

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⁽¹⁾

1.362 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

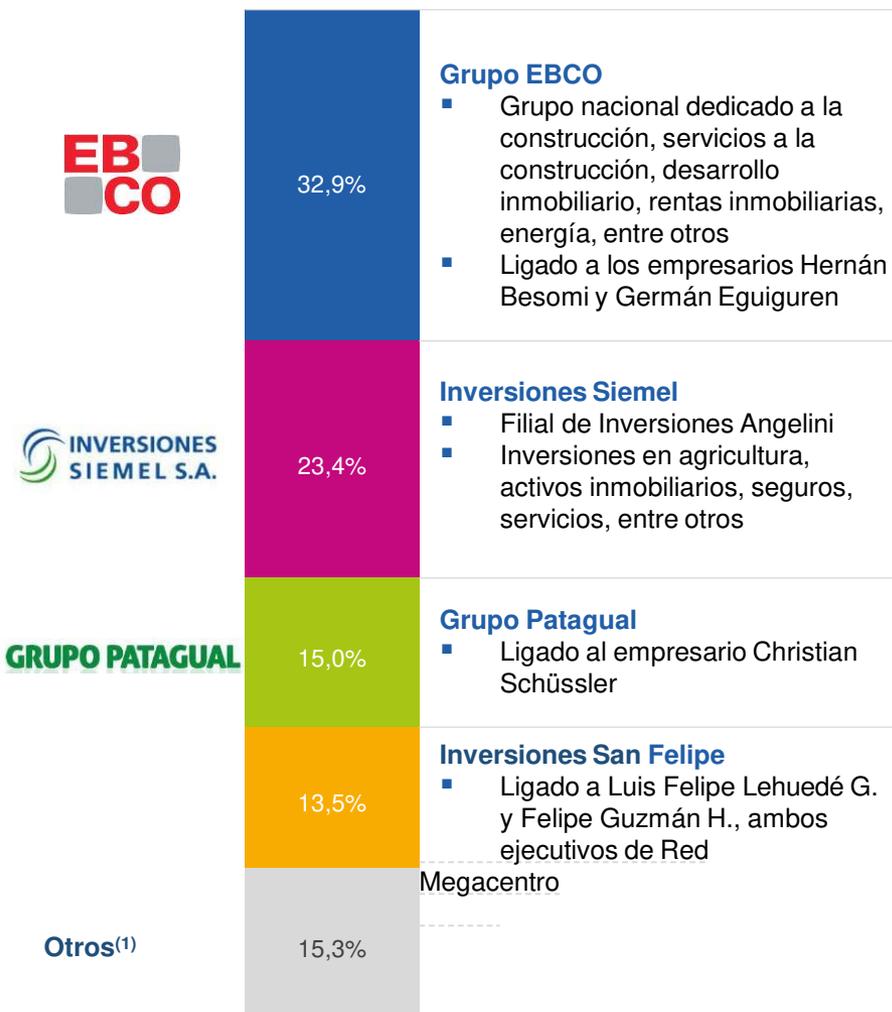
**CLP 121,3
mil millones**

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

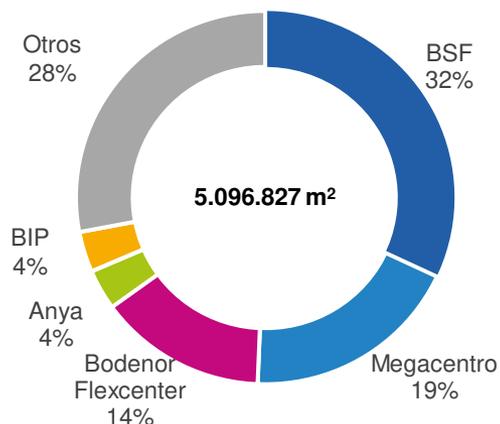
Gerente General de Red Megacentro



Luis Felipe Lehuédé Grob

La industria de renta inmobiliaria industrial en Chile

Participación mercado de bodegas⁽¹⁾ (Jun-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

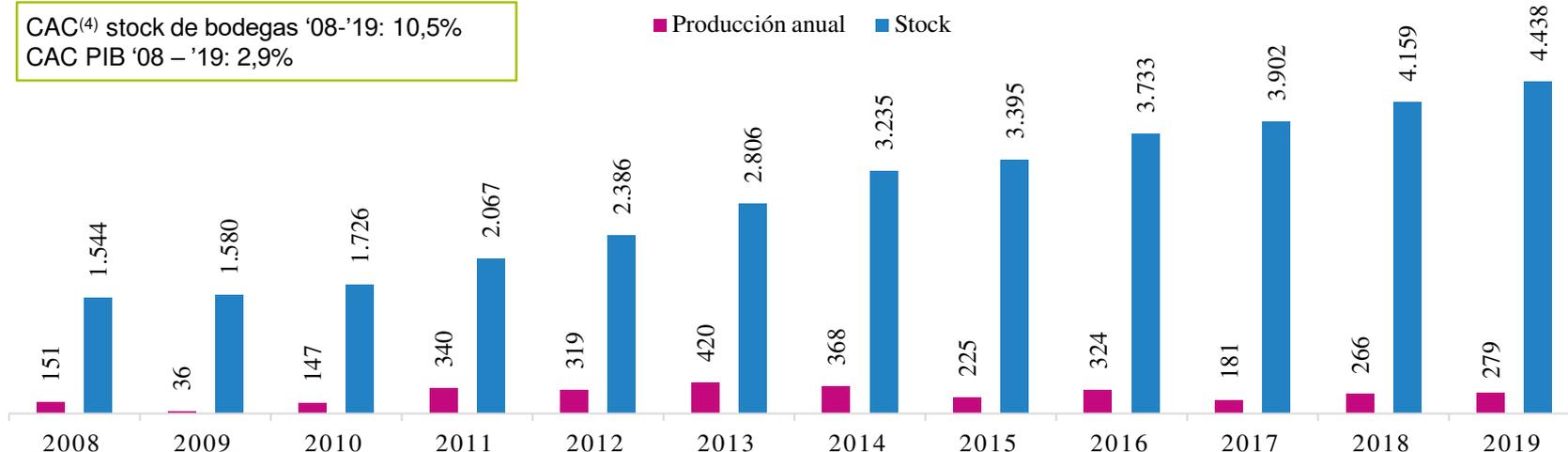
- Empresa de bodegaje presente desde el año 1997, con más de 710.000 m² de bodegas en Chile
- Presente en la industria mediante formatos de bodegas "Flex" y "Build To Suit" (BTS)⁽²⁾

Anya

- Presente en Chile mediante formato de bodegas BTS

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

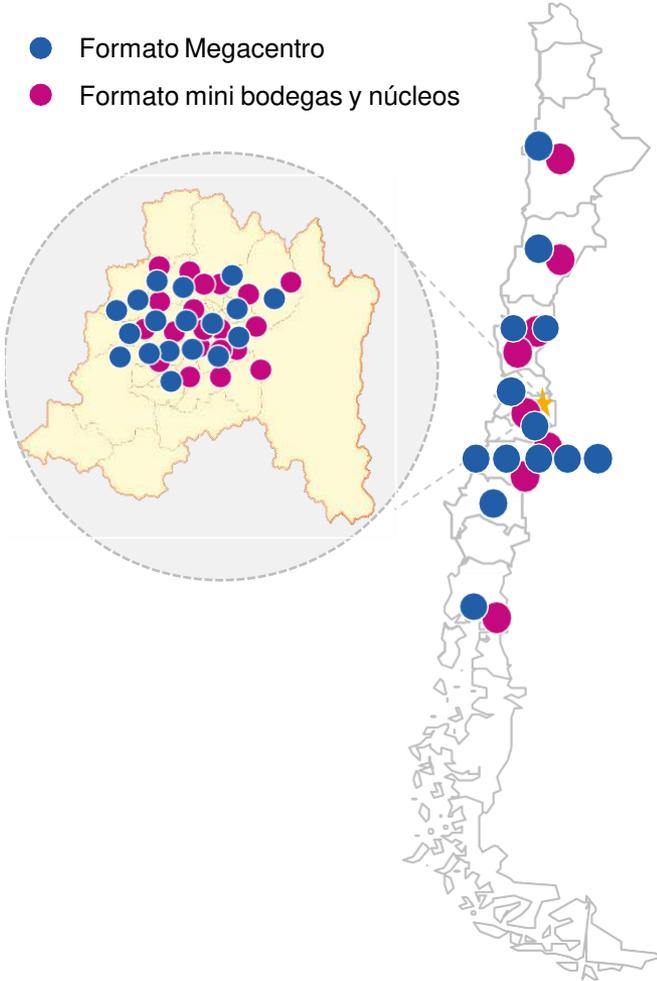
CAC⁽⁴⁾ stock de bodegas '08-'19: 10,5%
CAC PIB '08 - '19: 2,9%



Diversificación geográfica y por formato

Chile (46 activos operativos)⁽¹⁾

- Formato Megacentro
- Formato mini bodegas y núcleos



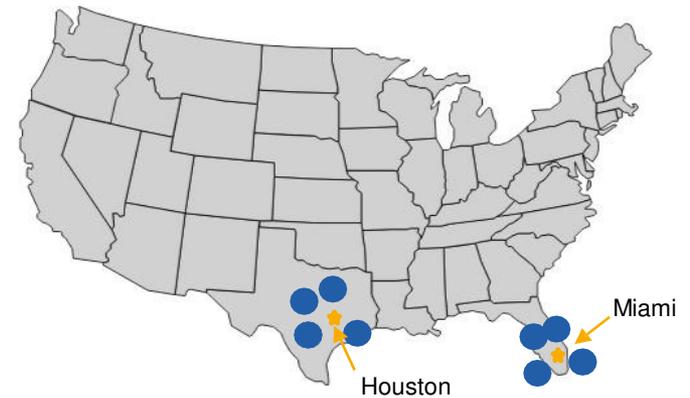
Perú (5 activos operativos)⁽¹⁾

- 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
 - 281 personas contratadas

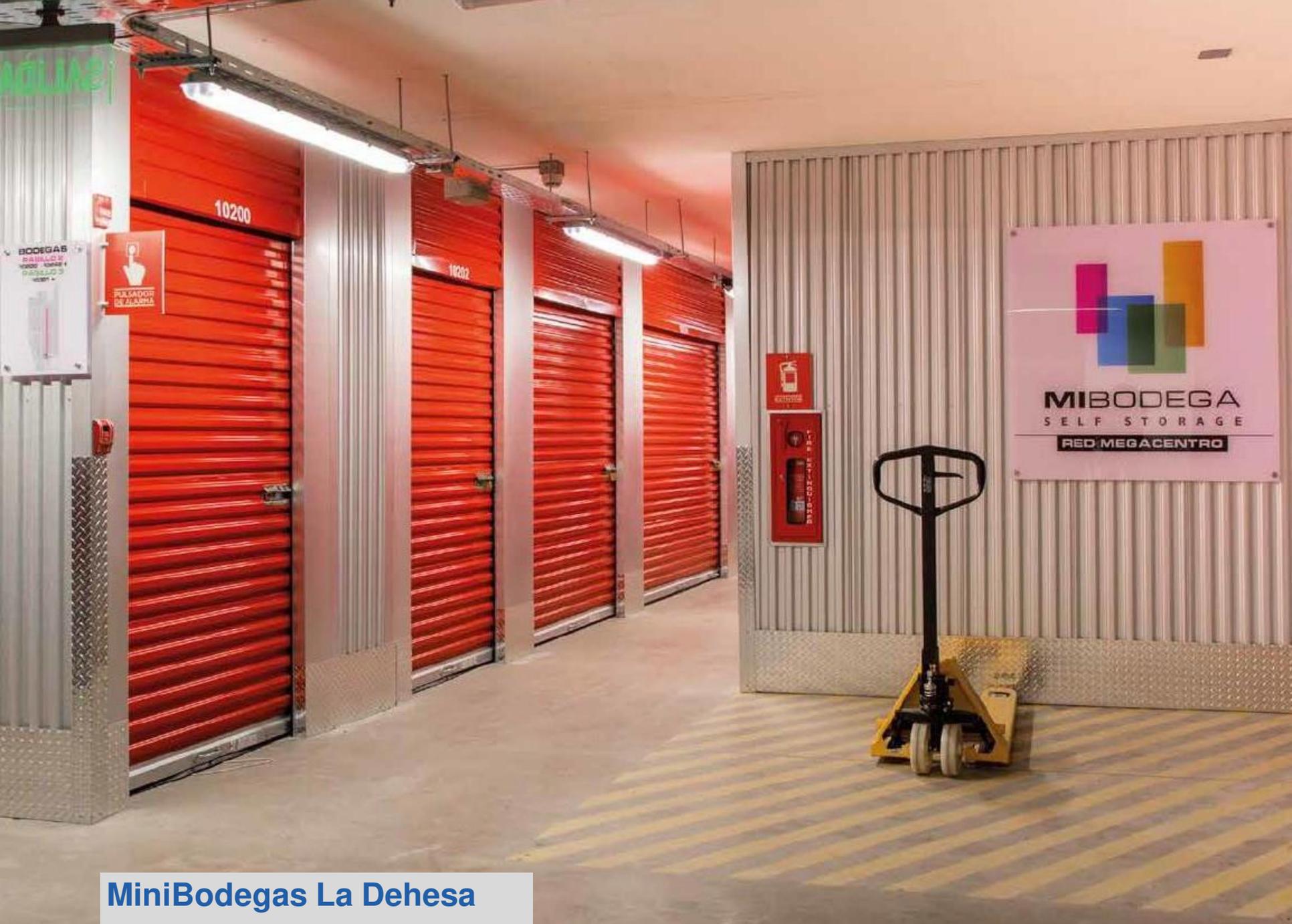


Megacentro Lurín



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

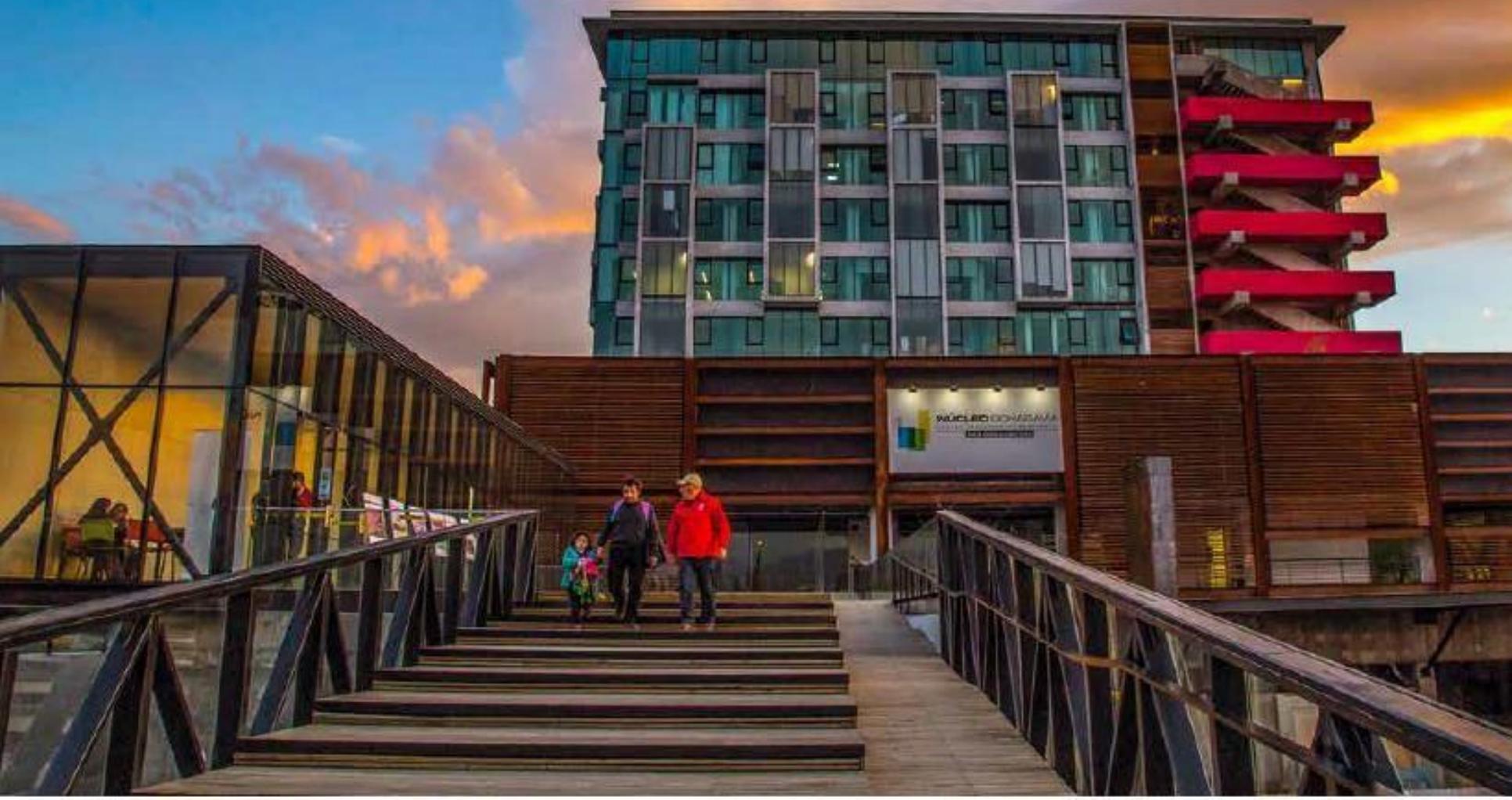
- Compromiso con nuestras comunidades
- Alianzas Público – Privadas para proyectos de impacto y desarrollo local
- Red Embajadores Comunitarios
- Voluntariados Corporativos.
- Fortalecimiento Emprendedores

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⁽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 2.200.000 cajas con aproximadamente 20% de participación de mercad.



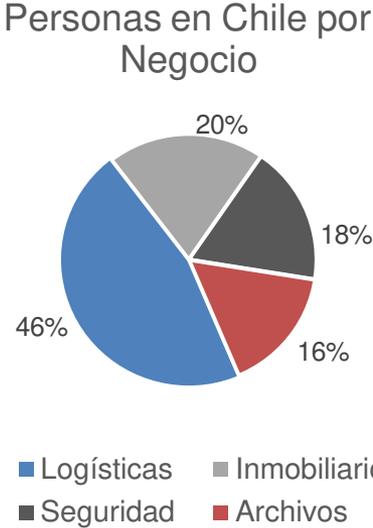
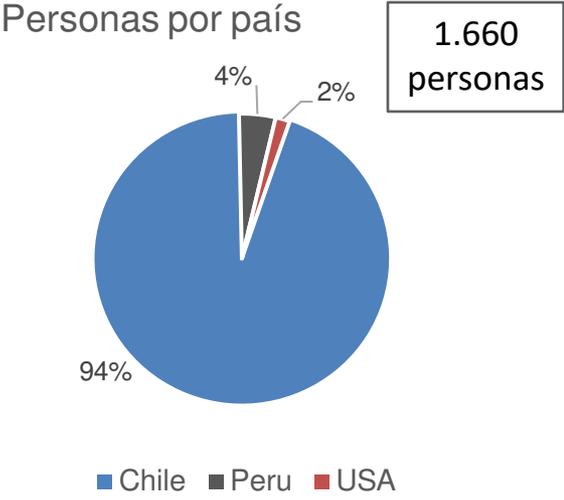
Mi Box / Mi Mudanza



- 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

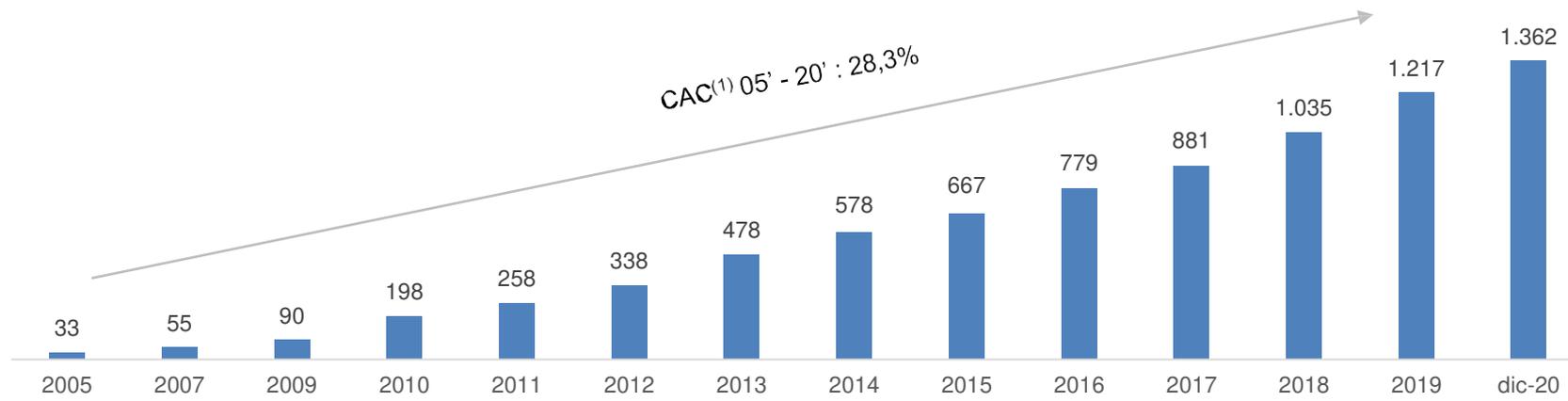


Personas

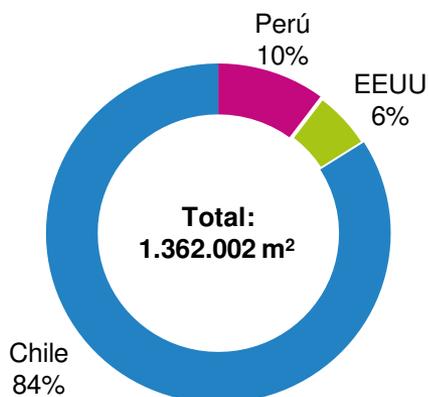


Consistente y diversificado crecimiento de superficie total arrendable

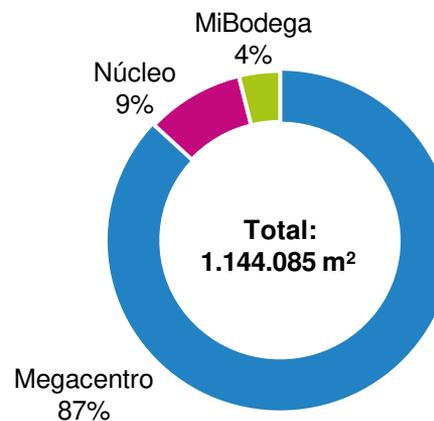
Superficie arrendable GLA miles (m²)



GLA por país (Dic-20)

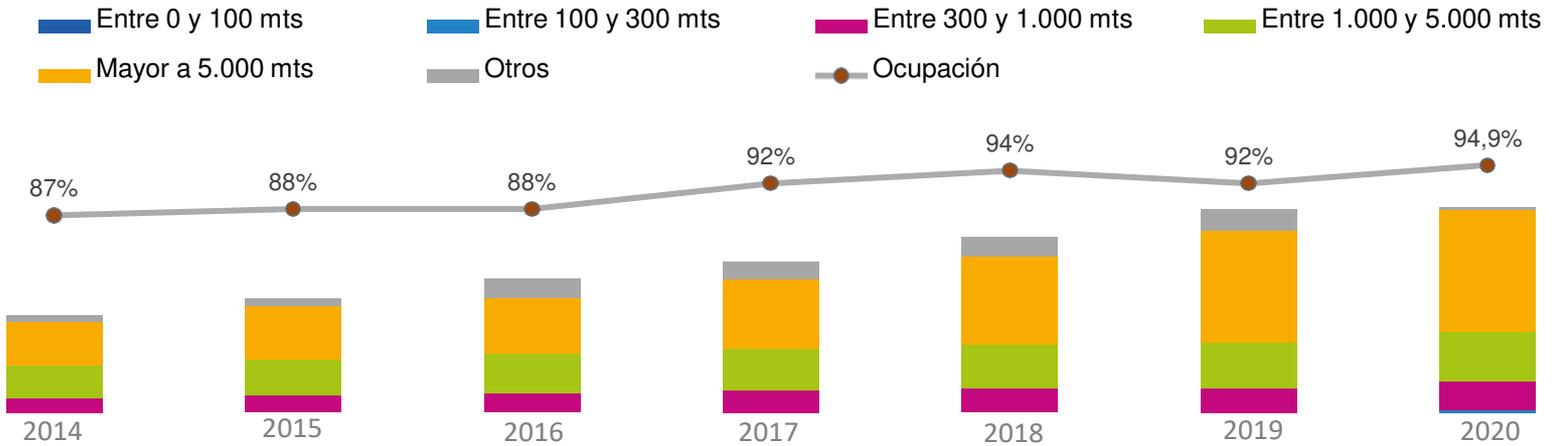


GLA por formato en Chile (Dic-20)



Altos y sostenidos niveles de ocupación

Superficie arrendada Megacentro Chile



Superficie arrendada Megacentro internacional

Estados Unidos



Perú



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

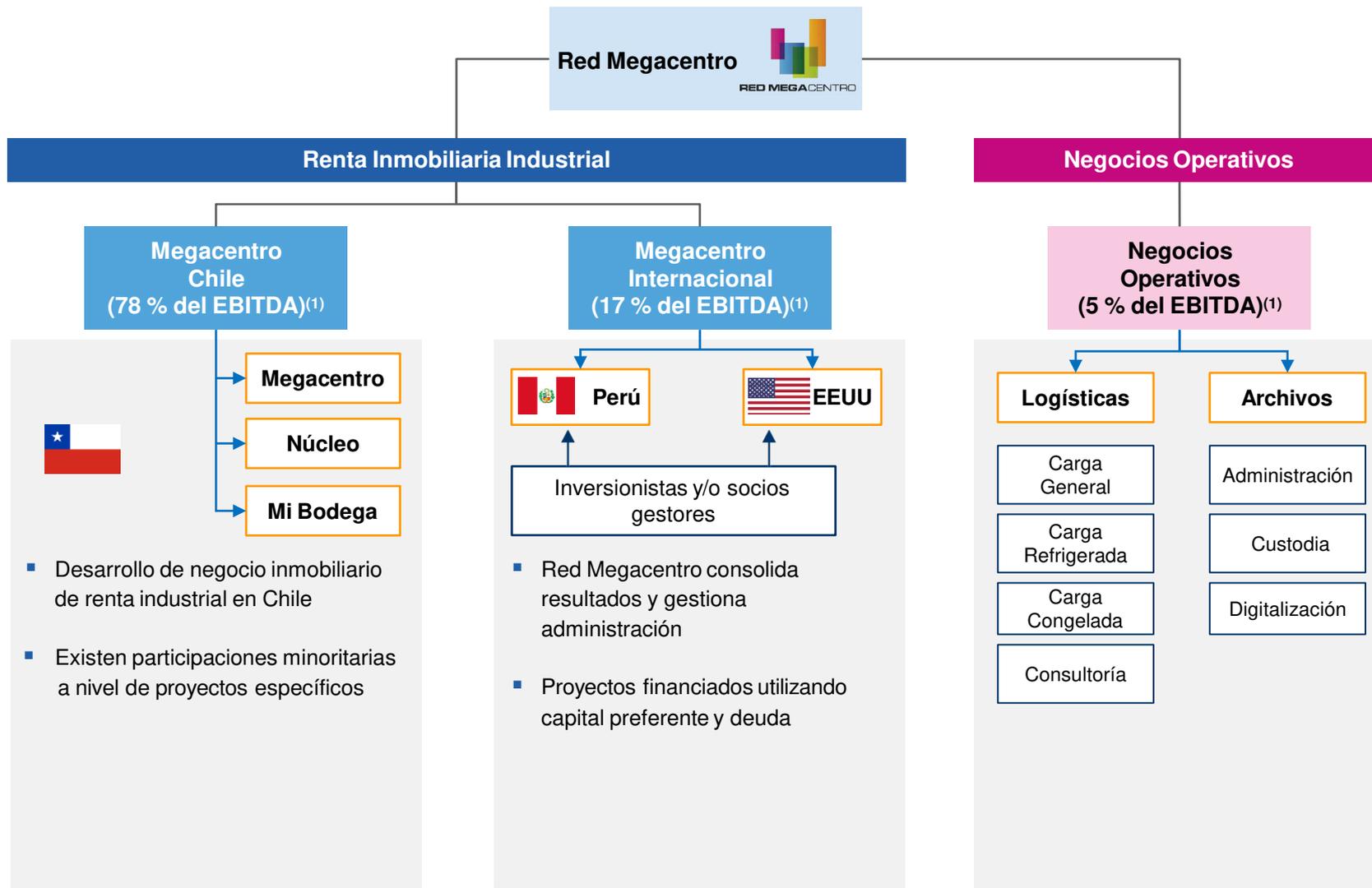
- Desde el 18 de octubre a la fecha, los arriendos netos ingresados son 111.538 m2 en el formato Megacentro
- Red Megacentro mantiene compromisos de entregas, por cerca de 182,200 m² de GLA. Estas entregas se producirán durante los próximos 12 meses
- Contratos de arrendamientos se encuentran calzados 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

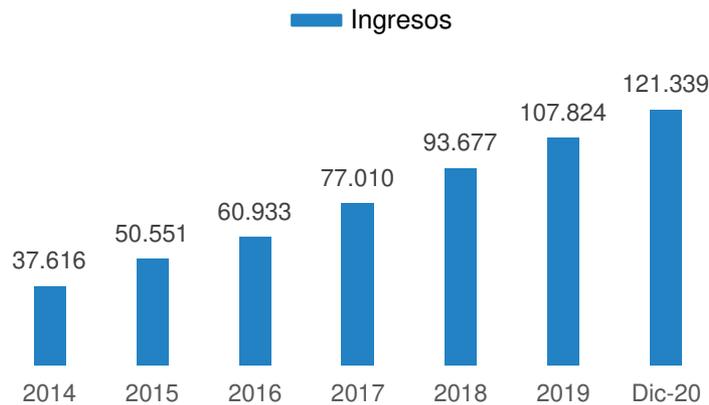
1. Red Megacentro
- 2. Principales resultados financieros »**
3. Anexos

Segmentos de negocios



Red Megacentro consolidado – sostenido crecimiento de ingresos

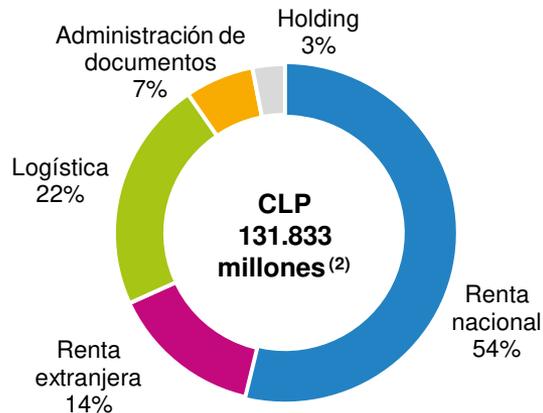
Ingresos (CLP millones) – comparativo acumulado 4Q 20 vs 4Q 19⁽¹⁾



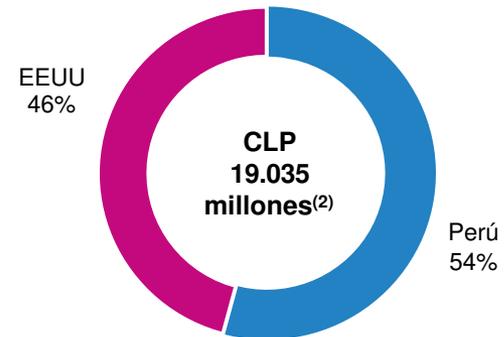
- Ingresos (+) CLP 13.515 millones (+12,5%) explicado principalmente por:
 - Renta nacional: (+) CLP 8.491 millones, principalmente por incorporación de 120.081 m² de GLA
 - Renta extranjera: (+) CLP 4.138 millones, asociados a un incremento de 24.537 m² de GLA, ramp-up y efecto de tipo de cambio.
 - 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)

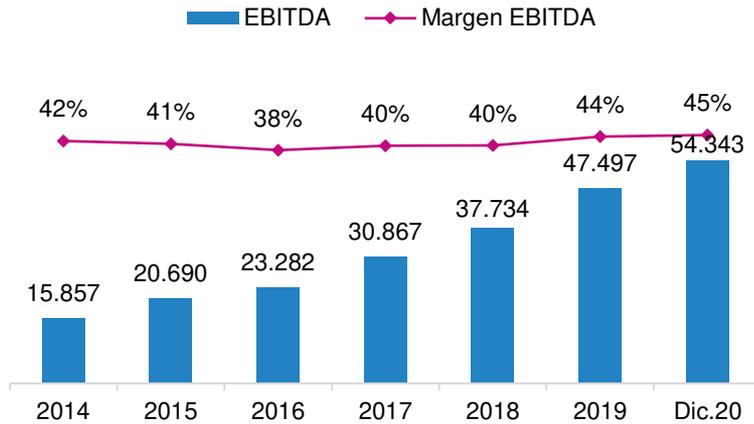


Renta internacional (país) (% a Dic-20)



Red Megacentro consolidado – incremento de EBITDA y márgenes

EBITDA⁽¹⁾ acumulado (CLP millones) y margen EBITDA⁽²⁾ (%) 4Q 20 vs 4Q 19



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

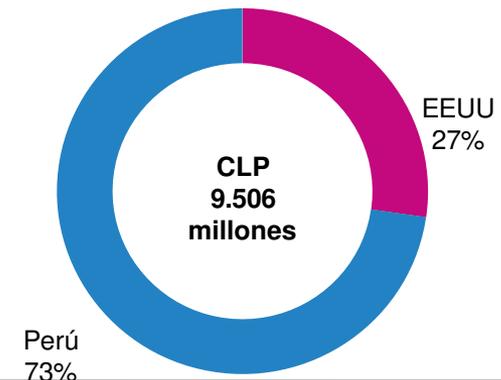
- Renta nacional: (+) CLP 3.949 millones
- Renta extranjera: (+) CLP 3.059 millones
- Administración y bodegaje de documentos: (+) CLP 223 millones
- Servicio de logística: (-) CLP 180 millones
- Segmento Holding: (-) CLP 205 millones

Distribución del EBITDA

Unidad de negocio (UDM Dic-20)⁽³⁾



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

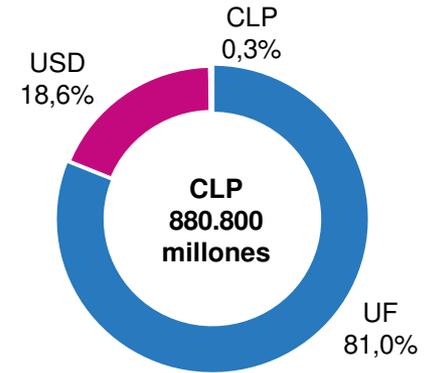
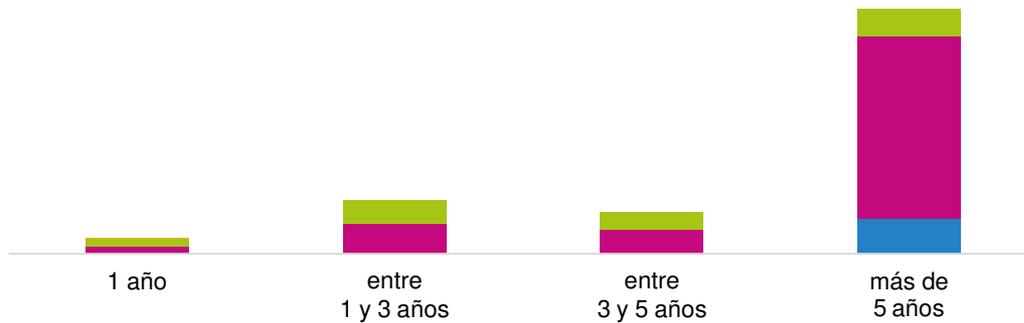


Red Megacentro consolidado – indicadores financieros 4T 2020

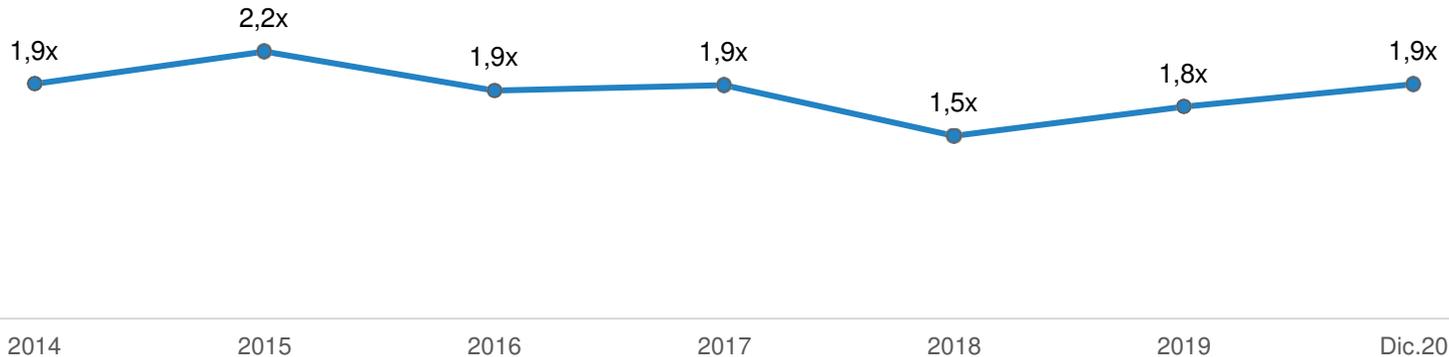
Perfil de vencimiento de deuda financiera al 31 de Diciembre de 2020⁽¹⁾

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 Cuarto Trimestre 2020



Núcleo Bellavista