

MEGACENTRO

Estados Financieros Consolidados Intermedios

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

M\$ - Miles de pesos chilenos
UF – Unidades de Fomento
US\$ - Dólares estadounidenses
PEN – Nuevo sol peruano



INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 20 de agosto de 2025

Señores Accionistas y Directores
Redmegacentro S.A.

Introducción

Hemos revisado el estado consolidado de situación financiera intermedio adjunto de Redmegacentro S.A. y filiales, al 30 de junio de 2025, y los correspondientes estados consolidados de resultados y de resultados integrales intermedios por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025, los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo intermedios por el período de seis meses terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados intermedios, incluyendo información de las políticas contables materiales. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera consolidada intermedia de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (“Normas de Contabilidad NIIF”). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera consolidada intermedia basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en hacer indagaciones ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Oficinas

Santiago: Av. Isidora Goyenechea 2800, piso 10, Torre Titanium, Las Condes
Concepción: Chacabuco 1085, piso 8 y 9, Edificio Centro Sur

Víña del Mar: Av. Libertad 1405, of. 1704, Edificio Coraceros
Puerto Montt: Benavente 550, piso 10, Edificio Campanario

Oficina de parte: Av. Andrés Bello 2711, piso 1, Torre de la Costanera,
Las Condes, Santiago
Teléfono Central: (56) 9 3861 7940
www.pwc.cl



Santiago, 20 de agosto de 2025

Redmegacentro S.A.

2

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos lleve a considerar que la información financiera consolidada intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada intermedia de la entidad al 30 de junio de 2025, sus resultados por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas de Contabilidad NIIF.

Otros asuntos

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el IAASB para las auditorías de los estados financieros preparados por el período iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros consolidados de Redmegacentro S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2024, por los cuales emitimos una opinión sin modificaciones con fecha 11 de marzo de 2025, incluye el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 que se presenta en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos. La revisión de los estados financieros consolidados intermedios de Redmegacentro S.A. y filiales al 30 de junio de 2024, por los cuales emitimos una conclusión sin modificaciones con fecha 22 de agosto de 2024, comprende los estados consolidados intermedios de resultados y de resultados integrales por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2024, y los estados consolidados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, que se presentan comparativos en los estados financieros consolidados intermedios adjuntos. Tanto la revisión como la auditoría mencionadas fueron efectuadas de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esas fechas.

DocuSigned by:

66B5F8D7BB42461...

María Soledad Quiroga M.
RUT: 22.542.112-9

PricewaterhouseCoopers

Contenido

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios	1
Estados Consolidados de Resultados Intermedios	2
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios	3
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedio	4
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Intermedios.....	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios	6
Nota 1 - Información general.....	6
Nota 2 - Descripción de los negocios donde participa Redmegacentro	7
Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables	8
Nota 4 - Estimación y aplicación del criterio profesional	28
Nota 5 - Efectivo y equivalentes al efectivo	29
Nota 6 - Otros activos financieros	29
Nota 7 - Otros activos no financieros	29
Nota 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	29
Nota 9 - Saldos y transacciones con partes relacionadas	32
Nota 10 - Activos y pasivos por impuestos corrientes.....	36
Nota 11 - Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación.....	37
Nota 12 - Activos intangibles distintos de la plusvalía.....	38
Nota 13 - Propiedades, planta y equipo.....	39
Nota 14 - Propiedades de inversión	41
Nota 15 – Activos no corrientes o Grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y Pasivos vinculados mantenidos para la venta	43
Nota 16 - Otros pasivos financieros	44
Nota 17 – Otras provisiones.....	58
Nota 18 – Provisiones por beneficios a los empleados	58
Nota 19 – Otros pasivos no financieros	58
Nota 20 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	59
Nota 21 - Impuestos diferidos	60
Nota 22 - Patrimonio neto	61
Nota 23 - Ingresos de actividades ordinarias	64
Nota 24 - Costos de ventas y gastos de administración.....	64
Nota 25 – Otros ingresos y otros gastos, por función.....	64
Nota 26 – Ingresos y costos financieros	65
Nota 27 – Otras ganancias (pérdidas).....	65
Nota 28 – Diferencia de cambio	65
Nota 29 – Resultados por unidades de reajuste.....	66
Nota 30 - Gasto por impuesto a las ganancias	66
Nota 31 - Información financiera por segmento	67
Nota 32 - Transacciones en moneda extranjera	70
Nota 33 – Instrumentos financieros derivados	71
Nota 34 - Determinación de valor razonable.....	72
Nota 35 - Factores de riesgo.....	73
Nota 36 - Contingencias, restricciones y otros	76
Nota 37 – Sanciones.....	85
Nota 38 – Medioambiente.....	86
Nota 39 - Hechos posteriores	86

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

ACTIVOS	Nota	30/06/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	57.345.980	44.518.562
Otros activos no financieros	7	17.707.555	19.977.105
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	13.210.609	14.322.813
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	432.950	1.891.930
Activos por impuestos corrientes	10	5.945.160	9.490.543
Total activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		94.642.254	90.200.953
Activos no corrientes o Grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	15	150.645.833	219.109.904
Total activos corrientes		245.288.087	309.310.857
Activo no Corriente			
Otros activos financieros	6	-	1.903.966
Otros activos no financieros	7	444.540	741.681
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	687.386	672.883
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	8.867	5.166
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	11	1.543.773	1.365.549
Activos intangibles distintos de plusvalía	12	3.292.326	3.265.965
Propiedades, planta y equipo	13	2.889.633	2.249.075
Propiedades de inversión	14	1.954.605.963	1.961.768.382
Activos por impuestos diferidos	21	20.719.455	13.874.630
Total activos no corrientes		1.984.191.943	1.985.847.297
Total activos		2.229.480.030	2.295.158.154

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	30/06/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros	16	134.516.118	151.409.246
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20	18.636.314	25.285.160
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	11.741.277	5.035.889
Otras provisiones	17	4.634	76.232
Pasivos por impuestos corrientes	10	1.417.579	4.922.032
Provisiones por beneficios a los empleados	18	3.176.360	4.592.196
Otros pasivos no financieros	19	211.405	340.989
Total pasivos corrientes distintos de pasivos vinculados mantenidos para la venta		169.703.687	191.661.744
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	15	29.934.490	55.183.160
Total pasivos corrientes		199.638.177	246.844.904
Pasivos no Corrientes			
Otros pasivos financieros	16	1.088.625.471	1.130.720.838
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	20.997.813	23.389.835
Pasivo por impuestos diferidos	21	187.758.448	172.210.327
Otros pasivos no financieros	19	13.427.809	13.582.724
Total pasivos no corrientes		1.310.809.541	1.339.903.724
Total pasivos		1.510.447.718	1.586.748.628
Patrimonio			
Capital emitido	22	221.816.375	221.816.375
Otras reservas		96.518.503	85.696.848
Ganancias acumuladas		271.958.981	274.155.556
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		590.293.859	581.668.779
Participaciones no controladoras		128.738.453	126.740.747
Total patrimonio		719.032.312	708.409.526
Total pasivos y patrimonio		2.229.480.030	2.295.158.154

Las notas adjuntas números 1 a 39 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 30 de junio de 2024 (no auditado)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTERMEDIOS	Nota	Acumulados			
		01/01/2025 30/06/2025	01/01/2024 30/06/2024	01/04/2025 30/06/2025	01/04/2024 30/06/2024
		M\$	M\$		
Ingresos de actividades ordinarias	23	95.876.823	103.066.320	47.806.306	51.390.041
Costo de ventas	24	(35.484.991)	(37.647.157)	(17.604.694)	(18.805.775)
Ganancia bruta		60.391.832	65.419.163	30.201.612	32.584.266
Gasto de administración	24	(6.918.100)	(16.581.252)	(3.321.848)	(8.156.466)
Otros ingresos, por función	25	19.629.043	38.194.620	6.209.291	25.515.790
Otros gastos, por función	25	(936.945)	(635.240)	(489.987)	(314.725)
Ganancia de actividades operacionales		72.165.830	86.397.291	32.599.068	49.628.865
Ingresos financieros	26	2.885.842	716.487	549.263	(93.435)
Costos financieros	26	(32.671.324)	(34.318.643)	(16.668.400)	(17.920.796)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	11	178.224	(8.648)	186.023	2.965
Otras ganancias (pérdidas)	27	(9.045.898)	(9.653.719)	(5.969.732)	(10.355.951)
Diferencias de cambio	28	6.457.264	(691.853)	4.302.922	(5.782.839)
Resultados por unidades de reajuste	29	(23.526.732)	(21.314.922)	(9.888.048)	(13.115.416)
Ganancia antes de Impuestos		16.443.206	21.125.993	5.111.096	2.363.393
Gasto por impuestos a las ganancias	30	(9.691.306)	(9.668.184)	(7.296.117)	(7.149.643)
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		6.751.900	11.457.809	(2.185.021)	(4.786.250)
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones discontinuadas		(339.051)	-	-	-
Ganancia (pérdida)		6.412.849	11.457.809	(2.185.021)	(4.786.250)
Ganancia (pérdida) atribuible a:					
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		4.290.101	9.998.129	(96.587)	(4.862.289)
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras		2.122.748	1.459.680	(2.088.434)	76.039
Ganancia (pérdida)		6.412.849	11.457.809	(2.185.021)	(4.786.250)
Ganancia por Acción					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		8,84	15,01	(2,87)	(6,28)
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		(0,44)	-	-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		8,40	15,01	(2,87)	(6,28)

Las notas adjuntas números 1 a 39 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 30 de junio de 2024 (no auditado)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS	Acumulados			
	01/01/2025 30/06/2025	01/01/2024 30/06/2024	01/04/2025 30/06/2025	01/04/2024 30/06/2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)	6.412.849	11.457.809	(2.185.021)	(4.786.250)
Diferencias de cambio por conversión				
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	(505.913)	2.780.144	707.653	(5.207.715)
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio de conversión	(505.913)	2.780.144	707.653	(5.207.715)
Coberturas del flujo de efectivo				
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	(885.313)	919.088	2.201	919.088
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	(885.313)	919.088	2.201	919.088
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos (1)	(1.391.226)	3.699.232	709.854	(4.288.627)
Impuestos a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral	231.465	(232.947)	(650)	(232.947)
Impuestos a las ganancias relacionados con otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo (2)	231.465	(232.947)	(650)	(232.947)
Otro resultado integral (1)+(2)	(1.159.761)	3.466.285	709.204	(4.521.574)
Total resultado integral	5.253.088	14.924.094	(1.475.817)	(9.307.824)

Las notas adjuntas números 1 a 39 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 30 de junio de 2024 (no auditado)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS –		Nota	30/06/2025	30/06/2024
Método directo			M\$	M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación				
Clases de cobros por actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios			114.594.431	122.820.854
Otros cobros por actividades de operación			590.494	-
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios			(41.827.184)	(51.419.584)
Pagos a y por cuenta de los empleados			(5.705.690)	(15.089.656)
Otros pagos por actividades de operación			(6.770.557)	(9.135.194)
Impuestos a las ganancias pagados			(7.682.736)	(3.214.718)
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de operación			53.198.758	43.961.702
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión				
Rescate de instrumentos financieros		(26)	1.888.985	-
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos			-	941.375
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios			9.162.274	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades			(325.468)	(27.000)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión		(15)	16.954.142	-
Compras de propiedades, planta y equipo		(13)	(135.620)	(759.275)
Compra o construcción de propiedades de inversión		(14)	(20.786.378)	(21.935.022)
Compras de activos intangibles		(12)	(432.490)	(1.753.152)
Intereses recibidos			901.523	703.925
Otras entradas (salidas) de efectivo (inversión)			-	188.977
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			7.226.968	(22.640.172)
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Financiación				
Importes procedentes de la emisión acciones – terceros			2.583.931	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		(16)	7.698.701	72.153.838
Total importes procedentes de préstamos			10.282.632	72.153.838
Dividendos pagados		(9)	(3.862.344)	(3.563.424)
Obligaciones con el público (bonos)		(16)	(3.416.492)	(1.809.381)
Intereses pagados		(16)	(27.046.563)	(24.734.668)
Pagos de préstamos		(16)	(8.658.303)	(18.466.856)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas			-	(7.457.827)
Pagos de pasivos por arrendamientos		(16)	(14.086.616)	(24.154.784)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiación			(46.787.686)	(8.033.102)
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			13.638.040	13.288.428
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el Efectivo y equivalentes al efectivo			(810.622)	575.196
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo			12.827.418	13.863.624
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período			44.518.562	13.202.349
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		(5)	57.345.980	27.065.973

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 30 de junio de 2024 (no auditado)

<u>30/06/2025</u>	Nota	Capital en Acciones Ordinarias	Prima por Colocación de Acciones (1)	Reservas por diferencias de conversión (2)	Reservas de coberturas de flujo de caja (3)	Otras reservas varias (4)	Total Reservas (1)+(2)+(3)+(4)	Resultados Retenidos (Pérdidas Acumuladas)	Patrimonio Controladora	Participación no Controladora	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos al 01/01/2025		221.816.375	72.086.302	11.883.819	569.020	1.157.707	85.696.848	274.155.556	581.668.779	126.740.747	708.409.526
Resultado del período		-	-	-	-	-	-	4.290.101	4.290.101	2.122.748	6.412.849
Otro resultado integral		-	-	(505.913)	(653.848)	-	(1.159.761)	-	(1.159.761)	-	(1.159.761)
Resultado integral		-	-	-	-	-	-	4.290.101	3.130.340	2.122.748	5.253.088
Dividendos		-	-	-	-	-	-	(7.493.752)	(7.493.752)	-	(7.493.752)
Incremento (disminución) por transferencia y otros cambios	(22)	-	-	-	-	11.981.416	11.981.416	1.007.076	12.988.492	(125.042)	12.863.450
Total, cambios en el patrimonio		-	-	(505.913)	(653.848)	11.981.416	10.821.655	(2.196.575)	8.625.080	1.997.706	10.622.786
Saldo final al 30/06/2025		221.816.375	72.086.302	11.377.906	(84.828)	13.139.123	96.518.503	271.958.981	590.293.859	128.738.453	719.032.312

<u>30/06/2024</u>	Nota	Capital en Acciones Ordinarias	Prima por Colocación de Acciones (1)	Reservas por diferencias de conversión (2)	Reservas de coberturas de flujo de caja (3)	Otras reservas varias (4)	Total Reservas (1)+(2)+(3)+(4)	Resultados Retenidos (Pérdidas Acumuladas)	Patrimonio Controladora	Participación no Controladora	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos al 01/01/2024		221.816.375	72.086.302	4.808.254	-	-	76.894.556	259.724.767	558.435.698	111.858.987	670.294.685
Resultado del período		-	-	-	-	-	-	9.998.129	9.998.129	1.459.680	11.457.809
Otro resultado integral		-	-	2.780.144	686.141	-	3.466.285	-	3.466.285	-	3.466.285
Resultado integral		-	-	-	-	-	-	9.998.129	13.464.414	1.459.680	14.924.094
Dividendos		-	-	-	-	-	-	(6.177.683)	(6.177.683)	-	(6.177.683)
Incremento (disminución) por transferencia y otros cambios	(22)	-	-	-	-	1.157.707	1.157.707	-	1.157.707	(436.551)	721.156
Total, cambios en el patrimonio		-	-	2.780.144	686.141	1.157.707	4.623.992	3.820.446	8.444.438	1.023.129	9.467.567
Saldo final al 30/06/2024		221.816.375	72.086.302	7.588.398	686.141	1.157.707	81.518.548	263.545.213	566.880.136	112.882.116	679.762.252

Las notas adjuntas números 1 a 39 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios.

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 1 - Información general

Redmegacentro S.A. (La Administración o la Sociedad Matriz o Redmegacentro) es una Sociedad Anónima Cerrada, constituida en Santiago de Chile con fecha 25 de julio de 2013, conforme a lo establecido en la Ley 18.046, RUT 76.377.075-3, e inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero con el N°1169. Sus oficinas centrales y domicilio legal se encuentran ubicados en Rosario Norte 532, piso 18, Las Condes, Santiago de Chile.

Los principales accionistas son:

Accionistas	Acciones	%
Inversiones Siemel S.A.	203.024.251	26,60
Fondo de Inversión Link - Inmobiliario I	134.676.085	17,65
Inversiones Patagual Ltda.	116.886.134	15,32
Eguiguren Besomi Construcciones SpA	73.068.244	9,57
Inmobiliaria Centro Bodegaje San Pedro S.A.	43.427.819	5,69
Inversiones y Asesorías San Felipe SpA	40.602.416	5,32
Asesorías e Inversiones Rio Bueno SpA	43.495.319	5,70
Eguiguren Besomi Sanitarias Ltda.	24.401.971	3,20
Inversiones Gerra Verzasca Ltda.	16.731.236	2,19
Inversiones y Desarrollo Tempus SpA	15.112.602	1,98
Sociedad de Inversiones El Coipo Ltda.	13.691.385	1,79
Total principales accionistas	725.117.462	95,02
Otros accionistas	38.024.715	4,98
Total	763.142.177	100,00

Nota 2 - Descripción de los negocios donde participa Redmegacentro

Redmegacentro está enfocada en el negocio Inmobiliario de renta industrial, en el que participa, a través de sus subsidiarias, en los dos siguientes segmentos de negocios: I) Renta inmobiliaria y II) Servicios de logística.

1) Renta inmobiliaria

Redmegacentro realiza inversiones en activos de renta inmobiliaria industrial, esto es principalmente bodegas de todos los tamaños, desde grandes centros de distribución hasta bodegas para el uso familiar (mini bodegas). Adheridas a estas bodegas podemos encontrar oficinas y locales comerciales. Este modelo de negocio facilita un dimensionamiento flexible de bodegas, de oficinas y, asimismo, plataformas de exhibición, lo que nos permite ofrecer a nuestros clientes soluciones a su medida.

2) Servicios de logística

Hasta el 31 de enero de 2025 y el 4 de abril de 2025 (ver Nota 3.4) por medio de las sociedades Megalogística SpA y Mega Frío Chile SpA, respectivamente, la Compañía se dedicaba a la operación logística integral: recepción de productos, almacenamiento, despacho, transporte y distribución, así como también diversos servicios logísticos como inventario, ensamblado, *packing* y otros. Las operaciones se realizaban en modalidad *in-house* (bodega del cliente) y en instalaciones arrendadas al segmento renta inmobiliaria, lo que permitía cubrir gran parte del territorio en Chile.

Redmegacentro cuenta con una amplia experiencia en el manejo de los distintos tipos de carga: carga general, carga peligrosa, carga refrigerada y carga congelada. La carga general corresponde a productos alimenticios, cosméticos e industrial en general. La carga peligrosa se especializa en el manejo de sustancias tales como líquidos inflamables, comburentes, corrosivos, agroquímicos, aerosoles, entre otros. La carga refrigerada y congelada se caracteriza por el manejo de la cadena de frío en productos principalmente alimenticios, cuyos clientes van desde empresas del *retail* hasta grandes empresas mineras, con cobertura desde Arica a Puerto Montt.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

3.1) Bases de preparación y presentación de los estados financieros consolidados intermedios

Los presentes estados financieros consolidados intermedios, comprenden los estados consolidados de situación financiera intermedios al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los correspondientes estados consolidados de resultados y resultados integrales intermedios, los estados consolidados de cambios en el patrimonio y los estados consolidados de flujos de efectivo intermedios, método directo, por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2025 y 2024 y han sido preparados de acuerdo con **NIC 34 "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera ("Normas de Contabilidad NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB")**.

Estos estados financieros consolidados intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Redmegacentro S.A. y Filiales al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Los presentes estados financieros consolidados intermedios han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Redmegacentro S.A. y sus Filiales.

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, así como también, las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados intermedios. Ciertas reclasificaciones menores han sido realizadas a los estados financieros comparativos para asegurar una presentación uniforme con los estados financieros al 30 de junio de 2025.

3.2) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.

La Administración aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2025 o fecha posterior. La Administración no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2025.

Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Publicada en agosto de 2023, esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. Una moneda es convertible en otra cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de convertibilidad que crea derechos y obligaciones exigibles. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad como la mencionada. Se permite la adopción anticipada.

La adopción de la enmienda antes descrita no tiene un impacto significativo en los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad.

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

- b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Modificación a NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros. Publicada en mayo de 2024, esta modificación busca: • aclarar los requisitos para el momento de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; • aclarar y agregar más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente pago de principal e intereses (SPPI); • agregar nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y • realizar actualizaciones de las revelaciones de los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI).	01/01/2026
Mejoras anuales a las normas NIIF – Volumen 11. Las siguientes mejoras se publicaron en julio de 2024: • NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Fueron mejoradas algunas referencias cruzadas a NIIF 9 indicadas en párrafos B5-B6 con relación a la excepción de aplicación retrospectiva en contabilidad de coberturas. • NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. En relación a las revelaciones sobre resultados provenientes por baja de activos financieros donde exista involucración continua, se incorpora una referencia a NIIF 13 con el objetivo de revelar si existen inputs no observables significativos que impactaron el valor razonable, y por ende, parte del resultado de la baja. • NIIF 9 Instrumentos financieros. Fue enmendada una referencia sobre la medición inicial de las cuentas por cobrar eliminando el concepto de precio de la transacción. • NIIF 10 Estados Financieros Consolidados. Se incorporan algunas mejoras en la descripción de la evaluación de control cuando existen “agentes de facto”. • NIC 7 Estado de flujos de efectivo. Fue enmendada una referencia en el párrafo 37 en relación al concepto de “método de participación” eliminando la referencia al “método del costo”.	01/01/2026
Modificación a NIIF 9 y NIIF 7: Contratos que hacen referencia a la electricidad que depende de la naturaleza. Publicada en diciembre de 2024. Esta modificación incluye: 1. Aclarar la aplicación de los requisitos de “uso propio”; 2. Permitir la contabilidad de cobertura si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura; y 3. Requisitos de divulgación para permitir que los inversores comprendan el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de una entidad.	01/01/2026
NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros. Esta es la nueva norma sobre presentación y revelación en los estados financieros, con un enfoque en actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con: • la estructura del estado de resultados; • revelaciones requeridas en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de pérdidas o ganancias que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración); y • Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.	01/01/2027

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

NIIF 19 subsidiarias que no son de interés público: Revelaciones. Esta nueva norma funciona junto con otras Normas de Contabilidad NIIF. Una subsidiaria elegible aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF, excepto los requisitos de divulgación, y en su lugar aplica los requisitos de divulgación reducidos de la NIIF 19. Los requisitos de divulgación reducidos de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias elegibles con ahorros de costos para los preparadores. La NIIF 19 es una norma voluntaria para subsidiarias elegibles. Una filial es elegible si: • no tiene responsabilidad pública; y • tiene una matriz última o intermedia que produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.	01/01/2027
--	------------

La administración de la Sociedad se encuentra evaluando los impactos que puede tener sobre los estados financieros consolidados la aplicación de la NIIF 18 Presentación y revelaciones en los estados financieros; y de las enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7. Respecto de la adopción de las enmiendas a la NIC 21 y de la NIIF 19 se estima que no tendrán efectos significativos en los estados financieros consolidados de la sociedad en el ejercicio de su primera adopción.

3.3) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de Redmegacentro S.A. y sus Filiales al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Subsidiarias o Filiales son todas las entidades sobre las que la Administración tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación, el que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si la Sociedad controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercibles o convertibles. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Los estados financieros de las Filiales son preparados para el mismo período de reporte que la matriz, aplicando consistentemente las políticas contables. Se han eliminado todos los saldos, transacciones, ingresos y gastos, utilidades y pérdidas resultantes de transacciones entre sociedades del holding.

La participación no controladora, representa la porción de utilidades o pérdidas y activos netos que no son propiedad de la Administración y son presentados, separadamente en el estado consolidado de resultados integrales y dentro del patrimonio en el estado consolidado de situación financiera clasificado, separado del patrimonio de la Matriz.

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

3.4) Entidades subsidiarias

Sociedad	Fecha de Constitución	RUT	País	Moneda Funcional	Porcentaje de participación					
					30/06/2025			31/12/2024		
					Directa %	Indirecta %	Total %	Directa %	Indirecta %	Total %
Megacentro Chile SpA	26.10.2011	76.178.665-2	Chile	CLP	100,00	-	100,00	100,00	-	100,00
Megacentro San Pedro SpA	11.10.2005	76.390.430-k	Chile	CLP	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Inmobiliaria e Inversiones Centro Nacional de Bodegaje SpA	06.01.1995	96.730.520-0	Chile	CLP	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Rentas Miraflores SpA	07.09.2017	76.756.744-8	Chile	CLP	-	75,00	75,00	-	75,00	75,00
Rentas Coquimbo SpA	13.07.2017	76.769.393-1	Chile	CLP	-	75,00	75,00	-	75,00	75,00
Rentas El Retiro SpA	23-08-2017	76.785.979-1	Chile	CLP	-	75,00	75,00	-	75,00	75,00
Rentas Buenaventura SpA	29.05.2018	76.908.475-4	Chile	CLP	-	75,00	75,00	-	75,00	75,00
Rentas Los Trapenses SpA	26.09.2012	76.248.275-4	Chile	CLP	-	46,26	46,26	-	46,26	46,26
Mi Bodega Los Trapenses SpA	03.05.2021	77.367.797-2	Chile	CLP	-	46,26	46,26	-	46,26	46,26
Megacentro Carrascal SpA	18.12.2012	76.267.548-k	Chile	CLP	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Rentco SpA	29.12.2009	76.083.991-4	Chile	CLP	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Rentas San Pedro S.A.	18.11.2013	76.349.271-0	Chile	CLP	-	75,00	75,00	-	75,00	75,00
RSP MI Bodega SpA	21.12.2018	76.972.925-9	Chile	CLP	-	75,00	75,00	-	75,00	75,00
Mi Bodega SpA	01.09.2011	76.156.598-2	Chile	CLP	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Centro Logístico y Distribución Megacentro-ENEA SpA	21.08.2015	76.472.789-4	Chile	CLP	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00
Núcleo Los Trapenses S.A.	15.09.2016	76.587.907-8	Chile	CLP	-	42,77	42,77	-	42,77	42,77
Núcleo San Diego SpA	15.12.2016	76.618.823-0	Chile	CLP	-	75,00	75,00	-	75,00	75,00
Mi Bodega San Diego SpA	09.10.2020	77.257.574-2	Chile	CLP	-	75,00	75,00	-	75,00	75,00
Núcleo Recoleta SpA	12.09.2019	77.050.571-2	Chile	CLP	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00
Mi Bodega Recoleta SpA	30.04.2024	77.901.944-6	Chile	CLP	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00
Rentas La Castellana SpA	23.08.1999	77.338.920-9	Chile	CLP	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Servicios Integrales de Seguridad SpA	17.10.2018	76.951.324-8	Chile	CLP	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Inversiones Internacional SpA	18.12.2014	76.466.331-4	Chile	USD	100,00	-	100,00	100,00	-	100,00
Megacentro Palmetto SpA	07.12.2012	76.254.351-6	Chile	CLP	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Megacenter International INC	11.12.2012	98-1280727	USA	USD	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Megacenter Corporation INC	29.01.2019	83-3363783	USA	USD	-	95,00	95,00	-	95,00	95,00
Megacenter Manor LLC	07.05.2019	84-2204244	USA	USD	-	95,00	95,00	-	95,00	95,00
Megacenter Memorial Investment LLC	16.10.2019	84-4511254	USA	USD	-	95,00	95,00	-	95,00	95,00
MC Memorial JV LLC	16.10.2019	84-4532207	USA	USD	-	91,20	91,20	-	91,20	91,20
Megacenter Memorial LLC	14.05.2019	83-3316281	USA	USD	-	91,20	91,20	-	91,20	91,20
Megacenter US LLC	02.12.2016	81-4682395	USA	USD	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Megacenter Memorial Value LLC	16.10.2019	84-4552786	USA	USD	-	85,00	85,00	-	85,00	85,00
Megacentro Rio Chico SpA	10.12.2013	76.349.961-8	Chile	CLP	-	82,61	82,61	-	82,61	82,61
Megacentro Miramar S.A.	30.09.2015	76.460.138-6	Chile	CLP	-	45,99	45,99	-	45,99	45,99
Megacenter Miramar INC	18.09.2015	47-4628993	USA	USD	-	45,99	45,99	-	45,99	45,99
Megacenter Miramar LLC	19.11.2015	47-2363086	USA	USD	-	43,18	43,18	-	43,18	43,18
Megacentro Brickell SpA	15.07.2015	76.472.686-3	Chile	CLP	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Megacenter Brickell INC	27.07.2015	47-4636694	USA	USD	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Megacenter Brickell LLC	09.03.2015	38-3956628	USA	USD	-	88,00	88,00	-	88,00	88,00
Megacentro Willowbrook SpA	02.08.2016	76.590.218-5	Chile	CLP	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Sociedad	Fecha de Constitución	RUT	País	Moneda Funcional	Porcentaje de participación					
					30/06/2025			31/12/2024		
					Directa %	Indirecta %	Total %	Directa %	Indirecta %	Total %
Megacenter Willowbrook INC	12.08.2016	81-3615871	USA	USD	-	97,01	97,01	-	97,01	97,01
Megacenter Willowbrook LLC	17.08.2016	81-3646351	USA	USD	-	84,03	84,03	-	84,03	84,03
Megacentro Madsa SpA	09.10.2012	76.246.127-7	Chile	CLP	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Megamadsa Industrial S.A.C.	07.11.2012	20539688724	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Asesoría MC Perú SAC	02.02.2018	20602950019	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Solidar Desarrollo Inmobiliario SAC	07.09.2011	20456179470	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Administradora CC AQP Norte SAC	13.03.2019	20604583021	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Inversiones Megacentro Perú SAC	23.10.2019	20605520015	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Megacentro San Pedro SAC	15.09.2016	20601418224	Perú	PEN	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00
Mi Depósito Chorrillos SAC	10.07.2020	20606314109	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Megacentro Chiclayo SpA	26.04.2013	76.285.145-8	Chile	CLP	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Mega Chiclayo S.A.C.	24.05.2013	20558261961	Perú	PEN	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
Inversiones Perú SpA	26.11.2019	77.096.835-6	Chile	CLP	-	82,36	82,36	-	82,36	82,36
Megacentro Perú SAC (3)	04.09.2019	20605149694	Perú	PEN	-	82,36	82,36	-	82,36	82,36
Megacentro Industriales Sur SAC (3)	10.12.2013	20555833238	Perú	PEN	-	41,18	41,18	-	41,18	41,18
Megacentro Aceros SAC	10.12.2013	20555911565	Perú	PEN	-	41,18	41,18	-	41,18	41,18
Inversiones Lurín S.A.	04.09.2014	76.411.418-3	Chile	CLP	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00
Megalurín SAC	24.09.2014	20566089409	Perú	PEN	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00
Megacentro Lurín SAC	10.12.2013	20555834391	Perú	PEN	-	25,00	25,00	-	25,00	25,00
Logísticas SpA	01.09.2021	77.482.626-2	Chile	CLP	100,00	-	100,00	100,00	-	100,00
Gateway SpA	27.04.2018	76.861.764-3	Chile	CLP	-	22,66	22,66	-	22,66	22,66
Megalogística SpA (1)	21.10.2008	76.042.103-0	Chile	CLP	-	-	-	-	100,00	100,00
Mega Frío Chile SpA (2)	03.12.2013	76.349.975-8	Chile	CLP	-	-	-	-	100,00	100,00

- (1) Mediante instrumento privado de fecha 31 de enero de 2025, Logísticas SpA vendió la totalidad de su participación en la sociedad Megalogística SpA, empresa especializada en servicios de logística y soporte a cadenas de distribución y almacenamiento, a terceros (Ver Nota 27).
- (2) Mediante instrumento privado de fecha 04 de abril de 2025, Logísticas SpA vendió la totalidad de su participación en la sociedad Mega Frío SpA, empresa especializada en almacenaje y distribución de productos congelados, a terceros (Ver Nota 27).
- (3) Con fecha 16 de mayo de 2025, se realizó un aumento de capital en Megacentro Industriales Sur SAC y Megacentro Perú SAC. Como consecuencia de este aumento no hubo cambios significativos en la composición accionaria.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)**Transacciones y participaciones minoritarias**

Redmegacentro aplica la política de considerar las transacciones con minoritarios, cuando no corresponden a pérdidas de control, como transacciones patrimoniales sin efecto en resultados.

Venta de subsidiarias

Cuando ocurre la venta de una subsidiaria y no se retiene algún porcentaje de participación sobre ella, la Sociedad da de baja los activos y pasivos de la subsidiaria, las participaciones no controladoras y los otros componentes de patrimonio relacionados con la subsidiaria. Cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control se reconoce en el Estado de resultados consolidado en Otras ganancias (pérdidas). Si Redmegacentro S.A. y Filiales retienen un porcentaje de participación en la subsidiaria vendida, y no representa control, este es reconocido a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, los montos previamente reconocidos en Otros resultados integrales se contabilizan como si la Sociedad hubiera dispuesto directamente de los activos y pasivos relacionados, lo que puede originar que estos montos sean reclasificados al resultado del ejercicio. El porcentaje retenido valorado a su valor razonable posteriormente se contabiliza por el método de participación.

3.5) Asociadas o coligadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Sociedad Matriz ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y menos de un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de la Sociedad Matriz en asociadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación de la Sociedad Matriz en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado consolidado de resultados integrales).

Cuando la participación de la Sociedad Matriz en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, la Sociedad no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad Matriz y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas.

También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere.

3.6) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades filiales de la Sociedad Matriz se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional de Redmegacentro S.A. es el Peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)**3.7) Efectos de conversión de moneda de presentación**

Para efectos de convertir a moneda de presentación los estados financieros que difieren de la moneda funcional de la matriz, los activos y pasivos son presentados en pesos chilenos convertidos al tipo de cambio observado de cierre, a la fecha del estado de situación financiera, mientras que el estado de resultados es convertido al tipo de cambio promedio ponderado del mes. Las diferencias de tipo de cambio que surgen de la conversión a moneda de presentación son registradas directamente en un componente separado en el patrimonio, presentado bajo el rubro "Otras Reservas". Al momento de la disposición de la entidad extranjera, el monto acumulado diferido reconocido en el patrimonio en relación con esa operación extranjera en particular será reconocido en el estado de resultados.

3.8) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

3.9) Bases de conversión

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactos en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambio y valores de cierre:

Tipo de cambio	\$ (pesos chilenos)	
	30/06/2025	31/12/2024
Dólar estadounidense (USD)	933,42	996,46
Nuevo sol peruano (PEN)	263,74	264,54
Unidad de fomento (UF)	39.267,07	38.416,69

3.10) Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se reporta de acuerdo con lo señalado en la NIIF 8 "Segmentos de Operación", y se han determinado de manera consistente con los informes internos que son regularmente revisados por la Administración, con el objeto de medir rendimientos, evaluar riesgos y asignar recursos, y para la cual existe información disponible.

Redmegacentro opera a través de dos segmentos de negocio, los cuales son Renta inmobiliaria y Servicios logísticos. Este último operó hasta el 4 de abril de 2025, fecha en que cesaron sus actividades.

3.11) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor, excepto por los terrenos los cuales no están sujetos a depreciación.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración. No se han determinado los costos de desmantelamiento, retiro o remoción parcial o total del activo, así como los costos para la rehabilitación del lugar en que se encuentren. Para las obras en construcción, el costo incluye los gastos financieros relacionados al financiamiento externo que se devenga en el período de construcción. La tasa de interés utilizada para la activación de los gastos financieros es la correspondiente al financiamiento en particular.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia y por ende una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de propiedad, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la Administración. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual.

El siguiente cuadro muestra las vidas útiles que se utilizan para los bienes:

Ítem	Vida útil (años)
Racks	20
Ramplas	5
Camiones	1 a 4
Vehículos	6
Equipos computacionales	2
Muebles	5
Derechos de uso	Según duración del contrato ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Según duración del contrato o Vida útil del activo, el que sea menor.

3.12) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a edificios industriales para la renta, terrenos, proyectos en curso y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo hoy o en el futuro.

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente al costo de adquisición, lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier costo atribuible. Cuando un proyecto en curso entra en operación, es decir, presenta flujos estables generados por al menos 12 meses se aplicará la valorización a valor razonable. En cuanto a los terrenos que posee Redmegacentro para futuros proyectos estos serán tasados cada año por empresas expertas en tasaciones.

Redmegacentro ha optado por valorizar sus activos en renta a su valor razonable. Para la determinación del valor razonable, se proyectaron los flujos de caja según cada uno de los formatos, o líneas de negocio, presentes en cada centro. La Administración calcula al cierre contable las variaciones de este valor. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y se presentan en el rubro otros ingresos por función.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajenó. Las transferencias de propiedades de inversión se realizan solo cuando existe un cambio de uso, identificado por el comienzo de ocupación por parte de Redmegacentro S.A. o sus Filiales o el comienzo de desarrollo con expectativas de venta.

Se realizan transferencias hacia o desde propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, existe un cambio de uso, que ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión.

Algunos ejemplos de cambio de uso son:

- a) El uso de Redmegacentro de un inmueble que se encontraba en arrendamiento a un tercero, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a propiedad, planta y equipo.
- b) El inicio de un desarrollo con intención de venta bajo un contrato de promesa compraventa, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a activos disponibles para la venta.
- c) Término de uso de un inmueble por parte de Redmegacentro y el comienzo de arriendo a terceros, en el caso de una transferencia de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión.

Adicionalmente, bajo propiedades de inversión se incluyen activos relacionados a contratos que cumplen con la definición de arrendamiento (financieros y operativos) bajo NIIF 16 y cuyos criterios contables se describen en Nota 3.23.

Modelo del valor razonable

Los supuestos utilizados para determinar el valor justo al 30 de junio de 2025 no presentan cambios significativos con relación al cierre del 2024.

Una vez al año, al cierre contable, la Administración calcula el valor razonable de las propiedades de inversión aplicando las siguientes metodologías:

- a) Valorización de acuerdo con tasación efectuada por un tercero independiente

Se utiliza para calcular el valor razonable de terrenos y otros inmuebles no operativos de la compañía. La tasación es efectuada por un tasador externo, independiente y calificado.

- b) Valorización de acuerdo con el modelo de flujos caja descontados a una tasa WACC

Para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se utiliza el enfoque de ingresos, para el cual se realiza una proyección de flujo de caja antes de impuestos de cada activo. Los principales parámetros e indicadores del modelo de valorización son los siguientes:

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)**Determinación de tasa de descuento de los flujos**

La tasa de descuento (WACC) se evalúa cada año y se establece teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Determinación del BETA: Para una determinación del BETA, se recurre al uso de betas de empresas representativas del mercado inmobiliario internacional calculadas por Damodaran.
2. Tasa libre de riesgo: Se actualiza anualmente y se basa en un promedio histórico de:
 - Bonos Chile de 10 años del Banco Central de Chile
 - Bonos Perú de 10 años del Banco de Reserva del Perú
 - Bonos USA de 10 años del Banco del Tesoro de US
3. Premio por riesgo: Se utiliza el valor calculado por Damodaran para empresas representativas del mercado inmobiliario, el cual se ajusta en función del riesgo país.
4. Relación de apalancamiento: la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un 60% entre deuda y patrimonio.
5. La tasa de deuda se calcula con la tasa ponderada de la deuda actual por país.

Tasa de crecimiento de los ingresos

Las proyecciones de ingresos se basan en el presupuesto aprobado por el directorio. Para los años siguientes, los ingresos se proyectan considerando las condiciones y el ciclo de vida de cada activo, valores que se revisan y aprueban anualmente.

Tasa de Crecimiento - Ingresos		
País	2025	2024
Chile (UF+)	0% - 6,75%	0% - 6,75%
Perú (USD+)	0% - 2,5%	0% - 2,5%
USA (USD+)	0% - 2,5%	0% - 2,5%

Tasa de crecimiento de los costos

Al Igual que los ingresos, los costos son calculados para cada propiedad de inversión basados en el presupuesto. Para los años siguientes, el crecimiento de los costos se proyecta considerando tanto el comportamiento histórico como la evolución esperada de cada propiedad. Las tasas de crecimiento de los costos son menores que las de los ingresos, ya que existen costos fijos que no aumentan a medida que crecen los ingresos. Adicionalmente, existen políticas de eficiencia operacional que permiten controlar los principales costos operacionales. Finalmente, muchos de estos costos no están indexados directamente a la inflación, mientras que los ingresos sí lo están.

Estas tasas son revisadas y aprobadas anualmente. Para el caso de Chile las tasas de crecimiento son reales, para los otros casos las tasas de crecimiento son nominales.

Tasa de Crecimiento - Costos		
País	2025	2024
Chile (UF+)	0% - 0,25%	0% - 0,25%
Perú (USD+)	0% - 1,5%	0% - 1,5%
USA (USD+)	0% - 1,5%	0% - 1,5%

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)**Tasa de crecimiento del EBITDA**

La tasa de crecimiento o decrecimiento del EBITDA es una consecuencia de los efectos que genera la tasa de crecimiento de los ingresos y de los costos. Tanto para la proyección de ingresos como para la proyección de costos, se preparan proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir del presupuesto más reciente disponible. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones ingresos y costos utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y expectativas.

En base a las variables anteriores se proyectan los ingresos y costos para obtener un EBITDA estimado. Luego, se descuentan el Capex de mantención de activo, los impuestos y los cambios en el capital de trabajo. Para el caso de activos de propiedad de la sociedad se aplica un crecimiento a perpetuidad o de anualidad, según sea el caso, a partir del décimo año. Para el caso de activos que no sean de propiedad de la sociedad, como por ejemplo cuando el activo se encuentra bajo contrato de arrendamiento, se aplica un crecimiento con inicio el décimo año y término la fecha en que deba devolverse el activo.

Considerando que Redmegacentro S.A., ha adoptado como política la aplicación de valor razonable a sus propiedades de inversión, los efectos de cualquier deterioro sobre estos activos forman parte del ajuste al valor razonable y son recogidos en el modelo de valorización de las propiedades de inversión.

3.13) Costos por intereses

Los costos financieros asociados a centros en operación se registran en resultados (costos financieros). Por otra parte, los costos por intereses incurridos para la construcción de proyectos se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso establecido.

3.14) Deterioro de activos**I) Deterioro de activos financieros**

La Administración evalúa a cada fecha de cierre si un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado. Los principales activos financieros sujetos a deterioro producto de incumplimiento contractual de la contraparte son los activos registrados a costo amortizado (cuentas por cobrar por arrendamientos).

La NIIF 9 requiere que se registren las pérdidas crediticias esperadas de los préstamos y cuentas por cobrar, ya sea sobre una base de 12 meses o sobre el total de los meses de vida del crédito.

La Administración aplica el modelo simplificado establecido por NIIF 9 para el registro de la provisión por pérdidas esperadas. Para ello, se ha establecido una matriz de provisiones que se basa en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, la cual incorpora el comportamiento registrado de los clientes en los distintos tipos de servicios que se comercializan, ajustada por otros factores que consideran el entorno económico.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es revertida. Cualquier posterior reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en resultados, en la medida que el valor libro del activo no excede su costo amortizado a la fecha del reverso.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)**II) Deterioro de activos no financieros**

La Sociedad evalúa regularmente si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando existe un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Administración realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o bien la generación de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso. Esto es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independiente de los otros activos o grupos de activos. Cuando el valor libro de un activo excede de su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. En el caso que corresponda se registra en el rubro Otros Ingresos y Otros Gastos por función del Estado de Resultados. Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo se incrementa hasta el menor entre la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros que se habría registrado si no se hubiera reconocido previamente la pérdida por deterioro.

3.15) Activos financieros

i) La Administración clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Sociedad para la Administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo de los instrumentos.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de deuda, esto dependerá del modelo de negocio sobre el que se lleve a cabo la inversión. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, esto dependerá si la Administración ha hecho una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para registrar el instrumento de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

a) Activos financieros a costo amortizado

La Administración clasifica sus activos financieros a costo amortizado sólo si se cumplen los dos siguientes criterios:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales, y
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Los activos financieros mantenidos por la Administración que comúnmente corresponden a esta categoría son: inversiones en depósitos a plazo, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar (incluidos arriendos por cobrar), efectivo en cuentas corrientes, entre otros.

b) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Administración podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Administración podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

ii) Medición

En el reconocimiento inicial, la Administración mide los activos financieros a su valor razonable más (en el caso de un activo financiero no reconocido a valor razonable a través de resultados) los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen como gastos en resultados cuando se incurrir. Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

3.16) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que los plazos medios de vencimientos no superan los 30 días desde su facturación.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)**Deterioro**

La NIIF 9 requiere que la Administración registre las pérdidas crediticias esperadas para deudores comerciales, ya sea sobre una base de 12 meses siguientes o toda la vida del crédito. La Administración aplicó el modelo simplificado y registró las pérdidas esperadas en la vida de todos los deudores comerciales y entidades relacionadas indirectas.

Las cuentas por cobrar correspondientes a deudores por venta y documentos por cobrar se presentan netas de provisiones por deudas incobrables, las que se determinaron en base a los saldos de deudores por venta y documentos por cobrar al cierre de cada período, cuya cobrabilidad se estima improbable. La Administración estima que dichas provisiones son suficientes y que los saldos netos son recuperables. La Administración tiene como política constituir provisión por aquellos saldos de dudosa recuperabilidad determinada a base de la antigüedad de las cuentas por cobrar y a un análisis individual de determinados deudores morosos. Una vez agotadas todas las instancias extrajudiciales, o declarado el término del juicio, se procede al castigo de la cuenta por cobrar contra la provisión de deudores incobrables constituida.

3.17) Efectivo y equivalentes al efectivo

Para efectos de la presentación del estado consolidado de flujos de efectivo, la Administración considera efectivo y equivalentes al efectivo los saldos de efectivo mantenidos en caja y en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras operaciones financieras que se estipula liquidar a menos de 90 días, desde la fecha de colocación, más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio y riesgo mínimo de pérdida significativa de valor.

3.18) Intangibles

Corresponden a desembolsos por concepto de licencias de software, derechos de agua y derechos de marca. Redmegacentro S.A. y sus filiales valorizan estos activos por su costo de adquisición. Las utilidades o pérdidas que puedan surgir al dar de baja un activo intangible serán medidas como la diferencia entre los ingresos netos por venta y el valor libro del activo y serán reconocidas en estado de resultados cuando el activo sea dado de baja. Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como finitas o indefinidas.

I) Activos intangibles con vida útil finita

Estos activos intangibles se amortizan de forma lineal a lo largo de su vida útil estimada. Su deterioro es evaluado cada vez que existan indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado. Después de su reconocimiento inicial son registrados al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. El período de amortización y el método de amortización son revisados por lo menos al cierre de cada ejercicio financiero. Los cambios esperados en la vida útil o el patrón esperado de consumo de beneficios económicos futuros incluidos en el activo son tratados como cambios en las estimaciones contables. El cargo por amortización de cada ejercicio se reconoce en los resultados del ejercicio. La vida útil destinada a los activos intangibles corresponde a:

Activo intangible	Rango de vida útil (meses)
Vida útil licencia software	1 - 96

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)**II) Activos intangibles con vida útil indefinida**

Estos activos intangibles no son amortizados. El deterioro es probado anualmente, en forma individual o al nivel de unidad generadora de efectivo. La Sociedad revisa anualmente la vida útil de sus activos intangibles con vida indefinida para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo sustentable, de lo contrario, el cambio en la evaluación de vida útil indefinida a finita es realizada en base prospectiva. Dentro de esta categoría se han clasificado los derechos de agua y derechos de marca.

3.19) Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase suscritas y pagadas y otorga al accionista el derecho a un voto por acción.

3.20) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

3.21) Préstamos y otros pasivos financieros

Todos los créditos, préstamos bancarios, préstamos por arrendamientos financieros, operaciones de factoring y bonos emitidos al público son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos de transacción directamente atribuibles. Luego del reconocimiento inicial, los créditos que devengan intereses son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés. Las utilidades y pérdidas son reconocidas en estado de resultados cuando los pasivos son dados de baja y mediante el proceso de amortización.

3.22) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integral o provienen de una combinación de negocios. El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera, en los países en los que las subsidiarias y asociadas operan y generan renta gravable.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de los estados de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales se pueda compensar dichas diferencias.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)**3.23) Activo y pasivo por arrendamiento**

Los arrendamientos son reconocidos cuando la Sociedad tiene el derecho de controlar el uso de éstos, por un período de tiempo determinado a cambio de una contraprestación. El activo por arrendamiento financiero o derecho de uso (arrendamiento operativo) es medido de acuerdo con el método del costo, menos la depreciación acumulada, las pérdidas por deterioro y ajustado por cualquier remediación del pasivo por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se registran a su valor actual, descontados a la tasa de interés efectiva y reflejando cualquier cambio por remediación originado por modificaciones del contrato de arriendo o la tasa de interés efectiva utilizada para la valorización del pasivo. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los activos por arrendamiento financiero o derecho de uso (arrendamiento operativo) se miden a su costo incluyendo lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Pagos de arrendamientos anticipados;
- Costos directos iniciales
- Costos de restauración

Los activos asociados a los arrendamientos, sea que estén relacionados a arrendamientos financieros (leasing) o a derechos de uso (arrendamientos operativos), y que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo hoy o en el futuro son reconocidos en el Estado de Situación Financiera consolidado en "Propiedades de inversión" y se miden a su valor razonable (Ver Nota 3.12). Adicionalmente, la Compañía clasifica en Propiedades, planta y equipos aquellos arrendamientos relacionados a vehículos y maquinarias y se deprecian durante el periodo más corto de la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento bajo el método de línea recta.

Redmegacentro reconoce pasivos por arrendamiento, tanto en contratos clasificados como arrendamientos financieros (leasing) como en arrendamientos operativos con derecho de uso, de acuerdo con la NIIF 16.

Pasivos por arrendamiento financiero (leasing)

Los pasivos por arrendamiento financiero corresponden a contratos que incluyen una opción de compra cuyo ejercicio es razonablemente seguro o se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios del activo subyacente.

En estos casos, Redmegacentro reconoce un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento financiero que incluyen el valor presente de:

- Pagos fijos o fijos en esencia;
- Pagos variables basados en un índice o una tasa;
- El precio de ejercicio de la opción de compra, cuando es razonablemente seguro que será ejercida.

Para descontar los pagos futuros se utiliza la tasa de interés implícita del contrato, si puede determinarse fácilmente; en caso contrario, se aplica la tasa incremental de endeudamiento de la compañía.

Los pasivos por arrendamientos financieros se presentan en el estado de situación financiera clasificado como "Otros pasivos financieros", ya sea corriente o no corriente.

Los intereses devengados se reconocen como "Costos financieros" en el estado de resultados consolidado.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

En el estado de flujos de efectivo consolidado:

- La parte de capital se presenta como "Pagos de pasivos por arrendamientos";
- Los intereses, como "Intereses pagados"
- Los conceptos señalados anteriormente se revelan dentro de las actividades de financiación.

Pasivos por arrendamiento operativo (derecho de uso)

Redmegacentro también reconoce pasivos por arrendamiento en contratos sin opción de compra, que aun así generan un derecho de uso del activo. Estos se clasifican como arrendamientos operativos con reconocimiento contable, según la NIIF 16.

Al inicio del contrato, se reconoce un activo por derecho de uso, y un pasivo por arrendamiento operativo, por el valor presente de los pagos futuros, calculado con el mismo criterio de tasas que el arrendamiento financiero. Los pasivos por arrendamiento operativo se presentan también como "Otros pasivos financieros", corriente o no corriente.

Los intereses se reconocen en "Costos financieros" en el estado de resultados consolidado y en el estado de flujos de efectivo consolidado los pagos de capital se presentan en "Pagos de pasivos por arrendamientos" y los intereses pagados, en la línea "Intereses pagados".

Arrendamientos de corto plazo y de bajo valor

Redmegacentro opta por no reconocer, de acuerdo con NIIF 16, activos ni pasivos por estos contratos, que incluyen:

- Arrendamientos de activos individuales considerados de bajo valor
- Arrendamientos cuyo plazo de pago es de 12 meses o menos, sin opción de compra;

Los pagos relacionados con estos contratos se reconocen:

- En resultados, de forma lineal en el plazo del contrato;
- En el estado de flujos de efectivo como parte de las actividades de operación.

3.24) Beneficios de los empleados**Vacaciones del personal**

Redmegacentro y sus filiales reconocen el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal y presentado bajo el rubro provisiones por beneficios a los empleados.

3.25) Provisiones

Redmegacentro y sus filiales reconocen una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando existe una práctica del pasado que ha creado una obligación asumida.

Las provisiones para contratos onerosos, litigios y otras contingencias se reconocen cuando:

- Existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de la emisión de los estados financieros, sobre las consecuencias del suceso y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

3.26) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado consolidado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho plazo.

3.27) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Redmegacentro y sus filiales clasifican como activos no corrientes mantenidos para la venta las propiedades, planta y equipo y las propiedades de inversión, para los cuales en la fecha de cierre del Estado Consolidado de Situación Financiera se han iniciado gestiones activas para su venta y se estima que es altamente probable. Estos activos o grupos sujetos a desapropiación se valorizan por el menor del monto en libros o el valor estimado de venta deducidos los costos necesarios para llevarla a cabo, y dejan de amortizarse desde el momento en que son clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta.

3.28) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo. Los ingresos de la explotación corresponden principalmente a la explotación de los segmentos de negocio que posee el Grupo. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a cada Sociedad y puedan ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los servicios prestados. Redmegacentro y sus filiales retienen substancialmente todos los riesgos y beneficios de sus propiedades de inversión y en consecuencia registran sus operaciones de arrendamiento como arrendamiento operativo.

Las principales fuentes de ingreso, asociadas al ejercicio de sus actividades ordinarias son arriendos de bodegas y oficinas y servicios de logística, conforme a los contratos pactados con los respectivos clientes. Sólo se reconocen ingresos derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera. Los gastos asociados a la operación del arriendo de bodegas y oficinas son facturados y recuperados de los arrendatarios, principalmente como concepto de otras obligaciones emanadas del contrato, siendo un porcentaje menor de éstos asumidos como costo por el Grupo.

3.29) Ingresos financieros

Los ingresos financieros se generan de las inversiones de los excedentes de caja de la Sociedad, principalmente en depósitos a plazo, carteras administradas y fondos mutuos. Los ingresos financieros son reconocidos a medida que los intereses son devengados (usando el método de tasa efectiva de interés) o bien según la valorización de los instrumentos que componen la cartera. El ingreso por intereses es incluido en ingresos financieros en el estado de resultados.

3.30) Gastos financieros

Los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses por préstamos pagados o devengados al cierre de cada ejercicio, y son reconocidos en resultados usando el método de interés efectivo.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)**3.31) Dividendos**

De acuerdo con los estatutos sociales, Redmegacentro S.A. debe distribuir al menos el 30% de sus utilidades líquidas al cierre de cada ejercicio. La utilidad líquida corresponde al valor que resulta de tomar la utilidad del controlador menos la ganancia obtenida por el ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión, depurada del efecto por impuestos diferidos.

3.32) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura

La Sociedad mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasa de interés. Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrado de forma separada si el contrato principal no es un activo financiero y se cumplen ciertos criterios.

Los derivados se miden inicialmente al valor razonable. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios generalmente se reconocen en resultados.

La Sociedad designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura para cubrir la variabilidad en los flujos de efectivo asociados con transacciones previstas altamente probables derivados de cambios en tasas de interés.

Al inicio de relaciones de cobertura designadas, la Sociedad documenta el objetivo y estrategia de gestión de riesgos para emprender la cobertura. La Sociedad también documenta la relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta y el instrumento de cobertura se compensen entre sí.

Cobertura de flujos de efectivo

Cuando un instrumento derivado es designado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en otros resultados integrales y se presenta en la reserva de cobertura. La porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado que se reconoce en otro resultado integral se limita al cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta, determinado sobre una base del valor presente, desde el inicio de la cobertura. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce de inmediato en resultados.

La Sociedad designa sólo el cambio en el valor razonable del elemento al contado de los contratos a término como el instrumento de cobertura en las relaciones de cobertura de flujo de efectivo. El cambio en el valor razonable del elemento a término de los contratos a término en moneda extranjera ('puntos forward') se contabiliza por separado como un costo de la cobertura y se reconoce en una reserva de costos de cobertura dentro del patrimonio.

Cuando la transacción prevista cubierta posteriormente resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, como inventarios, el importe acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura se incluye directamente en el costo inicial de la partida no financiera cuando se reconoce.

Para todas las otras transacciones previstas cubiertas, el importe acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura es reclasificado en resultados en el mismo período o períodos durante los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Si la partida cubierta deja de cumplir con los criterios para la contabilidad de coberturas o el instrumento de cobertura se vende, expira, es terminado o se ejerce, la contabilidad de coberturas se discontinúa prospectivamente. Cuando se discontinúa la contabilidad de coberturas para las coberturas de flujos de efectivo, el importe que se ha acumulado en la reserva de cobertura permanece en el patrimonio hasta que, en el caso de la cobertura de una transacción que resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, se incluye en el costo de la partida no financiera en el reconocimiento inicial o, en el caso de otras coberturas de flujos de efectivo, se reclasifica en resultados en el mismo período o períodos en los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

Si se deja de esperar que los flujos de efectivo futuros cubiertos ocurran, los importes que se han acumulado en la reserva de cobertura y el costo de la reserva de cobertura se reclasificarán inmediatamente al resultado

Nota 4 - Estimación y aplicación del criterio profesional

En la preparación de los estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones y supuestos realizados por la Administración para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Las Normas también exigen a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Administración se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados bajo NIIF la Administración de Redmegacentro S.A. y sus Filiales ha realizado estimaciones basados en hipótesis que básicamente se refieren a:

4.1) Valor justo de propiedades de inversión

La Administración determina el valor razonable de las propiedades de inversión. Esto requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y, además, que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo (ver Nota 34).

Estas estimaciones se han realizado en función de la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, por lo que es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, no detectados a esta fecha, obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo que se haría en forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros.

Todas estas estimaciones y su explicación se enmarcan en lo indicado en Nota 3, "Resumen de las Principales Políticas Contables".

4.2) Recuperabilidad de Impuestos diferidos

Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida que es probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales puedan ser utilizadas.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición de los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo es la siguiente:

Efectivo y equivalente	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Caja	42.728	38.595
Banco	11.494.819	11.164.867
Fondo Mutuo	33.168.123	28.458.628
Depósitos a plazo	12.640.310	4.856.472
Total	57.345.980	44.518.562

Efectivo y equivalentes al efectivo por moneda:

Monedas	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Pesos no reajustables	45.253.450	34.492.062
Nuevos soles peruanos	1.934.646	1.951.738
Dólares estadounidenses	10.157.884	8.074.762
Total	57.345.980	44.518.562

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se presentan restricciones en efectivo y equivalentes al efectivo.

Nota 6 - Otros activos financieros

Otros activos financieros	30/06/2025		31/12/2024	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Instrumentos de cobertura	-	-	-	1.903.966
Total	-	-	-	1.903.966

Nota 7 - Otros activos no financieros

Otros activos no financieros	30/06/2025		31/12/2024	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Garantías entregadas	427.301	376.679	938.980	675.176
Gastos pagados por anticipado	1.711.726	67.861	1.843.648	66.505
Seguros	723.575	-	203.464	-
IVA Crédito Fiscal	14.844.953	-	16.991.013	-
Total	17.707.555	444.540	19.977.105	741.681

Nota 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**Deudores por venta**

Corresponde principalmente a facturas por cobrar asociadas a los servicios de arriendo de bodegas y oficinas neto del deterioro de la cartera y de los anticipos de clientes. La sociedad y sus filiales no mantienen cartera securitizada.

Documentos por cobrar

Corresponde a cheques, documentos y pagarés por cobrar a clientes.

Nota 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (continuación)**Deudores varios**

Corresponde a fondos fijos a rendir, aportes financieros reembolsables, anticipos y préstamos al personal, entre otros conceptos de menor relevancia.

- a) La composición de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	Corriente		No corriente	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	8.711.687	10.151.932	-	-
Documentos por cobrar	480.531	407.923	207.663	203.375
Deudores varios	4.018.391	3.762.958	479.723	469.508
Total	13.210.609	14.322.813	687.386	672.883

- b) Clase de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto	Corriente		No corriente	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	11.326.351	13.029.461	-	-
Documentos por cobrar	2.064.090	1.187.312	207.663	203.375
Deudores varios	4.148.478	3.804.479	479.723	469.508
Total	17.538.919	18.021.252	687.386	672.883

- c) Deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Deterioro de deudores comerciales	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Deudores por venta	2.614.664	2.877.529
Documentos por cobrar	1.583.559	779.389
Deudores varios	130.087	41.521
Total	4.328.310	3.698.439

- d) El movimiento de la provisión por deterioro de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se muestra en el siguiente cuadro:

Movimiento deterioro	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Saldo inicial	3.698.439	2.899.960
Provisión del período	1.332.027	1.173.973
Castigos	(412.790)	(446.036)
Diferencia de conversión	(289.366)	70.542
Total	4.328.310	3.698.439

- e) La composición de los documentos protestados y en cobranza judicial es la siguiente:

Documentos por cobrar	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Por cobrar protestados	450.659	492.980
Por cobrar en cobranza judicial	1.074.128	248.747
Total	1.524.787	741.727

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 8 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (continuación)

f) La estratificación de los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar corriente es la siguiente:

Rangos	Deudores por venta M\$	N° de clientes	Documentos por cobrar M\$	30/06/2025		N° de deudores	Provisión deterioro M\$	Tasa de incumplimiento %
				N° de clientes	Deudores varios M\$			
Al día	1.776.831	1.637	340.716	16	4.104.449	6	(110.685)	2%
1 a 30	4.108.739	2.660	14.004	12	78	2	(42.240)	1%
31 a 60	808.781	1.398	33.386	8	-	-	(70.897)	8%
61 a 90	433.452	1.189	36.465	7	7.262	4	(80.693)	17%
91 a 120	417.573	892	51.689	7	648	2	(126.549)	27%
121 a 150	293.347	945	79.005	5	1.358	1	(122.575)	33%
> 151	3.487.628	2.786	1.508.825	48	34.683	26	(3.774.671)	75%
Total	11.326.351		2.064.090		4.148.478		(4.328.310)	

Rangos	Deudores por venta M\$	N° de clientes	Documentos por cobrar M\$	31/12/2024		N° de deudores	Provisión deterioro M\$	Tasa de incumplimiento %
				N° de clientes	Deudores varios M\$			
Al día	1.373.467	1.782	189.013	12	3.745.440	15	(120.295)	2%
1 a 30	4.014.658	3.339	84.867	7	2.093	12	(92.792)	2%
31 a 60	1.513.429	2.026	56.835	7	1.700	12	(71.460)	5%
61 a 90	962.789	1.756	390	4	116	1	(64.760)	7%
91 a 120	544.983	1.417	4.060	4	1.098	2	(81.199)	15%
121 a 150	471.158	1.397	9.469	6	1.570	3	(354.126)	73%
> 151	4.148.977	3.156	842.678	50	52.462	13	(2.913.807)	58%
Total	13.029.461		1.187.312		3.804.479		(3.698.439)	

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 9 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

Las transacciones entre la Sociedad Matriz y sus filiales corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto y condiciones.

9.1) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Sociedad	RUT	País	Moneda	Tipo de relación	30/06/2025		31/12/2024	
					Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
EBT S.A.	76.105.493-7	Chile	CLP	Relacionado por director	21.839	-	491	-
EBSA S.A.	76.126.485-0	Chile	CLP	Relacionado por director	210	-	768	-
Núcleo Salud SpA	76.425.459-7	Chile	CLP	Relacionado por director	-	-	40.360	-
Núcleo Salud Dos SpA	76.454.861-2	Chile	CLP	Relacionado por director	105.777	-	97.323	-
EBCO S.A.	76.525.290-3	Chile	CLP	Relacionado por director	39.345	-	20.951	-
Gateway SpA	76.861.764-3	Chile	CLP	Asociada	6.369	-	6.373	-
Off Road S.A.	76.943.150-0	Chile	CLP	Relacionado por director	11.070	-	19.620	-
Torremayor Los Trapenses S.A.	76.994.092-8	Chile	CLP	Asociada	315.609	2.000	185.927	2.000
Motonautica Off Road S.A.	84.357.400-9	Chile	CLP	Relacionado por director	37.810	-	21.726	-
Laboratorio Núcleo Lab SpA	76.766.044-8	Chile	CLP	Relacionado por director	-	-	3.785	-
Mega Frío Chile SpA ¹	76.349.975-8	Chile	CLP	Subsidiaria	-	-	1.178.702	-
Megalogística SpA ²	76.042.103-0	Chile	CLP	Subsidiaria	-	-	195.694	-
Inmobiliaria y Construcción Recoleta Sur Ltda.	79.732.120-6	Chile	CLP	Accionista minoritario de Filial	-	500	-	500
Construcciones y Proyectos Los Maitenes S.A.	96.764.840-K	Chile	CLP	Accionista minoritario de Filial	-	1.333	-	1.333
Bice Renta Urbana S.A.	76.633.240-4	Chile	CLP	Relacionado por ejecutivo	-	1.333	-	1.333
Lindcorp Real State SAC	20553573824	Perú	USD	Accionista minoritario de Filial	-	-	179.081	-
Factory SpA	76.350.890-0	Chile	CLP	Relacionada por director suplente	392	-	158	-
Memorial Houston	86-2821372	USA	USD	Relacionada por accionista	-	3.701	-	-
Provisión incobrables	-	-	-	-	(105.471)	-	(59.029)	-
Total					432.950	8.867	1.891.930	5.166

¹ Relacionada hasta el 4 de abril de 2025 (Ver Nota 3.4)

² Relacionada hasta el 31 de enero de 2025 (Ver Nota 3.4)

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 9 - Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)

9.2) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Sociedad	RUT	País	Moneda	Tipo de relación	30/06/2025		31/12/2024	
					Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
					M\$	M\$	M\$	M\$
Franco Besomi Tomas	6.066.462-5	Chile	CLP	Relacionado por director	69.708	-	91.230	-
Inversiones Dorval Limitada	76.111.031-4	Chile	USD	Accionista minoritario de Filial	281.295	-	4.851	289.579
EBSA S.A.	76.126.485-0	Chile	CLP	Relacionado por director	4.830	-	2.387	-
Inversiones Fardela Limitada	76.239.293-3	Chile	USD	Accionista minoritario de Filial	191.494	-	199.760	676
LED SPA	76.412.426-K	Chile	USD	Accionista minoritario de Filial	95.612	-	99.738	337
Rentas Doña Camila SpA	76.466.331-4	Chile	USD	Accionista minoritario de Filial	61.323	-	63.970	216
Rentas Don Nicolas Antonio Limitada	76.495.402-5	Chile	USD	Accionista minoritario de Filial	61.323	-	63.970	216
Rentas Don Carlos Prudencio SpA	76.495.444-0	Chile	USD	Accionista minoritario de Filial	61.323	-	63.970	216
EBCO S.A.	76.525.290-3	Chile	CLP	Relacionado por director	32.675	-	-	-
Torremayor Los Trapenses S.A.	76.994.092-8	Chile	CLP	Asociada	55.000	-	1.515.279	55.000
Tabach y Salas Limitada	77.199.950-6	Chile	USD	Accionista minoritario de Filial	134.359	-	2.317	138.316
El Gobernador SpA	77.227.608-7	Chile	USD	Relacionado por director suplente	7.317	50.107	7.812	51.721
Puerto Fjord SpA	77.227.613-3	Chile	USD	Relacionado por director	7.317	50.107	7.812	51.721
Inversiones Oro Negro Limitada	78.331.810-5	Chile	USD	Accionista minoritario de Filial	191.473	-	199.738	676
Inmobiliaria y Construcción Recoleta Sur Ltda.	79.732.120-6	Chile	CLP	Accionista minoritario de Filial	715.131	5.328.969	-	5.614.909
De Los Reyes Inversiones Limitada	96.509.990-5	Chile	USD	Accionista minoritario de Filial	108.724	-	113.416	384
Inversiones Las Dunas Sociedad Anónima	96.511.480-7	Chile	USD	Accionista minoritario de Filial	322.247	10.530.589	-	11.065.201
Construcciones y Proyectos Los Maitenes S.A.	96.764.840-K	Chile	CLP	Accionista minoritario de Filial	-	5.038.041	-	4.902.387
Inversiones Talanquén Ltda	96.777.140-6	Chile	USD	Accionista minoritario de Filial	135.639	-	141.493	479
Lindcorp Real State SAC	20553573824	Perú	USD	Accionista minoritario de Filial	20.028	-	9.018	-
Factory SpA	76.350.890-0	Chile	CLP	Relacionada por director suplente	238	-	238	-
Prodalam S.A.	93.772.000-9	Chile	CLP	Relacionada por ejecutivo	30	-	30	-
Inversiones Siemel	94.082.000-6	Chile	USD	Accionista minoritario de Filial	2.305.087	-	-	1.217.801
Ciclo S.A.	76.231.055-4	Chile	CLP	Relacionada por director	29.383	-	29.383	-
EB Arquitectos SpA	76.609.587-9	Chile	CLP	Relacionada por director	-	-	5.593	-
Accionistas	0-E	Chile	CLP	Accionistas	6.849.721	-	2.413.884	-
Total					11.741.277	20.997.813	5.035.889	23.389.835

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 9 - Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)

9.3) Transacciones significativas entre entidades relacionadas

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	30/06/2025		31/12/2024	
				Monto	Cargo (abono) a resultado	Monto	Cargo (abono) a resultado
				M\$	M\$	M\$	M\$
EBCO S.A.	96.844.950-8	Relacionada por director	Arriendos	-	-	165.127	140.331
EBSA S.A.	76.126.485-0	Relacionada por director	Mantenciones	29.433	(25.018)	76.411	(65.641)
EBSA S.A.	76.126.485-0	Relacionada por director	Arriendos	117.539	98.772	228.113	191.692
EBCO S.A.	76.525.290-3	Relacionada por director	Estado de pago construcciones	2.317.154	-	3.529.017	-
EBCO S.A.	76.525.290-3	Relacionada por director	Arriendos	268.689	227.803	488.322	413.697
EBCO Maquinarias S.A.	99.530.770-7	Relacionada por director	Arriendos	-	-	23.745	19.954
Núcleo Salud SpA	76.425.459-7	Relacionada por director	Arriendos	245.953	207.436	483.693	407.334
Núcleo Salud Dos SPA	76.454.861-2	Relacionada por director	Arriendos	108.551	91.219	251.796	211.593
Laboratorio Núcleo Lab SpA	76.766.044-8	Relacionada por director	Arriendos	23.216	19.509	41.494	34.869
Motonáutica Off Road S.A.	84.357.400-9	Relacionada por director	Arriendos	37.607	31.602	89.261	61.073
EBT S.A.	76.105.493-7	Relacionado por director	Servicio de logística	-	-	151.610	127.403
EBT S.A.	76.105.493-7	Relacionado por director	Arriendos	385.070	323.588	665.808	559.502
HBT Transportes Ltda.	76.077.295-K	Relacionado por director	Arriendos	179.363	150.725	442.598	371.931
Off Road S.A.	76.943.150-0	Relacionada por director	Servicio de logística	-	-	81.288	68.309
Off Road S.A.	76.943.150-0	Relacionada por director	Arriendos	62.999	52.940	116.626	97.635
Banco Bice	97.080.000-K	Relacionada por ejecutivo	Financiamientos	666.054	-	1.286.103	-
Vial y Cía	78.600.000-9	Relacionada por director	Servicios legales	-	-	990	(990)
Agrícola Don Pollo Ltda.	79.662.080-3	Relacionado por director suplente	Arriendos	-	-	39.985	33.610
Prodalam S.A.	93.772.000-9	Relacionada por ejecutivo	Arriendos	-	-	123.587	103.567
Meet SpA	76.470.516-5	Relacionado por director	Servicio logístico	-	-	83.791	70.413
Meet SpA	76.470.516-5	Relacionado por director	Arriendos	38.366	32.378	69.774	58.902
EB Arquitectos SpA	76.609.587-9	Relacionado por director	Asesorías arquitectura	-	-	31.693	-
Woodtech S.A.	76.724.000-7	Relacionado por director	Arriendos	9.191	9.191	17.842	17.842
Sociedad de Inversiones El Coipo Ltda	96.619.400-6	Relacionada por director	Arriendos	862	862	1.852	1.852
Accionistas (Nota 1)	0-E	Accionistas	Dividendos pagados	3.862.344	-	10.745.755	-

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 9 - Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)

9.3) Transacciones significativas entre entidades relacionadas (continuación)

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	30/06/2025		31/12/2024	
				Monto	Cargo (abono) a resultado	Monto	Cargo (abono) a resultado
				M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria y Construcción Recoleta Sur Ltda.	79.732.120-6	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de pagaré	60.039	(60.039)	320.249	(320.249)
Construcciones y Proyectos Los Maitenes S.A.	96.764.840-K	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de pagaré	26.891	(26.891)	141.342	(141.342)
Penta Vida Compañía de Seguros	96.812.960-0	Accionista minoritario de Filial	Arrendamiento financiero	991.987	-	7.152.747	-
De Los Reyes Inversiones Limitada	96.509.990-5	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de pagaré	2.539	(2.539)	17.545	(17.545)
Inversiones Dorval Limitada	76.111.031-4	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de pagaré	82.474	(82.474)	45.393	(45.393)
Inversiones Fardela Limitada	76.239.293-3	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de pagaré	4.472	(4.472)	30.902	(30.902)
Inversiones Oro Negro Limitada	78.331.810-5	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de pagaré	4.472	(4.472)	30.899	(30.899)
Inversiones Talanquén Ltda	96.777.140-6	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de pagaré	3.175	(3.175)	21.888	(21.888)
Led SpA	76.412.426-K	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de pagaré	2.239	(2.239)	15.429	(15.429)
Rentas Don Carlos Prudencio SpA	76.495.444-0	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de pagaré	1.432	(1.432)	9.896	(9.896)
Rentas Don Nicolas Antonio Limitada	76.495.402-5	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de pagaré	1.432	(1.432)	9.896	(9.896)
Rentas Doña Camila SpA	76.466.331-4	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de pagaré	1.432	(1.432)	10.774	(10.774)
Tabach y Salas Limitada	77.199.950-6	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de pagaré	39.681	(39.681)	21.682	(21.682)
Puerto Fjord SpA	77.227.613-3	Relacionado por director	Intereses y reajuste de pagaré	1.698	(1.698)	8.156	(8.156)
Inversiones Las Dunas Sociedad Anónima	96.511.480-7	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de préstamo	302.884	(302.884)	653.139	(653.139)
Inversiones Las Dunas Sociedad Anónima	96.511.480-7	Accionista minoritario de Filial	Pagaré	-	-	163.157	-
Inversiones Siemel	94.082.000-6	Accionista minoritario de Filial	Intereses y reajuste de préstamo	48.479	(48.479)	25.923	(25.923)
Inversiones Siemel	94.082.000-6	Accionista minoritario de Filial	Pagaré	-	-	1.191.878	-

Nota 9 - Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)**9.4) Directorio y Gerentes**

La Sociedad es administrada por un directorio que dura tres años en sus funciones los cuales pueden ser reelegibles indefinidamente. El directorio vigente al 30 de junio de 2025 consta de 7 directores.

9.4.1) Remuneración del Directorio

En la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 23 de abril 2025, se determinó una dieta fija mensual bruta de UF100 para cada uno de los directores y de UF700 para el presidente y, además, una dieta variable a favor del presidente correspondiente a un 2% sobre el crecimiento del Ebitda recurrente de la Compañía respecto del año 2024, que se devengaría al final del periodo, sujeto a que asistan al menos a una Sesión de Directorio mensual, hasta la celebración de la próxima Junta Ordinaria de Accionistas. Asimismo, se fijó una dieta adicional para aquellos directores que participen de los Comités de la Sociedad, consistente en la cantidad fija bruta de UF35 por cada Comité del que participen.

9.4.2) Remuneraciones del Equipo Gerencial

El monto total de remuneraciones del equipo gerencial de Redmegacentro al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son de \$1.219.939 y \$2.314.145 respectivamente. El detalle es el siguiente:

Concepto	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Remuneraciones	870.999	1.616.576
Renta variable	348.940	697.569

Nota 10 - Activos y pasivos por impuestos corrientes

El detalle de los activos por impuestos corrientes es el siguiente:

Activos por impuestos	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	2.722.511	4.723.499
Capacitación (SENCE - OTIC)	5.955	2.675
Otros impuestos por recuperar	3.216.694	4.764.369
Total	5.945.160	9.490.543

La composición de los pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

Pasivos por impuestos	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Provisión renta 1ra. categoría	1.417.579	4.922.032
Total	1.417.579	4.922.032

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 11 - Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación

El detalle de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación, al cierre de cada ejercicio, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Porcentaje de participación	30/06/2025	
			Monto inversión M\$	Resultado devengado M\$
76.994.092-8	Torremayor Los Trapenses S.A.	24,56%	1.457.029	175.039
76.861.764-3	Gateway SpA	22,66%	86.744	3.185
Total			1.543.773	178.224

RUT	Sociedad	Porcentaje de participación	31/12/2024	
			Monto inversión M\$	Resultado devengado M\$
76.994.092-8	Torremayor Los Trapenses S.A.	24,56%	1.281.990	13.494
76.861.764-3	Gateway SpA	22,66%	83.559	(2.520)
Total			1.365.549	10.974

El movimiento en las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación al cierre de cada ejercicio es:

Movimientos 30/06/2025	Torremayor Los Trapenses S.A. M\$	Gateway SpA
Saldo inicial	1.281.990	83.559
Participación en resultado del ejercicio	175.039	3.185
Saldo al cierre	1.457.029	86.744

Movimientos 31/12/2024	Rentas Inmobiliarias EMB SpA (1) M\$	Torremayor Los Trapenses S.A. M\$	Gateway SpA
Saldo inicial	182.927	1.273.553	86.563
Participación en resultado del ejercicio	-	13.494	(2.520)
Otros movimientos	(182.927)	(5.057)	(484)
Saldo al cierre	-	1.281.990	83.559

(1) Rentas Inmobiliarias EMB: Se vendió la participación en enero de 2024.

La información financiera resumida de las asociadas al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre del 2024 es:

Estado Situación Financiera Resumida	Torremayor Los Trapenses S.A.		Gateway SpA	
	2025	2024	2025	2024
Balance				
Activos corrientes	2.278.323	5.019.341	73.332	39.200
Activos no corrientes	12.064.759	516.406	327.677	355.237
Pasivos corrientes	(186.235)	(316.873)	(18.260)	(25.743)
Pasivos no corrientes	(8.225.403)	-	-	-
Estado de resultados				
Ingresos ordinarios	604.637	1.096.213	51.555	31.447
Resultado del ejercicio	712.571	54.934	14.054	(11.121)

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

MEGACENTRO

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 12 - Activos intangibles distintos de la plusvalía

El detalle de los activos intangibles distintos de la plusvalía es el siguiente:

a) El detalle de los activos intangibles distintos de la plusvalía es el siguiente:

	30/06/2025			31/12/2024		
	Saldo bruto M\$	Amortización acumulada M\$	Saldo neto M\$	Saldo bruto M\$	Amortización acumulada M\$	Saldo neto M\$
Derechos de marca	5.965	-	5.965	5.965	-	5.965
Proyectos informáticos	4.752.110	(1.545.419)	3.206.691	4.410.814	(1.230.484)	3.180.330
Derechos de agua	79.670	-	79.670	79.670	-	79.670
Total	4.837.745	(1.545.419)	3.292.326	4.496.449	(1.230.484)	3.265.965

b) El movimiento de los activos intangibles distintos de la plusvalía al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre del 2024 es el siguiente:

<u>30/06/2025</u>	Saldo inicial (neto) M\$	Adquisiciones M\$	Venta M\$	Traspaso a activo disponible para la venta M\$	Amortización M\$	Moneda extranjera M\$	Saldo final (neto) M\$
Derechos de marca	5.965	-	-	-	-	-	5.965
Proyectos informáticos	3.180.330	363.437	-	-	(336.921)	(155)	3.206.691
Derechos de agua	79.670	-	-	-	-	-	79.670
Total	3.265.965	363.437	-	-	(336.921)	(155)	3.292.326

<u>31/12/2024</u>	Saldo Inicial (neto) M\$	Adquisiciones M\$	Venta M\$	Traspaso a activo disponible para la venta M\$	Amortización M\$	Moneda extranjera M\$	Saldo final (neto) M\$
Derechos de marca	5.965	-	-	-	-	-	5.965
Proyectos informáticos	1.590.364	2.674.217	-	(687.072)	(475.346)	78.167	3.180.330
Derechos de agua	165.558	22.500	(102.138)	(6.250)	-	-	79.670
Total	1.761.887	2.696.717	(102.138)	(693.322)	(475.346)	78.167	3.265.965

c) El movimiento de los proyectos informáticos al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

Activo intangible	M\$
Saldo bruto 1/1/2025	4.446.068
Adiciones	363.437
Diferencia de conversión	(2.553)
Total	4.806.952

Amortización acumulada	M\$
Amortización acumulada 1/1/2025	(1.265.738)
Amortización	(336.921)
Diferencia de conversión	2.398
Total	(1.600.261)

El movimiento de los proyectos informáticos al 31 de diciembre del 2024 es el siguiente:

Activo intangible	M\$
Saldo bruto 1/1/2024	2.414.315
Adiciones	2.674.217
Venta	(687.072)
Diferencia de conversión	9.354
Total	4.410.814

Amortización acumulada	M\$
Amortización acumulada 1/1/2024	(823.951)
Amortización	(475.346)
Venta	-
Diferencia de conversión	68.813
Total	(1.230.484)

d) No existen compromisos contractuales al 30 de junio de 2025.

e) No existen restricciones a la titularidad o garantías que afecten al activo intangible.

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 13 - Propiedades, planta y equipo

a) Detalle de los rubros de propiedades, planta y equipo al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024:

- Valores netos de propiedades, planta y equipo

Clases de propiedades, planta y equipo (neto)	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Arrendamientos financieros	939.841	219.554
Obras en ejecución	21.554	13.134
Instalaciones	635.590	664.805
Herramientas, equipos, muebles y otros útiles	1.208.047	1.268.500
Vehículos	84.601	83.082
Total	2.889.633	2.249.075

- Valores brutos de propiedades, planta y equipo

Clases de propiedades, planta y equipo (bruto)	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Arrendamientos financieros	1.145.265	345.604
Obras en ejecución	21.554	21.694
Instalaciones	664.805	883.870
Herramientas, equipos, muebles y otros útiles	1.414.576	1.656.084
Vehículos	99.378	129.853
Otros activos fijos	-	4.814
Total	3.345.578	3.041.919

- Depreciación acumulada de propiedades, planta y equipo

Depreciación acumulada de propiedades, planta y equipo	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Arrendamientos financieros	205.424	126.050
Obras en ejecución	-	8.560
Instalaciones	29.215	219.065
Herramientas, equipos, muebles y otros útiles	206.529	387.584
Vehículos	14.777	46.771
Otros activos fijos	-	4.814
Total	455.945	792.844

b) Los pagos mínimos por arrendamientos financieros son los siguientes:

Rangos	30/06/2025			31/12/2024		
	Valor bruto M\$	Interés M\$	Valor presente M\$	Valor bruto M\$	Interés M\$	Valor presente M\$
Hasta un año	9.272	(251)	9.021	141.519	(9.116)	132.403
Más de un año y hasta cinco años	773	(3)	770	132.044	(19.215)	112.829
Más de cinco años	-	-	-	55.468	(2.156)	53.312
Total	10.045	(254)	9.791	329.032	(30.488)	298.544

c) Los pagos mínimos de los derechos de uso son los siguientes:

Rangos	30/06/2025			31/12/2024		
	Valor bruto M\$	Interés M\$	Valor presente M\$	Valor bruto M\$	Interés M\$	Valor presente M\$
Hasta un año	471.024	(36.540)	434.484	-	-	-
Más de un año y hasta cinco años	614.461	(16.399)	598.062	-	-	-
Total	1.085.485	(52.939)	1.032.546	-	-	-

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 13 - Propiedades, planta y equipo (continuación)

d) Los saldos y movimientos de propiedades, planta y equipo al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Movimiento	Arrendamientos financieros	Terrenos	Obras en ejecución	Instalaciones	Herramientas equipos y muebles	Vehículos	Otros activos fijos	Propiedades, planta y equipo (neto)
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2025	219.554	-	13.134	664.805	1.268.500	83.082	-	2.249.075
Adiciones	1.112.859	-	8.420	-	156.073	-	-	1.277.352
Gasto por depreciación	(205.424)	-	-	(29.215)	(206.529)	(14.777)	-	(455.945)
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	(1.188)	-	-	-	(7.987)	-	-	(9.175)
Otros incrementos (decrementos)	(169.664)	-	-	-	(2.010)	-	-	(171.674)
Reclasificación de cuentas	(16.296)	-	-	-	-	16.296	-	-
Total, cambios	720.287	-	8.420	(29.215)	(60.453)	1.519	-	640.558
Saldo final al 30/06/2025	939.841	-	21.554	635.590	1.208.047	84.601	-	2.889.633

Movimiento	Arrendamientos financieros	Terrenos	Obras en ejecución	Instalaciones	Herramientas equipos y muebles	Vehículos	Otros activos fijos	Propiedades, planta y equipo (neto)
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2024	2.389.238	1.223.751	8.557	2.666.559	2.297.151	649.539	57.514	9.292.309
Adiciones	-	-	13.137	39.583	180.518	-	-	233.238
Desapropiaciones	-	-	-	-	(34.910)	-	-	(34.910)
Gasto por depreciación	(126.050)	-	(8.560)	(219.065)	(387.584)	(46.771)	(4.814)	(792.844)
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	-	-	-	-	75.513	-	-	75.513
Otros incrementos (decrementos)	(525.730)	-	-	8.060	(107.735)	-	-	(625.405)
Reclasificación de cuentas	-	-	-	456.025	(470.129)	(3.364)	-	(17.468)
Otros movimientos ⁽¹⁾	(1.517.904)	(1.223.751)	-	(2.286.357)	(284.324)	(516.322)	(52.700)	(5.881.358)
Total, cambios	(2.169.684)	(1.223.751)	4.577	(2.001.754)	(1.028.651)	(566.457)	(57.514)	(7.043.234)
Saldo final al 31/12/2024	219.554	-	13.134	664.805	1.268.500	83.082	-	2.249.075

⁽¹⁾ Corresponde al efecto de traspaso de Propiedades, Planta y Equipo a Activos disponibles para la venta en Mega Frio SpA.

- e) La Administración no tiene restricciones de titularidad, así como las propiedades, planta y equipo no están afectados por garantías para el cumplimiento de obligaciones. Los bienes adquiridos bajo la modalidad de derechos de uso no son jurídicamente de propiedad Redmegacentro mientras éste no ejerza la opción de compra.

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 14 - Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arrendo, los cuales son valorizados según lo descrito en Nota 3.12.

- a) El saldo de propiedades de inversión destinadas al arrendamiento al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Propiedad de inversión	30/06/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Propiedades de inversión (Propios)	672.049.580	637.861.679
Propiedades de inversión (Arrendamiento financiero)	1.201.088.543	1.259.870.031
Propiedades de inversión en construcción	72.369.309	54.885.408
Derechos de uso	9.098.531	9.151.264
Total	1.954.605.963	1.961.768.382

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Propiedades de inversión (Propios)	Propiedades de inversión (Arrendamiento financiero)	Propiedades de inversión en construcción	Derechos de uso	Total
Movimiento	M\$		M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2025	637.861.679	1.259.870.031	54.885.408	9.151.264	1.961.768.382
Adiciones	177.760	-	17.630.185	1.333.525	19.141.469
Transferencia	84.966.721	(84.966.721)	-	-	-
Transferencias a activos disponibles para la venta (*)	(43.618.712)	-	-	-	(43.618.712)
Ganancia (pérdida) por ajustes del valor razonable	(6.299.629)	25.906.797	-	-	19.607.168
Diferencia de conversión	(1.038.239)	-	(37.268)	-	(1.075.507)
Otros cambios	-	278.436	(109.016)	(1.112.859)	(943.438)
Depreciación	-	-	-	(273.399)	(273.399)
Total cambios	34.187.901	(58.781.488)	17.483.901	(52.733)	(7.162.419)
Saldo final al 30/06/2025	672.049.580	1.201.088.543	72.369.309	9.098.531	1.954.605.963

	Propiedades de inversión (Propios)	Propiedades de inversión (Arrendamiento financiero)	Propiedades de inversión en construcción	Derechos de uso	Total
Movimiento	M\$		M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2024	568.620.082	1.183.287.285	127.960.436	11.952.533	1.891.820.336
Adiciones	-	-	31.375.390	705.335	32.080.725
Transferencias a propiedades de inversión	25.389.644	47.984.630	(73.374.274)	-	-
Término de acuerdo marco de financiamiento	-	-	(22.684.561)	-	(22.684.561)
Rescisión de contrato	-	-	-	(2.611.180)	(2.611.180)
Transferencias a activos disponibles para la venta	-	(35.957.831)	(8.394.775)	-	(44.352.606)
Ganancia (pérdida) por ajustes del valor razonable	14.753.057	65.334.518	-	-	80.087.575
Diferencia de conversión	29.098.896	-	3.192	(1.036)	29.101.052
Otros cambios	-	(778.571)	-	-	(778.571)
Depreciación	-	-	-	(894.388)	(894.388)
Total cambios	69.241.597	76.582.746	(73.075.028)	(2.801.269)	69.948.046
Saldo final al 31/12/2024	637.861.679	1.259.870.031	54.885.408	9.151.264	1.961.768.382

(*) Corresponde a traspaso de MC Lurín Lote 2 por M\$ 38.483.197 (Nota 15), efecto valor justo por M\$ 5.072.064 (Nota 27) y otros ajustes por M\$ 63.451.

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 14 - Propiedades de inversión (continuación)

- b) Las propiedades de inversión adquiridos bajo la modalidad de arrendamientos financieros (leasing) no son jurídicamente de propiedad de Redmegacentro y sus Filiales, mientras éste no ejerza la opción de compra. En relación a las propiedades de inversión adquiridos bajo la modalidad de derechos de uso no son jurídicamente de propiedad de Redmegacentro y sus Filiales.
- c) Las restricciones asociadas a los créditos para la adquisición de propiedades de inversión y propiedades de inversión en construcción se detallan en Nota 36.5.
- d) El cobro de los flujos por arriendo es de libre disponibilidad de cada una de las sociedades. Sin embargo, para las propiedades financiadas con leasing (Chile) y créditos (USA), el financista tiene el derecho de prenda sobre el flujo de pago de los clientes en caso de incumplimiento. A la fecha ese derecho no ha sido ejercido por algún financista. Respecto a las propiedades en Perú, los contratos de financiamiento han establecido como garantía la cesión de los derechos sobre los ingresos de cada sociedad, los cuales pueden estar administrados por una entidad del banco o por la misma compañía.

Razón social	Banco	Administrador de los flujos	Porcentaje de cesión de flujos
Megamadsa Industrial SAC	Interbank	Megamadsa Industrial S.A.C.	45%
Mega Chiclayo SAC	Banco de Crédito del Perú	La Fiduciaria SAC	100%
Megacentro Industriales Sur SAC	Banco de Crédito del Perú	La Fiduciaria SAC	100%
Megacentro Aceros SAC	Interbank	La Fiduciaria SAC	100%
Megacentro Lurín SAC	Banco BTG Pactual S.A Cayman Branch	La Fiduciaria SAC	100%
Solidar Desarrollo Inmobiliario SAC	Banco de Crédito del Perú	Solidar Desarrollo Inmobiliario SAC	100%

La Fiduciaria SAC recibe los flujos en una cuenta de Redmegacentro, pero a favor del banco. Todos los días el Banco transfiere los fondos a la cuenta operativa de cada sociedad. A la fecha todos los flujos se han traspasado a las sociedades correspondientes. En el caso de Megacentro Lurín SAC, los viernes de cada semana el banco retiene el 3,85% de la recaudación.

- e) Los pagos mínimos de los arrendamientos financieros (leasing) son los siguientes:

Rangos	30/06/2025			31/12/2024		
	Valor bruto M\$	Interés M\$	Valor presente M\$	Valor bruto M\$	Interés M\$	Valor presente M\$
Hasta un año	63.341.774	(34.128.455)	29.213.319	64.542.082	(35.646.069)	28.896.013
Más de un año y hasta cinco años	258.850.142	(120.592.845)	138.257.297	265.017.547	(126.616.286)	138.401.261
Más de cinco años	753.312.978	(195.957.771)	557.355.207	789.242.461	(211.240.022)	578.002.439
Total	1.075.504.894	(350.679.071)	724.825.823	1.118.802.090	(373.502.377)	745.299.713

- f) Los pagos mínimos de los derechos de uso son los siguientes:

Rangos	30/06/2025			31/12/2024		
	Valor bruto M\$	Interés M\$	Valor presente M\$	Valor bruto M\$	Interés M\$	Valor presente M\$
Hasta un año	774.755	(369.547)	405.208	1.184.124	(361.537)	822.587
Más de un año y hasta cinco años	3.121.219	(1.303.614)	1.817.605	3.606.536	(1.163.272)	2.443.264
Más de cinco años	9.742.108	(2.505.097)	7.237.011	8.701.899	(2.420.012)	6.281.887
Total	13.638.082	(4.178.258)	9.459.824	13.492.559	(3.944.821)	9.547.738

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 15 – Activos no corrientes o Grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y Pasivos vinculados mantenidos para la venta

La Administración ha clasificado algunos activos como mantenidos para la venta. Lo anterior, significa la reclasificación desde propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. El valor de estos activos corresponde a su menor valor entre su valor libro y su valor estimado de realización.

A continuación, se presentan las principales clases de Activos no corrientes mantenidos para la venta:

Activos no corrientes o Grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	30/06/2025						
	MC Miramar M\$	MC Brickell M\$	MC Willowbrook M\$	MC Manor M\$	MC Memorial M\$	MC Lurín Lote 2 M\$	Total M\$
Propiedad de inversión	32.669.700	37.308.186	18.508.812	4.586.527	19.089.411	38.483.197	150.645.833
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	(29.934.490)	(29.934.490)
Total	32.669.700	37.308.186	18.508.812	4.586.527	19.089.411	8.548.707	120.711.343

Activos no corrientes o Grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	31/12/2024							
	MC Miramar M\$	MC Brickell M\$	MC Willowbrook M\$	MC Manor M\$	MC Memorial M\$	MC Miraflores B2 M\$	Torremayor Los Trapenses M\$	Total M\$
Propiedad de inversión	34.876.100	39.796.695	19.708.646	4.896.285	20.378.645	35.957.831	8.394.775	164.008.977
Total	34.876.100	39.796.695	19.708.646	4.896.285	20.378.645	35.957.831	8.394.775	164.008.977

Mega Frío SpA		31/12/2024 M\$
Activos disponibles para la venta		37.966.007
Pasivos vinculados mantenidos para la venta		(42.726.671)

Megalogística SpA		31/12/2024 M\$
Activos disponibles para la venta		17.134.920
Pasivos vinculados mantenidos para la venta		(12.456.489)

- a) Con fecha 12 de marzo de 2025, se vendió la propiedad de inversión Torremayor Los Trapenses por un monto de M\$ 11.508.210, generando una utilidad en resultados de M\$ 3.113.160 (Nota 27). Esta transacción no generó movimientos de flujo de efectivo.
- b) Con fecha 4 de abril de 2025, se vendió la propiedad de inversión MC Miraflores B2 por un monto de M\$ 32.464.270, generando una pérdida en resultados de M\$ 3.940.241 (Nota 27) y generando un flujo de efectivo neto de M\$ 16.954.142.
- c) Durante los meses de enero y abril 2025 se vendió la totalidad de las participaciones en Megalogística SpA y Mega Frío SpA, generándose una pérdida en resultados de M\$ 3.981.984 y M\$ 455.186, respectivamente (Nota 27). Los movimientos de flujo de efectivo asociados a estas operaciones ascendieron a un total de M\$ 7.359.950.

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros

Los saldos de pasivos financieros corrientes y no corrientes, clasificados por tipo de obligación son los siguientes:

Tipo de obligación	Moneda	30/06/2025			31/12/2024		
		Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Total M\$
Pasivo por arrendamiento (leasing)	UF	29.222.340	695.613.274	724.835.614	29.028.416	716.569.841	745.598.257
Préstamos bancarios	Dólar	88.811.976	104.179.783	192.991.759	106.439.210	129.878.559	236.317.769
Préstamos bancarios	UF	13.647.084	81.911.905	95.558.989	13.307.243	82.519.695	95.826.938
Obligaciones con el público (bonos)	UF	1.995.026	197.017.525	199.012.551	1.811.790	192.866.144	194.677.934
Instrumentos de cobertura	Dólar	-	250.306	250.306	-	161.448	161.448
Total Deuda Financiera		133.676.426	1.078.972.793	1.212.649.219	150.586.659	1.121.995.687	1.272.582.346
Pasivo por arrendamiento	UF	767.697	9.550.946	10.318.643	738.627	8.587.122	9.325.749
Pasivo por arrendamiento	Dólar	71.995	101.732	173.727	83.960	138.029	221.989
Total Pasivo por arrendamiento		839.692	9.652.678	10.492.370	822.587	8.725.151	9.547.738
Total Otros Pasivos Financieros		134.516.118	1.088.625.471	1.223.141.589	151.409.246	1.130.720.838	1.282.130.084

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

16.1) El detalle de las obligaciones al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

a) Pasivos por arrendamiento (leasing)

RUT Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Deudora	País Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Acreedora	RUT de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Total M\$	Vencimientos				
											1 a 90 días	3 a 12 meses	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
											M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Banco Estado	97.030.000-7	Chile	UF	Mensual	4,50	4,50	925.818	19.522	59.872	169.667	185.281	491.476
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Banco Estado	97.030.000-7	Chile	UF	Mensual	4,20	4,20	1.770.157	34.314	105.055	296.280	321.310	1.013.198
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	5,15	5,15	15.087.391	206.920	636.586	1.819.652	2.012.026	10.412.207
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	5,04	5,04	11.253.050	169.243	524.348	1.488.852	1.638.519	7.432.088
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,87	4,87	13.554.943	185.804	574.552	1.622.379	1.771.428	9.400.780
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,15	5,15	15.087.391	206.920	636.586	1.819.652	2.012.026	10.412.207
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	5,30	5,30	2.814.217	33.528	104.566	299.045	333.233	2.043.845
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	4,50	4,50	8.704.015	64.307	200.413	564.855	617.991	7.256.449
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	4,50	4,50	5.371.193	40.101	124.940	352.096	385.099	4.468.957
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Confuturo	96.571.890-7	Chile	UF	Mensual	4,20	4,20	31.755.096	372.454	1.145.078	3.266.964	3.602.692	23.367.908
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	Banco Bice	97.080.000-K	Chile	UF	Mensual	4,68	4,68	4.948.637	223.066	685.796	4.039.775	-	-
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,35	4,35	18.256.065	147.042	457.053	1.286.205	1.402.501	14.963.264
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,35	4,35	18.959.564	152.708	474.667	1.335.746	1.456.550	15.539.893
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	5,20	5,20	9.843.785	175.617	544.574	1.554.139	1.721.921	5.847.534
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	ITAU	97.023.000-9	Chile	UF	Mensual	4,40	4,40	4.887.904	171.063	524.488	1.485.210	1.620.180	1.086.963
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	ITAU	97.023.000-9	Chile	UF	Mensual	4,66	4,66	19.548.110	266.381	816.525	2.310.516	2.517.833	13.636.855
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	Consorcio	99.500.410-0	Chile	UF	Mensual	4,85	4,85	9.791	2.218	6.803	770	-	-
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	ITAU	97.023.000-9	Chile	UF	Mensual	4,71	4,71	3.120.938	52.873	161.797	455.709	493.273	1.957.286
76.267.548-K	Megacentro Carrascal SpA	Chile	Confuturo	97.036.000-K	Chile	UF	Mensual	4,92	4,92	21.095.670	276.475	850.210	2.427.419	2.679.487	14.862.079
96.730.520-0	Bodecen SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	4,40	4,40	766.696	7.071	21.949	61.846	67.490	608.340
96.730.520-0	Bodecen SpA	Chile	Confuturo	96.571.890-7	Chile	UF	Mensual	5,17	5,17	11.410.905	154.977	476.824	1.363.337	1.507.815	7.907.952
96.730.520-0	Bodecen SpA	Chile	Confuturo	96.571.890-7	Chile	UF	Mensual	5,17	5,17	2.173.489	29.519	90.823	259.667	287.203	1.506.277
76.349.271-0	Rentas San Pedro S.A.	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,53	5,53	11.643.833	275.602	849.289	2.438.793	2.714.437	5.365.712

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Deudora	País Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Acreedora	RUT de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Total M\$	Vencimientos				
											1 a 90 días	3 a 12 meses	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
											M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.349.271-0	Rentas San Pedro S.A.	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,50	5,50	2.617.110	42.675	131.508	377.633	420.316	1.644.978
76.349.271-0	Rentas San Pedro S.A.	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,50	5,50	21.737.330	313.129	964.933	2.770.869	3.084.046	14.604.353
76.472.789-4	Centro Logístico y Distribución Megacentro ENEA SpA	Chile	Confuturo	96.571.890-7	Chile	UF	Mensual	4,49	4,49	31.832.267	360.238	1.037.767	2.886.492	3.149.821	24.397.949
77.338.920-9	Rentas La Castellana SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	5,23	5,23	9.234.087	114.910	357.497	1.018.920	1.129.151	6.613.609
76.587.907-8	Núcleo Los Trapenses S.A.	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,25	5,25	6.598.164	-	-	-	6.598.164	-
76.756.744-8	Rentas Miraflores SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,25	5,25	18.424.833	170.166	523.502	2.031.272	1.710.454	13.989.439
76.756.744-8	Rentas Miraflores SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,25	5,25	75.345.375	698.186	2.147.530	5.600.271	6.722.401	60.176.987
76.769.393-1	Rentas Coquimbo SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	4,95	4,95	26.283.912	213.208	655.305	1.868.273	2.057.950	21.489.176
76.769.393-1	Rentas Coquimbo SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	4,80	4,80	26.274.091	204.052	627.905	1.795.948	1.987.583	21.658.603
76.248.275-4	Rentas Los Trapenses SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,30	5,30	29.469.189	260.341	799.256	2.271.479	2.491.010	23.647.103
76.618.823-0	Núcleo San Diego SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	4,27	4,27	4.141.851	23.073	70.675	199.590	216.874	3.631.639
76.908.475-4	Rentas Buenaventura SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,07	5,07	162.946.486	936.442	2.879.763	8.222.307	9.076.730	141.831.244
76.785.979-1	Rentas El Retiro SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	4,86	4,86	30.357.839	264.971	812.934	2.305.963	2.521.827	24.452.144
76.785.979-1	Rentas El Retiro SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	4,70	4,70	10.816.380	83.519	256.757	732.444	807.520	8.936.140
76.785.979-1	Rentas El Retiro SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,04	5,04	4.643.765	23.205	71.338	203.504	224.363	4.121.355
76.785.979-1	Rentas El Retiro SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,05	5,05	5.397.027	-	-	-	-	5.397.027
77.050.571-2	Núcleo Recoleta SpA	Chile	Confuturo	96.571.890-7	Chile	UF	Mensual	4,04	4,04	25.727.250	206.099	630.937	1.779.119	1.928.904	21.182.191
Total Leasing										724.835.614	7.181.939	22.040.401	64.782.658	73.475.409	557.355.207

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

b) Pasivo por arrendamiento y activo asociado

Sociedad	Entidad Acreedora	Activo	Clasificación	Total M\$
Rentco SpA	Consortio	Brazo articulado	Propiedades, Planta y Equipo	9.791
Megacentro Carrascal SpA	Confuturo	Megacentro Carrascal	Propiedad de Inversión	21.095.670
Megacentro Chile SpA	Banco Estado	Megacentro Temuco	Propiedad de Inversión	925.818
Megacentro Chile SpA	Banco Estado	Megacentro Temuco (Molco)	Propiedad de Inversión	1.770.157
Megacentro Chile SpA	Principal	Megacentro Miraflores (Rukán)	Propiedad de Inversión	15.087.391
Megacentro Chile SpA	Principal	Megacentro Aeropuerto	Propiedad de Inversión	11.253.050
Megacentro Chile SpA	Principal	Megacentro Los Carros	Propiedad de Inversión	13.554.943
Megacentro Chile SpA	Penta	Megacentro Miraflores (Rukán)	Propiedad de Inversión	15.087.391
Megacentro Chile SpA	Metlife	Núcleo Huechuraba	Propiedad de Inversión	2.814.217
Megacentro Chile SpA	Metlife	Megacentro Renca (Jorge Hirmas)	Propiedad de Inversión	8.704.015
Megacentro Chile SpA	Metlife	Megacentro Costanera (Los Gobelinos)	Propiedad de Inversión	5.371.193
Megacentro Chile SpA	Confuturo	Núcleo Ochagavía	Propiedad de Inversión	31.755.096
Rentco SpA	Banco Bice	Megacentro Nordik	Propiedad de Inversión	4.948.637
Rentco SpA	Principal	Megacentro Copiapó	Propiedad de Inversión	18.256.065
Rentco SpA	Principal	Megacentro San Bernardo	Propiedad de Inversión	18.959.564
Rentco SpA	Metlife	Megacentro Puerta Sur	Propiedad de Inversión	9.843.785
Rentco SpA	ITAU	Mini Bodegas Marathon	Propiedad de Inversión	4.887.904
Rentco SpA	ITAU	Megacentro Noviciado	Propiedad de Inversión	19.548.110
Bodecen SpA	Metlife	Megacentro Bodecen Concepción	Propiedad de Inversión	766.696
Bodecen SpA	Confuturo	Megacentro Arauco	Propiedad de Inversión	11.410.905
Bodecen SpA	Confuturo	Núcleo Arauco	Propiedad de Inversión	2.173.489
Rentas San Pedro S.A.	Penta	Megacentro San Pedro II	Propiedad de Inversión	11.643.833

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

Sociedad	Entidad Acreedora	Activo	Clasificación	Total M\$
Rentas San Pedro S.A.	Penta	Núcleo Vicuña Mackenna	Propiedad de Inversión	2.617.110
Rentas San Pedro S.A.	Penta	Núcleo Bellavista	Propiedad de Inversión	21.737.330
Centro Logístico y Distribución Megacentro ENEA SpA	Confuturo	Megacentro ENEA	Propiedad de Inversión	31.832.267
Rentas La Castellana SpA	Metlife	Núcleo Puente Alto	Propiedad de Inversión	9.234.087
Núcleo Los Trapenses S.A.	Penta	Los Trapenses	Propiedad de Inversión	6.598.164
Rentas Miraflores SpA	Penta	Megacentro Aeroparque (Dimar)	Propiedad de Inversión	18.424.833
Rentas Miraflores SpA	Penta	Megacentro Aeroparque (Lote C1)	Propiedad de Inversión	75.345.375
Rentas Coquimbo SpA	Penta	Megacentro Coquimbo 2	Propiedad de Inversión	26.283.912
Rentas Coquimbo SpA	Penta	Megacentro La Negra	Propiedad de Inversión	26.274.091
Rentas El Retiro SpA	Penta	Megacentro Miraflores III	Propiedad de Inversión	30.357.839
Rentas El Retiro SpA	Penta	Megacentro Megapuerto	Propiedad de Inversión	5.397.027
Rentas El Retiro SpA	Penta	Núcleo San Diego Norte	Propiedad de Inversión	10.816.380
Núcleo Recoleta SpA	Confuturo	Núcleo Recoleta	Propiedad de Inversión	25.727.250
Rentco SpA	ITAU	Megacentro Noviciado (etapa IV)	Propiedad de Inversión	3.120.938
Rentas Los Trapenses SpA	Penta	Núcleo Los Trapenses	Propiedad de Inversión	29.469.189
Núcleo San Diego SpA	Penta	Núcleo San Diego Sur	Propiedad de Inversión	4.141.851
Rentas Buenaventura SpA	Penta	Megacentro Buenaventura	Propiedad de Inversión	162.946.486
Rentas El Retiro SpA	Penta	Núcleo San Diego Sur	Propiedad de Inversión	4.643.765
Subtotal pasivo por arrendamiento				724.835.614
Mi Bodega SpA	Consorcio	Plaza Egaña	Activo por derecho de uso	1.834.813
Megacentro Chile SpA	Inversiones Neorrentas La Serena SpA	Núcleo La Serena	Activo por derecho de uso	5.524.000
Megacentro Chile SpA	Inversiones ByM Compañía	Temuco	Activo por derecho de uso	2.101.011
Megacentro Chile SpA	Rentas Inmobiliarias SpA	Rosario Norte 532	Activo por derecho de uso	609.008
Megacentro Chile SpA	Rentas Inmobiliarias SpA	Rosario Norte 615	Activo por derecho de uso	249.811
Subtotal pasivo por arrendamiento en UF				10.318.643
Asesorías MC Perú SAC	Inmuebles Faraday SAC	Surco	Activo por derecho de uso	173.727
Subtotal pasivo por arrendamiento en Dólar				173.727
Total, pasivo por arrendamiento				735.327.984

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

c) Préstamos bancarios

RUT Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Deudora	País Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Acreedora	RUT de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Total M\$	Vencimientos				
											1 a 90 días	3 a 12 meses	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
											M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
38-3956628	MC Brickell LLC	USA	Dade County Federal Credit Union	0-E	USA	Dólar	Mensual	7,00	7,00	16.009.812	-	164.607	564.888	15.280.317	-
76.472.686-3	MC Brickell SpA	Chile	Moneda Adm. Gen. de Fondos	96.684.990-8	Chile	Dólar	Cupón Cero	4,00	4,00	2.023.679	2.023.679	-	-	-	-
47-2363086	MC Miramar LLC	USA	City National Bank	0-E	USA	Dólar	Mensual	7,00	7,00	19.934.732	181.589	19.753.143	-	-	-
81-3646351	MC Willowbrook LLC	USA	Cadence Bank	0-E	USA	Dólar	Mensual	7,50	7,50	5.603.451	5.603.451	-	-	-	-
81-4682395	MC Memorial LLC	USA	City National Bank	0-E	USA	Dólar	Mensual	7,94	7,94	6.582.613	49.321	-	257.922	6.275.370	-
20558261961	Mega Chiclayo SAC	Perú	Banco de Crédito del Perú	20100047218	Perú	Dólar	Trimestral	6,20	6,20	2.343.138	60.026	2.283.112	-	-	-
20539688724	Megamadsa Industrial SAC	Perú	Banco internacional del Perú	20100053455	Perú	Dólar	Mensual	6,31	6,50	7.408.551	156.738	461.025	1.341.361	5.449.427	-
20555911565	MC Aceros SAC	Perú	Banco internacional del Perú	20100053455	Perú	Dólar	Mensual	5,10	5,10	16.256.557	218.879	583.691	1.657.153	1.839.660	11.957.174
20555911565	MC Aceros SAC	Perú	Banco internacional del Perú	20100053455	Perú	Dólar	Mensual	8,89	5,80	840.184	12.310	37.580	113.758	136.333	540.203
20456179470	Solidar Desarrollo Inmobiliario SAC	Perú	Banco de Crédito del Perú	20100047218	Perú	Dólar	Mensual	6,65	6,65	935.543	39.181	112.000	784.362	-	-
20555833238	MC Industriales Sur SAC	Perú	Banco de Crédito del Perú	20100047218	Perú	Dólar	Mensual	4,41	4,41	18.683.340	346.822	917.096	2.590.211	14.829.211	-
20555833238	MC Industriales Sur SAC	Perú	Banco de Credito del Perú	20100047218	Perú	Dólar	Mensual	6,55	6,55	11.592.164	162.618	282.406	754.661	4.284.030	6.108.449
20555833238	MC Industriales Sur SAC	Perú	Banco de Credito del Perú	20100047218	Perú	Dólar	Bullet	7,10	7,10	6.418.748	68.349	-	1.092.015	2.184.031	3.074.353
20555833238	MC Industriales Sur SAC ¹	Perú	Banco Scotiabank	20100043140	Perú	Dólar	Bimestral	6,63	6,63	23.064.894	-	-	23.064.894	-	-
20555834391	MC Lurin SAC	Perú	BancoBTG Pactual S.A. CaymanBanch	0-E	Islas Cayman	Dólar	Semestral	7,15	7,15	55.294.353	-	55.294.353	-	-	-
Subtotal dólares										192.991.759	8.922.963	79.889.013	32.221.225	50.278.379	21.680.179
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	Banco Bice	97.080.000-K	Chile	UF	Mensual	4,76	4,76	140.286	6.048	18.642	115.596	-	-
96.730.520-0	Bodecen SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,50	4,50	24.344.418	249.603	765.669	2.171.063	2.372.886	18.785.197
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,57	4,57	4.766.536	45.763	140.350	397.727	434.329	3.748.367
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF	Semestral	7,58	7,58	8.755.879	-	8.755.879	-	-	-
96.730.520-0	Bodecen SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	4,40	4,40	5.126.793	47.606	147.751	416.330	454.322	4.060.784
96.730.520-0	Bodecen SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,25	4,25	10.215.311	107.523	329.355	930.180	1.010.830	7.837.423
76.156.598-2	MiBodega SpA	Chile	Security	96.774.640-1	Chile	UF	Mensual	4,00	4,00	483.117	9.521	29.244	83.206	361.146	-
77.338.920-9	Rentas La Castellana SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	4,50	4,50	18.646.809	195.906	607.581	1.715.063	1.874.901	14.253.358
76.390.430-K	Megacentro San Pedro SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,40	4,40	12.591.696	86.829	266.166	753.269	821.016	10.664.416
76.377.075-3	Redmegacentro S.A.	Chile	Security	96.774.640-1	Chile	UF	Mensual	3,61	3,61	10.488.144	452.371	1.385.277	8.650.496	-	-
Subtotal UF										95.558.989	1.201.170	12.445.914	15.232.930	7.329.430	59.349.545
Total, créditos															

¹ Mantiene una cobertura mediante un swap de tasa de interés.

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

d) Operaciones de factoring

No existen operaciones de factoring al 30 de junio de 2025.

e) Obligaciones con el público – Bonos

RUT Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Deudora	País Entidad Deudora	N° de inscripción o identificación	Serie	Monto nominal colocado vigente	Moneda	Plazo final	Periodicidad		Tasa contractual %	Tasa efectiva anual	Total M\$	Vencimientos				
								Pago de intereses	Pago de amortización				1 a 90 días	3 a 12 meses	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
													M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.377.075-3	Redmegacentro S.A.	Chile	985	BRMEG-D	3.000.000	UF	25-11-2044	Semestral	Único al final	3,25	3,25	118.139.840	338.631	-	-	-	117.801.209
76.377.075-3	Redmegacentro S.A.	Chile	1053	BRMEG-F	1.000.000	UF	15-07-2030	Semestral	Últimos tres años	4,00	3,90	40.116.613	721.678	25.724	69.473	32.668	39.267.070
76.377.075-3	Redmegacentro S.A.	Chile	1053	BRMEG-F	1.000.000	UF	15-07-2030	Semestral	Últimos tres años	4,00	3,42	40.756.098	761.800	147.193	395.137	184.898	39.267.070
Total, obligaciones con el público (bonos)												199.012.551	1.822.109	172.917	464.610	217.566	196.335.349

f) Pasivo por arrendamiento (arriendo comercial)

RUT Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Deudora	País Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Acreedora	RUT de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Total M\$	Vencimientos				
											1 a 90 días	3 a 12 meses	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
											M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.156.598-2	Mi Bodega SpA	Chile	Consortio	99.500.410-0	Chile	UF	Mensual	4,23	4,23	1.834.813	28.322	89.382	256.924	288.297	1.171.888
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Inversiones Neorrentas La Serena SpA	76.122.579-0	Chile	UF	Mensual	4,09	4,09	5.524.000	64.115	196.248	553.118	599.316	4.111.203
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Inversiones ByM Compañía	76.667.690-1	Chile	UF	Mensual	4,03	4,03	2.101.011	6.685	20.456	57.607	62.343	1.953.920
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Rentas Inmobiliarias SpA	76.198.327-K	Chile	UF	Mensual	4,60	4,60	609.008	61.317	195.862	351.829	-	-
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Rentas Inmobiliarias SpA	76.198.327-K	Chile	UF	Mensual	4,50	4,50	249.811	25.030	80.280	144.501	-	-
20602950019	Asesorías MC Perú SAC	Perú	Inmuebles Faraday SAC	20521104083	Perú	USD	Mensual	4,95	4,95	173.727	17.642	54.353	101.732	-	-
Total, pasivo por arrendamiento (arriendo comercial)										10.492.370	203.111	636.581	1.465.711	949.956	7.237.011

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

16.2) El detalle de las obligaciones al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

a) Pasivos por arrendamiento (leasing)

RUT Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Deudora	País Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Acreedora	RUT de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Total M\$	Vencimientos				
											1 a 90 días	3 a 12 meses	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
											M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Banco Estado	97.030.000-7	Chile	UF	Mensual	4,50	4,50	943.341	18.684	57.300	162.379	177.322	527.656
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Banco Estado	97.030.000-7	Chile	UF	Mensual	4,20	4,20	1.797.954	32.898	100.718	284.046	308.042	1.072.250
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	5,15	5,15	15.157.981	197.416	607.348	1.736.076	1.919.613	10.697.528
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	5,04	5,04	11.337.479	164.534	498.148	1.423.681	1.564.321	7.686.795
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,87	4,87	13.622.185	181.006	546.903	1.554.473	1.694.506	9.645.297
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	5,45	5,45	15.152.865	274.320	833.371	2.385.680	2.630.528	9.028.966
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,15	5,15	15.157.981	197.416	607.348	1.736.076	1.919.613	10.697.528
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	5,30	5,30	2.818.366	32.735	98.807	285.202	317.076	2.084.546
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	4,50	4,50	8.641.311	63.582	189.764	541.524	590.503	7.255.938
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	4,50	4,50	5.333.305	39.635	118.327	337.569	368.005	4.469.769
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Confuturo	96.571.890-7	Chile	UF	Mensual	4,20	4,20	31.783.008	355.587	1.093.220	3.119.075	3.439.538	23.775.588
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	Banco Bice	97.080.000-K	Chile	UF	Mensual	4,68	4,68	5.270.013	212.963	654.737	4.402.313	-	-
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,35	4,35	18.147.973	144.958	433.638	1.233.795	1.341.423	14.994.159
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,35	4,35	18.847.332	150.545	450.349	1.281.342	1.393.117	15.571.979
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	5,20	5,20	9.970.372	170.159	516.765	1.483.412	1.641.321	6.158.715
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	ITAU	97.023.000-9	Chile	UF	Mensual	4,40	4,40	5.111.358	163.760	502.095	1.421.794	1.550.993	1.472.716
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	ITAU	97.023.000-9	Chile	UF	Mensual	6,69	6,69	19.637.668	215.208	666.931	1.945.270	2.214.254	14.596.005
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	Consorcio	99.500.410-0	Chile	UF	Mensual	4,85	4,85	13.847	2.123	6.510	5.214	-	-
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	ITAU	97.023.000-9	Chile	UF	Mensual	4,71	4,71	3.165.236	43.451	134.571	391.846	444.942	2.150.426
76.267.548-K	Megacentro Carrascal SpA	Chile	Confuturo	97.036.000-K	Chile	UF	Mensual	4,92	4,92	21.169.873	263.889	811.504	2.316.912	2.557.505	15.220.063
96.730.520-0	Bodecen SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	4,40	4,40	763.881	6.946	20.842	59.300	64.547	612.246
96.730.520-0	Bodecen SpA	Chile	Confuturo	96.571.890-7	Chile	UF	Mensual	5,17	5,17	11.461.243	147.848	454.888	1.300.512	1.438.456	8.119.539
96.730.520-0	Bodecen SpA	Chile	Confuturo	96.571.890-7	Chile	UF	Mensual	5,17	5,17	2.183.261	28.162	86.645	247.883	273.992	1.546.579
76.349.271-0	Rentas San Pedro S.A.	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,53	5,53	11.920.230	262.511	808.949	2.322.951	2.585.503	5.940.316

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

RUT Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Deudora	País Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Acreedora	RUT de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Total M\$	Vencimientos				
											1 a 90 días	3 a 12 meses	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
											M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.349.271-0	Rentas San Pedro S.A.	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,50	5,50	2.642.280	40.649	125.262	359.696	400.352	1.716.321
76.349.271-0	Rentas San Pedro S.A.	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,50	5,50	21.867.109	298.256	919.098	2.639.254	2.937.555	15.072.946
76.472.789-4	Centro Logístico y Distribución Megacentro ENEA SpA	Chile	Banco Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Mensual	3,74	3,74	99.666	26.987	72.679	-	-	-
76.472.789-4	Centro Logístico y Distribución Megacentro ENEA SpA	Chile	Confuturo	96.571.890-7	Chile	UF	Mensual	4,49	4,49	31.737.111	318.135	975.503	2.763.012	3.015.077	24.665.384
77.338.920-9	Rentas La Castellana SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	5,23	5,23	9.257.186	112.092	338.510	972.966	1.075.962	6.757.656
76.587.907-8	Núcleo Los Trapenses S.A.	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,25	5,25	6.455.272	-	-	-	6.455.272	-
76.756.744-8	Rentas Miraflores SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,25	5,25	75.054.531	666.252	2.049.305	5.854.598	6.468.424	60.015.952
76.756.744-8	Rentas Miraflores SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,25	5,25	18.352.576	162.354	499.468	1.427.621	1.578.412	14.684.721
76.769.393-1	Rentas Coquimbo SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	4,95	4,95	25.842.074	201.356	618.870	1.764.285	1.943.334	21.314.229
76.769.393-1	Rentas Coquimbo SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	4,80	4,80	26.096.847	194.637	598.932	1.713.079	1.895.871	21.694.328
76.248.275-4	Rentas Los Trapenses SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,30	5,30	38.768.284	328.984	1.009.986	2.870.319	3.147.646	31.411.349
76.618.823-0	Núcleo San Diego SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	4,27	4,27	4.096.604	22.110	67.723	191.255	207.817	3.607.699
76.908.475-4	Rentas Buenaventura SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,07	5,07	160.669.641	893.799	2.748.626	7.847.870	8.663.364	140.515.982
76.785.979-1	Rentas El Retiro SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	4,86	4,86	29.221.422	245.677	753.658	2.137.305	2.336.538	23.748.244
76.785.979-1	Rentas El Retiro SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	4,70	4,70	5.280.147	-	-	-	-	5.280.147
76.785.979-1	Rentas El Retiro SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,04	5,04	10.742.598	79.741	245.143	699.313	770.992	8.947.409
76.785.979-1	Rentas El Retiro SpA	Chile	Penta	96.812.960-0	Chile	UF	Mensual	5,05	5,05	4.587.780	22.155	68.111	194.298	214.214	4.089.002
77.050.571-2	Núcleo Recoleta SpA	Chile	Confuturo	96.571.890-7	Chile	UF	Mensual	4,04	4,04	25.419.066	49.417	604.927	1.705.714	1.849.359	21.209.649
Total Leasing										745.598.257	7.032.937	21.995.479	65.118.910	73.395.309	578.055.622

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

b) Pasivo por arrendamiento y activo asociado

Sociedad	Entidad Acreedora	Activo	Clasificación	Total M\$
Rentco SpA	Consorcio	Brazo articulado	Propiedades, Planta y Equipo	13.847
Rentco SpA	ITAU	Mini Bodegas Marathon	Propiedades, Planta y Equipo	181.329
Centro Logístico y Distribución Megacentro ENEA SpA	Banco Santander	Megacentro ENEA (Racks)	Propiedades, Planta y Equipo	99.666
Megacentro Carrascal SpA	Confuturo	Megacentro Carrascal	Propiedad de Inversión	21.169.873
Megacentro Chile SpA	Banco Estado	Megacentro Temuco	Propiedad de Inversión	943.341
Megacentro Chile SpA	Banco Estado	Megacentro Temuco (Molco)	Propiedad de Inversión	1.797.954
Megacentro Chile SpA	Principal	Megacentro Miraflores (Rukán)	Propiedad de Inversión	15.157.981
Megacentro Chile SpA	Principal	Megacentro Miraflores B2	Propiedad de Inversión	15.152.865
Megacentro Chile SpA	Principal	Megacentro Aeropuerto	Propiedad de Inversión	11.337.479
Megacentro Chile SpA	Principal	Megacentro Los Carros	Propiedad de Inversión	13.622.185
Megacentro Chile SpA	Penta	Megacentro Miraflores (Rukán)	Propiedad de Inversión	15.157.981
Megacentro Chile SpA	Metlife	Núcleo Huechuraba	Propiedad de Inversión	2.818.366
Megacentro Chile SpA	Metlife	Megacentro Renca (Jorge Hirmas)	Propiedad de Inversión	8.641.311
Megacentro Chile SpA	Metlife	Megacentro Costanera (Los Gobelinos)	Propiedad de Inversión	5.333.305
Megacentro Chile SpA	Confuturo	Núcleo Ochagavía	Propiedad de Inversión	31.783.008
Rentco SpA	Banco Bice	Megacentro Nordik	Propiedad de Inversión	5.270.013
Rentco SpA	Principal	Megacentro Copiapó	Propiedad de Inversión	18.147.973
Rentco SpA	Principal	Megacentro San Bernardo	Propiedad de Inversión	18.847.332
Rentco SpA	Metlife	Megacentro Puerta Sur	Propiedad de Inversión	9.970.372
Rentco SpA	ITAU	Mini Bodegas Marathon	Propiedad de Inversión	4.930.029
Rentco SpA	ITAU	Megacentro Noviciado	Propiedad de Inversión	19.637.668
Bodecen SpA	Metlife	Megacentro Bodecen Concepción	Propiedad de Inversión	763.881
Bodecen SpA	Confuturo	Megacentro Arauco	Propiedad de Inversión	11.461.243
Bodecen SpA	Confuturo	Núcleo Arauco	Propiedad de Inversión	2.183.261
Rentas San Pedro S.A.	Penta	Megacentro San Pedro II	Propiedad de Inversión	11.920.230

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

Sociedad	Entidad Acreedora	Activo	Clasificación	Total M\$
Rentas San Pedro S.A.	Penta	Núcleo Vicuña Mackenna	Propiedad de Inversión	2.642.280
Rentas San Pedro S.A.	Penta	Núcleo Bellavista	Propiedad de Inversión	21.867.109
Centro Logístico y Distribución Megacentro ENEA SpA	Confuturo	Megacentro ENEA	Propiedad de Inversión	31.737.111
Rentas La Castellana SpA	Metlife	Núcleo Puente Alto	Propiedad de Inversión	9.257.186
Núcleo Los Trapenses S.A.	Penta	Los Trapenses	Propiedad de Inversión	6.455.272
Rentas Miraflores SpA	Penta	Megacentro Aeroparque (Dimar)	Propiedad de Inversión	75.054.531
Rentas Miraflores SpA	Penta	Megacentro Aeroparque (Lote C1)	Propiedad de Inversión	18.352.576
Rentas Coquimbo SpA	Penta	Megacentro Coquimbo 2	Propiedad de Inversión	25.842.074
Rentas Coquimbo SpA	Penta	Megacentro La Negra	Propiedad de Inversión	26.096.847
Rentas El Retiro SpA	Penta	Megacentro Miraflores III	Propiedad de Inversión	29.221.422
Rentas El Retiro SpA	Penta	Megacentro Megapuerto	Propiedad de Inversión	5.280.147
Rentas El Retiro SpA	Penta	Núcleo San Diego Norte	Propiedad de Inversión	10.742.598
Núcleo Recoleta SpA	Confuturo	Núcleo Recoleta	Propiedad de Inversión	25.419.066
Rentco SpA	ITAU	Megacentro Noviciado (etapa IV)	Propiedad de Inversión	3.165.236
Rentas Los Trapenses SpA	Penta	Núcleo Los Trapenses	Propiedad de Inversión	38.768.284
Núcleo San Diego SpA	Penta	Núcleo San Diego Sur	Propiedad de Inversión	4.096.604
Rentas Buenaventura SpA	Penta	Megacentro Buenaventura	Propiedad de Inversión	160.669.641
Rentas El Retiro SpA	Penta	Núcleo San Diego Sur	Propiedad de Inversión	4.587.780
Subtotal pasivo por arrendamiento				745.598.257
Mi Bodega SpA	Consorcio	Plaza Egaña	Activo por derecho de uso	723.025
Megacentro Chile SpA	Inversiones Neorrentas La Serena SpA	Núcleo La Serena	Activo por derecho de uso	5.527.955
Megacentro Chile SpA	Inversiones ByM Compañía	Temuco	Activo por derecho de uso	2.068.397
Megacentro Chile SpA	Rentas Inmobiliarias SpA	Rosario Norte 532	Activo por derecho de uso	713.796
Megacentro Chile SpA	Rentas Inmobiliarias SpA	Rosario Norte 615	Activo por derecho de uso	292.576
Subtotal pasivo por arrendamiento en UF				9.325.749
Asesorías MC Perú SAC	Inmuebles Faraday SAC	Surco	Activo por derecho de uso	221.989
Subtotal pasivo por arrendamiento en Dólar				221.989
Total, pasivo por arrendamiento				755.145.995

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

c) Préstamos bancarios

RUT Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Deudora	País Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Acreedora	RUT de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Total M\$	Vencimientos				
											1 a 90 días	3 a 12 meses	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
											M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
38-3956628	MC Brickell LLC	USA	Dade County Federal Credit Union	0-E	USA	Dólar	Mensual	7,00	7,00	17.038.811	-	-	309.689	16.729.122	-
76.472.686-3	MC Brickell SpA	Chile	Moneda Adm. Gen. de Fondos	96.684.990-8	Chile	Dólar	Cupón Cero	4,00	4,00	2.118.169	-	2.118.169	-	-	-
47-2363086	MC Miramar LLC ¹	USA	City National Bank	0-E	USA	Dólar	Mensual	4,66	4,66	21.528.899	185.694	-	529.039	732.715	20.081.451
81-3646351	MC Willowbrook LLC	USA	Cadence Bank	0-E	USA	Dólar	Mensual	7,50	7,50	6.045.607	6.045.607	-	-	-	-
81-4682395	MC Memorial LLC	USA	City National Bank	0-E	USA	Dólar	Mensual	7,94	7,94	7.022.214	47.687	-	149.586	6.824.941	-
20558261961	Mega Chiclayo SAC	Perú	Banco de Crédito del Perú	20100047218	Perú	Dólar	Trimestral	6,20	6,20	2.627.769	67.901	192.163	2.367.705	-	-
20539688724	Megamadsa Industrial SAC	Perú	Banco internacional del Perú	20100053455	Perú	Dólar	Mensual	6,31	6,50	8.204.116	160.984	477.543	1.384.910	6.180.679	-
20555911565	MC Aceros SAC	Perú	Banco internacional del Perú	20100053455	Perú	Dólar	Mensual	5,10	5,10	17.702.033	200.598	576.364	1.738.107	1.920.270	13.266.694
20555911565	MC Aceros SAC	Perú	Banco internacional del Perú	20100053455	Perú	Dólar	Mensual	8,89	5,80	933.079	12.807	40.097	120.336	142.683	617.156
20456179470	Solidar Desarrollo Inmobiliario SAC	Perú	Banco de Crédito del Perú	20100047218	Perú	Dólar	Mensual	6,65	6,65	1.072.888	41.335	115.616	915.937	-	-
20555833238	MC Industriales Sur SAC	Perú	Banco de Crédito del Perú	20100047218	Perú	Dólar	Trimestral	4,41	4,41	20.453.319	308.370	916.019	2.665.647	16.563.283	-
20555833238	MC Industriales Sur SAC	Perú	Banco de Credito del Perú	20100047218	Perú	Dólar	Trimestral	6,55	6,55	12.495.670	98.632	276.323	819.888	1.859.642	9.441.185
20555833238	MC Industriales Sur SAC	Perú	Banco de Credito del Perú	20100047218	Perú	Dólar	Trimestral	7,10	7,10	3.003.159	-	3.003.159	-	-	-
20555833238	MC Industriales Sur SAC ¹	Perú	Banco Scotiabank	20100043140	Perú	Dólar	Bullet	6,63	6,63	24.542.668	24.774	-	24.517.894	-	-
20555834391	MC Lurín SAC	Perú	BancoBTG Pactual S.A. CaymanBanch	0-E	Islas Cayman	Dólar	Semestral	7,15	7,15	91.529.368	22.097	91.507.271	-	-	-
Subtotal dólares										236.317.769	7.216.486	99.222.724	35.518.738	50.953.335	43.406.486
76.083.991-4	Rentco SpA	Chile	Banco Bice	97.080.000-K	Chile	UF	Mensual	4,76	4,76	148.905	5.813	17.769	125.323	-	-
96.730.520-0	Bodecen SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,50	4,50	24.297.540	238.831	732.624	2.077.367	2.270.478	18.978.240
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,57	4,57	4.751.391	43.797	134.322	380.644	415.673	3.776.955
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF	Semestral	7,58	7,58	8.586.203	8.586.203	-	-	-	-
96.730.520-0	Bodecen SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	4,40	4,40	5.108.590	46.756	169.934	369.563	434.516	4.087.821
96.730.520-0	Bodecen SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,25	4,25	10.201.220	103.030	315.593	891.314	968.594	7.922.689
76.156.598-2	MiBodega SpA	Chile	Security	96.774.640-1	Chile	UF	Mensual	4,00	4,00	490.960	9.099	27.947	79.516	87.338	287.060
77.338.920-9	Rentas La Castellana SpA	Chile	Metlife	99.289.000-2	Chile	UF	Mensual	4,50	4,50	18.627.533	191.855	580.324	1.643.419	1.792.553	14.419.382
76.390.430-K	Megacentro San Pedro SpA	Chile	Principal	96.588.080-1	Chile	UF	Mensual	4,40	4,40	12.486.185	83.139	254.856	721.260	786.127	10.640.803
76.377.075-3	Redmegacentro S.A.	Chile	Security	96.774.640-1	Chile	UF	Mensual	3,61	3,61	11.128.411	436.634	1.328.717	9.363.060	-	-
Subtotal UF										95.826.938	9.745.157	3.562.086	15.651.466	6.755.279	60.112.950
Total, créditos										332.144.707	16.961.643	102.784.810	51.170.204	57.708.614	103.519.436

¹ Mantiene una cobertura mediante un swap de tasa de interés.

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

d) Operaciones de factoring

No existen operaciones de factoring al 31 de diciembre del 2024

e) Obligaciones con el público - Bonos

RUT Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Deudora	País Entidad Deudora	N° de inscripción o identificación	Serie	Monto nominal colocado vigente	Moneda	Plazo final	Periodicidad		Tasa contractual %	Tasa efectiva anual	Saldo balance	Vencimientos				
								Pago de intereses	Pago de amortización				1 a 90 días	3 a 12 meses	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
													M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.377.075-3	Redmegacentro S.A.	Chile	985	BRMEG-D	3.000.000	UF	25-11-2044	Semestral	Único al final	3,25	3,25	115.581.366	331.218	-	-	-	115.250.148
76.377.075-3	Redmegacentro S.A.	Chile	1053	BRMEG-F	1.000.000	UF	15-07-2030	Semestral	Últimos tres años	4,00	3,90	39.246.861	689.609	24.780	68.531	44.120	38.419.821
76.377.075-3	Redmegacentro S.A.	Chile	1053	BRMEG-F	1.000.000	UF	15-07-2030	Semestral	Últimos tres años	4,00	3,42	39.849.707	624.071	142.112	399.209	249.948	38.434.367
Total, obligaciones con el público (bonos)												194.677.934	1.644.898	166.892	467.740	294.068	192.104.336

f) Pasivo por arrendamiento (arriendo comercial)

RUT Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Deudora	País Entidad Deudora	Nombre de la Entidad Acreedora	RUT de la Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Nominal %	Tasa Efectiva %	Total M\$	Vencimientos				
											1 a 90 días	3 a 12 meses	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
											M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.156.598-2	Mi Bodega SpA	Chile	Consortio	99.500.410-0	Chile	UF	Mensual	4,23	4,23	723.025	23.874	73.125	210.574	234.064	181.388
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Inversiones Neorrentas La Serena SpA	76.122.579-0	Chile	UF	Mensual	4,09	4,09	5.527.955	61.481	188.186	530.401	574.696	4.173.191
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Inversiones ByM Compañía	76.667.690-1	Chile	UF	Mensual	4,03	4,03	2.068.397	6.412	19.621	55.256	59.800	1.927.308
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Rentas Inmobiliarias SpA	76.198.327-K	Chile	UF	Mensual	4,60	4,60	713.796	58.656	208.716	446.424	-	-
76.178.665-2	Megacentro Chile SpA	Chile	Rentas Inmobiliarias SpA	76.198.327-K	Chile	UF	Mensual	4,50	4,50	292.576	23.955	74.601	194.020	-	-
20602950019	Asesorías MC Perú SAC	Perú	Inmuebles Faraday SAC	20521104083	Perú	USD	Mensual	4,95	4,95	221.989	18.324	65.636	138.029	-	-
Total, pasivo por arrendamiento (arriendo comercial)										9.547.738	192.702	629.885	1.574.704	868.560	6.281.887

16.3) Restricciones y covenants

En Nota 36 se incluye el detalle de las restricciones y covenants asociados a estos créditos.

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Otros pasivos financieros (continuación)

16.4) Conciliación por tipo de pasivo

La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024. Los saldos corresponden a las porciones corrientes y no corrientes.

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Moneda	Saldo inicial	Flujo de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujos de efectivo				Saldo final
		01/01/2025									30/06/2025
		M\$	Pago de capital M\$	Financiamiento M\$	Intereses pagados M\$	Diferencia de cambio M\$	Intereses devengados M\$	Diferencia por conversión M\$	Otros cambios M\$		M\$
Pasivo por arrendamiento (leasing)	UF	745.598.257	(13.690.386)	991.987	(17.546.407)	15.579.810	18.105.244	-	(24.202.891)		724.835.614
Préstamos bancarios	Dólar	236.317.769	(6.309.965)	6.706.714	(7.419.826)	(10.240.886)	7.598.424	(4.223.150)	(29.437.321)		192.991.759
Préstamos bancarios	UF	95.826.938	(2.348.338)	-	(1.866.532)	1.964.175	1.982.746	-	-		95.558.989
Obligaciones con el público (bonos)	UF	194.677.934	-	-	(3.416.492)	4.279.940	3.603.023	-	(131.854)		199.012.551
Instrumentos de cobertura	Dólar	161.448	-	-	-	(15.614)	3.880	1.124	99.468		250.306
Total, deuda financiera		1.272.582.346	(22.348.689)	7.698.701	(30.249.257)	11.567.425	31.293.317	(4.222.026)	(53.672.598)		1.212.649.219
Pasivo por arrendamiento (derechos de uso) UF		9.325.749	(360.645)	-	(208.904)	226.831	208.904	-	1.126.708		10.318.643
Pasivo por arrendamiento (derechos de uso) USD		221.989	(35.585)	-	(4.894)	(11.609)	4.894	(1.068)	-		173.727
Total, pasivo por arrendamiento (derechos de uso)		9.547.738	(396.230)	-	(213.798)	215.222	213.798	(1.068)	1.126.708		10.492.370
Total, otros pasivos financieros		1.282.130.084	(22.744.919)	7.698.701	(30.463.055)	11.782.647	31.507.115	(4.223.094)	(52.545.890)		1.223.141.589

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Moneda	Saldo inicial	Flujo de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujos de efectivo				Saldo final
		01/01/2024									31/12/2024
		M\$	Amortización deuda M\$	Financiamiento M\$	Intereses pagados M\$	Diferencia de cambio M\$	Intereses devengados M\$	Diferencia por conversión M\$	Otros cambios M\$		M\$
Pasivo por arrendamiento (leasing)	UF	770.465.439	(48.200.561)	11.265.698	(36.729.950)	32.732.746	36.729.950	-	(20.665.065)		745.598.257
Préstamos bancarios	Dólar	198.912.241	(5.862.571)	13.665.102	(13.948.334)	2.433.362	15.350.453	24.378.038	1.389.478		236.317.769
Préstamos bancarios	UF	91.841.395	(34.880.809)	37.945.695	(4.878.374)	4.383.060	5.425.312	-	(4.009.341)		95.826.938
Préstamos bancarios	Pesos no reajustables	4.509.707	(4.500.000)	-	(9.707)	-	-	-	-		-
Operaciones de factoring	Pesos no reajustables	2.242.072	(9.626.560)	9.487.765	(130.064)	-	-	-	(1.973.213)		-
Obligaciones con el público (bonos)	UF	110.676.849	-	76.598.749	(3.623.582)	6.209.465	4.816.453	-	-		194.677.934
Instrumentos de cobertura	Dólar	-	-	1.995	(73.513)	(365)	74.905	41.478	116.948		161.448
Total, deuda financiera		1.178.647.703	(103.070.501)	148.965.004	(59.393.524)	45.758.268	62.397.073	24.419.516	(25.141.193)		1.272.582.346
Pasivo por arrendamiento (derechos de uso) UF		12.221.002	(3.375.706)	-	(124.200)	453.643	124.200	-	26.810		9.325.749
Pasivo por arrendamiento (derechos de uso) USD		-	(16.285)	218.083	(2.801)	(379)	3.722	19.649	-		221.989
Total, pasivo por arrendamiento (derechos de uso)		12.221.002	(3.391.991)	218.083	(127.001)	453.264	127.922	19.649	26.810		9.547.738
Total, otros pasivos financieros		1.190.868.705	(106.462.492)	149.183.087	(59.520.525)	46.211.532	62.524.995	24.439.165	(25.114.383)		1.282.130.084

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 17 – Otras provisiones

El detalle de las otras provisiones es el siguiente:

Otras provisiones	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Provisiones por procesos legales	4.634	76.232
Total	4.634	76.232

El movimiento de otras provisiones es el siguiente:

Movimiento otras provisiones	30/06/2025
	M\$
Saldo inicial	76.232
Provisión del periodo	7.943
Provisión utilizada	(26.941)
Provisión liberada	(52.470)
Inc. (Disminución) moneda extranjera	(130)
Total	4.634

Nota 18 – Provisiones por beneficios a los empleados

El detalle de las provisiones por beneficios a los empleados es el siguiente:

Provisión por beneficios a los empleados	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Remuneraciones y participación en utilidades y bonos	2.190.664	3.423.756
Vacaciones	517.220	762.439
Retenciones	468.476	406.001
Total	3.176.360	4.592.196

Nota 19 – Otros pasivos no financieros

El detalle de los otros pasivos no financieros es el siguiente:

Otros pasivos no financieros	Corriente		No corriente	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos diferidos arriendos	33.278	35.525	582.608	656.525
Garantías	153.900	281.345	12.312.552	11.997.907
Otros	24.227	24.119	532.649	928.292
Total	211.405	340.989	13.427.809	13.582.724

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 20 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

- a) El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corriente		No corriente	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Proveedores	17.044.484	23.022.975	-	-
Acreedores varios	223.477	126.845	-	-
Documentos por pagar	161.674	185.808	-	-
Otras cuentas por pagar	1.206.679	1.949.532	-	-
Total	18.636.314	25.285.160	-	-

- b) El detalle de las cuentas comerciales por vencimientos al 30/06/2025 es el siguiente:

- Proveedores pagos al día

Tipo de proveedor	Al día	Período promedio pago (días)
Servicios	13.266.792	22
Total	13.266.792	

- Proveedores con plazos vencidos

Tipo de proveedor	1 a 30 M\$	31 a 60 M\$	61 a 90 M\$	91 a 120 M\$	121 a 180 M\$	181 y más M\$	Total M\$
Servicios	3.175.599	118.787	120.593	11.091	17.294	334.328	3.777.692
Total	3.175.599	118.787	120.593	11.091	17.294	334.328	3.777.692

El detalle de las cuentas comerciales por vencimientos al 31/12/2024 es el siguiente:

- Proveedores pagos al día

Tipo de proveedor	Al día	Período promedio pago (días)
Servicios	18.478.004	30
Total	18.478.004	

- Proveedores con plazos vencidos

Tipo de proveedor	1 a 30 M\$	31 a 60 M\$	61 a 90 M\$	91 a 120 M\$	121 a 180 M\$	181 y más M\$	Total M\$
Servicios	2.646.891	163.142	44.764	45.835	1.349.287	295.052	4.544.971
Total	2.646.891	163.142	44.764	45.835	1.349.287	295.052	4.544.971

Los atrasos en cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, tienen su origen en diferentes motivos, dentro de los que destacan principalmente temas documentales y contractuales asociadas a proyectos de inversión y que se encuentran en construcción y discrepancias comerciales con proveedores en proceso de regularización.

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 21 - Impuestos diferidos

- a) Los saldos de impuestos diferidos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Impuestos diferidos	30/06/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Provisión de incobrabilidad	1.034.907	981.965
Valorización de las propiedades de inversión	(466.206.604)	(441.245.709)
Operaciones de leasing	138.191.532	194.754.150
Provisión de vacaciones	132.909	191.464
Pérdidas tributarias	38.884.085	36.599.363
Derechos de Uso - Obligación Arriendo	47.763.615	120.778
Activo fijo	78.911.867	53.779.587
Otros	(5.751.304)	(3.517.295)
Total impuestos diferidos	(167.038.993)	(158.335.697)

- b) Los activos y pasivos por impuestos diferidos presentados en el Estado de Situación Financiera Consolidado Intermedio al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Rangos	30/06/2025 M\$	31/12/2024 M\$
Activos por impuestos diferidos	20.719.455	13.874.630
Pasivos por impuestos diferidos	(187.758.448)	(172.210.327)
Total	(167.038.993)	(158.335.697)

Nota 22 - Patrimonio neto**a) Administración capital**

Los objetivos de Redmegacentro al administrar el capital son salvaguardar la capacidad financiera de la Empresa, así como generar retornos a sus Accionistas y reducir el costo del capital.

La Administración monitorea el capital realizando una administración eficiente de los excesos de caja, de las decisiones de inversión en activos inmobiliarios donde Redmegacentro tiene una sólida experiencia y a través de endeudarse en la moneda de nuestros ingresos y en los plazos consistentes con la maduración de nuestras inversiones inmobiliarias.

b) Capital

La Sociedad Redmegacentro S.A., se constituyó con fecha 25 de julio de 2013, con un capital inicial ascendente a \$1.000.000, dividido en 1.000 acciones, de igual serie, sin valor nominal.

Con fecha 5 de noviembre de 2014 se emitieron 499.999.000 acciones, quedando el capital de la Sociedad suscrito y pagado por un valor total de \$46.774.275.576, el cual se pagó a través de aportes de las acciones de las sociedades que pasaron a ser Filiales de la Administración, así como también cuentas por cobrar y otros activos, centralizando de esta forma la propiedad de todas las empresas bajo un mismo vehículo.

En Junta Extraordinaria de Accionistas del 12 de mayo de 2016, se aprobó un aumento del capital social por un monto de \$15.564.216.000 mediante la emisión de 41.538.462 acciones de pago, de una misma serie, todas de igual valor y sin valor nominal. A la fecha esta emisión está completamente suscrita y pagada.

En Junta Extraordinaria de Accionistas del 15 de noviembre de 2018, se acordó aumentar el capital de la Sociedad de \$62.338.491.576 dividido en 491.538.462 acciones ordinarias, nominativas de una única serie a la cantidad de \$153.015.561.576 dividido en 662.283.401 acciones mediante la emisión de acciones de 170.744.939 nuevas acciones de pago, ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal por un monto de \$90.677.070.000. A la fecha esta emisión está completamente suscrita y pagada.

En Junta Extraordinaria de Accionistas del 3 de junio de 2021, se acordó aumentar el capital de la Sociedad de \$153.015.561.576 dividido en 662.283.401 acciones ordinarias, nominativas de una única serie a la cantidad de \$228.830.708.695 dividido en 773.424.863 acciones mediante la emisión de 111.141.462 nuevas acciones de pago, ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal por un monto de \$75.815.147.119. A la fecha se suscribieron y pagaron 100.858.776 acciones equivalentes a \$68.800.812.970. Por lo tanto, el capital suscrito y pagado a la fecha es de \$221.816.374.546.

En Junta Extraordinaria de Accionistas del 16 de diciembre de 2021, se acordó aumentar el capital de la Sociedad de \$221.816.374.546 dividido en 763.142.177 acciones ordinarias, nominativas de una única serie a la cantidad de \$223.671.396.797 dividido en 765.747.882 acciones mediante la emisión de 2.605.705 nuevas acciones de pago, ordinarias, nominativas, de una misma serie y su valor nominal por un monto de \$1.855.022.251. Dichas acciones no se suscribieron.

Nota 22 - Patrimonio neto (continuación)**c) Número de acciones suscritas y pagadas**

Al 30 de junio de 2025, el número de acciones suscritas y pagadas corresponde a 763.142.177 acciones sin valor nominal y de un voto por acción.

Descripción de la transacción	Número de acciones
Capital inicial	1.000
Aumento de capital – 05.11.2014	449.999.000
Aumento de capital – 12.05.2016	41.538.462
Aumento de capital – 15.11.2018	170.744.939
Aumento de capital – 03.06.2021	100.858.776
Total, acciones suscritas y pagadas	763.142.177

d) Dividendos**d.1) Dividendos Año 2025 y 2024**

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 23 de abril de 2025, se acordó distribuir un dividendo eventual con cargo a utilidades acumuladas ascendente a M\$7.493.752, equivalentes a dicha fecha a UF 192.000, que se pagarán en 12 cuotas mensuales por el equivalente en pesos a las fechas de sus respectivos pagos de UF 16.000 cada una, las que serán pagadas el último día hábil bancario de cada mes, la primera de dichas cuotas durante el mes de mayo de 2025 y la última durante el mes de abril de 2026.

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 22 de marzo de 2024, se acordó el reparto de un dividendo con cargo a las utilidades del ejercicio 2023 y a las utilidades acumuladas de la Sociedad, por la cantidad de \$7.109.598.720, equivalentes a esa fecha a UF192.000, a pagarse de la siguiente forma:

- Una cuota equivalente a 8.653,52 UF que será pagada dentro de los próximos 30 días, correspondiente al dividendo mínimo obligatorio.
- Una cuota ascendente a la cantidad equivalente en pesos a la fecha de pago de 7.346,48 UF que será pagada el último día hábil bancario del mes de mayo 2024.
- 11 cuotas mensuales por el equivalente en pesos a la fecha de pago de UF 16.000 cada una, las que serán pagadas el último día hábil bancario de cada mes, la primera de dichas cuotas durante el mes de junio 2024, y la última durante el mes de abril de 2025, ambos inclusive.

d.2) El detalle de los dividendos pagados en el período es el siguiente:

Concepto	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Dividendos pagados	3.745.855	10.745.755

d.3) Al cierre de junio de 2025, la utilidad líquida del período es la siguiente:

Determinación Utilidad Líquida	M\$
Utilidad del controlador	4.290.101
<u>Depuración:</u>	
Ganancia por ajustes del valor razonable del controlador	(24.666.336)
Impuesto diferido asociado	6.497.746
Utilidad líquida del período	(13.878.489)

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 22 - Patrimonio neto (continuación)

d.4) De acuerdo con lo indicado en la nota 9.2), al 30 de junio de 2025 se ha reconocido un dividendo a pagar con cargo a los resultados acumulados por un monto de M\$ 6.849.721. Lo anterior se reconoce en función a lo aprobado en la Junta ordinaria de Accionistas del 23 de abril de 2025.

e) Otras reservas

El detalle de las otras reservas es el siguiente:

Otras reservas	30/06/2025	31/12/2024
	M\$	M\$
Prima por colocación de acciones	72.086.302	72.086.302
Utilidad no realizada por compra de participaciones minoritarias de entidades ¹	13.139.123	1.157.707
Reservas de cobertura de flujo de caja	(84.828)	569.020
Diferencia de conversión	11.377.906	11.883.819
Total	96.518.503	85.696.848

¹ Formando parte del saldo y como consecuencia de la venta de Mega Frío SpA realizada el 4 de abril de 2025 se revirtió el efecto de M\$11.981.416 correspondiente al resultado no realizado originado en la compra de participación minoritaria de Mega Frío SpA efectuada en mayo de 2022.

f) Participación no controladora

Las participaciones no controladoras al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Detalle	30/06/2025			31/12/2024		
	Porcentaje %	Patrimonio M\$	Resultado M\$	Porcentaje %	Patrimonio M\$	Resultado M\$
Rentas San Pedro S.A.	25	9.690.666	340.791	25	9.349.875	1.048.825
Rentas Los Trapenses SpA	53,74	(1.297.495)	(52.987)	53,74	(1.244.508)	(4.557.571)
Núcleo Los Trapenses S.A.	57,23	1.014.530	(41.937)	57,23	1.056.468	(97.354)
Rentas Miraflores SpA	25	6.568.239	409.080	25	6.159.160	1.275.221
Rentas Coquimbo SpA	25	8.298.372	376.073	25	7.922.298	3.607.866
Centro Logístico y Distribución MC Enea SpA	50	1.437.358	365.288	50	1.072.071	(2.258.809)
Rentas El Retiro SpA	25	4.158.056	117.998	25	4.040.058	(1.800.643)
Rentas Buenaventura SpA	25	29.072.840	1.604.201	25	27.768.638	2.012.698
Núcleo San Diego SpA	25	1.219.878	22.403	25	1.197.476	455.889
Núcleo Recoleta SpA	50	(3.021.014)	(823.237)	50	(2.197.777)	(658.036)
Megacentro Lurín SAC	50	15.738.550	(2.907.804)	50	18.725.674	(1.010.213)
Megacentro Houport One S.A.	60	-	-	60	-	(94.576)
Megacentro Aceros SAC	58,82	5.093.515	14.134	59	5.094.201	1.135.652
Inversiones Perú SpA	17,64	22.226.841	44.239	17,64	23.180.752	(1.131.628)
Megacentro Industriales Sur SAC	58,82	27.101.399	(181.409)	58,82	24.254.204	(7.226.838)
Megacentro Hal S.A.	35,12	-	-	35,13	-	(45.002)
Megacentro Miramar S.A.	54,01	835.486	633.193	54,01	863.794	(911.380)
Megacentro Rio Chico SpA	17,39	15.386	(8)	17,39	15.394	(94.587)
Otras sociedades		585.846	2.202.730		(517.031)	1.717.587
Total		128.738.453	2.122.748		126.740.747	(8.632.899)

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 23 - Ingresos de actividades ordinarias

La composición de los ingresos ordinarios para cada ejercicio es la siguiente:

Ingresos ordinarios	30/06/2025	30/06/2024
	M\$	M\$
Arriendo de bodegas y oficinas	95.876.823	84.300.382
Servicio de logística	-	18.765.938
Total	95.876.823	103.066.320

Nota 24 - Costos de ventas y gastos de administración

Los costos de ventas y gastos de administración agrupados según su naturaleza se detallan a continuación:

Costos y gastos agrupados	30/06/2025	30/06/2024
	M\$	M\$
Remuneraciones	8.590.092	15.883.704
Contribuciones, patentes y seguros	12.691.630	11.404.597
Servicios básicos	6.959.519	6.535.614
Fletes	-	2.714.927
Depreciación	729.344	977.570
Amortizaciones intangibles	336.921	128.598
Provisión deudores incobrables	1.024.708	1.297.138
Otros ⁽¹⁾	12.070.877	15.286.261
Total	42.403.091	54.228.409

⁽¹⁾ Incluye principalmente costos y gastos de la operación como, por ejemplo, seguridad, asesorías, soporte computacional, mantención, entre otros.

Nota 25 – Otros ingresos y otros gastos, por función**25.1) Otros ingresos por función**

Ingresos por función	Nota	30/06/2025	30/06/2024
		M\$	M\$
Ganancia por ajustes del valor razonable	(14)	19.607.168	38.193.295
Otros ingresos por función		21.875	1.325
Total		19.629.043	38.194.620

25.2) Otros gastos por función

Gastos por función	30/06/2025	30/06/2024
	M\$	M\$
Contribuciones	(936.945)	(399.200)
Bajas por proyectos no desarrollados	-	(208.209)
Otros	-	(27.831)
Total	(936.945)	(635.240)

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 26 – Ingresos y costos financieros

26.1) Ingresos financieros

Intereses financieros	30/06/2025	30/06/2024
	M\$	M\$
Intereses ganados por inversiones financieras	900.909	716.487
Rescate instrumentos derivados	1.984.933	-
Total	2.885.842	716.487

26.2) Costos financieros

Costos financieros	30/06/2025	30/06/2024
	M\$	M\$
Intereses por financiamientos	(31.605.914)	(30.695.419)
Otros gastos financieros	(1.065.410)	(3.623.224)
Total	(32.671.324)	(34.318.643)

Nota 27 – Otras ganancias (pérdidas)

Otras ganancias (pérdidas)	30/06/2025	30/06/2024
	M\$	M\$
Resultado por baja de leasing	-	(1.654.872)
Pérdida por contrato de arrendamiento NIIF16	-	(8.311.920)
Earnout venta Mega Archivos	1.802.323	-
Resultado venta Megalogística	(3.981.984)	-
Resultado venta Mega Frio	(455.186)	-
Resultado venta Torremayor Los Trapenses	3.113.160	-
Reconoce valor justo venta Mega Frio MC Miraflores B2	(3.940.241)	-
Reconoce valor justo venta MC Lurin Lote 2	(5.072.064)	-
Indemnización a clientes	(885.098)	-
Resultado venta propiedades, plantas y equipos	-	(1.032)
Venta de participaciones de filiales	-	89.275
Otros ingresos (egresos)	373.192	224.830
Total	(9.045.898)	(9.653.719)

Nota 28 – Diferencia de cambio

El efecto por diferencia de cambio al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Diferencia de cambio	30/06/2025	30/06/2024
	M\$	M\$
Negocio Rentas Perú	10.395.644	(4.143.177)
Negocio Rentas USA	(1.355.138)	3.070.505
Otros Negocios	(2.583.242)	380.819
Total	6.457.264	(691.853)

Nota 29 – Resultados por unidades de reajuste

Resultados por unidades de reajuste	30/06/2025	30/06/2024
	M\$	M\$
Leasing	(16.335.462)	(16.222.458)
IVA Crédito Fiscal y PPM	95.124	173.400
Otros préstamos	(7.286.394)	(5.265.864)
Total	(23.526.732)	(21.314.922)

Nota 30 - Gasto por impuesto a las ganancias

- a) Los principales componentes del gasto por impuesto a la renta son los siguientes:

Gasto por impuesto a las ganancias	30/06/2025	30/06/2024
	M\$	M\$
Impuesto a la renta		
Cargo por impuesto a la renta e impuesto único	(1.429.966)	(1.268.708)
Cargo por otros impuestos corrientes	1.300.285	(689.215)
Impuesto diferido		
Relacionado con origen y reverso de diferencias temporales	(2.113.178)	(5.310.937)
Deterioro pérdida tributaria	(1.517.487)	-
Por pérdidas tributarias	(5.930.960)	(2.399.324)
Total, gasto por impuesto a las ganancias	(9.691.306)	(9.668.184)

- b) La conciliación entre la tasa efectiva de impuesto y la tasa estatutaria de impuesto vigente en Chile es la siguiente:

Concepto	30/06/2025		30/06/2024	
	M\$	Impuesto tasa 27%	M\$	Impuesto tasa 27%
		M\$		M\$
Resultado antes de impuesto	16.443.206	(4.439.666)	21.125.993	(5.704.018)
Diferencias permanentes:				
Resultado empresas asociadas		48.121		(2.335)
Diferencias tributarias		(5.502.855)		(3.760.669)
Diferencias de tasas		203.094		(201.162)
Total, diferencias permanentes		(5.251.640)		(3.964.166)
Total, gasto por impuesto a las ganancias		(9.691.306)		(9.668.184)

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 31 - Información financiera por segmento

La segregación realizada por la Administración, respecto a los segmentos definidos, obedece a la gestión de negocio y control que se realiza sobre cada uno de ellos.

Los segmentos de negocio al cierre del periodo son: Renta Inmobiliaria y Servicio de Logística. La descripción de cada segmento de negocio se detalla en Nota 2.

Detalle	Renta Inmobiliaria M\$	Logística M\$	Ajuste de Consolidación M\$	Total M\$
Estado de Situación Financiera 30/06/2025				
Total activos corrientes	254.112.749	7.297.918	(16.122.580)	245.288.087
Total activos no corrientes	2.783.794.500	5.595.510	(805.198.067)	1.984.191.943
Total pasivos corrientes	215.398.437	346.415	(16.106.675)	199.638.177
Total pasivos no corrientes	1.389.087.591	16.906.241	(95.184.291)	1.310.809.541
Estado de Situación Financiera 31/12/2024				
Total activos corrientes	266.268.497	55.346.374	(12.304.014)	309.310.857
Total activos no corrientes	2.783.188.276	582.299	(797.923.278)	1.985.847.297
Total pasivos corrientes	203.495.949	55.602.139	(12.253.184)	246.844.904
Total pasivos no corrientes	1.435.543.988	16.224.646	(111.864.910)	1.339.903.724
Estado Consolidado de Resultados 30/06/2025				
Ingresos de la explotación	95.876.823	-	-	95.876.823
Costo de la explotación	(35.484.991)	-	-	(35.484.991)
Ganancia bruta	60.391.832	-	-	60.391.832
Gasto de administración	(6.916.662)	(1.438)	-	(6.918.100)
Otros resultados	10.720.756	(4.866.973)	(13.098.827)	(7.245.044)
Intereses y gastos financieros	(29.540.386)	(245.096)	-	(29.785.482)
Gasto por impuesto a las ganancias	(14.701.332)	5.010.026	-	(9.691.306)
Ganancia (pérdida) de operaciones discontinuadas	-	(339.051)	-	(339.051)
Ganancia (pérdida)	19.954.208	(442.532)	(13.098.827)	6.412.849
Estado Consolidado de Resultados 30/06/2024				
Ingresos de la explotación	89.087.156	19.043.080	(5.063.916)	103.066.320
Costo de la explotación	(24.813.495)	(16.414.527)	3.580.865	(37.647.157)
Ganancia bruta	64.273.661	2.628.553	(1.483.051)	65.419.163
Gasto de administración	(14.297.095)	(2.450.963)	166.806	(16.581.252)
Otros resultados	24.251.440	(1.099.948)	(17.261.254)	5.890.238
Intereses y gastos financieros	(33.030.991)	(2.052.449)	1.481.284	(33.602.156)
Gasto por impuesto a las ganancias	(10.281.431)	4.334.073	(3.720.826)	(9.668.184)
Ganancia (pérdida)	30.915.584	1.359.266	(20.817.041)	11.457.809

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 31 - Información financiera por segmento (continuación)

Detalle	Renta Inmobiliaria M\$	Logística M\$	Ajustes de Consolidación M\$	Total M\$
Estado de Flujos de Efectivo 30/06/2025				
Total flujo actividades de operación	53.458.891	(260.133)	-	53.198.758
Total flujo actividades de inversión	(32.789.054)	7.353.159	32.662.863	7.226.968
Total flujo actividades de financiamiento	(14.124.823)	-	(32.662.863)	(46.787.686)
Efecto variación tasa cambio	(810.622)	-	-	(810.622)
Efectivo y efectivo equivalente inicial	44.501.153	17.409	-	44.518.562
Efectivo y efectivo equivalente final	50.235.545	7.110.435	-	57.345.980
Estado de Flujos de Efectivo 30/06/2024				
Total flujo actividades de operación	46.931.005	239.494	(3.208.797)	43.961.702
Total flujo actividades de inversión	(38.279.709)	(315.455)	15.954.992	(22.640.172)
Total flujo actividades de financiamiento	69.944	(83.558)	(8.019.488)	(8.033.102)
Efecto variación tasa cambio	575.196	-	-	575.196
Efectivo y efectivo equivalente inicial	12.790.357	411.992	-	13.202.349
Efectivo y efectivo equivalente final	26.813.500	252.473	-	27.065.973

31.1) Información geográfica de Renta inmobiliaria distribuida entre renta obtenida en Chile, Perú y USA.

Detalle	Renta Chile M\$	Renta Perú M\$	Renta USA M\$	Ajustes M\$	Total M\$
Estado de Situación Financiera 30/06/2025					
Total activos corrientes	74.274.788	61.443.049	144.092.723	(25.697.811)	254.112.749
Total activos no corrientes	2.540.251.251	242.800.963	74.825.521	(74.083.235)	2.783.794.500
Total pasivos corrientes	79.104.099	99.862.450	37.302.137	(870.249)	215.398.437
Total pasivos no corrientes	1.179.160.481	123.413.935	161.203.800	(74.690.625)	1.389.087.591
Estado de Situación Financiera 31/12/2024					
Total activos corrientes	116.317.736	24.601.689	153.328.159	(27.979.087)	266.268.497
Total activos no corrientes	2.482.536.932	297.396.654	79.706.747	(76.452.057)	2.783.188.276
Total pasivos corrientes	80.413.799	107.368.058	21.009.462	(5.295.370)	203.495.949
Total pasivos no corrientes	1.191.187.422	129.839.854	184.162.506	(69.645.794)	1.435.543.988

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 31 - Información financiera por segmento (continuación)

Detalle	Renta Chile M\$	Renta Perú M\$	Renta USA M\$	Ajustes M\$	Total M\$
Estado Consolidado de Resultados 30/06/2025					
Ingresos de la explotación	78.787.357	12.484.982	4.609.080	(4.596)	95.876.823
Costo de la explotación	(29.961.711)	(2.770.504)	(2.896.575)	143.799	(35.484.991)
Ganancia bruta	48.825.646	9.714.478	1.712.505	139.203	60.391.832
Gasto de administración	(5.794.885)	(261.373)	(721.199)	(139.205)	(6.916.662)
Otros resultados	20.144.756	(10.098.916)	(3.690.665)	4.365.581	10.720.756
Intereses y gastos financieros	(21.562.362)	(6.900.257)	(1.077.767)	-	(29.540.386)
Gasto por impuesto a las ganancias	(15.235.238)	1.421.995	(888.089)	-	(14.701.332)
Ganancia (pérdida)	26.377.917	(6.124.073)	(4.665.215)	4.365.579	19.954.208
Estado Consolidado de Resultados 30/06/2024					
Ingresos de la explotación	74.435.754	11.598.033	3.892.699	(839.330)	89.087.156
Costo de la explotación	(19.815.516)	(2.803.776)	(2.324.688)	130.485	(24.813.495)
Ganancia bruta	54.620.238	8.794.257	1.568.011	(708.845)	64.273.661
Gasto de administración	(12.159.839)	(1.042.637)	(1.803.464)	708.845	(14.297.095)
Otros resultados	23.791.118	861.210	(2.739.044)	2.338.156	24.251.440
Intereses y gastos financieros	(24.826.236)	(5.412.757)	(2.791.998)	-	(33.030.991)
Gasto por impuesto a las ganancias	(9.043.372)	(1.446.509)	208.450	-	(10.281.431)
Ganancia (pérdida)	32.381.909	1.753.564	(5.558.045)	2.338.156	30.915.584

31.2) No existen clientes que en forma individual concentren el 10% o más de los ingresos de cada segmento.

Nota 32 - Transacciones en moneda extranjera

- a) La composición de los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Rubro	Moneda Extranjera	30/06/2025	31/12/2024
		M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Dólar Estadounidense	10.157.884	8.074.762
	Nuevo Sol Peruano	1.934.646	1.951.738
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Dólar Estadounidense	2.661.288	3.267.195
	Nuevo Sol Peruano	-	344.390
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Dólar Estadounidense	-	179.081
Total, activo corriente		14.753.818	13.817.166
Otros activos financieros	Dólar Estadounidense	-	1.903.966
Total, activo no corriente		-	1.903.966
Total, activos		14.753.818	15.721.132
Otros pasivos financieros	Dólar Estadounidense	89.293.694	106.523.170
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Dólar Estadounidense	5.330.910	3.388.226
	Nuevo Sol Peruano	-	5.688.251
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Dólar Estadounidense	1.679.474	977.865
Total, pasivo corriente		96.304.078	116.577.512
Otros pasivos financieros	Dólar Estadounidense	104.531.821	130.178.036
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Dólar Estadounidense	10.630.803	11.599.738
Total, pasivo no corriente		115.162.624	141.777.774
Total, pasivos		211.466.702	258.355.286

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 33 – Instrumentos financieros derivados

Redmegacentro S.A., previa evaluación de la Administración ha contratado coberturas mediante instrumentos financieros derivados para disminuir riesgos de tasa de interés. Estas coberturas se realizan conforme a las normas IFRS, son documentadas y son testeadas para medir su efectividad. El detalle de los instrumentos de cobertura de flujo de caja al 30 de junio de 2025, presentados en otros activos y pasivos financieros, es el siguiente:

Tipo de contrato	Sociedad	Acreedor	Naturaleza del riesgo cubierto	Plazo de vencimiento a expiración	Rubro	Moneda	Derechos M\$	Obligaciones M\$	Valor razonable M\$
Swap	Megacentro Industriales Sur SAC	Scotiabank	Tasa de interés para Obligación Financiera	22-11-2026	Pasivo	Dólar	24.010.130	24.260.436	(250.306)
								Total Pasivo	(250.306)
								Total Activo	-
								Total Neto	(250.306)

El detalle de los instrumentos derivados al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Tipo de contrato	Sociedad	Acreedor	Naturaleza del riesgo cubierto	Plazo de vencimiento a expiración	Rubro	Moneda	Derechos M\$	Obligaciones M\$	Valor razonable M\$
Swap	Megacenter Miramar INC	City National Bank	Tasa de interés para Obligación Financiera	15-11-2029	Activo	Dólar	24.142.537	22.238.571	1.903.966
Swap	Megacentro Industriales Sur SAC	Scotiabank	Tasa de interés para Obligación Financiera	22-11-2026	Pasivo	Dólar	25.845.348	26.006.796	(161.448)
								Total Pasivo	(161.448)
								Total Activo	1.903.966
								Total Neto	1.742.518

Nota 34 - Determinación de valor razonable

Las políticas y revelaciones contables requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros. Se han determinado los valores razonables para propósitos de valorización y/o revelación sobre los siguientes métodos:

a) Propiedades de inversión

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independientes.

La valorización se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se esperan recibir del arriendo de la propiedad. Para llegar a la valorización de la propiedad se aplica una tasa de capitalización que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos anuales.

b) Tasa de capitalización usada para determinar el valor razonable

Las tasas de descuento usadas para descontar flujos de efectivos estimados en la valorización de las propiedades de inversión, representa las tasas de mercado para cada uno de los activos y líneas de negocio en las ciudades/país donde se desarrollan.

c) Jerarquía del valor razonable

Para las mediciones del valor razonable reconocidas en el Estado de Situación Financiera, la entidad revela el nivel de jerarquía del valor razonable en las que están categorizadas las mediciones del valor razonable en su totalidad.

La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros al valor razonable, por método de valuación:

Activos / pasivos	Nivel I M\$	Nivel II M\$	Nivel III M\$	30/06/2025 M\$
Propiedades de inversión	-	-	1.873.138.123	1.873.138.123
Instrumentos derivados	-	(250.306)	-	(250.306)

Activos / pasivos	Nivel I M\$	Nivel II M\$	Nivel III M\$	31/12/2024 M\$
Propiedades de inversión	-	-	1.897.731.710	1.897.731.710
Instrumentos derivados	-	1.742.518	-	1.742.518

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: Datos no observables para el activo o pasivo.

Nota 35 - Factores de riesgo

La Administración, mediante el desarrollo permanente de sus negocios, busca mitigar los principales riesgos a los que se ve enfrentada. En este contexto, se mantiene una estrategia orientada a la mantención de una solvencia financiera, velando por el adecuado manejo del capital financiero y de trabajo, dando relevancia a la obtención de flujos de caja necesarios, para así dar cumplimiento oportuno a sus obligaciones. Además, la gestión de riesgo operacional es un pilar clave dentro de esta estrategia, asegurando que todos los riesgos inherentes a las operaciones sean identificados, evaluados y gestionados de manera efectiva, lo que contribuye a la continuidad y eficiencia del negocio en un entorno cambiante.

Dadas estas estrategias, los riesgos relevantes al ámbito de acción son los siguientes:

1) Riesgo de mercado**a) Riesgo tipo de cambio, variación de moneda**

Redmegacentro mitiga su riesgo cambiario mediante un enfoque de alineación natural de monedas. Actualmente contamos con operaciones en Perú y Estados Unidos, y en ambos países los contratos de arriendo con nuestros clientes están denominados en dólares estadounidenses. Del mismo modo, todos los financiamientos asociados a estas operaciones han sido estructurados en esa misma moneda, lo que permite generar una cobertura natural entre activos y pasivos.

b) Riesgo por tasa de interés

El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad y sus inversiones en instrumentos financieros. Al 30 de junio de 2025, el 93,36% de las obligaciones financieras están indexadas a tasa fija. Los términos y condiciones de las obligaciones a dicha fecha, incluyendo la tasa de interés y vencimiento, se encuentran detallados en Nota 16. Para mitigar este riesgo, la sociedad ha suscrito contratos de swap de cobertura de tasa de interés. Este instrumento financiero permite intercambiar flujos de intereses a una tasa fija por flujos de intereses a una tasa variable, disminuyendo la incertidumbre relacionada con las fluctuaciones futuras de las tasas de interés. El detalle de estos instrumentos financieros se encuentra en Nota 33.

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 Unidades de Fomento (UF); cuyo monto al 30 de junio de 2025 asciende a M\$ 1.019.580.881 según Nota 16. Este riesgo se ve mitigado dado que sus ingresos se encuentran indexados en la misma unidad de reajuste (UF).

Sensibilidad de la UF; considerando que los ingresos y deuda están registradas en UF es que se ha realizado el siguiente análisis de sensibilidad:

Índice	30/06/2025	Aumento 1%	Aumento 5%
Activos UF (*) / Total activos	74,22%	74,41%	75,14%
Pasivos financieros UF / Total pasivos y patrimonio	45,73%	45,98%	46,94%
Resultado antes de impuestos en M\$	16.443.206	24.213.059	51.752.081

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 35 - Factores de riesgo (continuación)

Índice	31/12/2024	Aumento 1%	Aumento 5%
Activos UF (*) / Total activos	72,62%	72,82%	73,58%
Pasivos financieros UF / Total pasivos y patrimonio	45,46%	45,71%	46,67%
Resultado antes de impuestos en M\$	61.782.576	69.241.770	99.078.545

(*) Para efectos de Gestión interna, las propiedades de inversión son consideradas activos en UF, esto en consideración a que la industria inmobiliaria utiliza la UF como moneda de referencia para la valorización de las propiedades.

2) Riesgo de liquidez

El concepto de riesgo de liquidez es utilizado para referirse a aquella incertidumbre financiera relacionada con la capacidad de responder a aquellos requerimientos de efectivo que sustentan las operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales, y dar cumplimiento a las obligaciones financieras que tiene la Administración.

La principal fuente de liquidez es el flujo de efectivo, proveniente de los arriendos de los inmuebles.

La Administración maneja el riesgo de liquidez a nivel consolidado. Para administrar la liquidez de corto plazo, se utiliza una programación de caja, la cual se basa en flujos de caja proyectados para un período de 36 meses.

Considerando el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, se estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible son razonables para financiar el capital de trabajo, parte de las inversiones en bienes de capital (CAPEX), los pagos de dividendos y los requerimientos de pago de deudas por los próximos 12 meses y el futuro previsible.

3) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida al cual está expuesto el Grupo en el evento que un cliente u otra contraparte no cumplan con sus obligaciones contractuales. No existen concentraciones significativas de riesgo de crédito, al tener una atomización importante de su cartera de clientes. La Compañía mantiene procesos que permitan evaluar el riesgo de crédito de cada uno de los nuevos posibles clientes, antes de su ingreso. Además, existe una activa gestión y monitoreo de las cuentas por cobrar.

Los deudores se presentan a valor neto, es decir, rebajados por las estimaciones de deudores incobrables. Para ello, se ha establecido una matriz de provisiones que se basa en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, la cual incorpora el comportamiento registrado de los clientes en los distintos tipos de servicios que se comercializan, ajustada por factores prospectivos que consideran el entorno económico.

De acuerdo con la información histórica existente, en el segmento de Renta inmobiliaria, se considera que un cliente está en situación de incumplimiento cuando presenta facturas impagas por un período superior a 90 días, y en el caso de los segmentos de logística presenta facturas impagas por más de 180 días. Los clientes se castigan una vez se han agotado todas las instancias de cobranza.

Nota 35 - Factores de riesgo (continuación)**4) Riesgos asociados al cambio climático y medioambientales**

El cambio climático representa un riesgo para las operaciones, especialmente en lo que respecta a la infraestructura y cadena de suministro. Adicionalmente, se pueden generar sequías que afecten nuestra red hídrica y energética, afectando los precios de insumos básicos como el agua y la electricidad. En respuesta, se está incorporado el análisis bajo la metodología Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) para identificar y evaluar distintos riesgos asociados al cambio climático, lo que permite tomar decisiones informadas y estratégicas.

5) Riesgos de Tecnología y Seguridad de la Información

El aumento de casos de ataques cibernéticos y la delincuencia informática en el mundo, representan un riesgo emergente y/o potencial para la seguridad de los sistemas de tecnologías de la información, para ello se está implementado estrictas políticas de ciberseguridad y sistemas de protección de datos para salvaguardar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información.

6) Riesgo regulatorio, sociopolítico y otros

Los cambios en las condiciones regulatorias, de seguridad y sociopolíticas en los países donde opera la compañía pueden tener un impacto significativo en nuestros resultados financieros, el valor de los activos inmobiliarios y la capacidad para realizar transacciones internacionales de fondos. Estos cambios pueden incluir ajustes en normas constitucionales, civiles, comerciales, tributarias, laborales, medioambientales y urbanísticas, así como modificaciones en políticas monetarias y de gasto público. La estabilidad macroeconómica y el ambiente de negocios pueden verse afectados por estas variables.

Las condiciones sociales y de seguridad también pueden influir en la continuidad de nuestras operaciones y la rentabilidad de proyectos actuales y futuros. Además, estas modificaciones pueden impactar nuestros ahorros y flujos de efectivo destinados a inversiones, así como prolongar los tiempos de desarrollo de proyectos.

La compañía opera instalaciones físicas esenciales para el negocio, las cuales están expuestas a riesgos de desastres naturales como incendios, inundaciones, sismos y otros eventos similares. Para mitigar estos riesgos, se contratan pólizas de seguros con compañías de primer nivel que cubren los riesgos operativos de nuestras propiedades de inversión, ya sea en operación o en construcción.

Los problemas sociales y políticos en algunos de los mercados en los que opera han aumentado significativamente los niveles de riesgo. Además, la incertidumbre en general ha aumentado, y es importante que los inversionistas estén conscientes de estos riesgos y realicen sus propias evaluaciones al respecto.

Nota 36 - Contingencias, restricciones y otros**1) Gravámenes de cualquier naturaleza**

El resumen de las hipotecas, al 30 de junio de 2025, es el siguiente:

Sociedad Deudora	Acreedor	Activo	Total UF
Chile			
Inmobiliaria e Inversiones Centro Nacional de Bodegaje SpA	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	Megacentro Puerto Montt	880.120
Inmobiliaria e Inversiones Centro Nacional de Bodegaje SpA	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Lote C, D y F, Concepción	130.562
Redmegacentro S.A.	Banco Security	Terrenos Puerto Montt	267.098
Rentas La Castellana SpA	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Núcleo Vespucio, Santiago	474.871
Mi Bodega SpA	Banco Security	Núcleo Santa Elvira, Santiago	12.303
Megacentro Chile SpA	Principal	Edificio Santa María 2450	121.388
Megacentro San Pedro SpA	Principal	Lote A, Chillán	320.668
Megacentro Chile SpA	Banco de Crédito e Inversiones	Megacentro San Bernardo II	222.983
Sociedad Deudora	Acreedor	Activo	Total USD
Perú			
Megacentro Lurín SAC (1)	BTG Pactual S.A. - Cayman Branch	Megacentro Lurín, Lima, Perú	59.074.327
Megamadsa Industrial SAC	Banco Interbank	Megacentro Madsa, Arequipa, Perú	7.915.007
Megacentro Aceros SAC	Banco Interbank	Megacentro Aceros, Arequipa, Perú	18.265.490
Megacentro Industriales Sur SAC	Banco de Crédito	Megacentro Industriales Sur, Lurín, Lima, Perú	39.202.706
Megacentro Industriales Sur SAC	Banco Scotiabank	Megacentro Industriales Sur, Lurín, Lima, Perú	24.641.631
Mega Chiclayo SAC	Banco de Crédito	Megacentro Chiclayo, Lambayeque, Perú	2.503.317
Solidar desarrollo Inmobiliario SAC	Banco de Crédito	Comercial Arequipa Norte, Arequipa, Perú	999.498
USA			
Megacenter Brickell LLC	Dade County Federal Credit Union	Megacenter Brickell, Miami, Florida, USA	17.151.777
Megacenter Miramar LLC	City National Bank	Megacenter Miramar, Miami USA	21.356.658
Megacenter Willowbrook LLC	Cadence Bank	Megacenter Willowbrook, Texas, USA	6.003.140
Megacenter Memorial LLC	City National Bank	Megacenter Memorial, Houston, USA	7.052.144

(1) Con BTG Pactual S.A. existe un fideicomiso sobre el activo

2) Juicios

Al cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios, algunas de las Sociedades mantienen juicios y/o litigios pendientes, por los cuales se han reconocido provisiones, según su resultado esperado.

Sociedad	Materia	Monto M\$
Servicios Integrales de Seguridad SpA	Laboral	2.434
Mi Bodega SpA	Laboral	2.200

3) Boletas de garantía

Dentro de la Administración, se han emitido boletas de garantía con pago a la Vista a algunos beneficiarios para caucionar todas las obligaciones emanadas de los contratos de prestación de servicios.

La nómina de boletas de garantía vigentes al 30 de junio de 2025 son las siguientes:

Nota 36 - Contingencias, restricciones y otros (continuación)**a) En unidades de fomento**

Emisor	Nombre Beneficiario	RUT Beneficiario	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto UF
BCI	Municipalidad de Lo Barnechea	69.255.200-8	24-09-2024	30-09-2025	2.292
BCI	Ilustre Municipalidad de Pudahuel	69.071.100-1	30-10-2024	30-10-2025	4.006
BCI	Municipalidad de Colina	69.071.500-7	21-01-2025	17-01-2028	2.997
BCI	Municipalidad de Puerto Montt	69.220.100-0	13-02-2025	30-05-2026	2.804
Banco de Chile	Torre S.A.	96.872.220-4	02-08-2024	30-10-2025	300
Banco de Chile	Director Regional de Vialidad Metropolitana	61.202.000-0	26-11-2024	30-11-2025	200
Banco de Chile	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	96.571.890-7	29-04-2025	30-04-2026	12.223
Banco de Chile	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	96.571.890-7	29-04-2025	30-04-2026	38.367
Banco de Chile	Aguas Manquehue S.A.	89.221.000-4	03-06-2025	03-06-2026	5.250
Banco de Chile	Aguas Manquehue S.A.	89.221.000-4	23-06-2025	23-02-2027	435

4) Garantías recibidas

Corresponde al pasivo constituido por las garantías en dinero recibidas de clientes por arriendos. Esta obligación representa el valor del depósito - mes de garantía que es devuelto si el cliente devuelve las instalaciones en buenas condiciones. Este pasivo se presenta dentro de otros pasivos no financieros, por un monto de M\$ 12.466.452 al 30 de junio de 2025 (M\$12.279.253 al 31 de diciembre de 2024).

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 36 - Contingencias, restricciones y otros (continuación)

5) Garantías y restricciones

Existen ciertas restricciones que son comunes para el tipo de operaciones que se desarrollan y que se detallan a continuación:

a) Operación en Chile

Banco	Sociedad	Activo	Inicio	Vencimiento	Covenant / Restricción	Límite	Actual
Penta Vida - Principal	Megacentro Chile SpA	Megacentro Miraflores (Rukán)	07.11.2018	05.09.2038	Patrimonio de Redmegacentro S.A. debe ser superior a UF6.500.000 Ratio de Redmegacentro S.A.: Deuda financiera / Patrimonio ajustado	> UF6.500.000 < 2,5	18.327.785 1,637
Principal	Rentco SpA	Megacentro San Bernardo	29.01.2015	24.02.2040	Patrimonio de Redmegacentro SA debe ser superior a UF5.000.000	> UF5.000.000	18.327.785
Principal	Rentco SpA	Megacentro Copiapó	29.01.2016	20.02.2040	Ratio de Redmegacentro S.A.: Deuda financiera / Patrimonio Patrimonio de Redmegacentro SA debe ser superior a UF5.000.000	< 2,5 > UF5.000.000	1,685 18.327.785
Principal	MC Chile SpA	Megacentro Los Carros	29.04.2019	29.11.2038	Ratio de Redmegacentro S.A.: Deuda financiera / Patrimonio Patrimonio de Redmegacentro SA debe ser superior a UF5.000.000	< 2,5 > UF5.000.000	1,685 18.327.785
Principal	Rentco SpA	Megacentro San Bernardo	28.12.2018	24.02.2040	Ratio de Redmegacentro S.A.: Deuda financiera / Patrimonio	< 2,5	1,685
Principal	Megacentro Chile SpA	Edificio Santa María	11.08.2017	01.11.2042	Ratio de Redmegacentro S.A.: Deuda financiera / Patrimonio Patrimonio de Redmegacentro SA debe ser superior a UF5.000.000	< 2,5 > UF5.000.000	1,685 18.327.785
ITAU	Rentco SpA	Megacentro Marathon	29.09.2011	30.09.2031	Cobertura de subarriendos vs cuota de arrendamiento	> 1,3	2,507
Principal	Megacentro Chile SpA	Megacentro Aeropuerto	18.05.2007	15.08.2037	Ratio de Redmegacentro S.A.: Deuda financiera / Patrimonio ajustado Patrimonio de Redmegacentro SA debe ser superior a UF10.000.000	< 2,5 >UF10.000.000	1,637 18.327.785
Principal	Bodecen SpA	Bodecen Puerto Montt	28.04.2021	01.01.2042	Patrimonio de Redmegacentro S.A. debe ser superior a UF6.500.000 Ratio de Redmegacentro S.A.: Deuda financiera / Patrimonio ajustado	>UF6.500.000 < 2,5	18.327.785 1,637
Security	Redmegacentro S.A.	Bodecen Puerto Montt	20.05.2021	05.12.2026	Razón de endeudamiento: Deuda financiera ajustada/ Patrimonio ajustado Activos libres de gravámenes a favor de terceros	<=2,5 >= 1,3	1,608 2,176
Principal	Megacentro Chile SpA	Megacentro Miraflores	28.12.2018	05.08.2035	Patrimonio de Redmegacentro SA debe ser superior a UF6.500.000 Ratio de Redmegacentro S.A.: Deuda financiera / Patrimonio ajustado	> UF6.500.000 < 2,5	18.327.785 1,637
Principal	Bodecen SpA	Bodecen Puerto Montt	28.12.2017	01.01.2042	Patrimonio de Redmegacentro SA debe ser superior a UF5.000.000 Ratio de Redmegacentro S.A.: Deuda financiera / Patrimonio	> UF5.000.000 < 2,5	18.327.785 1,685

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 36 - Contingencias, restricciones y otros (continuación)

a.1) Garantías directas

Acreeador de la Garantía	Proyecto	Sociedad	Relación	Tipo de garantía
Metlife	Megacentro Puerta Sur	Rentco SpA	Filial de Filial	Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Banco Itaú	Megacentro Noviciado (Lote fusionado A3 y A4)	Rentco SpA.	Filial de Filial	Fianza y codeuda solidaria de Redmegacentro SpA.
Confuturo	Megacentro Carrascal	Megacentro Carrascal SpA	Filial de Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Penta Vida - Principal	Megacentro Miraflores (Rukán)	Megacentro Chile SpA	Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Metlife	Megacentro Costanera	Megacentro Chile SpA	Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Metlife	Megacentro Renca (Jorge Hirmas)	Megacentro Chile SpA	Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Metlife	Núcleo Puente Alto	Rentas La Castellana SpA	Filial de Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Metlife	Núcleo Vespucio	Rentas La Castellana SpA	Filial de Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Principal	Megacentro Los Carros	Megacentro Chile SpA	Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Banco de Chile	Megacentro El Belloto	Megacentro Chile SpA	Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Rentas La Castellana y Redmegacentro S.A.
Confuturo	Núcleo Ochagavía	Megacentro Chile SpA	Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Metlife	Bodecen Concepción	Bodecen SpA	Filial de Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Principal	Bodecen Puerto Montt	Bodecen SpA	Filial de Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Metlife	Megacentro Bodecen Concepción	Bodecen SpA	Filial de Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Confuturo	Megacentro Arauco	Bodecen SpA	Filial de Filial	Codeuda solidaria de Rentco SpA y Megacentro Chile SpA
Principal	Edificio Santa María - EBCO	Megacentro Chile SpA	Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Banco Security	Minibodegas Santa Elvira	Mi Bodega SpA	Filial de Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Rentas La Castellana SpA
Banco Security	Bodecen Puerto Montt	Bodecen SpA	Filial de Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.
Banco Security	Megacentro Aeropuerto	Megacentro Chile SpA	Filial de Filial	Fianza y Codeuda solidaria de Redmegacentro S.A.

REDMEGACENTRO S.A. Y FILIALES

MEGACENTRO

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 36 - Contingencias, restricciones y otros (continuación)

b) Operación en Perú

Banco	Sociedad	Inicio	Vencimiento	Covenant / Restricción	Límite	Actual
Banco Interbank	Megacentro Aceros SAC	29.09.2021	29.07.2033	(EBITDA udm+IGV neto-Impuesto a la Renta)/Servicio de Deuda	$\geq 1,20$	1,35
Banco de Crédito del Perú	Megacentro Industriales Sur SAC	16.09.2021	17.09.2029	Pasivo/Patrimonio	$\leq 2,1$	1,4
Banco de Crédito del Perú	Megacentro Industriales Sur SAC	16.09.2021	17.09.2029	EBITDA-IR+IGV NETO/Servicio Deuda	$\geq 1,1$	2,0
Banco de Crédito del Perú	Megacentro Industriales Sur SAC	16.09.2021	17.09.2029	Total de ingresos recaudados/servicio de deuda	$\geq 1,2$	1,2
Banco Scotiabank	Megacentro Industriales Sur SAC	20.11.2023	20.11.2026	Pasivo/Patrimonio	$\leq 2,1$	1,4
Banco Scotiabank(*)	Megacentro Industriales Sur SAC	20.11.2023	20.11.2026	EBITDA-IR+IGV NETO/Servicio Deuda	$\geq 1,1$	0,74
Banco Scotiabank(*)	Megacentro Industriales Sur SAC	20.11.2023	20.11.2026	Total de ingresos recaudados/servicio de deuda	$\geq 1,4$	1,11
Banco de Crédito del Perú	Mega Chiclayo SAC	25.07.2018	25.09.2026	(Flujo de Caja+Caja)/Servicio de Deuda	$\geq 1,00$	2,25
Banco de Crédito del Perú	Mega Chiclayo SAC	25.07.2018	25.09.2026	(Pasivo Total - Deuda subordinada) / (Patrimonio Total+ Deuda subordinada)	$\leq 1,50$	0,76
Banco Interbank	Megamadsa Industrial SAC	27.01.2019	05.11.2028	(EBITDA – Impuesto renta) / Servicio Deuda	$\geq 1,05$	1,77
Banco Interbank	Megamadsa Industrial SAC	27.01.2019	05.11.2028	Deuda Financiera / EBITDA	$\leq 7,50$	4,50
Banco de Crédito del Perú	Solidar Desarrollo Inmobiliario SAC	16.04.2019	12.08.2027	Pasivo Total/Patrimonio Total	$\leq 2,50$	1,47
Banco de Crédito del Perú	Solidar Desarrollo Inmobiliario SAC	16.04.2019	12.08.2027	(EBITDA – Impuesto renta) / Servicio Deuda	$\geq 1,10$	1,66

(*) Las sociedades acreedoras hicieron entrega de sus respectivos waiver a la entidad deudora por el incumplimiento de los Covenants.

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 36 - Contingencias, restricciones y otros (continuación)

6) Ratio bonos

De acuerdo a lo establecido en los contratos de emisión de líneas de bonos, Redmegacentro S.A. debe mantener una razón de Endeudamiento Financiero Neto (Deuda Financiera Neta dividido por el Patrimonio Total) no superior a 2,5 veces. Adicionalmente, luego de transcurridos doce meses desde la primera colocación del Bono debe mantener un ratio de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes dividido por la Deuda Financiera sin garantías de al menos 1,3 veces.

i) El cálculo del ratio de Endeudamiento Financiero Neto, es el siguiente:

Cuentas contables	30/06/2025 M\$
(+) Otros Pasivos financieros corrientes	134.516.118
(+) Otros Pasivos financieros no corrientes	1.088.625.471
(-) Total cuentas por pagar a inversionistas (a)	-
Deuda financiera (b)	1.223.141.589
(-) Efectivo y equivalentes al efectivo (c)	(57.345.980)
Deuda financiera neta	1.165.795.609
Patrimonio total	719.678.433
Deuda financiera neta / Patrimonio total	1,62

(a) Al 30 de junio 2025 bajo Otros Pasivos financieros corrientes y no corrientes no se presentan saldos relacionados al Total cuentas por pagar a inversionistas.

(b) Ver Nota 16 Otros Pasivos Financieros.

(c) Ver Nota 5 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Al 30 de junio de 2025 Redmegacentro S.A. tiene un ratio de Endeudamiento Financiero Neto equivalente a 1,62 por lo que cumple con lo establecido en los contratos de emisión de bonos.

ii) El cálculo del ratio de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes, es el siguiente:

Conceptos	30/06/2025 M\$
(+) Activos que se clasifiquen como "propiedades de Inversión" en los Estados Financieros del Emisor (nota de propiedades de inversión)	
+ Propiedades de inversión	1.873.138.123
+ Propiedades de inversión en construcción	72.369.309
(-) Exclusión de aquellos activos con hipoteca o prenda en favor del acreedor, o que estén asociados a una operación de leasing financiero (nota de propiedades de inversión)	
- Propiedades de inversión con gravámenes	(1.565.731.982)
- Propiedades de inversión en construcción con gravámenes	(65.720.705)
Total Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes	314.054.745
(+) Deuda Financiera Neta	
+ Total Otros pasivos financieros, Corrientes y No Corrientes (nota de Otros Pasivos Financieros)	1.223.141.589
- Total pasivo por arrendamiento (arriendo comercial)	(10.492.370)
- Efectivo y equivalentes al efectivo	(57.345.980)
(-) Exclusión de aquellos pasivos financieros con hipoteca o prenda en favor del acreedor, o por los que se haya celebrado una operación de leasing financiero	
- Total Deuda Financiera con garantías	(1.011.470.741)
Deuda financiera neta sin garantías	143.832.498
Activos inmobiliarios libres de gravámenes / Deuda financiera neta sin garantías	2,18

Al 30 de junio de 2025 Redmegacentro S.A. tiene un ratio de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes equivalente a 2,18 por lo que cumple con lo establecido en los contratos de emisión de bonos.

Nota 36 - Contingencias, restricciones y otros (continuación)**7) Put options**

La sociedad Gre Ves S.A.C. mantiene una opción de venta de sus acciones en la sociedad Megacentro Lurín S.A.C., que podrá ejercer ante la sociedad Megalurín S.A.C. hasta el 29 de enero de 2028.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros, no se han contabilizado opciones como pasivos financieros, dado que no se han cumplido las condiciones requeridas para ello.

8) Obligaciones con el público (bonos)

Según lo acordado en los contratos de emisión de bonos celebrados por Redmegacentro S.A., que constan en escrituras públicas de fecha 25 de marzo de 2019, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso (modificadas por escrituras públicas de fecha 12 de agosto de 2019 y escrituras públicas de fecha 4 de noviembre de 2019, y complementadas por escrituras públicas de fecha 21 de enero de 2020, todas otorgadas en la misma notaría), en cuya virtud se procedió a emitir las series denominadas A, B, C y D (de las cuales sólo se colocó la serie D), y en escrituras públicas de fecha 21 de octubre de 2020, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola (una de las cuales se complementó por una escritura pública de fecha 17 de julio de 2024, otorgada en la misma notaría), en cuya virtud se procedió a emitir las series denominadas E, F, G y H (de las cuales sólo se colocó la serie F) (en adelante, cada uno de dichos contratos de emisión de bonos, el "Contrato de Emisión"), la Sociedad (en adelante, para efectos de esta sección, el "Emisor") tiene, entre otros, los siguientes límites de endeudamiento o restricciones:

i) Obligaciones, limitaciones y prohibiciones

- a) Contabilidad y Auditoría. Establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de IFRS, o las normas de contabilidad que resulten aplicables en su defecto, y las instrucciones de la CMF, como, asimismo, contratar y mantener a una empresa de auditoría externa independiente de entre aquellas que se encuentren inscritas en el Registro que al efecto lleva la CMF para el examen y análisis de sus Estados Financieros, respecto de los cuales tal empresa deberá emitir una opinión al día 31 de diciembre de cada año, en cumplimiento de la normativa vigente y mientras ésta rija. No obstante lo anterior, en caso de que /i/ el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales deba implementar cambios en sus Estados Financieros como consecuencia de eventuales modificaciones a las normas contables IFRS utilizadas, o /ii/ deba implementar modificaciones a las normas contables IFRS temporal o permanentemente, por instrucciones de la CMF, el Emisor deberá exponer estos cambios al Representante de los Tenedores de Bonos, si éstos tuvieren un potencial impacto relevante en las obligaciones, limitaciones y prohibiciones del Emisor contenidas en el Contrato de Emisión. Para efectos de lo anterior, se entenderá que dichos cambios tienen un impacto relevante cuando, a consecuencia exclusiva de la implementación de dichas modificaciones contables, el Emisor pudiera dejar de cumplir alguna de las obligaciones, limitaciones y prohibiciones establecidas en el Contrato de Emisión. En dicho evento, el Emisor, dentro de un plazo de diez días corridos contados desde que dicho impacto relevante se haya reflejado por primera vez en sus Estados Financieros, solicitará a sus auditores externos que procedan a adaptar las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Emisión según la nueva situación contable, de modo tal que, mediante la aplicación de dichas normas, se cumpla el sentido y finalidad prevista en el Contrato de Emisión. Dichos auditores externos deberán emitir un informe al respecto dentro de los treinta corridos siguientes al requerimiento. El Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor deberán modificar el Contrato de Emisión con el fin de ajustarlo a lo que determinen los referidos auditores externos dentro del plazo de treinta días corridos desde que dichos auditores evacuen su informe, y el Emisor solicitará su anotación en los registros pertinentes de la CMF, de acuerdo con las normas emitidas por dicho organismo al efecto. Para lo anterior, no se requerirá de consentimiento previo de los Tenedores de Bonos, sin perjuicio de lo cual el Representante de los Tenedores de Bonos, en caso de existir Bonos colocados con cargo a la Línea, deberá comunicar las modificaciones al Contrato de Emisión mediante un aviso publicado en el diario en que deba realizarse dicha publicación bajo el Contrato de Emisión, a más

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

tardar dentro de los veinte días corridos siguientes a la fecha de la escritura de modificación del Contrato de Emisión.

Nota 36 - Contingencias, restricciones y otros (continuación)

Finalmente, la solicitud de anotación de la modificación de la Línea referida precedentemente deberá ser ingresada a la CMF con anterioridad a la entrega de los Estados Financieros inmediatamente posteriores a aquéllos en los cuales se reflejó por primera vez el cambio de las normas contables IFRS.

Para todos los efectos a los que haya lugar, las infracciones que se deriven de dicho cambio en las normas contables utilizadas para presentar sus Estados Financieros no serán consideradas: /i/ como un incumplimiento del Emisor para efectos de lo dispuesto en las letras /j/ y /k/ siguientes; /ii/ como un incumplimiento del Emisor al Contrato de Emisión en los términos de su cláusula Undécima. Sin perjuicio de lo anterior, aquellas infracciones diferentes de las precedentemente mencionadas, que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigencia de las modificaciones que se introduzcan al Contrato de Emisión de conformidad con lo anteriormente señalado, deberán considerarse como una infracción al mismo conforme a lo dispuesto en las letras /j/ y /k/ siguientes y lo establecido en la cláusula Undécima del Contrato de Emisión. Todos los gastos que se deriven de lo anterior serán de cargo del Emisor;

b) Información al Representante de los Tenedores de Bonos. Dentro de los mismos plazos en que deban entregarse a la CMF, el Emisor deberá poner a disposición del Representante de los Tenedores de Bonos copia de sus Estados Financieros trimestrales y anuales. Adicionalmente, el Emisor se obliga a entregar toda información pública sobre sí mismo que el Representante de los Tenedores de Bonos le solicite durante la vigencia de la Línea. Dicha información deberá ser remitida al Representante de los Tenedores de Bonos mediante correo certificado, entrega personal /por mano/ o por cualquier medio electrónico que permita acceder en forma íntegra a la información correspondiente;

c) Información a la CMF. Informar a la CMF, conforme con las instrucciones que dicho organismo ha impartido o imparta en el futuro, del estado de la Emisión y colocación de los Bonos con cargo a la Línea;

d) Notificaciones al Representante de los Tenedores de Bonos respecto de citaciones a juntas de accionistas. Notificar al Representante de los Tenedores de Bonos las citaciones a juntas ordinarias o extraordinarias de accionistas del Emisor, cumpliendo con las formalidades y dentro de los plazos propios de la citación a los accionistas, establecidos en los estatutos sociales o en la Ley de Sociedades Anónimas y su Reglamento;

e) Avisos de hechos esenciales e incumplimientos al Representante de los Tenedores de Bonos. Dar aviso por escrito al Representante de los Tenedores de Bonos de cualquier infracción a sus obligaciones bajo el Contrato de Emisión, tan pronto como el hecho o la infracción se produzca o llegue a su conocimiento. El documento en que se cumpla con esta obligación deberá suscribirse por el Gerente General o el Gerente de Finanzas del Emisor, o por quienes hagan sus veces. Se entenderá que los Tenedores de Bonos están debidamente informados de los antecedentes del Emisor, a través de los informes que éste proporcione al Representante de los Tenedores de Bonos;

f) Transacciones con Partes Relacionadas. El Emisor se obliga a no efectuar transacciones con Personas Relacionadas en condiciones de equidad distintas a las que habitualmente prevalecen en el mercado según las disposiciones legales aplicables contenidas en el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas;

g) Cumplimiento de la legislación aplicable. El Emisor se obliga a cumplir con las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales que le sean aplicables, debiendo incluirse en dicho cumplimiento, sin limitación alguna, el pago en tiempo y forma de todos los impuestos, tributos, tasas, derechos y cargos que afecten al propio Emisor o a sus bienes muebles e inmuebles, salvo aquellos que impugne de buena fe y de acuerdo a los procedimientos judiciales y/o administrativos pertinentes, y siempre que, en este caso, se mantengan reservas adecuadas para cubrir tal contingencia, de conformidad con las normas contables generalmente aceptadas en la República de Chile. Se entenderá que el Emisor da cumplimiento a la obligación de mantener

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

reservas adecuadas, si los auditores externos del Emisor no expresan reparos frente a tales eventuales reservas;

Nota 36 - Contingencias, restricciones y otros (continuación)

h) Uso de Fondos. Dar cumplimiento al uso de los fondos de acuerdo con lo señalado en el Contrato de Emisión y en sus Escrituras Complementarias.

i) Certificación de cumplimiento. El Emisor se obliga, cuando así lo requiera el Representante de los Tenedores de Bonos, a informarle dentro del plazo de diez Días Hábiles Bancarios contados desde tal requerimiento, del cumplimiento continuo y permanente de las obligaciones contraídas en la cláusula Décima del Contrato de Emisión. No obstante lo anterior, y en forma conjunta con poner a disposición del Representante de los Tenedores de Bonos los Estados Financieros del Emisor, éste deberá informar al Representante de los Tenedores de Bonos mediante carta respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contraídas por el Emisor en virtud del Contrato de Emisión y de las Escrituras Complementarias. El documento en que se cumpla con la mencionada obligación deberá ser suscrito por el Gerente General del Emisor, o por quién haga sus veces.

j) Activos Libres de Gravámenes. Luego de transcurridos doce meses posteriores al momento de ocurrir la primera colocación /parcial o total/ de Bonos emitidos de conformidad con la respectiva Escritura Complementaria, el Emisor se obliga a mantener un ratio entre /i/ la suma de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes y /ii/ la Deuda Financiera Neta sin Garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces. Asimismo, luego de transcurridos doce meses del momento de ocurrir la primera colocación /parcial o total/ de Bonos emitidos de conformidad con la respectiva Escritura Complementaria, el Emisor se obliga a incluir en una nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que los componen.

k) Razón de Endeudamiento Financiero Neto. Mantener en sus Estados Financieros una Razón de Endeudamiento Financiero Neto no superior a 2,5 veces. Para estos efectos, el Emisor se obliga a incluir en las Notas a los Estados Financieros que presente trimestralmente a la CMF, el nivel en que se encuentre la Razón de Endeudamiento Financiero Neto, según ella se define en el Contrato de Emisión, y un cuadro en el cual se detallen las cuentas utilizadas para su cálculo, haciendo referencia asimismo al cumplimiento de dicha restricción.

l) Registro. Mantener, en forma continua e ininterrumpida, durante toda la vigencia de la Línea, la inscripción del Emisor y de los Bonos en el Registro de Valores y cumplir con los deberes y obligaciones que de ello se deriven.

m) Mantención Activos Fijos. Mantener los bienes de su activo fijo y los de sus Filiales, debidamente asegurados, en conformidad con los usos y costumbres de la industria en que el Emisor desarrolla su giro; y

n) Clasificación de Riesgo. Contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpida, al menos a dos clasificadoras de riesgo inscritas en la CMF, las que deberán realizar la clasificación de riesgo respecto de la Línea en tanto ésta se mantenga. Dichas entidades clasificadoras de riesgo podrán ser reemplazadas en la medida que se cumpla con la obligación de mantener dos de ellas en forma continua e ininterrumpida mientras se mantenga vigente la respectiva Línea.

Nota 36 - Contingencias, restricciones y otros (continuación)**ii) Eventual fusión, división, transformación del Emisor, modificación del objeto social, enajenación de activos y pasivos a Personas Relacionadas y creación de Filiales.**

El Emisor se obliga en favor de los Tenedores de Bonos al cumplimiento de las obligaciones legales y de las convenidas en el Contrato de Emisión. Salvo por dichas obligaciones, el Contrato de Emisión no le impone ninguna limitación adicional al Emisor en relación con su fusión, división, transformación, modificación del objeto social, enajenación del activo y del pasivo a Personas Relacionadas y creación de Filiales. Los efectos con relación al Contrato de Emisión y a los derechos que los Tenedores de Bonos tendrán frente a tales eventuales actuaciones, serán los siguientes:

- a) Fusión. En caso de fusión del Emisor con otra u otras sociedades, sea por creación o por incorporación, la nueva sociedad que se constituya o la absorbente, en su caso, asumirá todas y cada una de las obligaciones que el Contrato de Emisión impone al Emisor o las Escrituras Complementarias impongan al Emisor. En caso de que la fusión se produjere por incorporación de otra u otras sociedades o sus patrimonios al Emisor, no se alterarán los efectos del Contrato de Emisión.
- b) División. Si el Emisor se dividiere, serán responsables solidariamente de las obligaciones estipuladas en el Contrato de Emisión todas las sociedades que de la división surjan, sin perjuicio de que entre ellas pueda estipularse que la contribución de cada una de ellas al cumplimiento de las obligaciones de pago de los Bonos será proporcional a la fracción del patrimonio del Emisor que a cada una de ellas se asigne u otra proporción cualquiera que se convenga.
- c) Transformación. Si el Emisor se transformare en una entidad de naturaleza jurídica distinta de la actual, todas las obligaciones emanadas del Contrato de Emisión o de sus Escrituras Complementarias, serán aplicables a la sociedad transformada, sin excepción alguna.
- d) Modificación del Objeto Social. No se contemplan limitaciones a las ampliaciones del objeto social del Emisor. No obstante lo anterior, el Emisor no podrá eliminar como parte de su objeto social las actividades que a la fecha del Contrato de Emisión formen parte de su objeto social.
- e) Enajenación de activos y pasivos a Personas Relacionadas. En caso de enajenación de activos y pasivos a Personas Relacionadas, no se afectarán los derechos de los Tenedores de Bonos. En todo caso, dicha enajenación deberá hacerse en condiciones de equidad similares a las que habitualmente prevalecen en el mercado.
- f) Creación de Filiales. El hecho que se cree una o más Filiales del Emisor no afectará a los derechos y obligaciones que deriven del Contrato de Emisión de Bonos y sus Escrituras Complementarias

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad cumple satisfactoriamente con las restricciones antes señaladas.

Nota 37 – Sanciones

Con fecha 7 de enero de 2025, la Sociedad pagó la multa de UF 275 impuesta por la Comisión para el Mercado Financiero, mediante la resolución exenta 12.095 de fecha 19 de diciembre de 2024, por el envío extemporáneo de los archivos XBRL correspondientes a los estados financieros de diciembre 2020, marzo y junio de 2021 y marzo y junio de 2022.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, no se han notificado otras sanciones significativas de parte de reguladores y/u otras autoridades administrativas.

Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 38 – Medioambiente

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, no se han efectuado desembolsos bajo la normativa de protección del medioambiente.

Nota 39 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2025 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios, no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran afectar significativamente la situación financiera y/o resultados consolidados de la sociedad y sus filiales al 30 de junio de 2025.

Estos estados financieros consolidados intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Redmegacentro S.A. y Filiales al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 20 de agosto de 2025.