



MEGACENTRO

Análisis Razonado

Segundo
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.megacentro.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).

MEGACENTRO



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

Como parte de la estrategia de Megacentro para **focalizarse en su negocio principal**, durante el primer trimestre de 2025 concretamos la venta del 100% de nuestra **participación en Megalogística SpA**, y durante el segundo trimestre, la de **Mega Frío Chile SpA**, ambas empresas dedicadas a servicios logísticos. Estas operaciones nos permiten concentrar nuestros esfuerzos en el **desarrollo y gestión de infraestructura industrial**.

El EBITDA del trimestre aumentó un **9,8%**, totalizando **CLP\$ 27.402 millones** en el trimestre.

2T25 EBITDA

CLP\$ 27.402 MM

+9,8% T/T



SALUD FINANCIERA

Desempeño operativo: El **margen EBITDA** alcanzó un **57,3%**, registrando un incremento de **8,7 pp** respecto del 2T24. Este desempeño refleja las eficiencias operativas obtenidas, impulsadas principalmente por la venta de empresas no estratégicas, en coherencia con nuestra estrategia corporativa de focalización en el negocio principal.

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 **1,22** veces en comparación con el mismo trimestre del año anterior, alcanzando **10,83** veces.

2T25 Mg. EBITDA:

57,3%

+8,7 pp T/T

2T25 DFN/EBITDA UDM :

10,83x

-1,2 veces T/T



CLIENTES ESTRATEGICOS

En mayo adquirimos el **terreno Noviciado II** por **UF 132.000**, reforzando nuestra capacidad para atender la creciente demanda de espacios industriales de alto estándar.

En línea con nuestro objetivo de crecimiento junto a clientes estratégicos, en Megacentro desarrollamos ampliaciones a medida, con procesos constructivos eficientes y adaptados a sus requerimientos específicos. Al cierre de junio, la **ampliación para Axionlog** alcanzó un avance del 45,76%, mientras que la de **Industriales Sur** registró un 27,21%.

2T25 Activos:

CLP\$ 2.229 MMM

+2,9% al 4T24



02

Análisis de Resultados

Análisis de Resultados

Tabla de Indicadores

	2T25	2T24	Var
Margen EBITDA (%) ^{(1) (2)}	57,3%	48,6%	+8,73 pp
GLA (gross leaseable area) m ²	1.908.068	1.916.427	-0,44%
Metros arrendados promedio trimestral m ²	1.802.782	1.767.709	1,98%
Ocupación promedio %	94,5%	92,2%	2,20 pp
Ocupación promedio industrial Chile %	97,6%	97,7%	-0,12 pp
Deuda financiera neta ⁽³⁾ /EBITDA ⁽²⁾ UDM	10,83	12,05	-1,22X
Activos libres / deuda financiera neta sin garantías	2,18	1,98	0,20X
Deuda financiera neta ⁽³⁾ /patrimonio	1,61	1,75	-0,14X
Cobertura de gastos financieros ⁽⁴⁾	1,67	1,55	0,12X
Calificación de riesgo (Humphreys- ICR)	AA- / AA-	AA- / AA-	N/A

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

Margen EBITDA aumentó significativamente de **48,6% a 57,3% (+8,7 pp)**. Este desempeño responde a las **eficiencias operativas** alcanzadas, impulsado principalmente por la **venta de empresas no estratégicas**, en línea con nuestra estrategia corporativa de **focalización en el negocio principal**.

Como consecuencia del incremento en el EBITDA y del proceso de reorganización de activos y pasivos, el indicador de **deuda financiera neta sobre EBITDA** se redujo a **10,83 veces**, lo que representa una disminución de **1,22 veces** en comparación con el mismo trimestre del año anterior.

El indicador de **activos libres sobre deuda financiera neta sin garantías** aumentó en **0,2 veces** durante el segundo trimestre de 2025 respecto al cierre del mismo trimestre del año anterior. En relación con el año pasado, se realizaron prepagos en Antofagasta, San Pedro, El Belloto, Rancagua y Coquimbo, así como la compra de Noviciado II.

En línea con el proceso de desapalancamiento, todos los ratios de deuda financiera mejoraron respecto al trimestre anterior.



Resultados Consolidados

CLP\$MM	2T25	2T24	Var(%)	2T25 UDM	2T24UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	47.806	51.390	-6,97%	190.950	203.713	-6,26%
Costo de ventas	-17.605	-18.806	-6,39%	-71.667	-72.744	-1,48%
Ganancia bruta	30.202	32.584	-7,31%	119.283	130.968	-8,92%
Gasto de administración	-3.322	-8.156	-59,27%	-14.688	-34.784	-57,77%
Otros ingresos por función	6.209	25.516	-75,66%	61.562	43.061	42,97%
Otros gastos por función	-490	-315	55,69%	-1.091	1.053	3,62%
Ganancia de actividades operacionales	32.599	49.629	-34,31%	165.067	138.193	19,45%
Ingresos financieros	549	-93	-687,86%	4.294	2.217	93,70%
Costos financieros	-16.668	-17.921	-6,99%	-63.958	-63.911	0,07%
Participación empresas relacionadas	186	3	-6.174%	198	107	85,11%
Otras ganancias (pérdidas)	-5.070	-10.356	-50,90%	-12.291	-7.240	-69,76%
Diferencias de cambio	4.303	-5.783	-174,41%	10.495	-1.680	-724,72%
Resultados por unidades de reajuste	-9.888	-13.115	-24,61%	-46.706	-39.986	16,81%
Ganancia antes de impuestos	5.111	2.363	153,71%	57.100	27.699	106,14%
Gasto por impuestos a las ganancias	-7.296	-7.150	5,39%	-28.897	-7.972	262,49%
Ganancia procedente de op. disc.	-	-	N/A	-2.036	-	N/A
Ganancia (pérdida)	-2.185	-4.786	-67,85%	26.167	19.728	-32,64%
Ganancia atribuible a los prop. cont.	-97	-4.862	-111,30%	34.137	13.051	161,57%
Ganancia atribuible a prop. no cont.	-2.088	76	-2.846%	-7.970	6.677	-219,36%
EBITDA	2T25	2T24	Var(%)	2T25 UDM	2T24UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	47.806	51.390	-6,97%	190.950	203.713	-6,26%
Costo de ventas	-17.605	-18.806	-6,39%	-71.667	-72.744	-1,48%
Gasto de administración	-3.322	-8.156	-59,27%	-14.688	-34.784	-57,77%
Amortización y depreciación	522	541	-3,41%	2.123	2.619	-18,94%
EBITDA	27.402	24.968	9,75%	106.718	98.803	8,01%

Durante el **2T25**, los **ingresos** alcanzaron los **CLP\$47.806 millones**, lo que representa una disminución del **7,0%** respecto del cierre del **2T24**, explicado principalmente por la desconsolidación y venta de las filiales logísticas.

El **costo de venta y gastos de administración⁽¹⁾** disminuyó **CLP\$6.036 millones** en comparación con el **2T24**, explicado principalmente a la desconsolidación de los negocios logísticos.

Los **otros ingresos por función** del **segundo trimestre** disminuyeron un **75,7%** en comparación con el mismo período del año anterior, debido principalmente a un menor incremento en el valor de las propiedades de inversión, efecto asociado a la depreciación del dólar frente al sol peruano y al peso chileno durante 2025. Además de una menor inflación respecto al trimestre comparable.

Los **costos financieros** disminuyeron un **7,0%** en comparación con el mismo **trimestre del año anterior**, principalmente debido a los prepagos efectuados durante el segundo semestre de 2024, que incluyeron proyectos tales como Coquimbo, El Belloto, Miraflores B2 y Rancagua.

En el **segundo trimestre de 2025** se registró una **pérdida en otras ganancias (pérdidas)** por la desconsolidación del Lote 2 de Lurín. Sin embargo, fue menor que la del año anterior, explicada por la desconsolidación de Megafrio, además del traspaso de torres en San Diego y otros efectos menores.

En el **2T25**, el resultado por diferencia de cambio fue de **CLP\$ 4.303 millones**, impulsado la depreciación del dólar frente al peso chileno y al sol peruano, dado que parte de nuestra deuda están denominadas en dólares en Perú.

Resultados por Segmento

Durante el **segundo trimestre de 2025**, los **ingresos consolidados** de la compañía totalizaron **CLP\$ 47.806 millones**, lo que representa una disminución del **7,0%** en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta baja se explica principalmente por la venta del segmento Logística, que dejó de aportar ingresos.

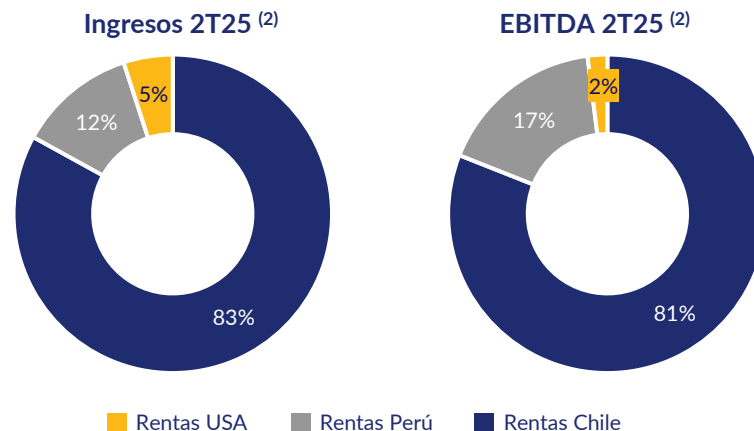
Renta inmobiliaria creció un **6,3%** respecto al trimestre anterior. Explicado por un crecimiento generalizado en todos los países, en que opera la compañía.

Rentas Chile registró ingresos por **CLP\$ 40.829 millones**, lo que representa un crecimiento del **6,2%** respecto al 2T24.

Rentas Perú mantuvo un desempeño estable durante el período, registrando ingresos por **CLP\$ 5.918 millones**.

Rentas USA reportó ingresos por **CLP\$ 2.473 millones**, con una variación positiva del **27,6%**. Esta mejora responde a un alza generalizada de tarifas.

En cuanto al **EBITDA**, el resultado consolidado del **2T25** fue de **CLP\$ 27.402 millones**, lo que representa un crecimiento del **9,8%** respecto al 2T24.



Ingresos por segmento

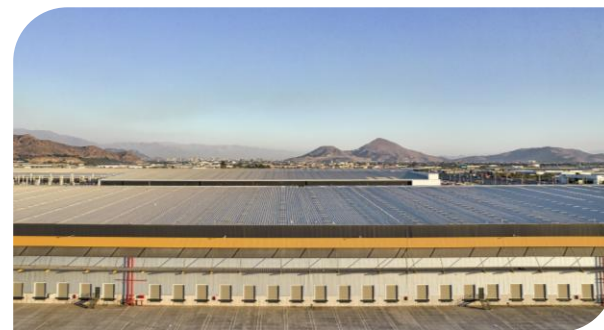
Ingresos	2T25	2T24	Var(%)
Renta Inmobiliaria	49.220	46.316	6,3%
Rentas Chile	40.829	38.440	6,2%
Rentas Perú	5.918	5.938	-0,3%
Rentas USA	2.473	1.938	27,6%
Logística	-	10.202	N/A
Otros ⁽¹⁾	-1.414	-5.128	N/A
Total	47.806	51.390	-7,0%

Balance Activos

CLP\$ MM	2T25	4T24	Δ MM\$	Var (%)
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	57.346	44.519	12.827	28,8%
Otros activos no financieros	17.708	19.977	-2.270	-11,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13.211	14.323	-1.112	-7,8%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	433	1.892	-1.459	-77,1%
Activos por impuestos	5.945	9.491	-3.545	-37,4%
Activos disponibles para la venta corriente	150.646	219.110	-68.464	-31,2%
Total activo corriente	245.288	309.311	-64.023	-20,7%
Activos no corrientes				
Otros activos financieros	-	1.904	-1.904	N/A
Otros activos no financieros	445	742	-297	-40,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	687	673	15	2,2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	5	-4	71,6%
Inv. contabilizadas utilizando el método de la participación	1.544	1.366	178	13,1%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.292	3.266	26	0,8%
Propiedades, planta y equipo	2.890	2.249	641	28,5%
Propiedad de inversión	1.954.606	1.961.768	-7.162	-0,4%
Activos por impuestos diferidos	20.719	13.875	6.845	49,3%
Total activo no corriente	1.984.192	1.985.847	-1.655	-0,1%
Total activos	2.229.480	2.295.158	-65.678	-2,9%

El total de activos disminuyó un 2,9% respecto al cierre del año anterior, impulsado principalmente por la caída de los **activos corrientes**, que disminuyeron en **CLP\$64.023 millones** en comparación con **4T24**. 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** disminuyeron **CLP\$ 1.655 millones** respecto al **4T24**. Esta disminución se debe a una disminución en **propiedades de inversión**, llegando a **CLP\$1.954.606 millones**. Esta variación se explica por el reconocimiento como activo disponible para la venta del lote 2 de Lurín, correspondiente a una bodega de frío que no forma parte del negocio principal.



Balance Pasivos y Patrimonio

CLP\$MM	2T25	4T24	ΔMM\$	Var (%)
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros	134.516	151.409	-16.893	-11,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	18.636	25.285	-6.649	-26,3%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11.741	5.036	6.706	133,2%
Otras provisiones	5	76	-72	-93,9%
Pasivos por impuestos	1.418	4.922	-3.504	-71,2%
Provisiones por beneficios a los empleados	3.176	4.592	-1.416	-30,8%
Otros pasivos no financieros	211	341	-130	-38,0%
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	29.934	55.183	-25.249	45,8%
Total pasivo corriente	199.638	246.845	-47.207	-19,1%
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros	1.088.625	1.130.721	-42.095	-3,7%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	20.998	23.390	-2.392	-10,2%
Pasivo por impuestos diferidos	187.758	172.210	15.787	9,2%
Otros pasivos no financieros	13.428	13.583	-155	-1,1%
Total pasivo no corriente	1.310.810	1.339.904	-29.094	-2,2%
Total pasivos	1.510.448	1.586.749	-76.301	-4,8%
Patrimonio				
Capital emitido	221.816	221.816	-	0,0%
Otras reservas	96.519	85.697	-10.822	-12,6%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	267.669	234.310	33.358	14,2%
Resultado del ejercicio	4.290	39.845	-35.555	-89,2%
Total patrimonio controlador	590.294	581.669	8.625	1,5%
Participaciones no controladoras	128.738	126.741	1.998	1,6%
Total patrimonio	719.032	708.410	10.623	1,6%
Total pasivos y patrimonio	2.229.480	2.295.158	-65.678	-2,9%

Al 30 de junio de 2025, el total de pasivos se disminuyó en CLP 76.301 millones respecto a diciembre de 2024, tanto por una disminución de los pasivos corrientes por CLP 47.207 millones, como de los pasivos no corrientes por CLP 29.094 millones.

En cuanto a los pasivos corrientes, se registró una disminución de CLP\$ 25.249 millones en pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta, principalmente debido a que, tras concretarse la venta de las filiales logísticas, dichos pasivos ya no se encuentran registrados. Este efecto fue parcialmente compensado por la incorporación del lote 2 de Lurín como activo disponible para la venta, el cual no se encontraba en esta condición al cierre del año anterior.

Con respecto a los pasivos no corrientes, se observó una disminución de CLP\$29.094 millones durante el período, debido al prepagó de deudas que surgen por la venta de Torre mayor y la filial Megafrió.

Patrimonio total alcanzó CLP\$ 719.032 millones al 30 de junio de 2025, experimentando un aumento del 1,6% respecto al 31 de diciembre de 2024.

Flujo de Efectivo Resumido



	2T25 YTD	2T24 YTD	ΔMM\$	Var(%)
Flujo neto de la operación	53.199	43.962	9.237	21,0%
Flujo neto de inversión	7.227	-22.640	29.867	NA
Flujo neto de financiamiento	-46.788	-8.033	-38.755	-482,4%
Flujo de efectivo neto	13.638	13.288	350	2,6%
Efectos de la variación en la tasa de cambio	-811	575	-1.386	-240,9%
Efectivo y equivalente al inicio de período	44.519	13.202	31.316	237,2%
Efectivo y equivalente al final de período	57.346	27.066	30.280	111,8%

El flujo de caja generado por **actividades de operación** alcanzó **CLP\$53.199 millones** durante el período, lo que representa un aumento de **CLP\$9.237 millones** en comparación con el **segundo semestre** de 2024. Este incremento se explica principalmente por la venta de las filiales logísticas, lo que permitió una reducción significativa de los costos y gastos consolidados.

Por otra parte, el **flujo de inversión** aumento en **CLP\$29.867 millones** respecto al **segundo semestre de 2024**, principalmente debido a la venta de Miraflores B2 y del apart hotel Torre Mayor, contrarrestado parcialmente por la compra del terreno Noviciado II.

El **flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento** alcanzó **CLP\$ -46.788 millones**, correspondiente al pago habitual de las obligaciones, junto con el prepago de la deuda asociada a Miraflores B2. Esta cifra representa una variación de **CLP\$ 38.755 millones** respecto al segundo semestre de 2024, periodo en cual a diferencia de este se incorporaron nuevo financiamientos tales como Buenaventura, San Bernardo, San Pedro, Coquimbo e Industriales Sur.

Indicadores Financieros

Indicadores de liquidez	2T25	2T24	Δ	Var%	Covenant Límite
Razón de liquidez ⁽¹⁾	1,23	1,39	-0,15	-11,1%	-
Razón ácida ⁽²⁾	1,23	1,39	-0,15	-11,1%	-
Indicadores de endeudamiento	2T25	2T24	Δ	Var%	Covenant Límite
Margen EBITDA ⁽³⁾	57,3%	48,6%	8,73%	18,0%	-
Razón de endeudamiento ⁽⁴⁾	2,10	2,22	-0,12	-5,6%	-
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾ /patrimonio	1,61	1,75	-0,14	-8,4%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera ⁽⁶⁾ / patrimonio	1,68	1,79	-0,11	-6,0%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera neta / patrimonio ajustado ⁽⁷⁾	1,61	1,76	-0,15	-8,6%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾ /EBITDA UDM ⁽⁸⁾	10,83	12,05	-1,22	-10,2%	-
Cobertura de gastos financieros netos ⁽⁹⁾	1,67	1,55	0,12	7,9%	-
Activos libres ⁽¹⁰⁾ / deuda financiera neta sin garantías ⁽¹¹⁾	2,18	1,98	0,20	-10,0%	Covenant ≥ 1,3x
Proporción deuda corto plazo ⁽¹²⁾	0,13	0,12	0,01	5,7%	-
Proporción deuda largo plazo ⁽¹³⁾	0,87	0,88	0,01	-0,8%	-

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

El indicador de deuda **financiera neta sobre patrimonio** se ubicó en **1,61 veces**, **0,14 veces** menos que en el mismo trimestre del año anterior, cumpliendo holgadamente con el límite establecido de **2,50 veces**.

El ratio de **deuda financiera neta/EBITDA UDM** se redujo a **10,83 veces**, **1,22 veces** menos que en el mismo trimestre del año anterior, explicado por el aumento del EBITDA, junto con la venta de Megalogística SpA a principios de este año y de Mega Frío Chile SpA en abril de 2025, fortaleciendo la posición financiera.

Adicionalmente, el indicador de **activos libres sobre deuda financiera neta sin garantías** alcanzó **2,18 veces**, **0,20 veces** más que en el mismo trimestre del año anterior, impulsado principalmente por una mayor proporción de activos libres en comparación con el período anterior. En relación con el año pasado, se realizaron prepagos en Antofagasta, San Pedro, El Belloto, Rancagua y Coquimbo, así como la compra de Noviciado II.



(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 abril 2025 a junio 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

MEGACENTRO
ALMACENES & OFICINAS
DEL MEGACENTRO



Melso-Outotec

COMEDOR
BARROS

Proyectos en Ejecución

Proyecto	País	GLA m ²	Apertura
Ampliación bodega Axionlog	Chile	6.000 m ²	2026
Proyecto para la venta	Chile	5.500 m ²	2026
Ampliación Megacentro Rukán	Chile	1.500 m ²	2026
Expansión Industriales Sur E6	Perú	43.000 m ²	2026



Fecha de apertura estimada: 2026



GLA Total: 56.000 m²



Desarrollo: Industriales Sur

Expansión Industriales Sur – Etapa 6

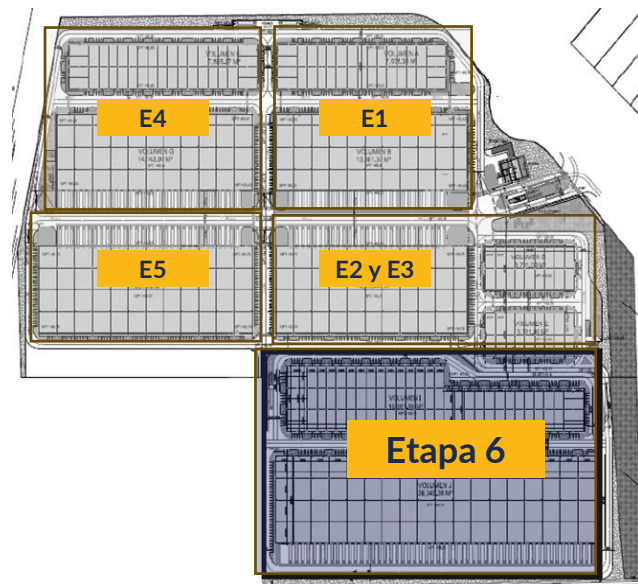
Ubicación: Perú- Lurín

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

Aeropuerto II
Santiago
101.000 m²

Noviciado II
Santiago
67.000 m²

Megapuerto
Santiago
52.000 m²

Chicureo
Santiago
41.000 m²

**Los Trapenses
Poniente**
Santiago
9.000 m²

**Vicuña
Mackenna**
Santiago
6.000 m²

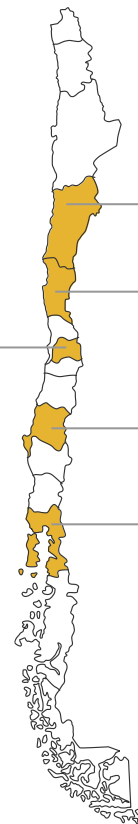


Copiapó II
Copiapó
94.000 m²

Coquimbo Panul
Coquimbo
100.000 m²

Chillán II
Chillán Viejo
118.000 m²

Saesa
Puerto Montt
7.000 m²



Total: 807.000 m²

An aerial photograph of a large-scale rooftop solar installation. The solar panels are arranged in neat rows across a flat roof. In the center of the roof is a rectangular courtyard filled with gravel and several potted plants of various sizes and colors. The surrounding area shows a dense urban landscape with many houses and some taller buildings in the distance under a clear blue sky.

04

Sostenibilidad

Compromiso ESG



MEGACENTRO

Más de 7 años comprometidos con nuestra certificación B



Continuamos estableciendo objetivos basados en la ciencia para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (SBTi)



Identificación de riesgos y oportunidades climáticas, de acuerdo con las recomendaciones del Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con el Clima (TCFD)

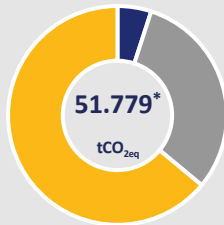


Participación en la evaluación de sostenibilidad GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)



Compromiso ESG

Reportamos resultados de nuestra Huella de Carbono Corporativa 2024.



Alcance 1
Alcance 2
Alcance 3

*Valor para Holding en base al método de mercado

Obtuvimos el sello de cuantificación 2024 del programa HuellaChile



Iniciamos la implementación de la norma ISO 14.001 para certificar 623.310 m³ (35% del holding).
Con la norma ISO 50.001 que ya contamos, alcanzaremos un 44,2% de nuestro GLA a nivel de Holding bajo normas ISO.



Estamos en proceso de obtener la certificación EDGE para Industriales Sur en Perú, lo que nos permitirá alcanzar un 35% de GLA certificado sobre la superficie en Perú. Esta acreditación se suma a la certificación LEED ya obtenida en nuestros centros en Chile, fortaleciendo nuestro portafolio de infraestructura sostenible.



Además contamos con contratos de energía limpia, En 2024 un 61,7% de nuestra energía provino de fuentes renovables.



En 2024, además, partió operando los paneles solares en Megacentro Madsa en Perú. Sumado a la autogeneración solar de Chile, cerramos el año generando 491.436 kWh





05

Casos de estudio

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



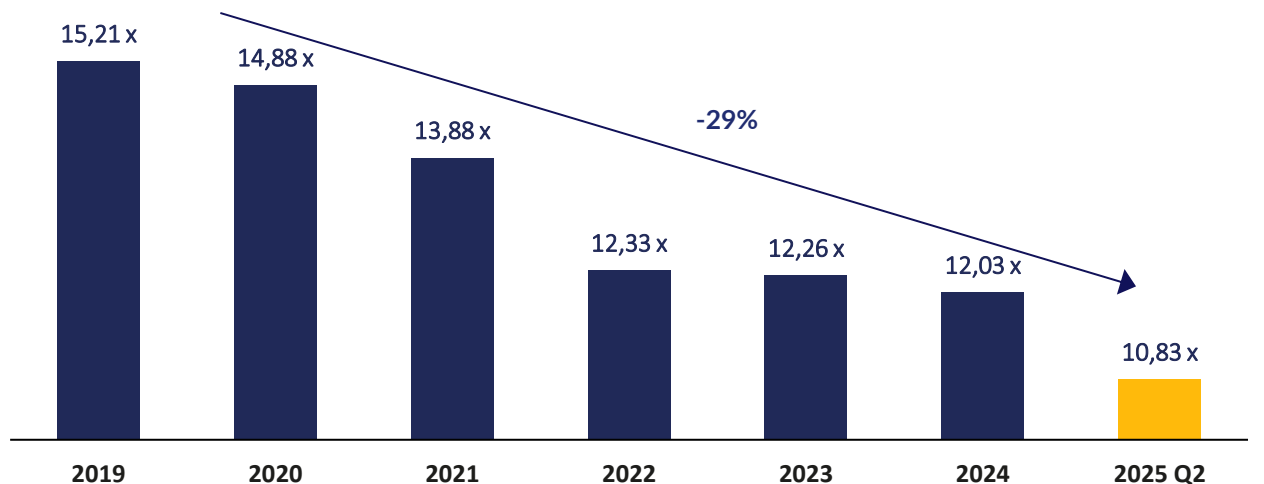
Desinversiones: \$ 200 mil millones



Colocaciones: UF 5 millones (bonos corporativos)



DFN/EBITDA ↓4,38 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 corridor. On both sides are large buildings with vertical corrugated metal siding. The left building is primarily grey with yellow accents, while the right building is primarily yellow with grey accents. The ground is a paved road with a dashed white line down the center. The sky is clear and blue. A semi-transparent blue rectangle is overlaid in the center, containing the number '06' and the title '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 asociados al 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	2T25	2T24	Var(%)	2T25 UDM	2T24UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	47.806	51.390	-6,97%	190.950	203.713	-6,26%
Costo de ventas	-17.605	-18.806	-6,39%	-71.667	-72.744	-1,48%
Ganancia bruta	30.202	32.584	-7,31%	119.283	130.968	-8,92%
Gasto de administración	-3.322	-8.156	-59,27%	-14.688	-34.784	-57,77%
Otros ingresos por función	6.209	25.516	-75,66%	61.562	43.061	42,97%
Otros gastos por función	-490	-315	55,69%	-1.091	1.053	3,62%
Ganancia de actividades operacionales	32.599	49.629	-34,31%	165.067	138.193	19,45%
Ingresos financieros	549	-93	-687,86%	4.294	2.217	93,70%
Costos financieros	-16.668	-17.921	-6,99%	-63.958	-63.911	0,07%
Participación empresas relacionadas	186	3	-6.174%	198	107	85,11%
Otras ganancias (pérdidas)	-5.070	-10.356	-50,90%	-12.291	-7.240	-69,76%
Diferencias de cambio	4.303	-5.783	-174,41%	10.495	-1.680	-724,72%
Resultados por unidades de reajuste	-9.888	-13.115	-24,61%	-46.706	-39.986	16,81%
Ganancia antes de impuestos	5.111	2.363	153,71%	57.100	27.699	106,14%
Gasto por impuestos a las ganancias	-7.296	-7.150	5,39%	-28.897	-7.972	262,49%
Ganancia procedente de op. disc.	-	-	N/A	-2.036	-	N/A
Ganancia (pérdida)	-2.185	-4.786	-67,85%	26.167	19.728	-32,64%
Ganancia atribuible a los prop. cont.	-97	-4.862	-111,30%	34.137	13.051	161,57%
Ganancia atribuible a prop. no cont.	-2.088	76	-2.846%	-7.970	6.677	-219,36%
EBITDA	2T25	2T24	Var(%)	2T25 UDM	2T24UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	47.806	51.390	-6,97%	190.950	203.713	-6,26%
Costo de ventas	-17.605	-18.806	-6,39%	-71.667	-72.744	-1,48%
Gasto de administración	-3.322	-8.156	-59,27%	-14.688	-34.784	-57,77%
Amortización y depreciación	522	541	-3,41%	2.123	2.619	-18,94%
EBITDA	27.402	24.968	9,75%	106.718	98.803	8,01%



Balance: Activos

CLP\$ MM	2T25	4T24	Var (%)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	57.346	44.519	28,8%
Otros activos no financieros	17.708	19.977	-11,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13.211	14.323	-7,8%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	433	1.892	-77,1%
Activos por impuestos	5.945	9.491	-37,4%
Activos disponibles para la venta corriente	150.646	219.110	-31,2%
Total activo corriente	245.288	309.311	-20,7%
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	-	1.904	N/A
Otros activos no financieros	445	742	-40,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	687	673	2,2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	5	71,6%
Inv. contabilizadas ut. el mét de la participación	1.544	1.366	13,1%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.292	3.266	0,8%
Propiedades, planta y equipo	2.890	2.249	28,5%
Propiedad de inversión	1.954.606	1.961.768	-0,4%
Activos por impuestos diferidos	20.719	13.875	49,3%
Total activo no corriente	1.984.192	1.985.847	-0,1%
Total activos	2.229.480	2.295.158	-2,9%

CLP\$MM	2T25	4T24	Var (%)
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	134.516	151.409	-11,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	18.636	25.285	-26,3%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11.741	5.036	133,2%
Otras provisiones	5	76	-93,9%
Pasivos por impuestos	1.418	4.922	-71,2%
Provisiones por beneficios a los empleados	3.176	4.592	-30,8%
Otros pasivos no financieros	211	341	-38,0%
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	29.934	55.183	45,8%
Total pasivo corriente	199.638	246.845	-19,1%
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	1.088.625	1.130.721	-3,7%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	20.998	23.390	-10,2%
Pasivo por impuestos diferidos	187.758	172.210	9,2%
Otros pasivos no financieros	13.428	13.583	-1,1%
Total pasivo no corriente	1.310.810	1.339.904	-2,2%
Total pasivos	1.510.448	1.586.749	-4,8%
Patrimonio			
Capital emitido	221.816	221.816	0,0%
Otras reservas	96.519	85.697	-12,6%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	267.669	234.310	14,2%
Resultado del ejercicio	4.290	39.845	-89,2%
Total patrimonio controlador	590.294	581.669	1,5%
Participaciones no controladoras	128.738	126.741	1,6%
Total patrimonio	719.032	708.410	1,6%
Total pasivos y patrimonio	2.229.480	2.295.158	-2,9%

Estado de Flujo de Efectivo

MM\$CLP	2T25	2T24	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	114.594	122.821	-8.226	-6,70%
Otros cobros por actividades de operación	590	-	590	NA
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-41.827	-51.420	9.592	-18,66%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-5.706	-15.090	9.384	-62,19%
Otros pagos por actividades de operación	-6.771	-9.135	2.365	-25,88%
Impuestos a las ganancias pagados	-7.683	-3.215	-4.468	138,99%
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de operación	53.199	43.962	9.237	21,01%



Estado de Flujo de Efectivo

MM\$CLP	2T25	2T24	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Rescate de instrumentos financieros	1.889	-	1.889	NA
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	-	941	-941	-100,00%
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	9.162	-	9.162	NA
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-325	-27	-298	1105,44%
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión	16.954	-	16.954	NA
Compras de propiedades, planta y equipo	-136	-759	624	-82,14%
Compra o construcción de propiedades de inversión	-20.786	-21.935	1.149	-5,24%
Compras de activos intangibles	-432	-1.753	1.321	-75,33%
Intereses recibidos	902	704	198	28,07%
Otras entradas (salidas) de efectivo (inversión)	-	189	-189	-100,00%
Flujo de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	7.227	-22.640	29.867	NA



Estado de Flujo de Efectivo

MM\$CLP	2T25	2T24	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de la emisión acciones – terceros	2.584	-	2.584	NA
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	7.699	72.154	-64.455	-89,33%
Total importes procedentes de préstamos	10.283	72.154	-61.871	-85,75%
Dividendos pagados	-3.862	-3.563	-299	8,39%
Obligaciones con el público (bonos)	-3.416	-	-3.416	NA
Pago de obligaciones con el público	-	-1.809	1.809	-100,00%
Intereses pagados	-27.047	-24.735	-2.312	9,35%
Pagos de préstamos	-8.658	-18.467	9.809	-53,11%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-7.458	7.458	-100,00%
Pagos de pasivos por arrendamientos	-14.087	-24.155	10.068	-41,68%
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	-46.788	-8.033	-38.755	482,44%
Incremento (disminución) neta en el efectivo	13.638	13.288	350	2,63%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el Efectivo y equivalentes al efectivo	-811	575	-1.386	-240,93%
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	12.827	13.864	-1.036	-7,47%
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	57.346	27.066	30.280	111,87%





MEGACENTRO

Análisis Razonado

Segundo
Trimestre 2025