Megacentro

Análisis Razonado

Tercer 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**).

Análisis Razonado

Contenidos

01 Resumen Ejecutivo

02 Análisis de Resultados

03 Desarrollos

04 Sostenibilidad

05 Análisis de Riesgos de Mercado

06 Estados Financieros Consolidados

01

Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo

FOCO EN NEGOCIO CORE

En línea con la **estrategia de largo plazo** de Megacentro orientada a fortalecer su negocio principal, durante este trimestre se concretaron nuevas desinversiones en activos no estratégicos. En particular, se materializó la **venta de Frío Lurín en Perú y de MC Manor y MC Miramar** en Estados Unidos, operaciones que se suman a las desinversiones en activos logísticos realizadas a comienzos de año. Estas decisiones permiten focalizar los recursos y la gestión en el desarrollo del negocio de renta industrial.
Como resultado, el **GLA administrado** por Megacentro disminuyó un **3,28%** respecto del mismo trimestre del año anterior.

GENERACIÓN DE INGRESOS

El negocio de **rentas inmobiliarias** mostró un crecimiento de **5,16%**, destacando dentro de un trimestre en que los **ingresos totales** aumentaron un **0,24%**, reflejando un comportamiento estable en un contexto de disminución del **GLA administrado** por la compañía.
El **EBITDA** en el tercer trimestre de 2025 aumentó un **2,2%** en comparación con el mismo período del año anterior, alcanzando **CLP$26.968 millones**.
El **margen EBITDA** llegó a **55,7%**, lo que representa una mejora de **1,04 pp** respecto del **3T24**. Este resultado refleja las eficiencias operativas logradas, impulsadas principalmente por la desinversión en negocios no estratégicos.

SALUD FINANCIERA

Durante el trimestre, los **pasivos** disminuyeron un **6,2%** respecto al cierre del año pasado, explicado principalmente por la reducción de la **deuda financiera**, producto de la amortización regular y del prepago asociado a Lurín, Miramar y a los pagarés de Brickell.

Como consecuencia del mayor **EBITDA** y del proceso de reorganización de activos, el indicador de deuda financiera neta sobre **EBITDA** se redujo en **1,41** veces respecto del mismo trimestre del año anterior, situándose en **10,43** veces.

3T25 EBITDA
CLP $ 26.968 MM
+2,2% vs. 3T24

3T25 Mg. EBITDA:
55,7%
+1,04 pp vs. 3T24

3T25 DFN/EBITDA UDM :
10,43x
-1,41 veces vs. 3T24

3T25 Pasivos:
CLP$ 1.489 MMM
-6,2% vs. 4T24

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025.

02

Análisis de Resultados

Análisis de Resultados

Tabla de Indicadores

	3T25	3T24	Var
Margen EBITDA (%) [1] [2]	55,7%	54,6%	+1,04 pp
GLA (gross leaseable area) m^2	1.857.784	1.920.807	-3,28%
Metros arrendados promedio trimestral m^2	1.780.286	1.821.442	-2,26%
Ocupación promedio %	95,8%	94,8%	+1,0 pp
Ocupación promedio industrial Chile %	97,3%	97,7%	-0,41 pp
Deuda financiera neta [3] /EBITDA[2] UDM	10,43	11,84	-1,41X
Activos libres / deuda financiera neta sin garantías	2,70	2,03	0,67X
Deuda financiera neta [4]/patrimonio	1,57	1,74	-0,18X
Cobertura de gastos financieros [5]	1,68	1,53	0,14X
Calificación de riesgo (Humphreys- ICR)	AA- / AA-	AA- / AA-	N/A

Durante el **tercer trimestre de 2025**, la compañía continuó en la ejecución de su plan estratégico, cuyo pilar central es el foco en el negocio principal. En este marco, se concretaron **desinversiones** en activos no estratégicos, dichos efectos se reflejan en los resultados financieros del período.

Producto de las desinversiones estratégicas, el **GLA** disminuyó en **63mil m²**, equivalente a una baja de **3,28%.** No obstante, el EBITDA continuó creciendo, impulsado por la mejora en el **margen EBITDA**, que aumentó de **54,6% a 55,7% (+1,04 pp).** Este resultado obedece principalmente a menores costos y gastos de administración, derivados de la venta de empresas no estratégicas.

En línea con el objetivo de fortalecimiento financiero, el indicador de **deuda financiera neta sobre EBITDA** se redujo a **10,43 veces**, lo que representa una mejora de **1,41 veces** respecto al mismo trimestre del año anterior. Asimismo, la **cobertura de gastos financieros** aumentó en **0,14 veces**, reflejando una mayor capacidad operativa para enfrentar los compromisos financieros.

Por su parte, el indicador de **activos libres sobre deuda financiera neta sin garantías** aumentó en **0,67 veces** frente al cierre del mismo trimestre del año anterior. Durante 2025 se efectuaron prepagos en Antofagasta, San Pedro, El Belloto, Rancagua y Coquimbo, además de la adquisición de Noviciado II.

Finalmente, en coherencia con el proceso de **desapalancamiento**, todos los ratios de deuda financiera mostraron mejoras respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025 (1) Margen EBITDA: EBITDA/ ingresos totales (2) EBITDA: Resultado operacional, incluidas las sociedades fusionadas o absorbidas dentro del holding, excluida la depreciación, amortización, efectos NIIF 16 (3) Otros pasivos financieros corrientes + otros pasivos financieros no corrientes – efectivos y equivalentes al efectivo – Pasivo por arrendamiento (DDU) (4) Otros pasivos financieros corrientes + otros pasivos financieros no corrientes – efectivos y equivalentes al efectivo (5) EBITDA/costos financieros de los 12 últimos meses.

Resultados Consolidados

CLP$MM	3T25	3T24	Δ MM$	Var (%)	3T25 UDM	3T24 UDM
Ingresos de actividades ordinarias	48.439	48.321	117	0,24%	191.067	202.572
Costo de ventas	-18.476	-19.313	837	-4,33%	-70.830	-75.599
Ganancia bruta	**29.963**	**29.009**	**954**	**3,29%**	**120.238**	**126.973**
Gasto de administración	-3.585	-3.013	-572	18,99%	-15.260	-28.782
Otros ingresos por función	4.548	7.937	-3.389	-42,70%	58.174	46.159
Otros gastos por función	-286	10	-295	-3012,17%	-1.386	-11.577
Ganancia de actividades operacionales	**30.640**	**33.942**	**-3.302**	**-9,73%**	**161.765**	**132.772**
Ingresos financieros	611	668	-57	-8,52%	4.237	2.346
Costos financieros	-15.944	-15.885	-59	0,37%	-64.016	-65.697
Participación empresas relacionadas	17	5	12	250,55%	210	5
Otras ganancias (pérdidas)	-976	3.175	-4.151	-130,74%	-16.442	-2.966
Diferencias de cambio	5.631	1.288	4.343	337,18%	14.838	3.463
Resultados por unidades de reajuste	-5.740	-9.202	3.462	-37,62%	-43.244	-46.361
Ganancia antes de impuestos	**14.240**	**13.992**	**248**	**1,78%**	**57.348**	**23.562**
Gasto por impuestos a las ganancias	-17.796	-3.066	-14.730	480,43%	-43.627	-4.873
Ganancia (perdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	-658	658	N/A	-1.378	-658
Ganancia (pérdida)	**-3.556**	**10.267**	**-13.824**	**-134,63%**	**12.344**	**18.031**
Ganancia (perdida) atribuible a los prop. controladora	-527	9.080	-9.608	-105,81%	24.530	13.420
Ganancia (perdida) atribuible a p. no contralodoras	-3.029	1.187	-4.216	-355,08%	-12.186	4.611

EBITDA	3T25	3T24	Δ MM$	Var (%)	3T25 UDM	3T24 UDM
Ingresos de actividades ordinarias	48.439	48.321	117	0,24%	191.067	202.572
Costo de ventas	-18.476	-19.313	837	-4,33%	-70.830	-75.599
Gasto de administración	-3.585	-3.013	-572	18,99%	-15.260	-28.782
Amortización y depreciación	590	403	223	46,29%	2.346	2.432
EBITDA	**26.968**	**26.399**	**605**	**2,16%**	**107.287**	**100.623**

Durante el **3T2025**, los **ingresos de actividades ordinarias** alcanzaron **CLP$48.439 millones**, registrando un leve aumento de **0,2%** respecto al mismo trimestre del año anterior.

La **suma** de los **costos de venta y gastos de administración** disminuyeron en **CLP$256 millones** en comparación con el **3T24**, principalmente por la desconsolidación de los negocios logísticos.

Los **otros ingresos por función** cayeron **42,70%** respecto al **3T24**, explicado por un menor incremento en el **valor de las propiedades de inversión**, efecto asociado a la apreciación del sol peruano frente al dólar, así como a una menor inflación en comparación con el trimestre del año anterior.

En el **3T2025** se registró una **pérdida en otras ganancias (pérdidas)** asociada principalmente a la venta del negocio de frío en Lurín.

Por otra parte, el resultado por **diferencia de cambio** alcanzó **CLP$5.631 millones**, impulsado por la devaluación del dólar frente al peso chileno y al sol peruano, considerando que una parte de la deuda está denominada en dólares en Perú.

La cuenta de **resultados por unidades de reajuste** mostró una menor cifra negativa respecto al mismo trimestre del año anterior, debido a un menor registro de inflación en Chile durante el período.

El **gasto por impuestos a las ganancias** totalizó **M$17.796** en el tercer trimestre de 2025, aumentando en **M$14.730** respecto del mismo período del año anterior. Esta variación se debe principalmente por la reversión de perdidas tributarias producto de la venta de activos no estratégicos.

Con todo, el **EBITDA** alcanzó **CLP$26.968 millones**, lo que representa un incremento de **2,2%** respecto al mismo período del año anterior.

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025 (1) Las cuentas de costos y gastos se presentan consolidadas debido a reclasificaciones realizadas durante el período.

Resultados por Segmento

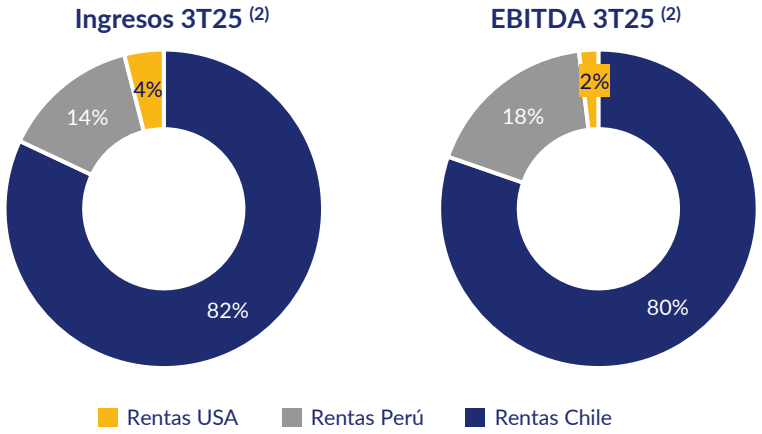
Durante el **tercer trimestre de 2025**, los **ingresos consolidados** de la compañía totalizaron **CLP$ 48.439 millones**, lo que representa un aumento del **0,24%** en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Los negocios principales de Megacentro continuaron con su crecimiento, alineado con la estrategia de la compañía, en efecto **renta inmobiliaria** creció un **5,16%** respecto al mismo trimestre del año pasado. Explicado por un crecimiento de Chile y Perú.

Rentas Chile registró ingresos por **CLP$ 39.924 millones**, lo que representa un crecimiento del **3,82%** respecto al **3T24.**

Rentas Perú creció un 15,96% con respecto al trimestre anterior lo que se traduce en **CLP $ 922 millones.** Este aumento es producto de la entrada de nuevos clientes en Megacentro Industriales Sur.

Rentas USA reportó ingresos por **CLP$ 2.175 millones**, con una variación positiva del **0,19%**.



Ingresos por segmento

Ingresos	3T25	3T24	Var(%)
Renta Inmobiliaria	48.805	46.411	**5,16%**
Rentas Chile	39.924	38.457	**3,82%**
Rentas Perú	6.702	5.779	**15,96%**
Rentas USA	2.179	2.175	**0,19%**
Logística	-	3.294	**N/A**
Otros (1)	-366	-1.384	**N/A**
Total	**48.439**	**48.321**	**0,24%**

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025 (1) Ajustes de consolidación y partidas de holding. (2) No considera ajustes de consolidación y partidas de holding.

Balance Activos

CLP$ MM	3T25	4T24	Δ MM$	Var (%)
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	83.217	44.519	38.699	86,9%
Otros activos no financieros	18.012	19.977	-1.965	-9,8%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11,633	14.323	-2.690	-18,8%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	178	1.892	-1.714	-90,6%
Activos por impuestos	7.800	9.491	-1.691	-17,8%
Activos disponibles para la venta corriente	77.266	219.110	-141.843	-64,7%
Total activo corriente	**198.107**	**309.311**	**-111.204**	**-36,0%**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros	-	1.904	-1.904	N/A
Otros activos no financieros	480	742	-262	-35,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	635	673	-38	-5,6%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	5	4	73,9%
Inv. contabilizadas utilizando el método de la participación	1.561	1.366	196	14,3%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.304	3.266	38	1,2%
Propiedades, planta y equipo	1.930	2.249	-319	-14,2%
Propiedad de inversión	1.984.022	1.961.768	22.254	1,1%
Activos por impuestos diferidos	19.481	13.875	5.606	40,4%
Total activo no corriente	**2.011.422**	**1.985.847**	**25.574**	**1,3%**
Total activos	**2.209.529**	**2.295.158**	**-85.630**	**-3,7%**

Al 30 de septiembre de 2025, el **total de activos** alcanzó **CLP$2.209.529 millones**, disminuyendo **3,7%** respecto al cierre de 2024, debido principalmente a la caída de los **activos corrientes** de **36%** respecto del cierre del año pasado. Esta disminución se explica principalmente por la reducción de **activos disponibles para la venta** por **CLP$141.843 millones**, producto de las ventas realizadas en trimestres anteriores —Torremayor Los Trapenses, MC Miraflores B2 y el resto de las filiales logísticas— junto con las ventas de MC Manor, MC Miramar y frio Lurín concretadas durante el tercer trimestre.

Los **activos no corrientes crecieron 1,3%,** impulsados por la mayor valorización de propiedades de inversión, que aumentó en **CLP$22.254 millones** y el incremento en activos por impuestos diferidos.

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025.

Balance Pasivos y Patrimonio

CLP$MM	3T25	4T24	ΔMM$	Var (%)
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros	117.058	151.409	-34,351	-22,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	21.193	25.285	-4.092	-16,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10.517	5.036	5.481	108,8%
Otras provisiones	56	76	-20	-26,5%
Pasivos por impuestos	9.980	4.922	-5.058	102,8%
Provisiones por beneficios a los empleados	3.201	4.592	-1.391	-30,3%
Otros pasivos no financieros	211	341	-120	-35,1%
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	-	55.183	-55.183	-100,0%
Total pasivo corriente	**162.226**	**246.845**	**-84.619**	**-34,3%**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros	1.095.507	1.130.721	-35.214	-3,1%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	21.714	23.390	-1.676	-7,2%
Pasivo por impuestos diferidos	196.216	172.210	24.005	13,9%
Otros pasivos no financieros	13.103	13.583	-480	-3,5%
Total pasivo no corriente	**1.326.540**	**1.339.904**	**-13.364**	**-1,0%**
Total pasivos	**1.488.766**	**1.586.749**	**-97.983**	**-6,2%**
Patrimonio				
Capital emitido	221.816	221.816	-	0,0%
Otras reservas	99.104	85.697	-13.407	-15,6%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	266.914	234.310	32.603	13,9%
Resultado del ejercicio	3.763	39.845	-36.082	-90,6%
Total patrimonio controlador	**591.597**	**581.669**	**9.929**	**1,7%**
Participaciones no controladoras	129.165	126.741	2.425	1,9%
Total patrimonio	**720.763**	**708.410**	**12.353**	**1,7%**
Total pasivos y patrimonio	**2.209.529**	**2.295.158**	**-85.630**	**-3,7%**

Al 30 de septiembre de 2025, el **total de pasivos** fue de **CLP$1.488.766 millones**, disminuyendo **6,2%** respecto a diciembre de 2024, tanto por una disminución de los **pasivos corrientes** por **CLP$84.619 millones** , como de los **pasivos no corrientes** por **CLP$13.364**.

En relación con los **pasivos corrientes**, se registró una disminución de **CLP$55.183** en **pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta** relacionado con ventas de activos no estratégicos.

El **pasivo no corriente** disminuyó en **CLP$13.364 millones**, principalmente por amortizaciones y prepagos de deuda asociados a las desinversiones, compensados parcialmente por el aumento en **impuestos diferidos** consistente con los efectos tributarios asociados a las ventas de activos y a las diferencias temporarias generadas en el período.

Por último, el **patrimonio** total alcanzó **CLP$720.763 millones** al **30 de septiembre de 2025**, experimentando un aumento del **1,7%** respecto al **31 de diciembre de 2024.**

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025.

Flujo de Efectivo Resumido

	3T25 YTD	3T24 **YTD**	ΔMM$	Var(%)
Flujo neto de la operación	83.083	48.679	34.434	70,8%
Flujo neto de inversión	20.951	-25.411	46.362	-182,4%
Flujo neto de financiamiento	-64.786	20.912	-85.698	-409,8%
Flujo de efectivo neto	**39.248**	**44.150**	**-4.902**	**-11,1%**
Efectos de la variación en la tasa de cambio	-549	110	-659	-601,3%
Efectivo y equivalente al inicio de período	44.519	13.202	31.316	237,2%
Efectivo y equivalente al final de período	**83.217**	**57.462**	**25.755**	**44,8%**

El **flujo de caja generado por actividades de operación** alcanzó **CLP$83.083 millones** durante el período, lo que representa un aumento de CLP$34.434 millones en comparación con el tercer trimestre de 2024.

Por otra parte, el **flujo de inversión** aumento en **CLP$46.362 millones** respecto del segundo trimestre de 2024, principalmente debido a la venta de Megafrío, Manor, Miramar y Lurín.

El **flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento** alcanzó **CLP$-64.786** millones, correspondiente al pago habitual de las obligaciones, junto con el prepago de la deuda asociada a Lurín, Miramar y los pagares de Brickell.

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025.

Indicadores Financieros

Indicadores de liquidez	3T25	3T24	Δ	Var%	Covenant Límite
Razón de liquidez (1)	1,22	1,63	-0,41	-25,0%	-
Razón ácida (2)	1,22	1,63	-0,41	-25,0%	-
Indicadores de endeudamiento	**3T25**	**3T24**	**Δ**	**Var%**	**Covenant Límite**
Margen EBITDA (3)	55,7%	54,6%	1,04%	1,9%	-
Razón de endeudamiento (4)	2,07	2,26	-0,19	-8,5%	-
Deuda financiera neta (5)/patrimonio	1,57	1,74	-0,18	-10,1%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera (6)/ patrimonio	1,68	1,83	-0,14	-7,8%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera neta(5) / patrimonio ajustado (7)	1,57	1,75	-0,18	-10,3%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera neta (8)/EBITDA UDM (9)	10,43	11,84	-1,41	-11,9%	-
Cobertura de gastos financieros netos (10)	1,68	1,53	0,14	9,4%	-
Activos libres (11)/ deuda financiera neta sin garantías (12)	2,70	2,03	0,67	33,3%	Covenant ≥ 1,3x
Proporción deuda corto plazo (13)	0,11	0,12	-0,01	-11,2%	-
Proporción deuda largo plazo (14)	0,89	0,88	0,01	1,6%	-

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

El indicador de deuda **financiera neta sobre patrimonio** se ubicó en **1,57 veces**, **0,18** veces menos que en el mismo trimestre del año anterior, cumpliendo holgadamente con el límite establecido de **2,50** veces.

El ratio **Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM** se redujo a **10,43 veces**, lo que representa una mejora de **1,41 veces** respecto del mismo trimestre del año anterior. Esta disminución responde al mayor EBITDA registrado en el período, junto con las desinversiones realizadas en filiales logísticas y otros activos no estratégicos, lo que ha fortalecido la **posición financiera** de la compañía y reafirma el foco en su **negocio principal.**

Adicionalmente, el indicador de **activos libres sobre deuda financiera neta sin garantías** alcanzó **2,70** veces, **0,67** 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. Durante el año se efectuaron prepagos en Antofagasta, San Pedro, El Belloto, Rancagua y Coquimbo, junto con la adquisición de Noviciado II. Adicionalmente, se registró un efecto positivo en caja producto de la venta de activos no estratégicos.

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025 (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 (6) Otros pasivos financieros corrientes + otros pasivos financieros no corrientes (7) Patrimonio total – cuentas por cobrar EERRR (8) Otros pasivos financieros corrientes + otros pasivos financieros no corrientes – efectivos y equivalentes al efectivo – pasivos por arrendamiento (DDU) (9) 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 (10) EBITDA/ Costos Financieros de 12 meses móviles (11) 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 (12) 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 (13) Total pasivos corrientes/pasivos totales (14) Total pasivos no corrientes/pasivos totales.

03

Desarrollos

Proyectos en Ejecución

Centro	Proyecto	Objetivo	País	GLA m2	Apertura	Estado de avance
Buenaventura	Ampliación Axiolong	Desarrollo para la renta	Chile	6.000	Enero-2026	70%
Chicureo	BTS a Construmart	Desarrollo para la venta	Chile	5.500	Octubre-2026	RTB(1)
Miraflores Rúkan	Ampliación y cámara de frío	Desarrollo para la renta	Chile	1.500	Julio-2026	8%
Industriales Sur	Expansión Industriales Sur E6	Desarrollo para la renta	Perú	43.300	Enero-2026	82%
Buenaventura Meli II	Segunda nave Mercado Libre	Desarrollo para terceros	Chile	100.000	Septiembre-2026	2%

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025 (1) Ready to Build; se espera a el mes de Noviembre 2025 que comience la construcción.

Desarrollo: Industriales Sur

Expansión Industriales Sur – Etapa 6

Ubicación: Perú- Lurín

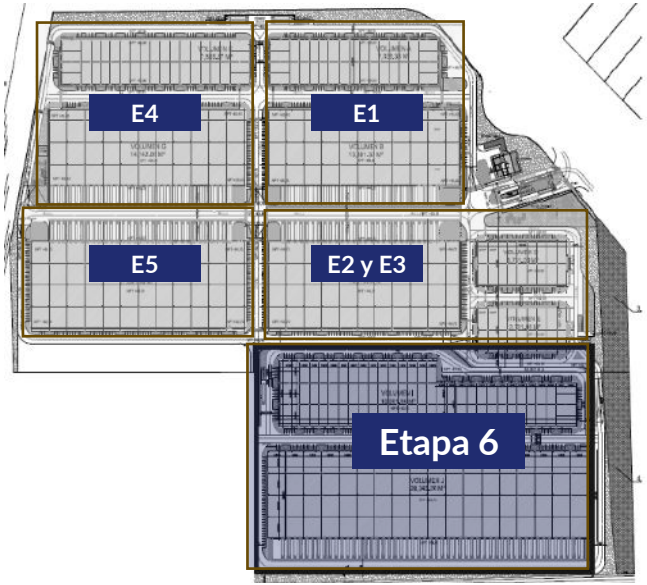
Formato: Industrial

Fecha apertura: 2026

GLA Actual: 84.165 m^2

GLA Adicional: 42.539 m^2

Estado de avance físico: 82%



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 43.300 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

San Bernardo II
Santiago
143.000 m²

Aeropuerto II
Santiago
101.000 m²

Noviciado II
Santiago
67.000 m²

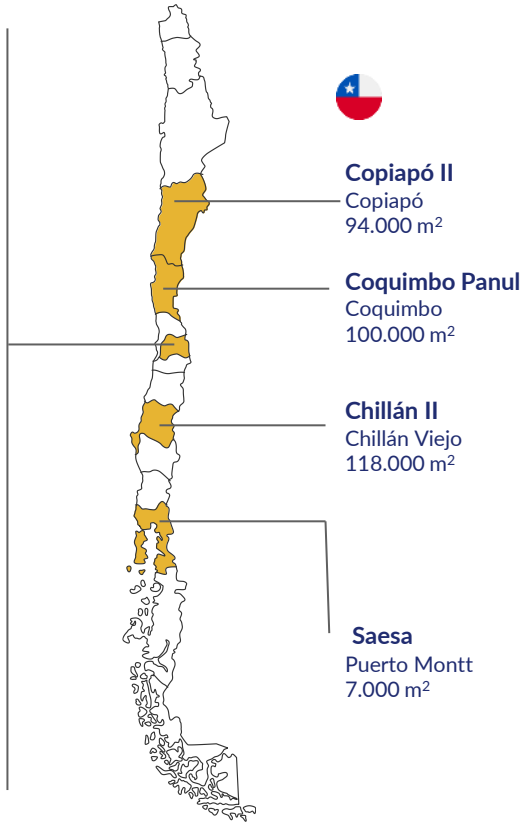
Megapuerto
Santiago
52.000 m²

Chicureo
Santiago
41.000 m²

Los Trapenses Poniente
Santiago
9.000 m²

Vicuña Mackenna
Santiago
6.000 m²

Industriales Sur
Lima
69.000 m²



Copiapó II
Copiapó
94.000 m²

Coquimbo Panul
Coquimbo
100.000 m²

Chillán II
Chillán Viejo
118.000 m²

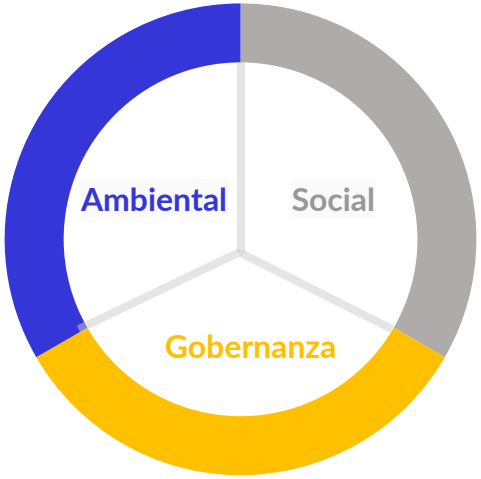
Saesa
Puerto Montt
7.000 m²

Total: 807.000 m²

04
Sostenibilidad

Compromiso ESG

- Más de 7 años comprometidos con nuestra certificación B.
- Participación en la evaluación de sostenibilidad GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).
- Identificación de riesgos y oportunidades climáticas, de acuerdo con las recomendaciones del Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con el Clima (TCFD).
- Establecimos metas en base a la guía Building bajo el estandar SBT para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.



Sostenibilidad: Compromiso Ambiental

Capacitaciones

- Seminarios ambientales para clientes (clima, energía y residuos)
- Presentación de la Huella de Carbono 2024

Reconocimientos

- Obtuvimos el Sello de Cuantificación 2024 del programa HuellaChile

Certificaciones

- Certificación ISO 14.001 en cinco centros
- 44,2% del GLA del holding quedo bajo normas ISO

Infraestructura Sostenible

- Avance en certificación EDGE en Industriales Sur (35% del GLA en Perú certificado)
- Se suma a la certificación LEED en Chile, fortaleciendo el portafolio sostenible

Energía Renovable

- Energías renovables no convencionales (ERNC) alcanzó 61,7% en 2024
- Proyección de llegar a 80% en 2025

Autogeneración de energía renovable

- Autogeneración de paneles solares en Madsa /Perú) alcanzó 96.691 kWh en el 1S
- Comienzo de construcción paneles solares MC Buenaventura

Sostenibilidad: Compromiso Social

Coro Ochagavía (Pedro Aguirre Cerda) y Escuela Atletismo Carrascal (Cerro Navia)

- Coro Ciudadano en Núcleo Ochagavía: ~65 participantes de Pedro Aguirre Cerda
- Escuela de Atletismo en Megacentro Carrascal: 35 niños y niñas de Cerro Navia y Renca

Alianzas Colaborativas Bomberos

- 4 simulacros en centros de RM y 3 capacitaciones online para clientes
- Simulacro de incendio en Los Carros de Bomberos de Concepción, reforzando protocolos y tiempos de respuesta

Comunicación Comportamiento Clientes

- Acciones en MC Puerto Montt para mejorar conducta de trasportistas
- Entrega de flyers y señalética para reforzar circulación responsable y reducción de ruidos

Voluntariado Corporativo

- Jornada de mejoras en el Jardín “No Me Olvides” (áreas verdes, pintura y limpieza)
- Encuentro con educadoras y apoderados

Diseño de Herramientas para Relacionamiento Comunitario

- Diseño y sistematización de herramientas con Casa de la Paz
- Estandarización de procesos y mejor coordinación con organizaciones territoriales

Mesas de Trabajo con comunidades

- Mesas activas en MC Arauco y MC Marathon con representantes vecinales
- Incorporación de comunidad aledaña a MC Chicureo
- Coordinación de inquietudes y acciones conjuntas con el entorno

Megacentro
05
Análisis de Riesgos
de Mercado

Análisis de Riesgos de Mercado

- **Riesgo financiero de mercado**
  - **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.
  - **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.
  - **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.

- **Riesgo de Liquidez**

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

- **Riesgo de Crédito**

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

- **Riesgos 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.

- **Riesgos asociados al cambio climático y medioambientales**

Entre los principales riesgos identificados se incluyen inundaciones, tormentas intensas, vientos fuertes, sismos, incendios y olas de calor extremo. La Administración reforzó sus procesos de identificación y evaluación de riesgos climáticos bajo el marco TCFD, avanzando en el análisis de riesgos físicos y legales dada su creciente relevancia.

- **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.

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

- **Riesgos operativos sobre personas y activos**

Redmegacentro está expuesta a riesgos operacionales como incendios, inundaciones por lluvias intensas, fallas eléctricas o estructurales, accidentes laborales o de terceros, robos, daños a bienes de arrendatarios y visitantes, fallas técnicas en sistemas críticos y eventos derivados de una mantención insuficiente de instalaciones y servicios esenciales. Estos riesgos pueden afectar a las personas, la infraestructura y la continuidad operativa. Estos riesgos se gestionan mediante una matriz corporativa, protocolos de seguridad, mantención preventiva, sistemas de emergencia y coberturas de seguros.

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025.

06

Estados Financieros Consolidados

Estado de Resultado

CLP$MM	3T25	3T24	Var(%)	3T25UDM	3T24UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	48.439	48.321	0,24%	191.067	202.572	-5,68%
Costo de ventas	-18.476	-19.313	-4,33%	-70.830	-75.599	-6,31%
Ganancia bruta	**29.963**	**29.009**	**3,29%**	**120.238**	**126.973**	**-5,30%**
Gasto de administración	-3.585	-3.013	18,99%	-15.260	-28.782	-46,98%
Otros ingresos por función	4.548	7.937	-42,70%	58.174	46.159	26,03%
Otros gastos por función	-286	10	-3012,17%	-1,386	-11.577	-88,03%
Ganancia de actividades operacionales	**30.640**	**33.942**	**-9,73%**	**161.765**	**132.772**	**21,84%**
Ingresos financieros	611	668	-8,52%	4.237	2.346	80,62%
Costos financieros	-15.944	-15.885	0,37%	-64.016	-65.697	-2,56%
Participación empresas relacionadas	17	5	250,55%	210	5	4191,75%
Otras ganancias (pérdidas)	-976	3.175	-130,74%	84.046	-2.966	-2933,64%
Diferencias de cambio	5.631	1.288	337,18%	-85.650	3.463	-2573,15%
Resultados por unidades de reajuste	-5.740	-9.202	-37,62%	-43.244	-46.361	-6,72%
Ganancia antes de impuestos	**14.240**	**13.992**	**1,78%**	**57.348**	**23.562**	**143,39%**
Gasto por impuestos a las ganancias	-17.796	-3.066	480,43%	-43.627	-4.873	795,27%
Ganancia procedente de op. disc.	-	-658	N/A	-1.378	-658	109,32%
Ganancia (pérdida)	**-3.556**	**10.267**	**-134,63%**	**12.344**	**18.031**	**-31,54%**
Ganancia atribuible a los prop. cont.	-527	9.080	-105,81%	24.530	13.420	82,78%
Ganancia atribuible a prop. no cont.	-3.029	1.187	-355,08%	-12.186	4.611	-364,29%

EBITDA	3T25	3T24	Var(%)	3T25UDM	3T25UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	48.439	48.321	0,24%	191.067	202.572	-5,68%
Costo de ventas	-18.476	-19.313	-4,33%	-70.830	-75.599	-6,31%
Gasto de administración	-3.585	-3.013	18,99%	-15.260	-28.782	-46,98%
Amortización y depreciación	590	403	46,29%	2.346	2.432	-3,56%
EBITDA	**26.968**	**26.399**	**2,16%**	**107.287**	**100.623**	**6,62%**

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025.

Balance: Activos

CLP$ MM	3T25	4T24	Δ MM$	Var (%)
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	83.217	44.519	38.699	86,9%
Otros activos no financieros	18.012	19.977	-1.965	-9,8%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11,633	14.323	-2.690	-18,8%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	178	1.892	-1.714	-90,6%
Activos por impuestos	7.800	9.491	-1.691	-17,8%
Activos disponibles para la venta corriente	77.266	219.110	-141.843	-64,7%
Total activo corriente	**198.107**	**309.311**	**-111.204**	**-36,0%**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros	-	1.904	-1.904	N/A
Otros activos no financieros	480	742	-262	-35,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	635	673	---- 38	-5,6%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	5	4	73,9%
Inv. contabilizadas utilizando el método de la participación	1.561	1.366	196	14,3%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.304	3.266	38	1,2%
Propiedades, planta y equipo	1.930	2.249	-319	-14,2%
Propiedad de inversión	1.984.022	1.961.768	22.254	1,1%
Activos por impuestos diferidos	19.481	13.875	5.606	40,4%
Total activo no corriente	**2.011.422**	**1.985.847**	**25.574**	**1,3%**
Total activos	**2.209.529**	**2.295.158**	**-85.630**	**-3,7%**

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025.

Balance: Pasivos y Patrimonio

CLP$MM	3T25	4T24	ΔMM$	Var (%)
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros	117.058	151.409	-34,351	-22,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	21.193	25.285	-4.092	-16,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10.517	5.036	5.481	108,8%
Otras provisiones	56	76	-20	-26,5%
Pasivos por impuestos	9.980	4.922	-5.058	102,8%
Provisiones por beneficios a los empleados	3.201	4.592	-1.391	-30,3%
Otros pasivos no financieros	211	341	-120	-35,1%
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	-	55.183	-55.183	-100,0%
Total pasivo corriente	**162.226**	**246.845**	**-84.619**	**-34,3%**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros	1.095.507	1.130.721	-35.214	-3,1%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	21.714	23.390	-1.676	-7,2%
Pasivo por impuestos diferidos	196.216	172.210	24.005	13,9%
Otros pasivos no financieros	13.103	13.583	-480	-3,5%
Total pasivo no corriente	**1.326.540**	**1.339.904**	**-13.364**	**-1,0%**
Total pasivos	**1.488.766**	**1.586.749**	**-97.983**	**-6,2%**
Patrimonio				
Capital emitido	221.816	221.816	-	0,0%
Otras reservas	99.104	85.697	-13.407	-15,6%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	266.914	234.310	32.603	13,9%
Resultado del ejercicio	3.763	39.845	-36.082	-90,6%
Total patrimonio controlador	**591.597**	**581.669**	**9.929**	**1,7%**
Participaciones no controladoras	129.165	126.741	2.425	1,9%
Total patrimonio	**720.763**	**708.410**	**12.353**	**1,7%**
Total pasivos y patrimonio	**2.209.529**	**2.295.158**	**-85.630**	**-3,7%**

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025.

Estado de Flujo de Efectivo

CLP$ MM	3T25	3T24	Δ MM$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	172.781	176.801	-4.019	-2,27%
Otros cobros por actividades de operación	590	249	342	137,47%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-61.759	-92.028	30.269	-32,89%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-7.149	-19.533	12.384	-63,40%
Otros pagos por actividades de operación	-10.784	-12.705	1.922	-15,12%
Impuestos a las ganancias pagados	-10.597	-4.133	-6.464	156,39%
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de operación	**83.083**	**48.649**	**34.434**	**70,78%**

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025.

Estado de Flujo de Efectivo

CLP$ MM	3T25	3T24	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	NA
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	9.777	-	9.777	NA
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-335	-39	-296	748,82%
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión	44.097	-	44.097	NA
Importes procedentes de la venta de activos intangibles	-	104	-104	NA
Compras de propiedades, planta y equipo	-249	-1.135	886	-81,78%
Compra o construcción de propiedades de inversión	-35.110	-25.411	-9.700	36,75%
Compras de activos intangibles	-661	-1.670	1.008	-56,62%
Intereses recibidos	1.543	1.723	-180	-10,43
Préstamos a entidades relacionadas	-	-	-	**NA**
Otras entradas (salidas) de efectivo (inversión)	-	74	-74	**NA**
Flujo de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	**20.951**	**-25.411**	**46.362**	**-182,45%**

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025.

Estado de Flujo de Efectivo

MM$CLP	3T25	3T34	Δ MM$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de la emisión acciones – terceros	2,584	-	8.495	NA
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	16.435	82.734	-66.299	-80,13%
Total importes procedentes de préstamos	**19.019**	**84.770**	**-59.840**	-70,59%
Dividendos pagados	-5.860	-.7.615	1.755	-23,05%
Obligaciones con el público (bonos)	-	38.148	-38.148	NA
Pago de obligaciones con el público	-4.972	-1.809	-3.162	174,76%
Intereses pagados	-39.247	-39.477	230	-0,58%
Pagos de préstamos	-12.240	-20.645	8.405	-40,71%
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	-	1.699	-1.699	NA
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-2.200	2.200	NA
Pagos de pasivos por arrendamientos	-21.486	-31.928	10.422	-32.70%
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	**-64.786**	**20.912**	**-79.788**	**-381,53%**
Incremento (disminución) neta en el efectivo	**39.248**	**44.150**	**-4.774**	**-10,81%**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el Efectivo y equivalentes al efectivo	**-549**	**110**	**-787**	**-718,53%**
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**38.699**	**44.260**	**-5.561**	**-12.56%**
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	**83.217**	**57.462**	**25.755**	**44,82%**

Fuente: Megacentro, datos a septiembre 2025.

Megacentro

Análisis Razonado

Tercer Trimestre 2025