

Análisis Razonado

Cuarto 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), 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).



Análisis Razonado

Contenidos

01

Resumen Ejecutivo

02

Análisis de Resultados

03

Banco de Terrenos

04

Sostenibilidad

05

Análisis de Riesgos
de Mercado

06

Estados Financieros
Consolidados





01

Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo



EBITDA CLP \$ 102.122 MM

+7,5% a/a | EBITDA: 2024

NUESTRO NEGOCIO

Implementación de **SAP** como nuestro nuevo **ERP** permitió mejorar la gestión operativa y financiera, asegurando una toma de decisiones más precisa y eficiente, a través de un enfoque "data-driven".

Lanzamiento de la marca MiBodega: siendo el principal referente en la industria de minibodegas en Chile. Se hizo el exitoso lanzamiento de marca generando mayor cercanía con sus clientes.

Como resultado, el **EBITDA** aumentó un **7,5%**, alcanzando **CLP\$ 102.122 millones**. El **margen EBITDA** aumentó a **51,5%**, **2,8 puntos porcentuales** respecto a **2023**.

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 **12,03 veces**.



GLA 1.919.814 m²

+3,1% a/a | GLA: 2024

SUPERFICIE ARRENDABLE

El **GLA 1.919.814 m²** aumentó en **3,1%** comparado al cierre de **2023**, lo anterior explicado principalmente por:

- Rentas Chile: entrada de **MC Recoleta**, expansiones en **MC San Pedro II** y **MC Marathon**.
- Rentas Perú: expansiones de **MC Industriales Sur**.

Al **2024**, la ocupación del holding de cierre fue **93,9%** y la de Renta Industrial Chile **97,3%**.



Emisión UF 2.000.000

Serie F

MERCADO DE CAPITALES

Durante el segundo semestre de 2024, Megacentro alcanzó un importante hito financiero al completar exitosamente la emisión de su **Serie F de bonos**, que incluyó dos colocaciones de **UF 1.000.000 cada una**.

En agosto, se colocó la primera emisión a una tasa de **UF +3,68%**, seguida por una segunda colocación en octubre a una tasa de **UF +3,39%**. Este logro refuerza la solidez financiera de Megacentro y refleja la confianza de los inversionistas en su modelo de negocio y en sus perspectivas de crecimiento.

Resumen Ejecutivo



CLP\$ 708.410 MM

5,7% respecto 2023

Patrimonio: 2024

BALANCE GENERAL

El **total de activos** aumentó un **9,3%** respecto al cierre anterior, impulsado principalmente por el crecimiento de los **activos corrientes**, que aumentaron en **CLP\$137.737 millones** en comparación con **2023**. Este incremento se debe, en gran parte, al aumento de los **activos disponibles para la venta**, explicado principalmente por la filial Megafrío, que fue contabilizada como disponible para la venta.

Además, se registró un aumento de **CLP\$ 31.317 millones en efectivo y equivalentes**, debido a la exitosa colocación de un bono por **UF 2.000.000**, durante el **2024**.

Las **propiedades de inversión** aumentaron respecto a **2023**, manteniéndose en línea con la inflación.

Los **pasivos financieros** fueron **CLP\$ 1.282 miles de millones** al cierre del **2024**, un aumento de **CLP\$ 91.261 millones** respecto al **2023**.

El **patrimonio total** alcanzó **CLP\$ 708.410 millones** al **30 de diciembre de 2024**, experimentando un aumento del **5,7%** respecto al **31 de diciembre de 2023**.

Fuente: Megacentro, datos a diciembre 2024.



DESTACADOS DEL PERÍODO

En 2024, Megacentro renovó su **certificación como Empresa B**, válida por un periodo de tres años, reafirmando así su compromiso con los más altos estándares sociales, ambientales y económicos.

Integración a **Pacto Global** y compromiso con la sostenibilidad. Además, este año Megacentro se unió a la Red Pacto Global Chile - ONU, alineándonos con los más altos estándares en materia de sostenibilidad y gobernanza corporativa.

Durante el 2024, Megacentro recibió el **sello agente de cambio por el desarrollo logístico 2024**, entregado por **Conecta Logística**. Al mismo tiempo, **Euromoney** reconoció a Megacentro como **Latin America's Best Logistics Developer**, **Chile's Best Real Estate Developer** y **Peru's Best Real Estate Developer**. 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.



Venta de Megalogística

HECHOS POSTERIORES

En línea, con la estrategia de Megacentro de enfocarse en el negocio principal, mediante instrumento privado de fecha **31 de enero de 2025**, **Logísticas SpA** vendió la **totalidad de su participación en la sociedad Megalogística SpA**, empresa especializada en servicios de logística y soporte a cadenas de distribución y almacenamiento, a terceros.



02

Análisis de Resultados

Análisis de Resultados

Tabla de Indicadores

	2024	2023	Var
Margen EBITDA (%) (1) (2)	51,5%	48,8%	+2,76 pp
GLA (gross leaseable area) m2	1.919.814	1.862.533	3,08%
Metros arrendados m2	1.803.359	1.774.561	1,62%
Ocupación %	93,9%	95,3%	-1,34 pp
Ocupación Industrial Chile %	97,3%	98,33%	-1,05 pp
Deuda financiera neta (3) /EBITDA (2)	12,03	12,26	-0,24X
Activos libres / deuda financiera neta sin garantías	1,74	2,05	-0,31X
Deuda financiera neta (3)/patrimonio	1,73	1,74	-0,01X
Cobertura de gastos financieros (4)	1,56	1,66	-0,11X
Calificación de riesgo (Humphreys- ICR)	AA- / AA-	AA- / AA-	-

Tendencias de mercado

- **Vacancia de Mercado** ⁽⁵⁾: la vacancia para Gran Santiago cierra en 5,7% a diciembre 2024, disminuyendo 0,2 puntos porcentuales respecto al semestre anterior.
- **Vacancia Megacentro**: registra un nivel de 2,7% al cierre de diciembre 2024 en bodegas del negocio industrial en Chile.

Fuente: Megacentro, datos a diciembre 2024. (1) Margen EBITDA: EBITDA/ ingresos totales. (2) Resultado operacional, incluidas las sociedades fusionadas o absorbidas dentro del holding, excluida la depreciación, amortización, efectos NIIF 16 durante el periodo analizado los últimos 12 meses. (3) Otros pasivos financieros corrientes + otros pasivos financieros no corrientes – efectivos y equivalentes al efectivo – pasivos por arrendamiento. (4) EBITDA/ costos financieros de 12 meses. (5) Colliers. (2024). Centros de Bodegaje, segundo semestre 2024.

Resultados Consolidados

CLP\$MM	2024	2023	Δ MM\$	Var (%)
Ingresos de actividades ordinarias	198.139	194.815	3.324	1,71%
Costo de ventas	-73.829	-69.770	-4.059	5,82%
Ganancia bruta	124.310	125.045	-735	-0,59%
Gasto de administración	-24.351	-32.469	8.118	-25,00%
Otros ingresos por función	80.128	33.682	46.446	137,90%
Otros gastos por función	-789	-627	-162	25,81%
Ganancia de actividades operacionales	179.298	125.631	53.667	42,72%
Ingresos financieros	2.125	3.235	-1.111	-34,33%
Costos financieros	-65.605	-57.157	-8.448	14,78%
Participación empresas relacionadas	11	-95	106	-111,54%
Otras ganancias (pérdidas)	-12.899	3.951	-16.849	-426,50%
Diferencias de cambio	3.346	4.742	-1.396	-29,43%
Resultados por unidades de reajuste	-44.494	-44.716	222	-0,50%
Ganancia antes de impuestos	61.783	35.590	26.192	73,59%
Gasto por impuestos a las ganancias	-28.874	-5.661	-23.213	410,06%
Ganancia (perdida) procedente de operaciones discontinuadas	-1.697	0	-1.697	0,00%
Ganancia (pérdida)	31.212	29.929	1.283	4,29%
Ganancia (perdida) atribuible a los propietarios de la controladora	39.845	25.635	14.210	55,43%
Ganancia (perdida) atribuible a participaciones no contralodoras	-8.633	4.294	-12.927	-301,04%
EBITDA	2024	2023	Δ MM\$	Var (%)
Ingresos de actividades ordinarias	198.139	194.815	3.324	1,71%
Costo de ventas	-73.829	-69.770	-4.059	5,82%
Gasto de administración	-24.351	-32.469	8.118	-25,00%
Amortización y depreciación	2.163	2.458	-296	-12,02%
EBITDA	102.122	95.035	7.087	7,46%

Durante el 2024, los ingresos alcanzaron los CLP\$198.139 millones, lo que representa un aumento del 1,7% respecto del cierre del 2023, impulsados por estabilización de centros en maduración y por otra parte por la incorporación de nuevos clientes a mejores condiciones que en 2023.

El costo de ventas y gastos de administración disminuyeron CLP\$4.059 millones en comparación con el 2023, explicado principalmente a 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 un aumento de CLP\$ 46.446 millones.

Los costos financieros aumentaron un 14,78% respecto al mismo período del año anterior, principalmente explicado por un mayor gasto derivado de la inflación para aquellos créditos denominados en UF y por la depreciación del peso para aquellos créditos denominados en dólares.

Durante el 2024 se generó una pérdida en otras ganancias (pérdidas) explicado por desconsolidación de la filial Megafrío, lo que se va a revertir al momento de la ejecución de la venta.

En el 2024, el resultado por diferencia de cambio fue de CLP\$ 3.346 millones, explicado por créditos, pagarés y cuentas mercantiles en UF y moneda extranjera.

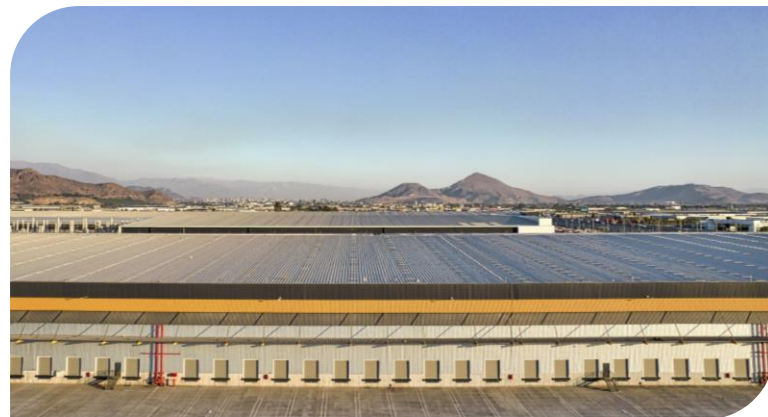
Balance Activos CLP\$ MM

CLP\$ MM	2024	2023	Var (%)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	44.519	13.202	237,2%
Otros activos no financieros	19.977	23.965	-16,6%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.323	15.225	-5,9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	1.892	916	106,6%
Inventarios	0	172	-100,0%
Activos por impuestos	9.491	10.659	-11,0%
Activos disponibles para la venta corriente	219.110	107.435	103,9%
Total activo corriente	309.311	171.574	80,3%
Activos no corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	673	401	67,9%
Otros activos financieros	1.904	0	
Otros activos no financieros	742	1.692	-56%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5	233	-97,8%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.366	1.543	-11,5%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.266	1.762	85,4%
Propiedades, planta y equipo	2.249	9.292	-75,8%
Propiedad de inversión	1.961.768	1.891.820	3,7%
Activos por impuestos diferidos	13.875	20.643	-32,8%
Total activo no corriente	1.985.847	1.927.387	3,0%
Total activos	2.295.158	2.098.961	9,3%

El **total de activos** aumentó un **9,3%** respecto al cierre anterior, impulsado principalmente por el crecimiento de los **activos corrientes**, que aumentaron en **CLP\$137.737 millones** en comparación con **2023**. Este incremento se debe, en gran parte, al aumento de los **activos disponibles para la venta**, explicado principalmente por la filial Megafrió, que fue contabilizada como disponible para la venta.

Además, se registró un aumento de **CLP\$ 31.317 millones** en **efectivo y equivalentes**, debido a la exitosa colocación de un bono por **UF 2.000.000**, durante el **2024**.

Los **activos no corrientes** aumentaron **CLP\$ 58.460 millones** respecto al **2023**. Este aumento se debe al incremento en **propiedades de inversión**, llegando a **CLP\$1.961.768 millones**, crecimiento en línea con la inflación.



Balance Pasivos y Patrimonio CLP\$ MM

CLP\$ MM	2024	2023	Var (%)
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	151.409	51.640	193,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	25.285	30.490	-17,1%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5.036	10.467	-51,9%
Otras provisiones	76	90	-15,6%
Pasivos por impuestos	4.922	5.028	-2,1%
Provisiones por beneficios a los empleados	4.592	4.313	6,5%
Otros pasivos no financieros	341	13.325	-97,4%
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	55.183	0	0,0%
Total pasivo corriente	246.845	115.353	114,0%
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	1.130.721	1.139.229	-0,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas	0	90	-100,0%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	23.390	22.577	3,6%
Otros pasivos no financieros	13.583	1.726	686,8%
Pasivo por impuestos diferidos	172.210	149.690	15,0%
Total pasivo no corriente	1.339.904	1.313.313	2,0%
Total pasivos	1.586.749	1.428.666	11,1%
Patrimonio			
Capital emitido	221.816	221.816	0,0%
Otras reservas	85.697	76.895	11,4%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	234.310	234.090	0,1%
Resultado del ejercicio	39.845	25.635	55,4%
Total patrimonio controlador	581.669	558.436	4,2%
Participaciones no controladoras	126.741	111.859	13,3%
Total patrimonio	708.410	670.295	5,7%
Total pasivos y patrimonio	2.295.158	2.098.961	9,3%

Fuente: Megacentro, datos a diciembre 2024.

Respecto a los **pasivos corrientes**, hubo un aumento de **otros pasivos financieros**, equivalente a **CLP\$ 99.769 millones**, se explica por deuda bancaria que al cierre de **2023** tenía vencimiento en plazo residual superior a un año.

Por otra parte, aumentó la cuenta de **pasivos vinculados mantenidos para la venta**, dado que filial Megafrió fue contabilizada como disponible para venta.

Con respecto a los **pasivos no corrientes**, se observó un aumento de **CLP\$26.591 millones** durante el período, atribuida a un aumento en **impuestos diferidos**.

El **Patrimonio** total alcanzó **CLP\$ 708.410 millones** al 31 de diciembre de **2024**, experimentando un aumento del **5,7%** respecto al 31 de diciembre de **2023**.



Flujo de Efectivo Resumido



	2024	2023	Δ MM\$	Var (%)
Flujo neto de la operación	93.991	102.336	-8.345	-8,2%
Flujo neto de inversión	-31.106	-70.566	39.461	-55,9%
Flujo neto de financiamiento	-33.340	-86.826	53.485	-61,6%
Flujo de efectivo neto	29.545	-55.056	84.601	-153,7%
Efecto variación tipo de cambio	1.772	422	1.350	319,9%
Entrada por consolidación de sociedades	0	222	-222	-100,0%
Efectivo y equivalente al inicio de período	13.202	67.615	-54.413	-80,5%
Efectivo y equivalente al final de período	44.519	13.202	31.316	237,2%

El **flujo de caja proveniente de actividades de operación** alcanzó **CLP\$ 93.991 millones en el período**, lo que representa una disminución de **CLP\$ 8.345 millones** respecto al 2023, debido a la desconsolidación de la filial Megafrío, que fue contabilizada como disponible para la venta.

Por otra parte, el **flujo de inversión** disminuyó en **CLP\$ 39.461 millones** en comparación con 2023. Esta variación se debe a un menor ritmo de inversiones, principalmente por la finalización de proyectos como MC Industriales Sur, MC Buenaventura, MC Marathon y MC Recoleta.

El **flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento** alcanzó **CLP\$ -33.340 millones**, lo que representa una variación de **CLP\$ 53.485 millones** respecto al mismo período de 2023. Esta variación se explica principalmente por la emisión de un nuevo bono público por **UF 2.000.000**.

Indicadores Financieros

Indicadores de liquidez	2024	2023	Δ	Var%	Covenant Límite
Razón de liquidez (1)	1,25	1,49	-0,23	-15,75%	-
Razón ácida (2)	1,25	1,49	-0,23	-15,67%	-
Indicadores de endeudamiento	2024	2023	Δ	Var%	Covenant Límite
Margen EBITDA	51,5%	48,8%	2,8%	5,65%	-
Razón de endeudamiento (3)	2,24	2,13	0,11	5,09%	-
Deuda financiera neta (4)/patrimonio	1,73	1,74	-0,01	-0,30%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera (5)/ patrimonio	1,80	1,76	0,04	2,16%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera neta / patrimonio ajustado (6)	1,74	1,74	0,00	-0,20%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera neta (4)/EBITDA (7)	12,03	12,26	-0,24	-1,94%	-
Cobertura de gastos financieros netos (8)	1,56	1,66	-0,11	-6,38%	-
Activos libres (9)/ deuda financiera neta sin garantías (10)	1,74	2,05	-0,31	-15,23%	Covenant ≥ 1,3x
Proporción deuda corto plazo (11)	0,16	0,08	0,07	92,67%	-
Proporción deuda largo plazo (12)	0,84	0,92	-0,07	-8,14%	-

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

El indicador de **deuda financiera neta/ patrimonio** se sitúa en **1,73** veces, cumpliendo bajo el límite establecido de **2,50** veces.

Al 31 de diciembre de 2024, el indicador de **deuda financiera neta / EBITDA** fue **12,03** 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 **1,74** 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. (8) EBITDA/ Costos Financieros de 12 meses móviles (9) 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. (10) Deuda financiera neta, 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. (11) Total pasivos corrientes/pasivos totales. (12) Total pasivos no corrientes/pasivos totales.



03

Banco de Terrenos

RED MEGACENTRO
ALMACENES & OFICINAS



Melso-Outotec

COMEDOR
BARROS

Terrenos para Desarrollos Futuros



**Industriales
Sur**
Lima
69.000 m²



San Bernardo II
Santiago
143.000 m²

Megapuerto
Santiago
52.000 m²

Aeropuerto II
Santiago
101.000 m²

Chicureo
Santiago
41.000 m²

**Vicuña
Mackenna**
Santiago
6.000 m²

**Los Trapenses
Poniente**
Santiago
9.000 m²

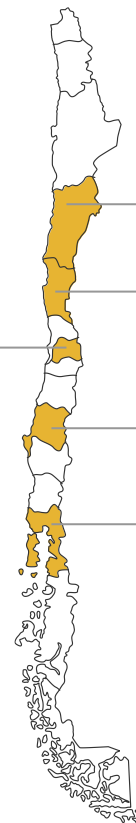


Copiapó II
Copiapó
94.000 m²

Coquimbo Panul
Coquimbo
100.000 m²

Chillán II
Chillán Viejo
118.000 m²

Saesa
Puerto Montt
7.000 m²



Total: 740.000 m²

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

SOSTENIBILIDAD MEDIO AMBIENTE

Science Based Target (SBT)



Durante 2024 avanzamos en el reporte de nuestra **Huella de Carbono** bajo estándar solicitado por SBT y **cuantificamos las metas en base a la Guía Building** del mismo programa. Esto nos acerca en el camino para poder adherirnos formalmente con metas basadas en la ciencia.

Sellos HuellaChile

Obtuvimos el **Sello de Cuantificación 2023** y el **de Reducción 2022** del programa HuellaChile, del Ministerio de Medio Ambiente. Esto se suma a los sellos 2021 y 2022 obtenidos anteriormente.



Programa Mide tu Huella



Por primera vez, realizamos un programa con clientes, cuyo objetivo principal fue **sensibilizar y ofrecer a nuestros clientes** herramientas prácticas sobre cambio climático y huella de carbono.

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.

Reporte bajo estándar TCFD



Reportamos bajo las recomendaciones del **Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)** y su metodología en donde identificamos los principales **riesgos climáticos** de la compañía.

ISO 14.001



Iniciamos la implementación de la norma **ISO 14.001 de Sistemas de Gestión Ambiental**, en cinco de nuestros centros, proyectando tener la certificación durante 2025.

Gestión de residuos



Incorporamos en nuestros centros, empresas de gestión integral de reciclaje de forma de aumentar el número de centros con este servicio. Realizamos campañas de concientización a nuestros clientes, sobre el buen uso de los puntos limpios, fomentando la operación sostenible.

SOSTENIBILIDAD MEDIO AMBIENTE



**Proporción
Energía
Renovable
Megacentro Chile**

2021

2022

2023

2024

-

29,5%

44,5%

61,7%



**% de
infraestructura
reciclada**

2021

2022

2023

2024

33,5%

25,6%

26,2%

25,1% ¹



**% de
reciclabilidad de
residuos en los
centros**

2021

2022

2023

2024

5%

9,2%

13,7%

8,9%



**Emisiones
Corporativas
tonCO2eq**

2021

2022

2023

2024

137.453 ²

76.127 ²

61.316 ³

En
proceso



SOSTENIBILIDAD SOCIAL



Coro Ciudadano Megacentro Ochagavía



Desarrollamos el **Coro Ciudadano** en **Megacentro Ochagavía**. Vecinos de Pedro Aguirre Cerda participan del programa liderado por la cantautora nacional Nicole. En 2024 fue la 3era versión, consolidando la iniciativa.

Programa “Más Barrios” Megacentro Colina



Junto a Fundación Fútbol Más, Corporación Municipal Deportes de Colina y EBCO, implementamos un **programa socio-deportivo** con distintos barrios de Colina, fomentando la actividad deportiva y la cohesión social..

Escuela Atletismo Carrascal



Realizamos por tercera vez el **programa Escuela Atletismo Carrascal** junto a **Fundación Ganbaru**, fomentando el deporte en NNA de diferentes escuelas de Renca y Cerro Navia.

Indicadores Sociales Sostenibilidad

6
programas
desarrollados
en conjunto
con la
comunidad
local durante
2024

29.500 m² de
superficie
disponible a
nivel nacional,
en apoyo y
colaboración
con la
comunidad

Durante el 2024 se activó el **Programa de Relacionamento Comunitario** en las comunas de Temuco y Hualpén. En la primera, se trabajó en conjunto con la JJ.VV aledaña, y en Hualpén se formó una mesa de trabajo con las comunidades.



Implementamos un **programa con 3 organizaciones** de emprendedoras de PAC; en los espacios de **Megacentro Ochagavía**, visibilizando sus creaciones y mejorando sus ingresos .

25.000 m²
Disponibles en el Centro
Comunitario Carrascal, con
12.806 asistentes (clubes
deportivos, empresas,
clubes de adulto mayor,
clubes deportivos, etc)

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	2024	2023	Δ MM\$	Var (%)
Ingresos de actividades ordinarias	198.139	194.815	3.324	1,71%
Costo de ventas	-73.829	-69.770	-4.059	5,82%
Ganancia bruta	124.310	125.045	-735	-0,59%
Gasto de administración	-24.351	-32.469	8.118	-25,00%
Otros ingresos por función	80.128	33.682	46.446	137,90%
Otros gastos por función	-789	-627	-162	25,81%
Ganancia de actividades operacionales	179.298	125.631	53.667	42,72%
Ingresos financieros	2.125	3.235	-1.111	-34,33%
Costos financieros	-65.605	-57.157	-8.448	14,78%
Participación empresas relacionadas	11	-95	106	-111,54%
Otras ganancias (pérdidas)	-12.899	3.951	-16.849	-426,50%
Diferencias de cambio	3.346	4.742	-1.396	-29,43%
Resultados por unidades de reajuste	-44.494	-44.716	222	-0,50%
Ganancia antes de impuestos	61.783	35.590	26.192	73,59%
Gasto por impuestos a las ganancias	-28.874	-5.661	-23.213	410,06%
Ganancia (perdida) procedente de operaciones discontinuadas	-1.697	0	-1.697	0,00%
Ganancia (pérdida)	31.212	29.929	1.283	4,29%
Ganancia (perdida) atribuible a los propietarios de la controladora	39.845	25.635	14.210	55,43%
Ganancia (perdida) atribuible a participaciones no contralodoras	-8.633	4.294	-12.927	-301,04%
EBITDA	2024	2023	Δ MM\$	Var (%)
Ingresos de actividades ordinarias	198.139	194.815	3.324	1,71%
Costo de ventas	-73.829	-69.770	-4.059	5,82%
Gasto de administración	-24.351	-32.469	8.118	-25,00%
Amortización y depreciación	2.163	2.458	-296	-12,02%
EBITDA	102.122	95.035	7.087	7,46%



Balance

CLP\$ MM	2024	2023	Var (%)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	44.519	13.202	237,2%
Otros activos no financieros	19.977	23.965	-16,6%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.323	15.225	-5,9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	1.892	916	106,6%
Inventarios	0	172	-100,0%
Activos por impuestos	9.491	10.659	-11,0%
Activos disponibles para la venta corriente	219.110	107.435	103,9%
Total activo corriente	309.311	171.574	80,3%
Activos no corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	673	401	67,9%
Otros activos financieros	1.904	0	
Otros activos no financieros	742	1.692	-56%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5	233	-97,8%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.366	1.543	-11,5%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.266	1.762	85,4%
Propiedades, planta y equipo	2.249	9.292	-75,8%
Propiedad de inversión	1.961.768	1.891.820	3,7%
Activos por impuestos diferidos	13.875	20.643	-32,8%
Total activo no corriente	1.985.847	1.927.387	3,0%
Total activos	2.295.158	2.098.961	9,3%

CLP\$ MM	2024	2023	Var (%)
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	151.409	51.640	193,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	25.285	30.490	-17,1%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5.036	10.467	-51,9%
Otras provisiones	76	90	-15,6%
Pasivos por impuestos	4.922	5.028	-2,1%
Provisiones por beneficios a los empleados	4.592	4.313	6,5%
Otros pasivos no financieros	341	13.325	-97,4%
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	55.183	0	0,0%
Total pasivo corriente	246.845	115.353	114,0%
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	1.130.721	1.139.229	-0,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar a entidades relacionadas	0	90	-100,0%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	23.390	22.577	3,6%
Otros pasivos no financieros	13.583	1.726	686,8%
Pasivo por impuestos diferidos	172.210	149.690	15,0%
Total pasivo no corriente	1.339.904	1.313.313	2,0%
Total pasivos	1.586.749	1.428.666	11,1%
Patrimonio			
Capital emitido	221.816	221.816	0,0%
Otras reservas	85.697	76.895	11,4%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	234.310	234.090	0,1%
Resultado del ejercicio	39.845	25.635	55,4%
Total patrimonio controlador	581.669	558.436	4,2%
Participaciones no controladoras	126.741	111.859	13,3%
Total patrimonio	708.410	670.295	5,7%
Total pasivos y patrimonio	2.295.158	2.098.961	9,3%

Estado de Flujo de Efectivo

MM\$CLP	2024	2023	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	238.717	243.171	-4.455	-1,83%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-111.021	-100.144	-10.877	10,86%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-21.535	-27.120	5.585	-20,59%
Otros pagos por actividades de operación	-3.151	-4.823	1.672	-34,67%
Impuestos a las ganancias pagados	-9.019	-8.749	-270	3,09%
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de operación	93.991	102.336	-8.345	-8,15%



Estado de Flujo de Efectivo

MM\$CLP	2024	2023	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Rescate de instrumentos financieros	0	15.480	-15.480	-100,00%
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	941	3.016	-2.075	-68,79%
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-1.030	-8.469	7.439	-87,84%
Importes procedentes de la venta de activos intangibles	104	0	104	0,00%
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión	0	159	-159	-100,00%
Compras de propiedades, planta y equipo	-316	-2.566	2.251	-87,70%
Compra o construcción de propiedades de inversión	-30.194	-85.324	55.130	-64,61%
Compras de activos intangibles	-3.069	0	-3.069	0,00%
Intereses recibidos	2.386	1.590	797	50,11%
Otras entradas (salidas) de efectivo (inversión)	70	5.548	-5.477	-98,73%
Flujo de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	-31.106	-70.566	39.461	-55,92%



Estado de Flujo de Efectivo

MM\$CLP	2024	2023	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de la emisión acciones – terceros	2.937	2.727	211	7,72%
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	0	1.742	-1.742	-100,00%
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	74.065	43.041	31.024	72,08%
Total importes procedentes de préstamos	77.003	47.509	29.493	62,08%
Pago obligaciones con el público	-3.624	-3.509	-115	3,26%
Dividendos pagados	-10.746	-6.917	-3.829	55,36%
Obligaciones con el público (bonos)	76.599	0	76.599	0,00%
Intereses pagados	-581	0	-581	0,00%
Préstamos a entidades relacionadas	-449	0	-449	0,00%
Préstamos de entidades relacionadas	3.020	0	3.020	0,00%
Pagos de préstamos	-73.836	-50.531	-23.306	46,12%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-3.599	-10.836	7.237	-66,78%
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-97.126	-62.542	-34.584	55,30%
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	-33.340	-86.826	53.485	-61,60%
Incremento (disminución) neta en el efectivo	29.545	-55.056	84.601	-153,66%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre	1.772	422	1.350	319,95%
Entradas de efectivo procedentes de consolidación de sociedades	0	222	-222	-100,00%
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	31.316	-54.413	85.729	-157,55%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	13.202	67.615	-54.413	-80,47%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	44.519	13.202	31.316	237,20%

Fuente: Megacentro, datos a diciembre 2024.



Análisis Razonado

Cuarto Trimestre 2024

MEGACENTRO

