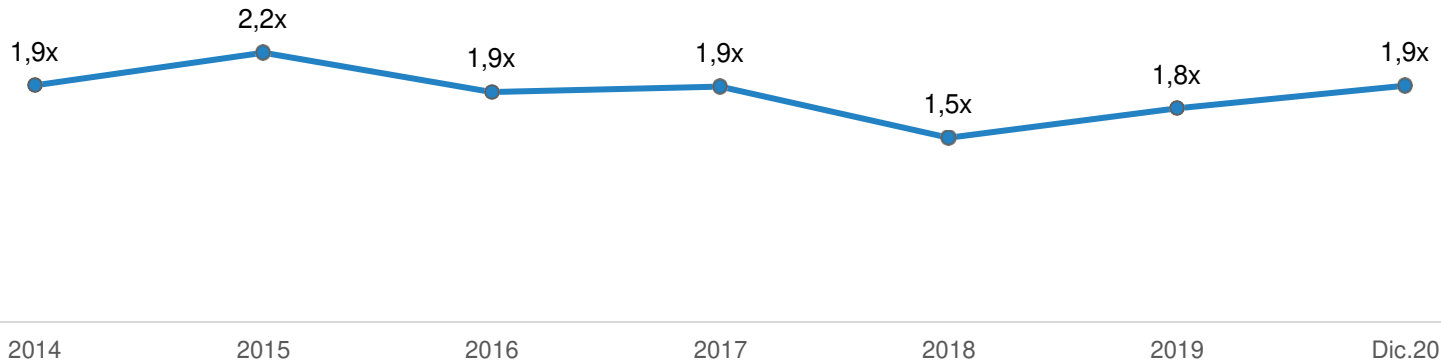
## Perfil de vencimiento de deuda financiera al 31 de Diciembre de 2020<sup>(1)</sup>

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 Cuarto Trimestre 2020



**Núcleo Bellavista**