

Análisis Razonado

Primer Trimestre 2025

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 con 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

Desarrollos

04

Sostenibilidad

05

Casos de Estudio

06

Análisis de Riesgos
de Mercado

07

Estados Financieros
Consolidados





01

Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo



FOCO EN NEGOCIO CORE

Venta de Megalogística: Como parte de la estrategia de Megacentro de focalizarse en su negocio principal, durante el trimestre se concretó la venta de la totalidad de su participación en Megalogística SpA, empresa especializada en servicios de logística y soporte a cadenas de distribución y almacenamiento, a terceros.

Hechos posteriores: Con fecha 4 de abril de 2025, se completó la venta del 100% de las acciones de Mega Frío Chile SpA, operador logístico especializado en alimentos refrigerados.



SALUD FINANCIERA

Reducción del apalancamiento: Como resultado del crecimiento del EBITDA y del proceso de reorganización de activos, el indicador de deuda financiera neta sobre EBITDA se redujo en 0,8 veces en comparación con el mismo trimestre del año anterior, alcanzando 11,53 veces.

Desempeño operativo: El EBITDA del trimestre aumentó un 8,7%, totalizando CLP\$ 27.138 millones. El margen EBITDA se elevó a 56,5%, lo que representa un alza de 8,1 puntos porcentuales respecto a 1T24, impulsado principalmente por la desconsolidación y posterior venta de las filiales logísticas.



OTROS HECHOS DESTACADOS

Cambios en la organización: En la Junta de Accionistas celebrada este año se concretó un cambio en la presidencia del Directorio. El señor Hernán Besomi Tomas, socio fundador, dejó la presidencia y continuará como director. En su reemplazo, asumió el señor Alfredo Moreno Charme.

Sostenibilidad: Se publicó el primer informe TCFD, que aborda la divulgación de riesgos y oportunidades financieras relacionadas con el cambio climático.

1T25 EBITDA

CLP\$ 27.138 MM

+8,7% T/T

1T25 Patrimonio:

CLP\$ 713.050 MM

+2,9% T/T

1T25 Mg. EBITDA:

56,5%

+8,1pp T/T

1T25 DFN/EBITDA UDM :

11,53x

-0,8 veces T/T

1T25 GLA

GLA 1.921.589 m²

+2,4% T/T



02

Análisis de Resultados

Análisis de Resultados

Tabla de Indicadores

	1T25	1T24	Var
Margen EBITDA (%) ^{(1) (2)}	56,5%	48,3%	+8,12 pp
GLA (gross leaseable area) m ²	1.921.589	1.876.910	2,38%
Metros arrendados promedio trimestral m ²	1.821.442	1.767.124	3,07%
Ocupación %	94,8%	94,2%	0,64 pp
Ocupación industrial Chile %	98,0%	98,7%	-0,67 pp
Deuda financiera neta ⁽³⁾ / EBITDA ⁽²⁾ UDM	11,53	12,34	-0,81X
Activos libres / deuda financiera neta sin garantías	1,69	2,20	-0,51X
Deuda financiera neta ⁽³⁾ / patrimonio	1,69	1,74	-0,05X
Cobertura de gastos financieros ⁽⁴⁾	1,60	1,63	-0,03X
Calificación de riesgo (Humphreys- ICR)	AA- / AA-	AA- / AA-	N/A

Durante el **primer trimestre de 2025**, la compañía mostró mejoras relevantes en sus indicadores operacionales y financieros en comparación con el mismo periodo del año anterior:

Margen EBITDA aumentó significativamente de **48,3% a 56,5% (+8,12 pp)**, impulsado principalmente por la desconsolidación y posterior venta de filiales logísticas, lo que tuvo un efecto positivo en los resultados.

Como resultado del aumento en el EBITDA y del proceso de reorganización de activos y pasivos, el indicador de **deuda financiera neta sobre EBITDA** se redujo a **11,53 veces**, lo que representa una disminución de **0,81 veces** en comparación con el mismo trimestre del año anterior.

El indicador de **activos libres sobre deuda financiera neta sin garantías** registró una disminución **0,51 veces** durante el **primer trimestre de 2025**. Esta variación se explica por el aumento en la deuda financiera sin garantías, producto de la colocación de bonos realizada durante el segundo semestre de 2024, lo que incrementó el pasivo correspondiente y redujo la proporción de activos libres respecto dicha deuda. Se estima que este efecto será transitorio, ya que debería revertirse parcialmente una vez que ciertos activos prepagados con los recursos provenientes de la colocación queden liberados de gravámenes.



Resultados Consolidados

CLP\$MM	1T25	1T24	Var(%)	1T25 UDM	1T24UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	48.071	51.676	-6,98%	194.534	200.345	-2,90%
Costo de ventas	-17.880	-18.841	-5,10%	-72.868	-71.312	2,18%
Ganancia bruta	30.190	32.835	-8,05%	121.666	129.033	-5,71%
Gasto de administración	-3.596	-8.425	-57,31%	-19.522	-34.164	-42,86%
Otros ingresos por función	13.420	12.679	5,84%	80.869	30.751	162,98%
Otros gastos por función	-447	-321	39,45%	-916	-839	9,13%
Ganancia de actividades operacionales	39.567	36.768	7,61%	182.097	124.781	45,93%
Ingresos financieros	2.337	810	188,49%	3.651	3.373	8,24%
Costos financieros	-16.003	-16.398	-2,41%	-65.210	-59.906	8,85%
Participación empresas relacionadas	-8	-12	-32,84%	15	-3	-579,13%
Otras ganancias (pérdidas)	-3.076	702	-538,06%	20.429	3.240	530,57%
Diferencias de cambio	2.154	5.091	-57,68%	-36.696	9.096	-503,44%
Resultados por unidades de reajuste	-13.639	-8.200	66,34%	-49.933	-40.371	23,68%
Ganancia antes de impuestos	11.332	18.763	-39,60%	54.352	40.209	35,17%
Gasto por impuestos a las ganancias	-2.395	-2.519	-4,90%	-28.750	-4.033	612,87%
Ganancia procedente de op. disc.	-339	-	N/A	-2.036	-	N/A
Ganancia (pérdida)	8.598	16.244	-47,07%	23.566	36.176	-34,86%
Ganancia atribuible a los prop. cont.	4.387	14.860	-70,48%	29.371	29.767	-1,33%
Ganancia atribuible a prop. no cont.	4.211	1.384	204,36%	-5.805	6.409	-19058%
EBITDA	1T25	1T24	Var(%)	1T25 UDM	1T24UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	48.071	51.676	-6,98%	194.534	200.345	-2,90%
Costo de ventas	-17.880	-18.841	-5,10%	-72.868	-71.312	2,18%
Gasto de administración	-3.596	-8.425	-57,31%	-19.522	-34.164	-42,86%
Amortización y depreciación	544	566	-3,80%	2.141	2.590	-17,34%
EBITDA	27.138	24.976	8,66%	104.284	97.459	7,00%

Durante el **1T25**, los **ingresos** alcanzaron los **CLP\$48.071 millones**, lo que representa una disminución **del 7,0%** respecto del cierre del **1T24**, explicado principalmente por la desconsolidación y venta de las filiales logísticas.

El **costo de venta y gastos de administración** disminuyó **CLP\$5.790 millones** en comparación con el **1T24**, explicado principalmente a la desconsolidación de los negocios logísticos.

Los **otros ingresos por función** del primer trimestre aumentaron **5,84%** con respecto a los del mismo período del año anterior, lo que se explica principalmente por un mayor incremento en el valor de las propiedades de inversión, impulsado por una inflación más alta en este trimestre en comparación con la del año anterior.

Durante el **1T25**, los **ingresos financieros** aumentaron en **CLP\$ 1.500 millones** en comparación con el **1T24**, impulsados por la utilidad generada por el derivado asociado a la deuda de Megacentro Miramar.

Costos Financieros se mantuvieron relativamente estables respecto al mismo trimestre del año anterior, de acuerdo con el pago habitual de las obligaciones financieras de la compañía.

En el **primer trimestre de 2025** se evidenció una **pérdida en el rubro de otras ganancias (pérdidas)**, como consecuencia de la venta de las filiales logísticas. No obstante, este impacto fue **mitigado parcialmente por la ganancia derivada de la venta de Torremayor Los Trapenses**.

En el **1T25**, el resultado por **diferencia de cambio** fue de **CLP\$ 2.154 millones**, impulsado principalmente por la apreciación del peso chileno frente al dólar y al sol. Este efecto tuvo un impacto positivo sobre los pasivos denominados en dichas monedas.

El **gasto por unidad de reajuste** aumentó en **66,34%**, explicado principalmente por una **variación de la UF mayor al periodo comparable**.

Resultados por Segmento

Durante el **primer trimestre de 2025**, los **ingresos consolidados** de la compañía totalizaron **CLP\$ 48.071 millones**, lo que representa una disminución del **6,98%** en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta baja se explica principalmente por la salida del segmento Logística, que dejó de consolidar ingresos debido a su proceso de venta.

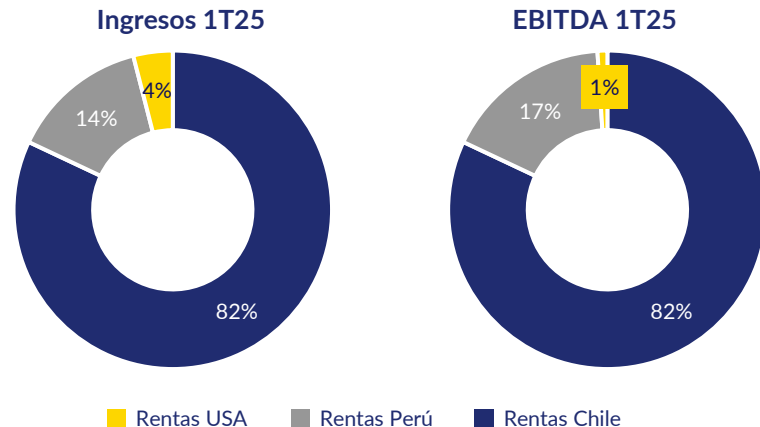
Renta inmobiliaria creció un **8,67%** respecto al trimestre anterior. Explicado por un crecimiento generalizado en todos los países, en que opera la compañía.

Rentas Chile registró ingresos por **CLP\$ 39.710 millones**, lo que representa un crecimiento del **7,18%** respecto al **1T24**. Este resultado responde a mejores tarifas y un aumento de GLA.

Rentas Perú también presentó una evolución favorable, con un aumento del **16,21 %** en sus ingresos, alcanzando los **CLP\$ 6.602 millones**. Este crecimiento se debe a la puesta en marcha de nuevas bodegas en el centro Industriales Sur.

Rentas USA reportó ingresos por **CLP\$ 2.136 millones**, con una variación positiva del **21,08%**. Esta mejora responde a un alza generalizada de tarifas.

En cuanto al **EBITDA**, el resultado consolidado del **1T25** fue de **CLP\$ 27.138 millones**, lo que representa un crecimiento del **8,66%** respecto al **1T24**.



Ingresos por segmento

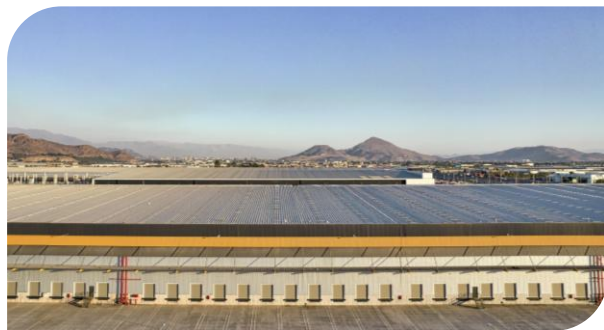
Ingresos	1T25	1T24	Var(%)
Renta Inmobiliaria	48.071	44.237	8,67%
Rentas Chile	39.710	37.050	7,18%
Rentas Perú	6.602	5.681	16,21%
Rentas USA	2.136	1.764	21,08%
Otros ⁽¹⁾	-377	258	46,11%
Logística	-	9.972	N/A
Otros ⁽¹⁾	-	-2.532	N/A
Total	48.071	51.676	-6,98%

Balance Activos

CLP\$ MM	1T25	4T24	Δ MM\$	Var (%)
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	40.416	44.519	-4.103	-9,2%
Otros activos no financieros	20.215	19.977	238	1,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.616	14.323	293	2,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.317	1.892	425	22,5%
Activos por impuestos	10.430	9.491	939	9,9%
Activos disponibles para la venta corriente	183.497	219.110	-35.612	-16,3%
Total activo corriente	271.491	309.311	-37.820	-12,2%
Activos no corrientes				
Otros activos financieros	-	1.904	-1.904	N/A
Otros activos no financieros	394	742	-348	-47%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	681	673	8	1,2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5	5	-0	0,0%
Inv. contabilizadas utilizando el método de la participación	1.358	1.366	-8	-0,6%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.255	3.266	-11	-0,3%
Propiedades, planta y equipo	2.230	2.249	-19	-0,8%
Propiedad de inversión	1.976.832	1.961.768	15.064	0,8%
Activos por impuestos diferidos	16.262	13.875	2.387	17,2%
Total activo no corriente	2.001.016	1.985.847	15.169	0,8%
Total activos	2.272.508	2.295.158	-22.651	-1,0%

El total de activos disminuyó un 1,0% respecto al cierre del año anterior, impulsado principalmente por la caída de los **activos corrientes**, que disminuyeron en **CLP\$37.820 millones** en comparación con **1T24**. Esta disminución se debe, en gran parte, a la caída de los **activos disponibles para la venta**, explicado por las ventas del Apart Hotel Torre Mayor y las filiales logísticas.

Los **activos no corrientes** aumentaron **CLP\$ 15.169 millones** respecto al **1T24**. Este aumento se debe al incremento en **propiedades de inversión**, llegando a **CLP\$1.976.832 millones**, crecimiento en línea con la inflación.



Balance Pasivos y Patrimonio

CLP\$MM	1T25	4T24	ΔMM\$	Var (%)
Pasivos Corrientes				
Otros pasivos financieros	148.831	151.409	-2.578	-1,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	24.531	25.285	-754	-3,0%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	2.078	5.036	-2.957	-58,7%
Otras provisiones	592	76	516	676,7%
Pasivos por Impuestos	5.212	4.922	290	5,9%
Provisiones por beneficios a los empleados	2.711	4.592	-1.881	-41,0%
Otros pasivos no financieros	1.253	341	912	267,5%
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	56.735	55.183	1.551	2,8%
Total Pasivo Corriente	241.944	246.845	-4.901	-2,0%
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros	1.105.393	1.130.721	-25.328	-2,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	23.176	23.390	-214	0,9%
Pasivo por impuestos diferidos	175.386	172.210	3.176	1,8%
Otros pasivos no financieros	13.559	13.583	-24	-0,2%
Total Pasivo no Corriente	1.317.514	1.339.904	-22.390	-1,7%
Total Pasivos	1.559.458	1.586.749	-27.291	-1,7%
Patrimonio				
Capital emitido	221.816	221.816	-	0,0%
Otras reservas	83.828	85.697	-1.869	-2,2%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	274.877	234.310	40.566	17,3%
Resultado del Ejercicio	4.387	39.845	-35.458	-89,0%
Total Patrimonio controlador	584.908	581.669	3.239	0,6%
Participaciones no controladoras	128.142	126.741	1.402	1,1%
Total Patrimonio	713.050	708.410	4.640	0,7%
Total Pasivos y Patrimonio	2.272.508	2.295.158	-22.651	-1,0%

Al 31 de marzo de 2025, el total de pasivos se disminuyó en CLP 27.291 millones respecto a diciembre de 2024, tanto por una disminución de los pasivos corrientes por CLP 4.901 millones, como de los pasivos no corrientes por CLP 22.390 millones.

Respecto a los pasivos corrientes, se registró una disminución de CLP\$ 2.957 millones en cuentas por pagar a entidades relacionadas, explicada principalmente por el pago de la porción de corto plazo de la deuda asociada a la venta de Torre Mayor y por la reducción del saldo en la cuenta de dividendos por pagar, tras los pagos efectuados durante el trimestre.

Con respecto a los pasivos no corrientes, se observó una disminución de CLP\$25.328 millones durante el período, atribuida a una disminución de otros pasivos financieros, debido al prepago de deudas que surgen por la venta de Torre mayor y la filial Megafrió.

Patrimonio total alcanzó CLP\$ 713.050 millones al 31 de marzo de 2025, experimentando un aumento del 0,7% respecto al 31 de diciembre de 2024.



Flujo de Efectivo Resumido



	1T25	1T24	ΔMM\$	Var(%)
Flujo neto de la operación	24.115	29.065	-4.950	-17,0%
Flujo neto de inversión	-2.987	-10.998	8.011	-72,8%
Flujo neto de financiamiento	-24.793	21.027	-45.819	-217,9%
Flujo de efectivo neto	-3.665	39.094	-42.759	-109,4%
Entrada por consolidación de sociedades	-438	1.207	-1.645	-136,3%
Efectivo y equivalente al inicio de período	44.519	13.202	31.316	237,2%
Efectivo y equivalente al final de período	40.416	53.504	-13.088	-24,5%

El flujo de caja generado por **actividades de operación** alcanzó **CLP\$24.115 millones** durante el período, lo que representa una disminución de **CLP\$4.950 millones** en comparación con el primer trimestre de 2024. Aproximadamente la mitad de esta disminución se explica por el pago de contribuciones de periodos anteriores, así como por el inicio del pago de impuestos por parte de ciertas sociedades que anteriormente no tributaban. Adicionalmente, la desconsolidación de las filiales logísticas tuvo un efecto negativo en el flujo operativo

Por otra parte, el **flujo de inversión** disminuyó en **CLP\$8.011 millones** respecto al **primer trimestre de 2024**, principalmente debido a un menor ritmo de inversiones asociado a la finalización de proyectos.

El **flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento** alcanzó **CLP\$ -24.793 millones**, correspondiente al pago habitual de las obligaciones. Esta cifra representa una variación de **CLP\$ 45.819 millones** respecto al primer trimestre de 2024, explicada principalmente por los financiamientos recibidos ese año para el desarrollo de los proyectos Buenaventura, San Bernardo, San Pedro, Coquimbo e Industriales Sur.

Indicadores Financieros

Indicadores de liquidez	1T25	1T24	Δ	Var%	Covenant Límite
Razón de liquidez ⁽¹⁾	1,12	0,82	0,30	37,41%	-
Razón ácida ⁽²⁾	1,12	0,82	0,30	37,66%	-
Indicadores de endeudamiento	1T25	1T24	Δ	Var%	Covenant Límite
Margen EBITDA ⁽³⁾	56,5%	48,3%	8,1%	16,81%	-
Razón de endeudamiento ⁽⁴⁾	2,19	2,18	0,00	0,21%	-
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾ /patrimonio	1,69	1,74	-0,05	-2,78%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera ⁽⁶⁾ / patrimonio	1,78	1,76	0,03	1,50%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera neta / patrimonio ajustado ⁽⁷⁾	1,73	1,74	-0,01	-0,85%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾ /EBITDA UDM ⁽⁸⁾	11,53	12,34	-0,81	-6,54%	-
Cobertura de gastos financieros netos ⁽⁹⁾	1,60	1,63	-0,03	-1,70%	-
Activos libres ⁽⁹⁾ / deuda financiera neta sin garantías ⁽¹¹⁾	1,69	2,20	-0,51	-23,09%	Covenant ≥ 1,3x
Proporción deuda corto plazo ⁽¹²⁾	0,16	0,08	0,08	87,41%	-
Proporción deuda largo plazo ⁽¹³⁾	0,84	0,92	-0,08	-7,89%	-

Al cierre de marzo de 2025, Megacentro mantuvo una **amplia holgura** respecto a sus **covenants financieros**.

El indicador de deuda **financiera neta sobre patrimonio** se ubicó en **1,78 veces**, cumpliendo holgadamente con el límite establecido de **2,50 veces**.

En línea con el proceso de reorganización de activos y optimización de la estructura financiera, el ratio de **deuda financiera neta/EBITDA UDM** se redujo a **11,53 veces**, lo que representa una disminución de **0,8 veces** en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Esta mejora se explica principalmente por el crecimiento del EBITDA, impulsado por la estabilización de centros en fase de maduración, así como por el pago de deuda asociado a la venta de activos no estratégicos.

Adicionalmente, el indicador de **activos libres sobre deuda financiera neta sin garantías** alcanzó **1,69 veces**, superando con holgura el umbral mínimo requerido de **1,30 veces**.



(1) Activos corrientes / pasivos corrientes (2) Activos corrientes - inventarios / pasivos corrientes (3) Resultado operacional, incluidas las sociedades fusionadas o absorbidas dentro del holding, excluida la depreciación, amortización, efectos NIIF 16 desde enero 2025 a marzo 2025 (4) Pasivos totales/patrimonio total (5) Otros pasivos financieros corrientes + otros pasivos financieros no corrientes - efectivos y equivalentes al efectivo - pasivos por arrendamiento (6) Otros pasivos financieros corrientes + otros pasivos financieros no corrientes - pasivos por arrendamiento (7) Patrimonio total - cuentas por cobrar EERRR (8) 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 (9) EBITDA/ Costos Financieros de 12 meses móviles (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, 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

Desarrollos

MEGA CENTRO
ALMACENES & OFICINAS
REC MEGA CENTRO



Melso-Outotec

COMEDOR
BAROS

Proyectos en Ejecución

Proyectos en ejecución	Tipo	País	GLA m ²	Fecha de apertura
Ampliación bodega Axionlog	Megacentro	Chile	6.000	2026
Megacentro Chicureo	Megacentro	Chile	5.500	2026
Ampliación Megacentro Rukán	Megacentro	Chile	1.500	2026
Expansión Industriales Sur E6	Megacentro	Perú	43.000	2026
Total			56.000	2026



Desarrollo: Industriales Sur

Expansión Industriales Sur – Etapa 6

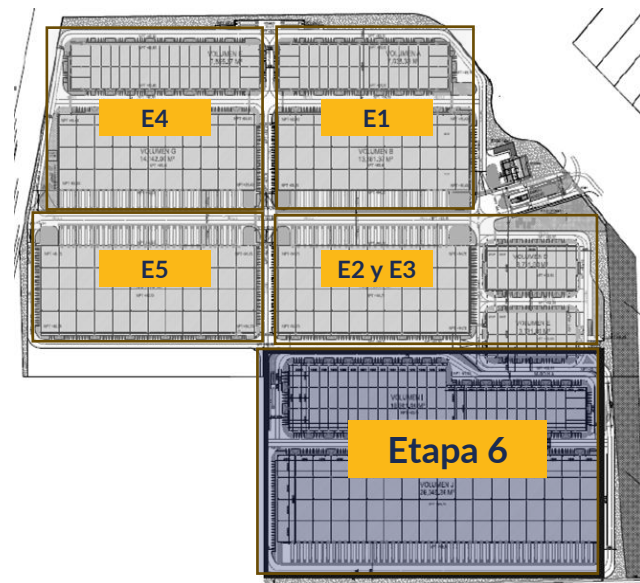
Ubicación: Perú- Lurín

Formato: Industrial

Fecha apertura: 2026

GLA Actual: 84.165 m²

GLA Adicional: 42.539 m²



El centro Industriales Sur es un parque industrial clase A, ubicado en el distrito de Lurín, al sur de Lima. Actualmente cuenta con una superficie construida de 84 mil metros cuadrados.

Se encuentra en desarrollo la sexta etapa del complejo, la cual incorporará 42.500 metros cuadrados adicionales en dos naves, una logística y en una Flex. Con esta expansión, Industriales Sur se posicionará como uno de los centros industriales más grandes de la ciudad de Lima.

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

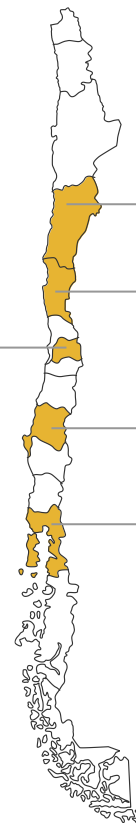


Copiapó II
Copiapó
94.000 m²

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 rooftop garden. The roof is covered with 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



MEGACENTRO

Huella de Carbono



Partimos nuestra medición de **Huella de Carbono** bajo estándar SBTi.

Desde hace seis años medimos anualmente nuestra Huella de Carbono Corporativa, fortaleciendo la trazabilidad de nuestras emisiones y permitiéndonos avanzar con una estrategia de reducción sólida y sustentada.

Certificación Edge Perú



Iniciamos el proceso de certificación EDGE en Industriales Sur, en Perú. Será nuestro primer activo con esta certificación, que refleja nuestro compromiso con la sostenibilidad en eficiencia energética, uso del agua y selección de materiales.

ISO 14001



Seguimos avanzado con la implementación de la norma **ISO 14001 de Sistemas de Gestión Ambiental**, en cinco de nuestros centros, proyectando tener la certificación en el segundo semestre de 2025.

Gestión Integral de Residuos



Iniciamos un proceso de asesoría para identificar la mejor forma de gestionar los residuos generados en nuestros centros, de acuerdo con nuestro modelo de negocio, priorizando la sostenibilidad y la optimización de recursos.



SOSTENIBILIDAD MEDIO AMBIENTE

7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE 	Proporción Energía Renovable Megacentro Chile	2021 -	2022 29,5%	2023 44,5%	2024 61,7%
11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES 	% de infraestructura reciclada	2021 33,5%	2022 25,6%	2023 26,2%	2024 25,1% ⁽¹⁾
12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES 	% de reciclabilidad de residuos en los centros	2021 5%	2022 9,2%	2023 13,7%	2024 8,9%
13 ACCIÓN POR EL CLIMA 	Emisiones Corporativas tonCO2eq	2021 137.453 ⁽²⁾	2022 76.127 ⁽²⁾	2023 61.316 ⁽³⁾	2024 -

(1) Superficie reciclada se mantiene, pero GLA total aumentó.

(2) Considera emisiones Location Based Holding.

(3) Considera emisiones Market Based Holding pero sin considerar Megafrio.



SOSTENIBILIDAD SOCIAL

Escuela Atletismo Carrascal

Megacentro Carrascal



Comenzamos la 4ta versión del programa Escuela Atletismo Carrascal junto a Fundación Ganbaru, fomentando el deporte de diferentes escuelas de Renca y Cerro Navia.

Feria Emprendedoras Megacentro Ochagavía



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

Trabajo con Red Pacto Global Chile



En marzo de 2025 iniciamos nuestra colaboración con Pacto Global Chile, participando activamente en los talleres enfocados en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 11 y 13.

Megacentro Arauco



Reforzamos la mesa de trabajo con las diferentes organizaciones del sector y la JJ.VV aledaña, manteniendo así el Programa de Relacionamento Comunitario en Hualpén.

Relacionamento Comunitario Megacentro Marathon



Dada la importancia del territorio, se ha mantenido una participación activa de la comunidad de Los Jazmines, con una comunicación bidireccional y un enfoque territorial.

Megacentro San Diego



Para abordar diversas problemáticas que afectan a la comunidad, sostenemos reuniones periódicas y gestionamos distintas formas de apoyo para los vecinos aledaños a Megacentro San Diego.

29.500 m² disponibles a la comunidad, reforzando infraestructura disponible en Centro Comunitario Carrascal (Cerro Navia) y Megacentro Arauco (Hualpén)



05

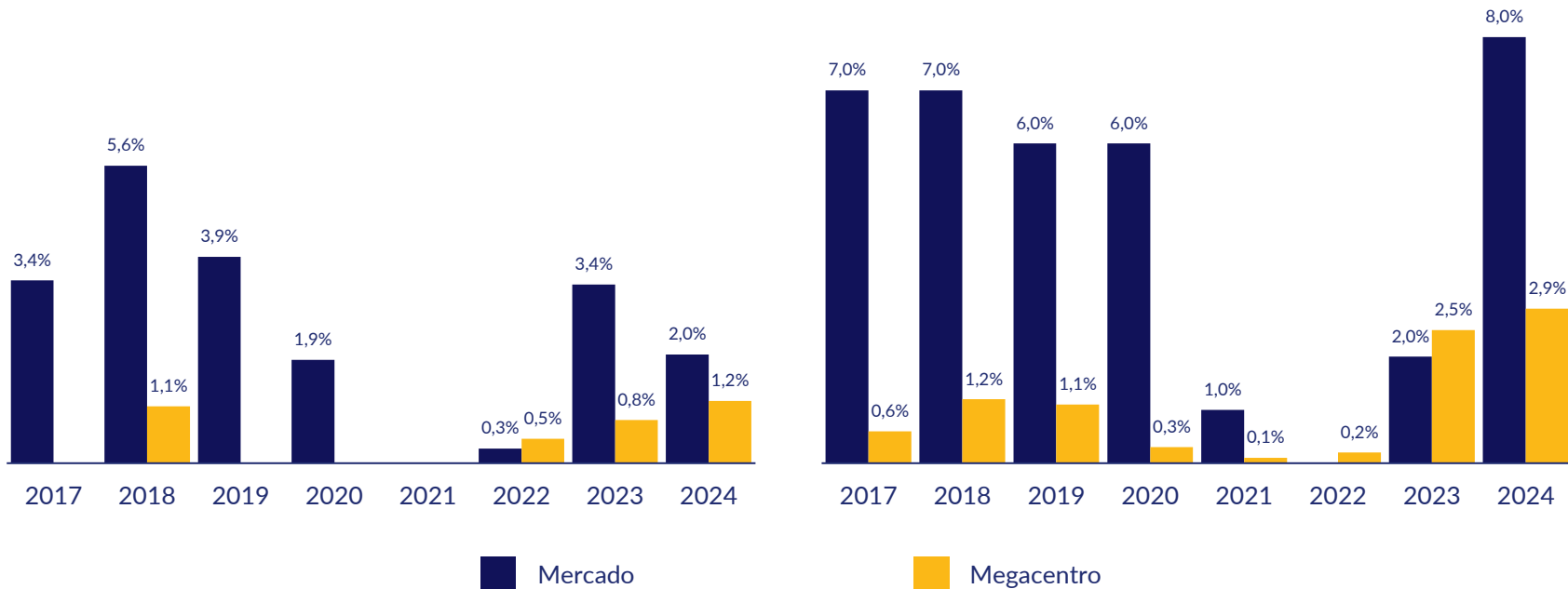
Casos de estudio

Caso de Estudio: Tendencias de mercado

La **propuesta de valor** de Megacentro, sustentada en una **mayor calidad de producto** y una estrecha **relación con sus clientes**, le ha permitido mantener tasas de vacancia más estables y consistentemente inferiores a las del mercado

Vacancia centros industriales Clase A ⁽¹⁾

Vacancia centros industriales Clase B ⁽²⁾

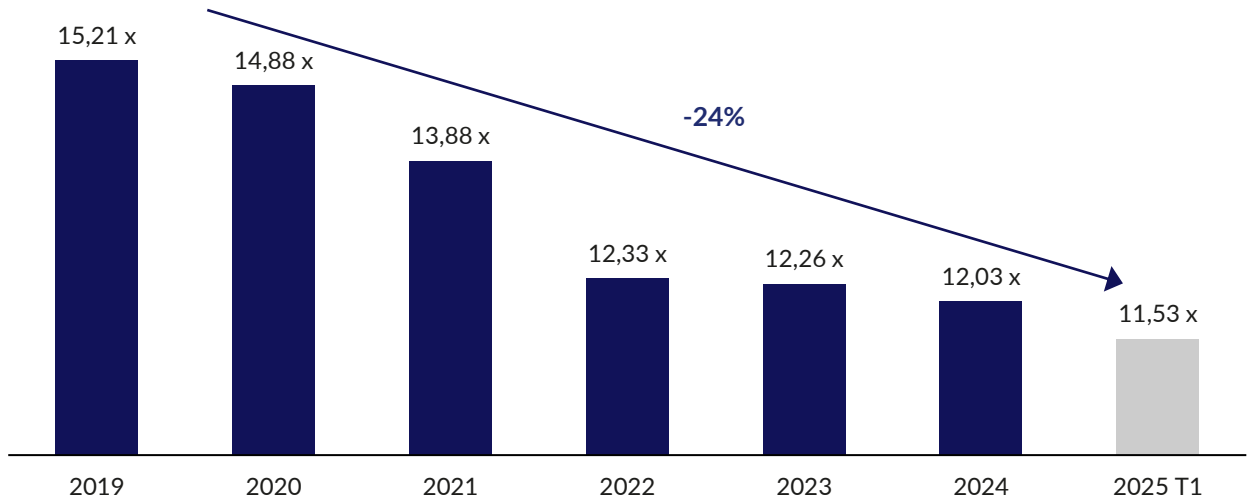


Fuente: Reporte GPS Property 2024 (1) Bodegas Clase A: Altura al hombro mayor o igual a 10 metros, resistencia contra incendio del Edificio: Clase A (RF120 en pilares y muros divisorios; RF60 en techumbre), Andenes de carga, Pavimento interior de alto estándar, Módulos de 2.000 mt2 (2) Bodegas Clase B: Altura al hombro inferior a 10 metros, resistencia contra incendio del Edificio: Clase C (RF60 en pilares y muros divisorios; RF30 en techumbre).

Caso de Estudio: Fortalecimiento Financiero

Megacentro se ha enfocado en su negocio principal y en reducir deuda, mediante desinversiones estratégicas y reemplazo de deuda con emisiones corporativas para fortalecer su estructura financiera

Evolución del DFN/EBITDA



Desinversiones: \$ 200 mil millones



Colocaciones: UF 5 millones (bonos corporativos)



EBITDA +112% →
DFN/EBITDA ↓3,68 x

Emisión
UF 3.000.000
a 25 años

Aumento de
capital 14%
de la
propiedad

Venta de activos por
\$121 mil millones
6 propiedades en
USA, Megarchivos y
terrenos en Chile

Venta de activos por
\$20 mil millones
Torres residenciales
MC San Diego
Emisión serie F por
UF 2.000.000

Venta de activos por
\$57 mil millones
Megalogística,
Megafrio y
Torremayor

A photograph of a long, straight industrial street flanked by large, modern buildings with yellow and grey corrugated metal siding. The street is paved and has a dashed white line down the center. The sky is clear and blue. A semi-transparent blue rectangle is overlaid in the center of the image, containing the text '06' and 'Análisis de Riesgos de Mercado'.

06

Análisis de Riesgos de Mercado

Análisis de Riesgo de Mercado

1. Riesgo financiero de mercado

a) Riesgo tipo de cambio de moneda



El riesgo al que está expuesto Redmegacentro 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.



07

Estados Financieros Consolidados

Estado de Resultado

CLP\$MM	1T25	1T24	Var(%)	1T25UDM	1T24UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	48.071	51.676	-6,98%	194.534	200.345	-2,90%
Costo de ventas	-17.880	-18.841	-5,10%	-72.868	-71.312	2,18%
Ganancia bruta	30.190	32.835	-8,05%	121.666	129.033	-5,71%
Gasto de administración	-3.596	-8.425	-57,31%	-19.522	-34.164	-42,86%
Otros ingresos por función	13.420	12.679	5,84%	80.869	30.751	162,98%
Otros gastos por función	-447	-321	39,45%	-916	-839	9,13%
Ganancia de actividades operacionales	39.567	36.768	7,61%	182.097	124.781	45,93%
Ingresos financieros	2.337	810	188,49%	3.651	3.373	8,24%
Costos financieros	-16.003	-16.398	-2,41%	-65.210	-59.906	8,85%
Participación empresas relacionadas	-8	-12	-32,84%	15	-3	-579,13%
Otras ganancias (pérdidas)	-3.076	702	-538,06%	20.429	3.240	530,57%
Diferencias de cambio	2.154	5.091	-57,68%	-36.696	9.096	-503,44%
Resultados por unidades de reajuste	-13.639	-8.200	66,34%	-49.933	-40.371	23,68%
Ganancia antes de impuestos	11.332	18.763	-39,60%	54.352	40.209	35,17%
Gasto por impuestos a las ganancias	-2.395	-2.519	-4,90%	-28.750	-4.033	612,87%
Ganancia (perdida) procedente de op. disc.	-339	0	0,00%	-2.036	-	0,00%
Ganancia (pérdida)	8.598	16.244	-47,07%	23.566	36.176	-34,86%
Ganancia (perdida) atribuible a los prop. cont.	4.387	14.860	-70,48%	29.371	29.767	-1,33%
Ganancia (perdida) atribuible a prop. no cont.	4.211	1.384	204,36%	-5.805	6.409	-19058%
EBITDA	1T25	1T24	Var(%)	1T25UDM	1T24UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	48.071	51.676	-6,98%	194.534	200.345	-2,90%
Costo de ventas	-17.880	-18.841	-5,10%	-72.868	-71.312	2,18%
Gasto de administración	-3.596	-8.425	-57,31%	-19.522	-34.164	-42,86%
Amortización y depreciación	544	566	-3,80%	2.141	2.590	-17,34%
EBITDA	27.138	24.976	8,66%	104.284	97.459	7,00%



Balance: Activos

CLP\$ MM	1T25	4T24	Var (%)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	40.416	44.519	-9,2%
Otros activos no financieros	20.215	19.977	1,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.616	14.323	2,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.317	1.892	22,5%
Activos por impuestos	10.430	9.491	9,9%
Activos disponibles para la venta corriente	183.497	219.110	-16,3%
Total activo corriente	271.491	309.311	-12,2%
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	-	1.904	N/A
Otros activos no financieros	394	742	-47%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	681	673	1,2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5	5	0,0%
Inv. contabilizadas utilizando el método de la participación	1.358	1.366	-0,6%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.255	3.266	-0,3%
Propiedades, planta y equipo	2.230	2.249	-0,8%
Propiedad de inversión	1.976.832	1.961.768	0,8%
Activos por impuestos diferidos	16.262	13.875	17,2%
Total activo no corriente	2.001.016	1.985.847	0,8%
Total activos	2.272.508	2.295.158	-1,0%

CLP\$MM	1T25	4T24	Var (%)
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros	148.831	151.409	-1,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	24.531	25.285	-3,0%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas	2.078	5.036	-58,7%
Otras provisiones	592	76	676,7%
Pasivos por Impuestos	5.212	4.922	5,9%
Provisiones por beneficios a los empleados	2.711	4.592	-41,0%
Otros pasivos no financieros	1.253	341	267,5%
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	56.735	55.183	2,8%
Total Pasivo Corriente	241.944	246.845	-2,0%
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	1.105.393	1.130.721	-2,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	23.176	23.390	0,9%
Pasivo por impuestos diferidos	175.386	172.210	1,8%
Otros pasivos no financieros	13.559	13.583	-0,2%
Total Pasivo no Corriente	1.317.514	1.339.904	-1,7%
Total Pasivos	1.559.458	1.586.749	-1,7%
Patrimonio			
Capital emitido	221.816	221.816	0,0%
Otras reservas	83.828	85.697	-2,2%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	274.877	234.310	17,3%
Resultado del Ejercicio	4.387	39.845	-89,0%
Total Patrimonio controlador	584.908	581.669	0,6%
Participaciones no controladoras	128.142	126.741	1,1%
Total Patrimonio	713.050	708.410	0,7%
Total Pasivos y Patrimonio	2.272.508	2.295.158	-1,0%

Estado de Flujo de Efectivo

CLP\$ MM	1T25	1T24	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	55.685	60.423	-4.738	-7,84%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-21.384	-16.587	-4.797	28,92%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-4.140	-7.958	3.818	-47,98%
Otros pagos por actividades de operación	-4.554	-4.738	185	-3,90%
Impuestos a las ganancias pagados	-1.493	-2.074	581	-28,01%
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de operación	24.115	29.065	-4.950	-17,03%



Estado de Flujo de Efectivo

CLP\$ MM	1T25	1T24	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Rescate de instrumentos financieros	1.889	-	1.889	0,00%
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	-	941	-941	N/A
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	-	-25	25	N/A
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	1.985	-	1.985	0,00%
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-14	-27	13	-46,93%
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión	-	298	-298	N/A
Compras de propiedades, planta y equipo	-85	-1.409	1.324	-93,93%
Compra o construcción de propiedades de inversión	-6.967	-11.193	4.227	-37,76%
Compras de activos intangibles	-143	-	-143	0,00%
Intereses recibidos	349	264	85	32,29%
Otras entradas (salidas) de efectivo (inversión)	-	153	-153	N/A
Flujo de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	-2.987	-10.998	8.011	-72,84%



Estado de Flujo de Efectivo

CLP\$ MM	1T25	1T24	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	58.878	-58.878	N/A
Total importes procedentes de préstamos	-	58.878	-58.878	N/A
Dividendos pagados	-2.156	-1.770	-385	21,76%
Obligaciones con el público (bonos)	-1.522	-	-1.522	0,00%
Intereses pagados	-11.652	-11.692	40	-0,34%
Préstamos a entidades relacionadas	-	-1.728	1.728	N/A
Préstamos de entidades relacionadas	-	2	-2	N/A
Pagos de préstamos	-2.174	-5.231	3.057	-58,45%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-7.735	7.735	N/A
Pagos de pasivos por arrendamientos	-7.289	-9.697	2.407	-24,82%
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	-24.793	21.027	-45.819	-217,91%
Incremento (disminución) neta en el efectivo	-3.665	39.094	-42.759	-109,37%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el Efectivo y equivalentes al efectivo	-438	1.207	-1.645	-136,25%
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-4.103	40.301	-44.404	-110,18%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	44.519	13.202	31.316	237,20%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	40.416	53.504	-13.088	-24,46%



Análisis Razonado

Primer Trimestre 2025