

# Análisis Razonado

Tercer Trimestre 2024

**MEGACENTRO**



# Información Importante

Señor Inversionista:

Este informe financiero puede contener **declaraciones prospectivas**. Dichas proyecciones están sujetas a riesgos e incertidumbres que puedan hacer cambiar sustancialmente los resultados reales respecto a los proyectados anteriormente. Estos riesgos incluyen: riesgos financieros, operacionales, de cumplimiento y estratégicos.

De acuerdo a las leyes aplicables en Chile, **Megacentro** publica este informe en su sitio web ([www.redmegacentro.cl](http://www.redmegacentro.cl)), además de enviar a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) los Estados Financieros de la Compañía y sus notas correspondientes para su revisión y consulta ([www.cmfchile.cl](http://www.cmfchile.cl)).



# Análisis Razonado

## Contenidos

01

Resumen Ejecutivo

02

Análisis de Resultados

03

Desarrollo

04

Sostenibilidad

05

Análisis de Riesgos  
de Mercado

06

Estados Financieros  
Consolidados

07

Casos de estudio





01

# Resumen Ejecutivo

# Resumen Ejecutivo



**EBITDA CLP \$ 26.399 MM**

+7,4% t/t | EBITDA: 3T24

## NUESTRO NEGOCIO

**Rentas Perú:** Nuevo contrato con cliente Ecolab en MC Industriales Sur por 10.000 m2 por 10 años. Se instalaron paneles solares en MC Madsa, produciendo el 60% de la demanda del centro.

**Mi Bodega:** Siendo el principal referente en la industria en Chile. Se hizo el exitoso lanzamiento de marca generando mayor cercanía con sus clientes.

En conjunto con esto, los **Ingresos consolidados** ascendieron a **CLP\$ 48.321 millones**. De estos, **CLP\$ 38.457 millones** corresponden a ingresos de Renta Industrial y Mi Bodega en Chile, los cuales registraron un crecimiento del **5,6%** en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Los **Costos y Gastos de Administración** disminuyeron un **12,4%** en comparación con el **3T23**, gracias a una eficiente gestión de gastos y la desconsolidación del negocio de Megafrió, contabilizado como disponible para la venta.

Como resultado, el **EBITDA** aumentó un **7,4%**, alcanzando **CLP\$ 26.399 millones**.

El **margen EBITDA** aumentó a **54,6%** respecto a **3T23**.

En línea con el crecimiento del EBITDA, junto con el proceso de reorganización de nuestros activos y estructura financiera, el indicador de **Deuda Financiera Neta / EBITDA** disminuyó a **11,84 veces**.



**GLA 1.920.807 m<sup>2</sup>**

+3,1% t/a | GLA: 3T24

## SUPERFICIE ARRENDABLE

El **GLA 1.920.807 m<sup>2</sup>** aumentó en **3,1%** comparado al cierre de **4T23**, lo anterior explicado principalmente por:

- Rentas Chile: expansiones en MC San Pedro II (edificio 2) y MB Marathon.
- Rentas Perú: expansiones de MC Industriales Sur.

Al **3T24**, la ocupación del holding de cierre fue **92,5%** y la de Rentas Industriales Chile **97,8%**.

Entrega de expansión en MC San Pedro II



**Emisión UF 1.000.000**

UF+3,68% | Serie F

## MERCADO DE CAPITALES

Exitosa colocación de **UF 1.000.000** en el mercado de renta fija en Chile, con fecha 1 de agosto de 2024.

Las condiciones de la citada colocación fueron:

Bonos Serie F

Tasa de colocación de **UF + 3,68%**.

Uso de fondos: refinanciar pasivos.

Fecha de vencimiento **el día 15 de julio de 2030**

Los Bonos Serie F fueron emitidos con cargo a la línea de bonos a **10 años**, inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 11 de noviembre de 2020, bajo el N° 1053

# Resumen Ejecutivo



**CLP\$ 690.486 MM**

+3,0% respecto 4T23

Patrimonio: 3T 2024

## BALANCE GENERAL

Los **Activos Corrientes** aumentaron en **CLP \$139.256 millones** en comparación con el **4T23**. Esta variación se debe principalmente a un aumento de **CLP \$93.922 millones** en los **Activos Disponibles para la Venta**, debido a que filial Megafrio está contabilizado como disponible para venta.

Además, se registró un aumento de **CLP\$ 44.260 millones en Efectivo y Equivalentes**, debido a la exitosa colocación de un bono por **UF 1.000.000**, durante el mes de agosto, con el objetivo de refinanciar pasivos.

En **Propiedades de Inversión** respecto al **4T23** hubo un aumento, explicado por proyectos que han entrado en operación.

En Chile, se han entregado los proyectos MC San Pedro II (edificio 2), MB Marathon y MB Recoleta.

En Perú se incorpora la expansión MC Industriales Sur.

Los **Pasivos Financieros** fueron **CLP\$ 1.258 miles de millones** al cierre del **3T2024**, un aumento de **CLP\$ 67.310 millones** respecto al **4T23**, debido principalmente a la colocación del bono ocurrida en el trimestre.

El **Patrimonio total** alcanzó **CLP\$ 690.308 millones** al **30 de septiembre de 2024**, experimentando un aumento del 3,0% respecto al **31 de diciembre de 2023**.



## DESTACADOS DEL PERÍODO

Durante el mes de agosto Megacentro recibió el **sello agente de cambio por el desarrollo logístico 2024**, entregado por **Conecta Logística**.

Además, durante este mismo período, hemos sido reconocidos como el mejor edificio de uso mixto en el **Premio al Aporte Urbano (PAU) 2024 por Megacentro San Diego**.

También recibimos los **Sellos de Reducción y Cuantificación del programa Huella Chile 2023**, reconociendo el esfuerzo por reducir el impacto ambiental de la compañía.



**Se completó serie F  
UF 1.000.000**

## HECHOS POSTERIORES

Se colocó exitosamente un bono por el remanente de la serie F de **UF 1.000.000** en el mercado de renta fija en Chile, con fecha 4 de octubre de 2024.

Las condiciones de la citada colocación fueron:

Tasa de colocación de **UF + 3,39%**.

Uso de fondos: refinanciar pasivos.

Fecha de vencimiento **el día 15 de julio de 2030**

Los Bonos Serie F fueron emitidos con cargo a la línea de bonos a **10 años**, inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 11 de noviembre de 2020, bajo el N° 1053



02

# Análisis de Resultados

# Análisis de Resultados

## Tabla de Indicadores

|                                                      | 3Q24      | 3Q23      | Var (%) |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------|
| Margen EBITDA (%) EBITDA (1)/ Ingresos (2)           | 54,6%     | 49,7%     | +4,9 pp |
| GLA (Gross Leaseable Area) m2                        | 1.920.807 | 1.847.134 | 4,0%    |
| Metros Arrendados m2 (3)                             | 1.776.295 | 1.756.041 | 1,2%    |
| Ocupación %                                          | 92,5%     | 95,1%     | -2,6 pp |
| Ocupación Industrial %                               | 97,8%     | 98,1%     | -0,3 pp |
| Deuda Financiera Neta (4)/EBITDA (5)                 | 11,84     | 12,62     | -6,1%   |
| Activos Libres / Deuda Financiera Neta Sin Garantías | 2,03      | 2,34      | -13,4%  |
| Deuda Financiera Neta /Patrimonio                    | 1,73      | 1,70      | 1,8%    |
| Cobertura de Gastos Financieros (6)                  | 1,53      | 1,57      | -2,7%   |
| Calificación de Riesgo (Humphreys/ICR)               | AA- / AA- | AA- / AA- |         |

## Tendencias de mercado <sup>(7)</sup>

- **Vacancia de Mercado:** aumenta llegando a 6,4% a jun-24 respecto al semestre anterior.
- **Vacancia Megacentro:** mantiene nivel de 2,2% a sept.-24 en bodegas del negocio industrial BTS y Flex en Chile.

Fuente: Megacentro, Datos a septiembre 2024. (1) Resultado Operacional, incluidas las sociedades fusionadas o absorbidas dentro del holding, excluida la Depreciación, Amortización, efectos NIIF 16 durante el periodo analizado de 3 meses móviles de julio 2024 a septiembre 2024 y julio 2023 a septiembre 2023 (2) Ingresos durante el periodo analizado de 3 meses móviles a julio 2024 a septiembre 2024 y julio 2023 a septiembre 2023 (3) Al cierre del periodo (4) Otros Pasivos Financieros Corrientes + Otros Pasivos Financieros No Corrientes – Efectivos y Equivalentes al Efectivo – Pasivos por arrendamiento (5) Resultado Operacional, incluidas las sociedades fusionadas o absorbidas dentro del holding, excluida la Depreciación, Amortización, efectos NIIF 16 durante el periodo analizado de 12 meses móviles a septiembre 2024 y septiembre 2023 (6) EBITDA/ Costos Financieros de 12 meses móviles a septiembre 2024 y septiembre 2023. (7) GPS. Estudio corresponde solo a bodegas clase I y II, Primer Semestre 2024.

# Resultados Consolidados

| CLP\$MM                                                             | 3T24          | 3T23          | Var (%)        | YTD 3T24        | YTD 3T23        | Var (%)        |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Ingresos de actividades ordinarias                                  | 48.321        | 49.462        | -2,31%         | 151.388         | 143.631         | 5,40%          |
| Costo de ventas                                                     | -19.313       | -16.458       | 17,35%         | -56.960         | -51.131         | 11,40%         |
| <b>Ganancia Bruta</b>                                               | <b>29.009</b> | <b>33.004</b> | <b>-12,11%</b> | <b>94.428</b>   | <b>92.500</b>   | <b>2,08%</b>   |
| Gasto de administración                                             | -3.013        | -9.014        | -66,58%        | -19.594         | -23.280         | -15,83%        |
| Otros ingresos por función                                          | 7.937         | 15.187        | -47,74%        | 46.131          | 44.002          | 4,84%          |
| Otros gastos por función                                            | 10            | -116          | -108,47%       | -625            | -325            | 92,25%         |
| <b>Ganancia de actividades operacionales</b>                        | <b>33.942</b> | <b>39.061</b> | <b>-13,10%</b> | <b>120.339</b>  | <b>112.896</b>  | <b>6,59%</b>   |
| Ingresos financieros                                                | 668           | 539           | 24,01%         | 1.385           | 2.274           | -39,11%        |
| Costos financieros                                                  | -15.885       | -14.098       | 12,67%         | -50.204         | -41.664         | 20,50%         |
| Participación empresas relacionadas                                 | 5             | 107           | -95,33%        | -4              | -104            | -96,47%        |
| Otras ganancias (pérdidas)                                          | 3.175         | -797          | -498,18%       | -6.478          | 740             | -975,42%       |
| Diferencias de cambio                                               | 1.288         | -3.855        | -133,41%       | 596             | 1.875           | -68,20%        |
| Resultados por unidades de reajuste                                 | -9.202        | -2.827        | 225,51%        | -30.517         | -28.873         | 5,69%          |
| <b>Ganancia antes de impuestos</b>                                  | <b>13.992</b> | <b>18.128</b> | <b>-22,82%</b> | <b>35.118</b>   | <b>47.146</b>   | <b>-25,51%</b> |
| Gasto por impuestos a las ganancias                                 | -3.066        | -6.165        | -50,26%        | -12.734         | -13.522         | -5,83%         |
| Ganancia (Pérdida) procedente de operaciones discontinuadas         | -658          | -             | 0,00%          | -658            | -               | 0,00%          |
| <b>Ganancia (Pérdida)</b>                                           | <b>10.267</b> | <b>11.964</b> | <b>-14,18%</b> | <b>21.725</b>   | <b>33.624</b>   | <b>-35,39%</b> |
| Utilidad (pérdida) integral atribuible a:                           |               |               |                |                 |                 |                |
| Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora | 9.080         | 8.711         | 4,24%          | 19.078          | 31.293          | -39,03%        |
| Ganancia (Pérdida) atribuible a participaciones no controladoras    | 1.187         | 3.253         | -63,50%        | 2.647           | 2.330           | 13,60%         |
| <b>EBITDA</b>                                                       | <b>3T24</b>   | <b>3T23</b>   | <b>Var (%)</b> | <b>YTD 3T24</b> | <b>YTD 3T23</b> | <b>Var (%)</b> |
| Ingresos de actividades ordinarias                                  | 48.321        | 49.462        | -2,31%         | 151.388         | 143.631         | 5,40%          |
| Costo de ventas                                                     | -19.313       | -16.458       | 17,35%         | -56.960         | -51.131         | 11,40%         |
| Gasto de administración                                             | -3.013        | -9.014        | -66,58%        | -19.594         | -23.280         | -15,83%        |
| Amortización y depreciación                                         | 403           | 591           | -31,77%        | 1.510           | 1.535           | -1,67%         |
| <b>EBITDA</b>                                                       | <b>26.399</b> | <b>24.581</b> | <b>7,40%</b>   | <b>76.343</b>   | <b>70.755</b>   | <b>7,90%</b>   |

Durante el período del **3T24**, los **Ingresos** alcanzaron los **CLP\$48.321 millones**, lo que representa una **disminución del 2,3%** en comparación con **3T23**. Esta variación se debe principalmente a la desconsolidación del negocio de Megafrío, contabilizado como disponible para venta.

Los **Costos y Gastos de Administración** disminuyeron un **12,4%** en comparación con el **3T23**, gracias a una eficiente gestión de gastos y la desconsolidación del negocio de Megafrío.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y se presentan en la cuenta otros **Ingresos por Función**. Este último presenta una disminución de **47,7%**, atribuible a un menor tipo de cambio en Perú.

Los **Costos Financieros** aumentaron un **12,7%** respecto al mismo período del año anterior, principalmente por nuevos financiamientos y la nueva emisión de bono público.

Durante el **3T24** se genera una ganancia en **Otras ganancias (pérdidas)** explicado por el reconocimiento del earn out de la venta de Megarchivos realizada en julio de 2022.

En el **3T24**, el resultado por **Diferencia de cambio** fue de **CLP\$1.288 millones**, debido a créditos en moneda extranjera en Perú.

El gasto por **Unidad de Reajuste** aumentó en **225,5%**, explicado mayor variación de la UF durante el período, pasando de un **0,3%** en el **3T23** a un **0,9%** en **3T24**, amplificó el impacto del ajuste por inflación sobre los pasivos de la compañía.

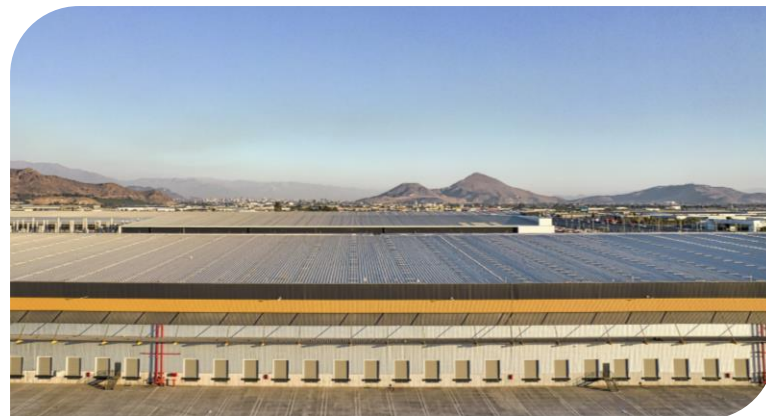
## Balance Activos CLP\$ MM

| CLP\$ MM                                              | 3T24             | 4T23             | Var (%)      | Δ MM\$         |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|----------------|
| <b>Activos Corrientes</b>                             |                  |                  |              |                |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo                   | 57.462           | 13.202           | 335,2%       | 44.260         |
| Otros activos no financieros                          | 20.187           | 23.965           | -15,8%       | -3.778         |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar       | 16.552           | 15.225           | 8,7%         | 1.326          |
| Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas           | 6.214            | 916              | 578,5%       | 5.298          |
| Inventarios                                           | -                | 172              | -100,0%      | -172           |
| Activos por impuestos                                 | 9.057            | 10.659           | -15,0%       | -1.602         |
| Activos disponibles para la venta corriente           | 201.357          | 107.435          | 87,4%        | 93.922         |
| <b>Total Activo Corriente</b>                         | <b>310.830</b>   | <b>171.574</b>   | <b>81,2%</b> | <b>139.256</b> |
| <b>Activos No Corrientes</b>                          |                  |                  |              |                |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar       | 652              | 401              | 62,8%        | 252            |
| Otros activos financieros                             | 1.222            | -                | -            | 1.222          |
| Otros activos no financieros                          | 1.816            | 1.692            | 7%           | 124            |
| Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas           | 1.150            | 233              | 392,9%       | 917            |
| Inversiones contabilizadas utilizando el método de la | 1.351            | 1.543            | -12,5%       | -192           |
| Activos intangibles distintos de la plusvalía         | 2.967            | 1.762            | 68,4%        | 1.205          |
| Propiedades, Planta y Equipo                          | 2.257            | 9.292            | -75,7%       | -7.036         |
| Propiedad de inversión                                | 1.905.554        | 1.891.820        | 0,7%         | 13.734         |
| Activos por impuestos diferidos                       | 17.780           | 20.643           | -13,9%       | -2.863         |
| <b>Total Activo no Corriente</b>                      | <b>1.934.750</b> | <b>1.927.387</b> | <b>0,4%</b>  | <b>7.363</b>   |
| <b>Total Activos</b>                                  | <b>2.245.579</b> | <b>2.098.961</b> | <b>7,0%</b>  | <b>146.619</b> |

Los **Activos Corrientes** aumentaron **CLP\$ 139.256 millones** respecto **4T23**. Debido al incremento de **Activos Disponibles para la Venta**, explicado principalmente por la filial Megafrio contabilizada como disponible para venta. Además, el **Efectivo y Equivalentes**, registró un aumento en **CLP\$ 44.260 millones**, explicado principalmente por la nueva colocación realizada durante agosto por **UF 1.000.000 millón**.

Los **Activos no Corrientes** aumentaron **CLP\$ 7.363 millones** respecto al **4T23**. Este aumento se debe al incremento en **Propiedades de Inversión**, llegando a **CLP\$1.905.554 millones**, explicado por las entregas en:

- Chile: MC San Pedro II (edificio 2) y MB Marathon.
- Perú: Expansión MC Industriales Sur.



## Balance Pasivos y Patrimonio CLP\$ MM

| CLP\$ MM                                                                 | 3T24             | 4T23             | Var (%)      | Δ MM\$         |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|----------------|
| <b>Pasivos Corrientes</b>                                                |                  |                  |              |                |
| Otros pasivos financieros                                                | 88.950           | 51.640           | 72,3%        | 37.311         |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar                  | 28.344           | 30.490           | -7,0%        | -2.146         |
| Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas                               | 7.177            | 10.467           | -31,4%       | -3.290         |
| Otras provisiones                                                        | 209              | 90               | 131,6%       | 119            |
| Pasivos por Impuestos                                                    | 1.268            | 5.028            | -74,8%       | -3.760         |
| Provisiones por beneficios a los empleados                               | 4.038            | 4.313            | -6,4%        | -275           |
| Otros pasivos no financieros                                             | 1.304            | 13.325           | -90,2%       | -12.021        |
| Pasivos vinculados mantenidos para la venta                              | 59.644           | -                | 0,0%         | 59.644         |
| <b>Total Pasivo Corriente</b>                                            | <b>190.934</b>   | <b>115.353</b>   | <b>65,5%</b> | <b>75.580</b>  |
| <b>Pasivos no Corrientes</b>                                             |                  |                  |              |                |
| Otros pasivos financieros                                                | 1.169.229        | 1.139.229        | 2,6%         | 30.000         |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar                  | -                | 90               | -100,0%      | -90            |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas                               | 20.976           | 22.577           | -7,1%        | -1.601         |
| Otros pasivos no financieros                                             | 13.056           | 1.726            | 656,3%       | 11.330         |
| Pasivo por impuestos diferidos                                           | 162.169          | 149.690          | 8,3%         | 12.479         |
| <b>Total Pasivo no Corriente</b>                                         | <b>1.365.430</b> | <b>1.313.313</b> | <b>4,0%</b>  | <b>52.117</b>  |
| <b>Total Pasivos</b>                                                     | <b>1.556.363</b> | <b>1.428.666</b> | <b>8,9%</b>  | <b>127.697</b> |
| <b>Patrimonio</b>                                                        |                  |                  |              |                |
| Capital emitido                                                          | 221.816          | 221.816          | 0,0%         | -              |
| Otras reservas                                                           | 79.646           | 76.895           | 3,6%         | 2.751          |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas                                          | 253.547          | 234.090          | 8,3%         | 19.458         |
| Resultado del Ejercicio                                                  | 19.078           | 25.635           | -25,6%       | -6.557         |
| <b>Total Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b> | <b>574.088</b>   | <b>558.436</b>   | <b>2,8%</b>  | <b>15.652</b>  |
| Participaciones no controladoras                                         | 115.128          | 111.859          | 2,9%         | 3.269          |
| <b>Total Patrimonio</b>                                                  | <b>689.216</b>   | <b>670.295</b>   | <b>2,8%</b>  | <b>18.921</b>  |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio</b>                                        | <b>2.245.579</b> | <b>2.098.961</b> | <b>7,0%</b>  | <b>146.619</b> |

Respecto a los **Pasivos Corrientes**, hubo un aumento de **Otros Pasivos Financieros**, equivalente a **CLP\$ 37.237 millones**, debido principalmente al financiamiento recibido en San Pedro en Concepción y a la reclasificación por plazo de saldo de deuda de Megacentro Willowbrook en Texas.

Por otra parte, aumentó la cuenta de **Pasivos Vinculados Mantenidos para la Venta**, dado que filial Megafrio está contabilizada como disponible para venta.

Con respecto a los **Pasivos no Corrientes**, se observó un incremento de **CLP\$52.117 millones** durante el período. Este aumento se explica un aumento en **Otros pasivos financieros** de largo plazo debido a la colocación ocurrida en agosto de **UF 1.000.000** en bono público en Chile.

El **Patrimonio** total alcanzó **CLP\$ 689.216 millones** al 30 de **septiembre de 2024**, experimentando un aumento del **2,8%** respecto al 31 de diciembre de 2023.



# Flujo de efectivo resumido

## FLUJO DE CAJA CLP\$ MM



|                                                   | 3T24          | 3T23          | Δ MM\$        | Var (%)       |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Flujo Neto de la Operación                        | 32.039        | 40.335        | -8.296        | -20,6%        |
| Flujo Neto de Inversión                           | -12.114       | -11.443       | -670          | 5,9%          |
| Flujo Neto de Financiamiento                      | 10.936        | -25.897       | 36.833        | -142,2%       |
| <b>Flujo de Efectivo Neto</b>                     | <b>30.862</b> | <b>2.995</b>  | <b>27.867</b> | <b>930,5%</b> |
| Efecto Variación Tipo de cambio                   | -466          | 1.113         | -1.578        | -141,8%       |
| Efectivo y Equivalente al inicio de período       | 27.066        | 21.878        | 5.188         | 23,7%         |
| <b>Efectivo y Equivalente al final de período</b> | <b>57.462</b> | <b>25.985</b> | <b>31.477</b> | <b>121,1%</b> |

El **Flujo de Caja Proveniente de Actividades de Operación** alcanzó **CLP\$ 32.039 millones** en el período, lo que representa una disminución de **CLP\$ 8.296 millones** respecto a igual período de 2023. Esta baja se atribuye principalmente a la desconsolidación del negocio de Megafrio, que fue contabilizado como disponible para la venta.

Por otra parte, el **Flujo de Inversión** aumento en **CLP\$ 670 millones** con respecto al 3T23. Esta variación se debe a una mayor inversión, impulsada por la adquisición del terreno para la ampliación de Industriales Sur.

El **Flujo de Efectivo Proveniente de Actividades de Financiamiento** alcanzó **CLP\$ 10.936 millones**, lo que representa una variación de **CLP\$ 36.833 millones** respecto al mismo período de 2023. Esta variación se explica principalmente por la emisión de un nuevo bono público por UF 1.000.000.

# Indicadores financieros

| Indicadores de Liquidez                                       | sept-24 | sept-23 | Δ     | Var%    | Covenant Límite |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|-------|---------|-----------------|
| Razón de Liquidez (1)                                         | 1,63    | 0,86    | 0,76  | 88,53%  |                 |
| Razón Ácida (2)                                               | 1,63    | 0,86    | 0,77  | 88,71%  |                 |
| Indicadores de Endeudamiento                                  | sept-24 | sept-23 | Δ     | Var%    | Covenant Límite |
| Razón de Endeudamiento (3)                                    | 2,26    | 2,12    | 0,14  | 6,65%   |                 |
| Deuda Financiera Neta (4)/Patrimonio                          | 1,73    | 1,70    | 0,03  | 1,77%   | Covenant ≤ 2,5x |
| Deuda financiera (5)/ Patrimonio                              | 1,81    | 1,74    | 0,07  | 4,30%   | Covenant ≤ 2,5x |
| Deuda financiera neta / Patrimonio controlador ajustado (6)   | 1,72    | 1,70    | 0,02  | 1,26%   | Covenant ≤ 2,5x |
| Deuda Financiera Neta (4)/EBITDA (7)                          | 11,84   | 12,62   | -0,78 | -6,16%  |                 |
| Cobertura de Gastos Financieros Netos (8)                     | 1,53    | 1,57    | -0,04 | -2,73%  |                 |
| EBITDA (9)/ Ingresos Total                                    | 0,55    | 0,50    | 0,05  | 10,01%  |                 |
| Activos Libres (10)/ Deuda Financiera Neta Sin Garantías (11) | 2,03    | 2,34    | -0,31 | -13,42% | Covenant ≥ 1,3x |
| Proporción Deuda Corto Plazo (12)                             | 0,12    | 0,15    | -0,02 | -16,21% |                 |
| Proporción Deuda Largo Plazo (13)                             | 0,88    | 0,85    | 0,02  | 2,78%   |                 |

Al cierre de septiembre de 2024 Megacentro mantuvo **amplia holgura** respecto a sus **covenants financieros**.

Los **Indicadores de Liquidez** alcanzaron los **1,63 veces**, mostrando un aumento con respecto al mismo trimestre del año anterior.

El indicador de **Deuda Financiera Neta/ Patrimonio** se sitúa en **1,81 veces**, cumpliendo bajo el límite establecido de **2,50 veces**.

Al 30 de septiembre de 2024, el indicador de **Deuda Financiera Neta / EBITDA** fue **11,84 veces**, disminuyendo respecto al mismo período del año anterior. Esta variación se explica principalmente por el crecimiento en el EBITDA, el cual es impulsado por la estabilización de centros en maduración además de desinversiones en activos non-core.

Además, el indicador **Activos Libres/Deuda Financiera Neta Sin Garantías** alcanzó las **2,03 veces**, superando y cumpliendo el límite de **1,30 veces**.

(1) Activos Corrientes / Pasivos Corrientes (2) (Activos Corrientes - Inventarios) / Pasivos Corrientes (3) Pasivos Totales/Patrimonio Total (4) Otros Pasivos Financieros Corrientes +Otros Pasivos Financieros No Corrientes - Efectivos y Equivalentes al Efectivo - Pasivos por arrendamiento (5) Otros Pasivos Financieros Corrientes +Otros Pasivos Financieros No Corrientes - Pasivos por arrendamiento (6) Patrimonio Total - Cuentas por Cobrar EERRR (7) Resultado Operacional, incluidas las sociedades fusionadas o absorbidas dentro del holding, excluida la Depreciación, Amortización, efectos NIIF 16 durante el periodo analizado de 12 meses móviles a septiembre 2024 y septiembre 2023. (8) EBITDA/ Costos Financieros de 12 meses móviles a septiembre 2024 y septiembre 2023 (9) Resultado Operacional, incluidas las sociedades fusionadas o absorbidas dentro del holding, excluida la Depreciación, Amortización, efectos NIIF 16 durante el periodo acumulado del año correspondiente (10) Activos Inmobiliarios Totales, sin considerar aquellos sobre los que se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor del acreedor o que estén asociados a una operación de leasing financiero. (11) Deuda Financiera Neta (4), sin incluir aquellos pasivos financieros respecto de los cuales se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor del acreedor o que estén asociados a una operación de leasing financiero. (12) Total Pasivos Corrientes/Pasivos Totales (13) Total Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales.

03

# Desarrollo



# Desarrollo

## MiBodega Marathón • Ñuñoa



GLA: 13.716 m<sup>2</sup>

## Megacentro Industriales Sur Etapa IV y V • Lima



GLA: 40.378 m<sup>2</sup>

## MiBodega Recoleta Recoleta



GLA: 18.683 m<sup>2</sup>

# Terrenos para Desarrollos Futuros



**Industriales  
Sur**  
Lima  
69.000 m<sup>2</sup>



**San Bernardo II**  
Santiago  
148.000 m<sup>2</sup>

**Megapuerto**  
Santiago  
52.000 m<sup>2</sup>

**Aeropuerto II**  
Santiago  
103.000 m<sup>2</sup>

**Chicureo**  
Santiago  
38.000 m<sup>2</sup>

**Vicuña  
Mackenna**  
Santiago  
6.000 m<sup>2</sup>

**Los Trapenses  
Poniente**  
Santiago  
6.000 m<sup>2</sup>

**Aeroparque  
Lote D**  
Santiago  
39.000 m<sup>2</sup>



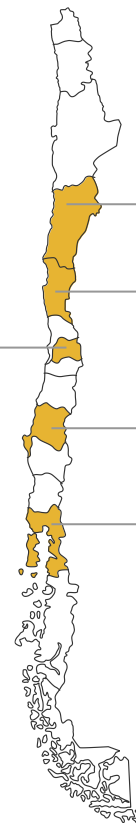
**Copiapó II**  
Copiapó  
94.000 m<sup>2</sup>

**Coquimbo Panul**  
Coquimbo  
100.000 m<sup>2</sup>

**Chillán II**  
Chillán Viejo  
117.000 m<sup>2</sup>

**Puerto Montt**  
Puerto Montt  
10.000 m<sup>2</sup>

**Saesa**  
Puerto Montt  
6.000 m<sup>2</sup>



**Total: 788.000 m<sup>2</sup>**

An aerial photograph of a large, flat rooftop garden. The roof is covered with a layer of grey gravel. Numerous potted plants, including small trees and flowering shrubs, are arranged across the roof. A large array of blue solar panels is installed on the roof, partially covered by a semi-transparent blue rectangle. In the background, a dense urban landscape with various buildings and a clear blue sky are visible.

04

# Sostenibilidad

## Lanzamiento programa Mide tu Huella

*Huella de Carbono para clientes*



Desarrollamos el programa “Mide tu Huella” cuyo objetivo principal fue sensibilizar y ofrecer a nuestros clientes herramientas prácticas sobre cambio climático y huella de carbono, facilitándoles la gestión de sus impactos ambientales a lo largo de toda su operación y cadena de valor.

La iniciativa contó con la participación de **23 empresas**, reuniendo a un total de **68 asistentes** y logrando más de **140 conexiones** en sus tres jornadas.

## Gestión de Residuos

*Pilotos de gestión integral de residuos*

En julio se implementaron pilotos de gestión de residuos en Buenaventura, Aeroparque y San Bernardo, lo cual nos hizo avanzar fuertemente en la gestión del reciclaje en nuestros centros.

### Métricas Megacentro San Bernardo

#### ¡Nuestros Logros!



Durante el mes de  
**agosto**, gestionamos

**27.130kg**  
DE RESIDUOS

**56%**  
DE LOS RESIDUOS  
fueron recuperados

Durante este trimestre, obtuvimos el Sello de Cuantificación 2023 y el de Reducción 2022 del programa HuellaChile, del Ministerio de Medio Ambiente



7 ENERGÍA ASEQUIBLE  
Y NO CONTAMINANTE

Proporción  
Energía  
Renovable  
Megacentro Chile

2021

-

2022

29,5%

2023

44,5%

1S24

56,8%

11 CIUDADES Y  
COMUNIDADES  
SOSTENIBLES

% de  
infraestructura  
sostenible

2021

33,5%

2022

25,6%

2023

26,2%

1S24

-

12 PRODUCCIÓN  
Y CONSUMO  
RESPONSABLES

% reciclabilidad  
en nuestros  
residuos  
Megacentro Chile

2021

5%

2022

9,2%

2023

13,7%

1S24

-

13 ACCIÓN  
POR EL CLIMA

Emisiones  
Corporativas  
tonCO2eq

2021

137.453<sup>1</sup>

2022

76.127<sup>2</sup>

2023

61.316<sup>3</sup>

1S24

-

1 y 2: Considera emisiones Location Based Holding

3: Considera emisiones Market Based Holding pero sin considerar Megafrió.



## Hito de inicio Coro Ciudadano

*Ochagavía*



Dimos inicio al programa Coro ciudadano, desarrollado en Megacentro Ochagavía. El Coro Ciudadano abre su tercera versión, en donde vecinos de la comuna de Pedro Aguirre Cerda participan de este programa liderado por la cantautora nacional Nicole.

## Reafirmamos compromiso con Futbol Más

*Colina Deportes*



En septiembre, reafirmamos nuestro compromiso con Futbol Más, fundación con la que hemos trabajamos durante los últimos dos años. Junto a la Corporación Municipal de Deportes de Colina y EBCO, participamos en una actividad con representantes de los barrios en donde se ejecuta el programa. Compartimos la convicción de que el deporte puede transformar realidades, un principio que ha guiado nuestros esfuerzos a lo largo de este tiempo.

## Indicadores Sociales

*Sostenibilidad*

**5**  
programas  
desarrollados  
durante  
2024

**29.500 m<sup>2</sup>**  
de superficie  
disponible en  
apoyo y  
colaboración con  
la comunidad

**20.000**  
personas proyectadas  
para 2024,  
beneficiadas de forma  
directa e indirecta con  
la habilitación de  
espacios a nivel  
nacional

A photograph of a street between two industrial buildings. The buildings have yellow and grey corrugated metal siding. A blue semi-transparent rectangle is overlaid in the center, containing the number '05' and the title 'Análisis de Riesgos de Mercado'.

05

## Análisis de Riesgos de Mercado

# Análisis de Riesgo de Mercado

## 1. Riesgo Financiero de Mercado

### a) Riesgo tipo de cambio de Moneda



Riesgo por cambio en el valor de las paridades cambiarias de las monedas en que la compañía efectúa transacciones.

### b) Riesgo por Tasa de Interés



El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento del Grupo y sus inversiones en instrumentos financieros.

### c) Riesgo de Inflación



El riesgo de inflación proviene principalmente de las fuentes de financiamiento. La principal exposición se encuentra relacionada con deudas denominadas en UF.

## 2. Riesgo de Liquidez



Incertidumbre relacionada con la capacidad de dar cumplimiento a las obligaciones financieras.

## 3. Riesgo de Crédito



Riesgo de que en el evento que un cliente u otra contraparte no cumplan con sus obligaciones contractuales.

## 4. Riesgos cambio climático y medioambientales



El cambio climático plantea riesgos para nuestras operaciones. En respuesta, se está incorporado el análisis bajo la metodología Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

## 5. Riesgo Regulatorio, sociopolítico u otros



Los cambios en las condiciones regulatorias, de seguridad y sociopolíticas en los países donde operamos pueden afectar significativamente en nuestros resultados financieros.

## 6. Riesgo de Tecnología y Seguridad de la Información



Riesgo potencial para la seguridad de los sistemas de información, lo que ha llevado a implementar estrictas políticas de ciberseguridad de datos para salvaguardar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información.



06

# Estados Financieros Consolidados

# Estado de Resultado

| CLP\$MM                                                             | 3T24          | 3T23          | Var (%)        | YTD 3T24        | YTD 3T23        | Var (%)        |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Ingresos de actividades ordinarias                                  | 48.321        | 49.462        | -2,31%         | 151.388         | 143.631         | 5,40%          |
| Costo de ventas                                                     | -19.313       | -16.458       | 17,35%         | -56.960         | -51.131         | 11,40%         |
| <b>Ganancia Bruta</b>                                               | <b>29.009</b> | <b>33.004</b> | <b>-12,11%</b> | <b>94.428</b>   | <b>92.500</b>   | <b>2,08%</b>   |
| Gasto de administración                                             | -3.013        | -9.014        | -66,58%        | -19.594         | -23.280         | -15,83%        |
| Otros ingresos por función                                          | 7.937         | 15.187        | -47,74%        | 46.131          | 44.002          | 4,84%          |
| Otros gastos por función                                            | 10            | -116          | -108,47%       | -625            | -325            | 92,25%         |
| <b>Ganancia de actividades operacionales</b>                        | <b>33.942</b> | <b>39.061</b> | <b>-13,10%</b> | <b>120.339</b>  | <b>112.896</b>  | <b>6,59%</b>   |
| Ingresos financieros                                                | 668           | 539           | 24,01%         | 1.385           | 2.274           | -39,11%        |
| Costos financieros                                                  | -15.885       | -14.098       | 12,67%         | -50.204         | -41.664         | 20,50%         |
| Participación empresas relacionadas                                 | 5             | 107           | -95,33%        | -4              | -104            | -96,47%        |
| Otras ganancias (pérdidas)                                          | 3.175         | -797          | -498,18%       | -6.478          | 740             | -975,42%       |
| Diferencias de cambio                                               | 1.288         | -3.855        | -133,41%       | 596             | 1.875           | -68,20%        |
| Resultados por unidades de reajuste                                 | -9.202        | -2.827        | 225,51%        | -30.517         | -28.873         | 5,69%          |
| <b>Ganancia antes de impuestos</b>                                  | <b>13.992</b> | <b>18.128</b> | <b>-22,82%</b> | <b>35.118</b>   | <b>47.146</b>   | <b>-25,51%</b> |
| Gasto por impuestos a las ganancias                                 | -3.066        | -6.165        | -50,26%        | -12.734         | -13.522         | -5,83%         |
| Ganancia (Pérdida) procedente de operaciones discontinuadas         | -658          | -             | 0,00%          | -658            | -               | 0,00%          |
| <b>Ganancia (Pérdida)</b>                                           | <b>10.267</b> | <b>11.964</b> | <b>-14,18%</b> | <b>21.725</b>   | <b>33.624</b>   | <b>-35,39%</b> |
| Utilidad (pérdida) integral atribuible a:                           |               |               |                |                 |                 |                |
| Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora | 9.080         | 8.711         | 4,24%          | 19.078          | 31.293          | -39,03%        |
| Ganancia (Pérdida) atribuible a participaciones no contralodoras    | 1.187         | 3.253         | -63,50%        | 2.647           | 2.330           | 13,60%         |
| <b>EBITDA</b>                                                       | <b>3T24</b>   | <b>3T23</b>   | <b>Var (%)</b> | <b>YTD 3T24</b> | <b>YTD 3T23</b> | <b>Var (%)</b> |
| Ingresos de actividades ordinarias                                  | 48.321        | 49.462        | -2,31%         | 151.388         | 143.631         | 5,40%          |
| Costo de ventas                                                     | -19.313       | -16.458       | 17,35%         | -56.960         | -51.131         | 11,40%         |
| Gasto de administración                                             | -3.013        | -9.014        | -66,58%        | -19.594         | -23.280         | -15,83%        |
| Amortización y depreciación                                         | 403           | 591           | -31,77%        | 1.510           | 1.535           | -1,67%         |
| <b>EBITDA</b>                                                       | <b>26.399</b> | <b>24.581</b> | <b>7,40%</b>   | <b>76.343</b>   | <b>70.755</b>   | <b>7,90%</b>   |



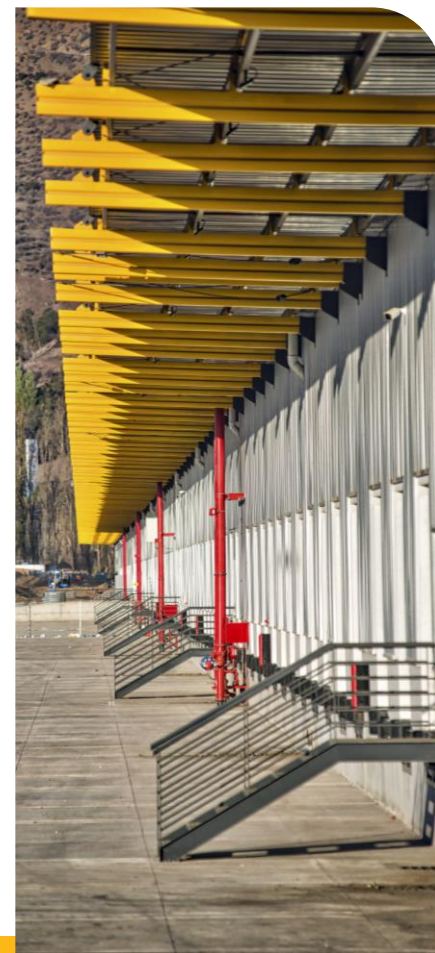
# Balance

| CLP\$ MM                                                            | 3T24             | 4T24             | Var (%)      |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>Activos Corrientes</b>                                           |                  |                  |              |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo                                 | 57.462           | 13.202           | 335,2%       |
| Otros activos no financieros                                        | 20.187           | 23.965           | -15,8%       |
| Deudores comerciales y otras cuentas por                            | 16.552           | 15.225           | 8,7%         |
| Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas                         | 6.214            | 916              | 578,5%       |
| Inventarios                                                         | -                | 172              | -100,0%      |
| Activos por impuestos                                               | 9.057            | 10.659           | -15,0%       |
| Activos disponibles para la venta corriente                         | 201.357          | 107.435          | 87,4%        |
| <b>Total Activo Corriente</b>                                       | <b>310.830</b>   | <b>171.574</b>   | <b>81,2%</b> |
| <b>Activos No Corrientes</b>                                        | -                | -                |              |
| Deudores comerciales y otras cuentas por                            | 652              | 401              | 62,8%        |
| Otros activos financieros                                           | 1.222            | -                | -            |
| Otros activos no financieros                                        | 1.816            | 1.692            | 7%           |
| Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas                         | 1.150            | 233              | 392,9%       |
| Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación | 1.351            | 1.543            | -12,5%       |
| Activos intangibles distintos de la plusvalía                       | 2.967            | 1.762            | 68,4%        |
| Propiedades, Planta y Equipo                                        | 2.257            | 9.292            | -75,7%       |
| Propiedad de inversión                                              | 1.905.554        | 1.891.820        | 0,7%         |
| Activos por impuestos diferidos                                     | 17.780           | 20.643           | -13,9%       |
| <b>Total Activo no Corriente</b>                                    | <b>1.934.750</b> | <b>1.927.387</b> | <b>0,4%</b>  |
| <b>Total Activos</b>                                                | <b>2.245.579</b> | <b>2.098.961</b> | <b>7,0%</b>  |

| CLP\$ MM                                                    | 3T24             | 4T24             | Var (%)      |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>Pasivos Corrientes</b>                                   |                  |                  |              |
| Otros pasivos financieros                                   | 88.950           | 51.640           | 72,3%        |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar     | 28.344           | 30.490           | -7,0%        |
| Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas                  | 7.177            | 10.467           | -31,4%       |
| Otras provisiones                                           | 209              | 90               | 131,6%       |
| Pasivos por Impuestos                                       | 1.268            | 5.028            | -74,8%       |
| Provisiones por beneficios a los empleados                  | 4.038            | 4.313            | -6,4%        |
| Otros pasivos no financieros                                | 1.304            | 13.325           | -90,2%       |
| Pasivos vinculados mantenidos para la venta                 | 59.644           | -                | 0,0%         |
| <b>Total Pasivo Corriente</b>                               | <b>190.934</b>   | <b>115.353</b>   | <b>65,5%</b> |
| <b>Pasivos no Corrientes</b>                                | -                | -                |              |
| Otros pasivos financieros                                   | 1.169.229        | 1.139.229        | 2,6%         |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar     | -                | 90               | -100,0%      |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas                  | 20.976           | 22.577           | -7,1%        |
| Otros pasivos no financieros                                | 13.056           | 1.726            | 656,3%       |
| Pasivo por impuestos diferidos                              | 162.169          | 149.690          | 8,3%         |
| <b>Total Pasivo no Corriente</b>                            | <b>1.365.430</b> | <b>1.313.313</b> | <b>4,0%</b>  |
| <b>Total Pasivos</b>                                        | <b>1.556.363</b> | <b>1.428.666</b> | <b>8,9%</b>  |
| <b>Patrimonio</b>                                           | -                | -                |              |
| Capital emitido                                             | 221.816          | 221.816          | 0,0%         |
| Otras reservas                                              | 79.646           | 76.895           | 3,6%         |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas                             | 253.547          | 234.090          | 8,3%         |
| Resultado del Ejercicio                                     | 19.078           | 25.635           | -25,6%       |
| <b>Total Patrimonio atribuible a los propietarios de la</b> | <b>574.088</b>   | <b>558.436</b>   | <b>2,8%</b>  |
| Participaciones no controladoras                            | 115.128          | 111.859          | 2,9%         |
| <b>Total Patrimonio</b>                                     | <b>689.216</b>   | <b>670.295</b>   | <b>2,8%</b>  |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio</b>                           | <b>2.245.579</b> | <b>2.098.961</b> | <b>7,0%</b>  |

## Estado de flujo de efectivo

| MM\$CLP                                                                                              | 3T24          | 3T23          | Δ MM\$        | Var (%)        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en)</b>                                              |               |               |               |                |
| <b>Actividades de Operación</b>                                                                      |               |               |               |                |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios                                 | 36.505        | 79.527        | -43.023       | -              |
| Otros cobros por actividades de operación                                                            | 249           | -             |               | 0,00%          |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                                          | 473           | -57.702       | 58.175        | -100,82%       |
| Pagos a y por cuenta de los empleados                                                                | -3.445        | -4.299        | 854           | -19,87%        |
| Otros (pagos) entradas por actividades de operación                                                  | -953          | 636           | -1.589        | -249,68%       |
| Recuperación de siniestros                                                                           |               | 39            | -39           | -100,00%       |
| Intereses recibidos                                                                                  |               | -414          | 414           | -100,00%       |
| Impuestos a las ganancias                                                                            | -206          | 5.590         | -5.796        | -103,69%       |
| Otros impuestos pagados                                                                              | -582          | 12.086        | -12.669       | -104,82%       |
| Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas | -             | 4.656         | -4.656        | -100,00%       |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                                                 | -             | 216           | -216          | -100,00%       |
| <b>Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>                               | <b>32.039</b> | <b>40.335</b> | <b>-8.296</b> | <b>-20,57%</b> |



## Estado de flujo de efectivo

| MM\$CLP                                                                                | 3T24           | 3T23           | Δ MM\$      | Var (%)      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
| <b>Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en)</b>                                |                |                |             |              |
| <b>Actividades de Inversión</b>                                                        |                |                |             |              |
| Rescate de instrumentos financieros                                                    | -              | -513           |             | -100,00%     |
| Dividendos Recibidos                                                                   | -              | 8.737          | -8.737      | -100,00%     |
| Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades        | -12            | -              | -12         | 0,00%        |
| Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios | -5.553         | 1.441          | -6.994      | -485,47%     |
| Compras de propiedades, planta y equipo                                                | -779           | -1.009         | 230         | -22,83%      |
| Compra o construcción de propiedades de inversión                                      | -6.414         | -19.910        | 13.496      | -67,79%      |
| Intereses recibidos                                                                    | 552            | -              | 552         | -            |
| Préstamos a entidades relacionadas                                                     | -2.236         | -              | -2.236      | -            |
| Otras entradas (salidas) de efectivo (inversión)                                       | -36            | -189           | 153         | -80,94%      |
| <b>Flujo de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>                  | <b>-12.114</b> | <b>-11.443</b> | <b>-670</b> | <b>5,86%</b> |



## Estado de flujo de efectivo

| MM\$CLP                                                                    | 3T24          | 3T23           | Δ MM\$        | Var (%)         |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|
| <b>Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en)</b>                    |               |                |               |                 |
| <b>Actividades de Financiación</b>                                         |               |                |               |                 |
| Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio     | 7.589         | -              | 7.589         | -               |
| Importes procedentes de préstamos de largo plazo                           | 1.669         | -5.680         | 7.349         | -129,38%        |
| Importes procedentes de la emisión acciones – terceros                     | -             | 14.723         | -14.723       | -100,00%        |
| Dividendos pagados                                                         | -4.051        | -1.816         | -2.236        | 123,12%         |
| Obligaciones con el público (bonos)                                        | 38.148        | -              | 38.148        | -               |
| Pago de obligaciones con el público                                        | -             | -300           | 300           | -100,00%        |
| Préstamos de entidades relacionadas                                        | -3.284        | 167.062        | -170.347      | -101,97%        |
| Intereses pagados                                                          | -317          | -              | -317          | -               |
| Pagos de préstamos                                                         | -6.295        | -9.267         | 2.972         | -32,07%         |
| Pagos de préstamos a entidades relacionadas                                | -2.200        | -167.119       | 164.919       | -98,68%         |
| Pagos de pasivos por arrendamientos financieros                            | -20.322       | -23.501        | 3.179         | -13,53%         |
| <b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación</b> | <b>10.936</b> | <b>-25.897</b> | <b>36.833</b> | <b>-142,23%</b> |
| Incremento (disminución) neta en el efectivo                               | 30.862        | 2.995          | 27.867        | 930,46%         |
| Efecto Variación Tipo de cambio                                            | -466          | 1.113          | -1.578        | -141,85%        |
| Variación neta                                                             | 30.396        | 4.108          | 26.289        | 640,01%         |
| Efectivo al inicio del período                                             | 27.066        | 21.878         | 5.188         | 23,72%          |
| <b>Efectivo al final del período</b>                                       | <b>57.462</b> | <b>25.985</b>  | <b>31.477</b> | <b>121,13%</b>  |



07

# Casos de estudio



## Caso de estudio: Exitosa colocación de bono de UF 1.000.000

MEGACENTRO



Proyectos  
innovadores

Después de cuatro años, el 1 de agosto de 2024, Megacentro regresó exitosamente al mercado de capitales, colocando un bono de UF 1.000.000 destacando su capacidad de resiliencia en el sector inmobiliario.



Exitosa  
colocación

A una tasa de interés anual de 3,68%, representando un spread de 134 puntos básicos sobre la tasa de referencia, y con una demanda de casi 2,5 veces el monto colocado.



Objetivos  
colocación

Este movimiento estratégico responde a la necesidad de refinanciar pasivos, diversificar su base de inversionistas y asegurar una presencia más frecuente en los mercados financieros.



## Caso de estudio: Compromiso a largo plazo con nuestra comunidad

MEGACENTRO



### Proyectos innovadores

Megacentro Ochagavía, propiedad que durante 40 años estuvo abandonada y fue conocida como "Elefante Blanco", fue restaurado por Megacentro el 2013 transformándose en un centro con servicios únicos para la comuna, entre otros como: bancos, registro civil, servicios de salud y supermercado.



### Desarrollo cultural en la comunidad

El espacio ahora alberga ferias vecinales y es sede del Coro Ciudadano Ochagavía, promoviendo actividades comunitarias y culturales.



### Aporte urbano y reconocimientos

El proyecto incluyó la colaboración de la comunidad en la planificación, mejoras urbanas y la creación de una plaza, ganando el Premio Aporte Urbano en 2015 por su impacto en la regeneración urbana.



## Caso de estudio: Oportunidades de crecimiento junto a nuestros clientes



### Escala y éxito operativo

Megacentro Buenaventura es el centro logístico más grande de Chile, con 314.000 m<sup>2</sup> de GLA y a la fecha una ocupación del 100% de su GLA. Clientes de primer nivel internacional, como Mercado Libre y Rosen, han confiado en nuestras soluciones personalizadas (BTS) dentro del parque.



### Impacto económico y social

Ha generado más de 2,000 empleos directos, contribuyendo al desarrollo local y consolidándose rápidamente en 3 años.



### Innovación y sostenibilidad

El centro integra tecnología avanzada en seguridad y eficiencia energética, con diseños que permiten la instalación de paneles solares, destacando su compromiso con la sostenibilidad.



# Análisis Razonado

Tercer Trimestre 2024

**MEGACENTRO**

