



Análisis Razonado

Segundo
Trimestre 2026

Información Importante

Señor Inversionista:

Este informe financiero puede contener **declaraciones prospectivas**. Dichas proyecciones están sujetas a riesgos e incertidumbres que puedan hacer cambiar sustancialmente los resultados reales respecto a los proyectados anteriormente. Estos riesgos incluyen: riesgos financieros, operacionales, de cumplimiento y estratégicos.

De acuerdo con las leyes aplicables en Chile, **Megacentro** publica este informe en su sitio web (www.megacentro.com), además de enviar a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) los Estados Financieros de la Compañía y sus notas correspondientes para su revisión y consulta (www.cmfchile.cl).



Análisis Razonado

Contenidos

01

Resumen Ejecutivo

02

Análisis de Resultados

03

Desarrollos

04

Sostenibilidad

05

Análisis de Riesgos
de Mercado

06

Estados Financieros
Consolidados





01

Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo

Durante el segundo trimestre de 2026, Megacentro continuó avanzando en su plan estratégico, enfocado en la eficiencia operacional, el fortalecimiento financiero y el crecimiento del negocio core. Pese al efecto de las desinversiones realizadas durante 2025 y a la incorporación de nuevas superficies aún en proceso de estabilización, la compañía mantuvo estable su generación de EBITDA, mejoró sus principales indicadores de apalancamiento y continuó desarrollando una cartera de proyectos orientada a sostener el crecimiento futuro.

2T26 EBITDA:

\$ 27.479 MM

+0,3% vs. 2T25

2T26 Mg. EBITDA:

70,6%

-0,2 pp vs. 2T25

2T26 DFN/EBITDA UDM:

10,47x

-0,36 veces vs. 2T25

2T26 Utilidad:

\$ 21.144 MM

vs. pérdida en 2T25

Resultados: Los ingresos por renta inmobiliaria crecieron 3,9%, alcanzando \$49.287 millones, impulsados principalmente por Rentas Chile, que registró un aumento de 5,5%. El EBITDA se mantuvo estable en \$27.479 millones, con un crecimiento de 0,3%, pese a las desinversiones realizadas durante 2025 y a la incorporación de nuevas superficies que aún presentan niveles transitorios de vacancia. Este desempeño refleja la capacidad de la compañía para renovar y expandir su portafolio, manteniendo su generación operacional.

El margen EBITDA sobre ingresos por renta se ubicó en 70,6%, disminuyendo 0,2 puntos porcentuales, mientras que el **Same Store Rent de ingresos por arriendo aumentó 4,8%, reflejando una mejora en las tarifas por m².**

Ocupación: El GLA se mantuvo estable en 1.908.835 m², mientras que la ocupación promedio alcanzó 91,7%. En el segmento industrial, la ocupación se ubicó en 95,3% en Chile y 89,0% en Perú. La menor ocupación responde principalmente a vacancias transitorias asociadas a la incorporación de nuevas superficies y al proceso de renovación del portafolio. Durante el trimestre se incorporaron metros cuadrados correspondientes a la sexta etapa de Industriales Sur, efecto compensado por la venta de activos no estratégicos, entre ellos Manor, Miramar y Lurín Frio.

Solidez financiera: La deuda financiera disminuyó 1,1%, hasta \$1.210.116 millones. Asimismo, la deuda financiera neta sobre EBITDA UDM se redujo a 10,47x, desde 10,83x en el 2T25, mientras que la deuda financiera neta sobre patrimonio disminuyó a 1,41x, desde 1,61x. La cobertura de gastos financieros aumentó a 1,74x y los costos financieros se redujeron 6,8%.

Bases para el crecimiento sostenible: La mejora en la generación de ingresos por metro cuadrado, la solidez financiera y la cobertura de deuda fortalecen la capacidad de la compañía para continuar generando valor.

En desarrollos, avanza la construcción de la segunda nave de **Mercado Libre en Buenaventura** (~100.000 m², apertura estimada en diciembre de 2026). Continúan los proyectos **Miraflores Rukán** (1.500 m², enero 2027) y **BTS Construmart** en Chicureo (5.500 m², octubre 2026).

En la **cartera futura**, avanzan en permisos **Noviciado II** (38.651 m²), **San Bernardo El Peñón** (66.415 m²) y **San Pedro III** (73.500 m²), todos orientados al segmento industrial. En **Perú** se prometó un terreno de 70.000 m² que permitirá desarrollar un proyecto de 45.000 m², mientras que en Coquimbo se prometó un terreno que permitirá la ampliación de **Coquimbo II**.



02

Análisis de Resultados

Análisis de Resultados (1/2)

Tabla de Indicadores	2T26	2T25	Var
EBITDA	27.479	27.402	0,28%
GLA (gross leaseable area) m ²	1.908.835	1.908.068	0,04%
Metros cuadrados arrendados (promedio trimestral)	1.751.257	1.802.782	-2,9%
Ocupación promedio %	91,7%	94,5%	-2,8pp
Ocupación promedio industrial Chile %	95,3%	97,6%	-2,3pp
Ocupación promedio industrial Perú %	89,0%	97,2%	-8,2pp
Margen EBITDA ingresos totales (%) ^{(1) (2)}	56,0%	57,3%	-1,3pp
Margen EBITDA ingresos de renta (%) ^{(1) (3)}	70,6%	70,8%	-0,2pp
Deuda financiera neta ⁽⁴⁾ /EBITDA ⁽¹⁾ UDM	10,47	10,83	-0,36x
Activos libres / deuda financiera neta sin garantías	1,98	2,18	-0,20x
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾ /patrimonio	1,41	1,61	-0,20x
Cobertura de gastos financieros ⁽⁶⁾	1,74	1,67	+0,07x
Calificación de riesgo (Humphreys- ICR)	AA- / AA-	AA- / AA-	N/A
Same Store Rent – NOI Industrial Chile (MM \$CLP) ⁽⁷⁾	22.690	22.255	+1.9%
Same Store Rent – Ingresos por Arriendo Industrial Chile (MM \$CLP) ⁽⁷⁾	28.647	27.344	+4,8%



Durante el segundo trimestre de 2026 (2T26), la compañía registró un **EBITDA de \$27.479 millones**, un 0,3% superior al alcanzado en el mismo período del año anterior, en un contexto de menor ocupación promedio.

El GLA total se mantuvo estable y cerró el trimestre en **1.908.835 m²**. Esta estabilidad se explica por la **incorporación de activos** en etapa de estabilización (43.000 m² de la Etapa 6 de Industriales Sur, y ampliaciones en Buenaventura y Marathon), que compensan el efecto de las **ventas de Lurín Frío, Manor y Miramar en períodos anteriores**. Estos últimos activos maduros y de alta ocupación, generan una disminución transitoria en la ocupación, sin embargo, los nuevos metros posicionan a la compañía con una base de mayor potencial de crecimiento.

La **superficie promedio arrendada** alcanzó **1.751.257 m²**, lo que representa una **disminución de 2,9%** respecto del 2T25. Esta variación se explica principalmente por las nuevas incorporaciones y ampliaciones, incrementando transitoriamente la vacancia promedio de los activos industriales en Chile y Perú, así como por el proceso de relocalización de espacios hacia contratos de arriendo de mayor valor. Este proceso genera vacancias temporales entre el término de un contrato y el inicio de uno nuevo.

En **términos de rentabilidad**, el **margen EBITDA sobre ingresos totales** se ubicó en **56,0%**, disminuyendo 1,3 puntos porcentuales respecto del 57,3% registrado en el 2T25. Por su parte, el **margen EBITDA sobre ingresos por renta** alcanzó **70,6%**, lo que representa una disminución de 0,2 puntos porcentuales frente al mismo período del año anterior.

Análisis de Resultados (2/2)

Tabla de Indicadores	2T26	2T25	Var
EBITDA	27.479	27.402	0,28%
GLA (gross leaseable area) m ²	1.908.835	1.908.068	0,04%
Metros cuadrados arrendados (promedio trimestral)	1.751.257	1.802.782	-2,9%
Ocupación promedio %	91,7%	94,5%	-2,8pp
Ocupación promedio industrial Chile %	95,3%	97,6%	-2,3pp
Ocupación promedio industrial Perú %	89,0%	97,2%	-8,2pp
Margen EBITDA ingresos totales (%) ^{(1) (2)}	56,0%	57,3%	-1,3pp
Margen EBITDA ingresos de renta (%) ^{(1) (3)}	70,6%	70,8%	-0,2pp
Deuda financiera neta ⁽⁴⁾ /EBITDA ⁽¹⁾ UDM	10,47	10,83	-0,36x
Activos libres / deuda financiera neta sin garantías	1,98	2,18	-0,20x
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾ /patrimonio	1,41	1,61	-0,20x
Cobertura de gastos financieros ⁽⁶⁾	1,74	1,67	+0,07x
Calificación de riesgo (Humphreys- ICR)	AA- / AA-	AA- / AA-	N/A
Same Store Rent – NOI Industrial Chile (MM \$CLP) ⁽⁷⁾	22.690	22.255	+1.9%
Same Store Rent – Ingresos por Arriendo Industrial Chile (MM \$CLP) ⁽⁷⁾	28.647	27.344	+4,8%



En el frente financiero, la **deuda financiera neta sobre EBITDA disminuyó a 10,47x**, una mejora de 0,36x respecto del 2T25. Esta evolución refleja una reducción gradual del nivel de apalancamiento y un fortalecimiento del perfil crediticio de la compañía. Asimismo, la relación deuda financiera neta sobre patrimonio se redujo a 1,41x, desde 1,61x en el mismo período del año anterior, mientras que la cobertura de gastos financieros aumentó a 1,74x, desde 1,67x.

En cuanto a las métricas de **Same Store Rent (SSR)** del **segmento industrial en Chile**, los **ingresos por arriendo aumentaron 4,8%**, mientras que el **NOI SSR creció 1,9%**. Este desempeño se explica principalmente por las optimizaciones realizadas en el portafolio y una mayor generación de ingresos por metro cuadrado. Sin embargo, el crecimiento fue parcialmente moderado por una vacancia transitoria en el activo San Pedro II. Parte de dicha superficie ya fue colocada en buenas condiciones comerciales, mientras que el espacio restante se encuentra en proceso de comercialización y relocalización. Estas medidas permiten mantener una perspectiva favorable para los próximos períodos.

Finalmente, la compañía mantiene una sólida posición en el mercado financiero, conservando una **clasificación de riesgo de largo plazo AA-**, con perspectiva estable, otorgada por Humphreys e ICR. Esta clasificación refleja la estabilidad del negocio y la capacidad de generación de flujos de la compañía.

Fuente: Megacentro, datos a junio 2026. (1) EBITDA: Resultado operacional, incluidas las sociedades fusionadas o absorbidas dentro del holding, excluida la depreciación, amortización, efectos NIIF 16. (2) Margen EBITDA: EBITDA / ingresos totales. (3) Margen EBITDA: EBITDA / ingresos por arriendo. (4) Otros pasivos financieros corrientes + otros pasivos financieros no corrientes + Pasivos vinculados mantenidos para la venta – efectivos y equivalentes al efectivo – Pasivo por arrendamiento (DDU) (5) Otros pasivos financieros corrientes + otros pasivos financieros no corrientes + Pasivos vinculados mantenidos para la venta – efectivos y equivalentes al efectivo (6) EBITDA/costos financieros de los 12 últimos meses. . (7) Same Store Rent: Comparación temporal de los ingresos y NOI generados, manteniendo únicamente activos que hayan estado presentes en ambas fechas y no hayan tenido cambios sobre 3% de GLA, considerando ampliaciones y habilitaciones.

Estados Consolidados de Resultados (1/2)

MM CLP\$	2T26	2T25	Var(%)	2T26 UDM	2T25 UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	49.100	47.806	2,71%	196.446	190.950	2,88%
Costo de ventas	-18.233	-17.605	3,57%	-73.238	-71.667	2,19%
Ganancia bruta	30.867	30.202	2,20%	123.208	119.283	3,29%
Gasto de administración	-3.949	-3.322	18,88%	-15.092	-14.688	2,75%
Otros ingresos por función	39.106	6.209	529,80%	182.082	61.562	195,77%
Otros gastos por función	-121	-490	-75,26%	-840	-1.091	-23,03%
Ganancia de actividades operacionales	65.903	32.599	102,16%	289.358	165.067	75,30%
Ingresos financieros	614	549	11,87%	2.765	4.294	-35,60%
Costos financieros	-15.531	-16.668	-6,82%	-63.496	-63.958	-0,72%
Participación empresas relacionadas	17	186	-90,61%	-8	198	-103,80%
Otras ganancias (pérdidas)	-280	-5.970	-95,31%	-11.551	-12.291	-6,02%
Diferencias de cambio	2.504	4.303	-41,81%	6.948	10.495	-33,80%
Resultados por unidades de reajuste	-26.173	-9.888	164,69%	-41.453	-46.706	-11,25%
Ganancia antes de impuestos	27.055	5.111	429,34%	182.564	57.100	219,73%
Gasto por impuestos a las ganancias	-5.911	-7.296	-18,98%	-77.565	-28.897	168,42%
Ganancia procedente de op. disc.	—	—	N/A	—	-2.036	-100,00%
Ganancia (pérdida)	21.144	-2.185	-1067,68%	104.999	26.167	301,26%
Ganancia atribuible a los prop. cont.	17.386	-97	-18100,10%	80.588	34.137	136,07%
Ganancia atribuible a prop. no cont.	3.758	-2.088	-279,95%	24.411	-7.970	-406,30%
EBITDA	2T26	2T25	Var(%)	2T26 UDM	2T25 UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	49.100	47.806	2,71%	196.446	190.950	2,88%
Costo de ventas	-18.233	-17.605	3,57%	-73.238	-71.667	2,19%
Gasto de administración	-3.949	-3.322	18,88%	-15.092	-14.688	2,75%
Amortización y depreciación	561	522	7,47%	2.517	2.172	15,84%
EBITDA	27.479	27.402	0,28%	110.632	106.768	3,62%

Durante el segundo trimestre de 2026, la compañía registró ingresos por actividades ordinarias de **\$49.100 millones, un 2,7%** por sobre el mismo período del año anterior. Este crecimiento se produjo en un contexto de renovación del portafolio y vacancias transitorias asociadas a la incorporación y relocalización de superficies.

Los costos de venta aumentaron 3,6% respecto del 2T25, por sobre el crecimiento de 2,7% registrado por los ingresos de actividades ordinarias. Esta variación responde a mayores costos asociados a la operación del portafolio durante el período, particularmente en activos y superficies que aún se encuentran en proceso de estabilización.

Como resultado, la ganancia bruta alcanzó \$30.867 millones, registrando un aumento de 2,2% respecto del mismo período del año anterior. Esta evolución refleja el crecimiento de los ingresos, parcialmente compensado por una base de costos que aumentó a un ritmo superior durante el trimestre.

La variación de la UF durante el segundo trimestre de 2026 alcanzó 2,46%, por sobre el 0,96% registrado en el mismo período de 2025. Este mayor reajuste tuvo un efecto positivo en la valorización de los activos denominados en UF, generando una ganancia de \$39.106 millones reconocida en la partida "Otros ingresos por función".

Por otra parte, el mayor reajuste de la UF incrementó el valor de las obligaciones financieras denominadas en dicha unidad, generando una pérdida por unidades de reajuste de \$26.173 millones, frente a los \$9.888 millones registrados en el 2T25.

Estados Consolidados de Resultados (2/2)

MM CLP\$	2T26	2T25	Var(%)	2T26 UDM	2T25 UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	49.100	47.806	2,71%	196.446	190.950	2,88%
Costo de ventas	-18.233	-17.605	3,57%	-73.238	-71.667	2,19%
Ganancia bruta	30.867	30.202	2,20%	123.208	119.283	3,29%
Gasto de administración	-3.949	-3.322	18,88%	-15.092	-14.688	2,75%
Otros ingresos por función	39.106	6.209	529,80%	182.082	61.562	195,77%
Otros gastos por función	-121	-490	-75,26%	-840	-1.091	-23,03%
Ganancia de actividades operacionales	65.903	32.599	102,16%	289.358	165.067	75,30%
Ingresos financieros	614	549	11,87%	2.765	4.294	-35,60%
Costos financieros	-15.531	-16.668	-6,82%	-63.496	-63.958	-0,72%
Participación empresas relacionadas	17	186	-90,61%	-8	198	-103,80%
Otras ganancias (pérdidas)	-280	-5.970	-95,31%	-11.551	-12.291	-6,02%
Diferencias de cambio	2.504	4.303	-41,81%	6.948	10.495	-33,80%
Resultados por unidades de reajuste	-26.173	-9.888	164,69%	-41.453	-46.706	-11,25%
Ganancia antes de impuestos	27.055	5.111	429,34%	182.564	57.100	219,73%
Gasto por impuestos a las ganancias	-5.911	-7.296	-18,98%	-77.565	-28.897	168,42%
Ganancia procedente de op. disc.	—	—	N/A	—	-2.036	-100,00%
Ganancia (pérdida)	21.144	-2.185	-1067,68%	104.999	26.167	301,26%
Ganancia atribuible a los prop. cont.	17.386	-97	-18100,10%	80.588	34.137	136,07%
Ganancia atribuible a prop. no cont.	3.758	-2.088	-279,95%	24.411	-7.970	-406,30%
EBITDA	27.479	27.402	0,28%	110.632	106.768	3,62%
Ingresos de actividades ordinarias	49.100	47.806	2,71%	196.446	190.950	2,88%
Costo de ventas	-18.233	-17.605	3,57%	-73.238	-71.667	2,19%
Gasto de administración	-3.949	-3.322	18,88%	-15.092	-14.688	2,75%
Amortización y depreciación	561	522	7,47%	2.517	2.172	15,84%
EBITDA	27.479	27.402	0,28%	110.632	106.768	3,62%

En cuanto a los costos financieros disminuyeron 6,8% respecto del mismo trimestre del año anterior, alcanzando \$15.531 millones. Esta variación refleja el efecto del proceso de desapalancamiento llevado a cabo por la compañía, junto con un menor costo promedio de la deuda, contribuyendo a reducir la carga financiera del período.

Por su parte, las diferencias de cambio generaron una ganancia de \$2.504 millones, explicada principalmente por la apreciación del peso chileno frente al dólar durante el período. Como consecuencia, el valor en pesos de los pasivos denominados en dólares disminuyó, generando una ganancia por diferencias de cambio.

Como consecuencia de los efectos antes descritos, la ganancia antes de impuestos alcanzó \$27.055 millones, en comparación con los \$5.111 millones registrados en el 2T25. La utilidad del período ascendió a \$21.144 millones, mientras que la ganancia atribuible a los propietarios de la controladora totalizó \$17.386 millones, reflejando una recuperación significativa respecto del mismo período del año anterior.

A nivel operacional, el EBITDA del trimestre alcanzó \$27.479 millones, lo que representa un crecimiento de 0,3% respecto del 2T25. En términos de los últimos doce meses (LTM), el EBITDA totalizó \$110.632 millones, registrando un incremento de 3,6%.



Resultados por Segmento

Los ingresos por renta inmobiliaria alcanzaron \$49.287 millones, registrando un aumento de 3,9% respecto del 2T25.

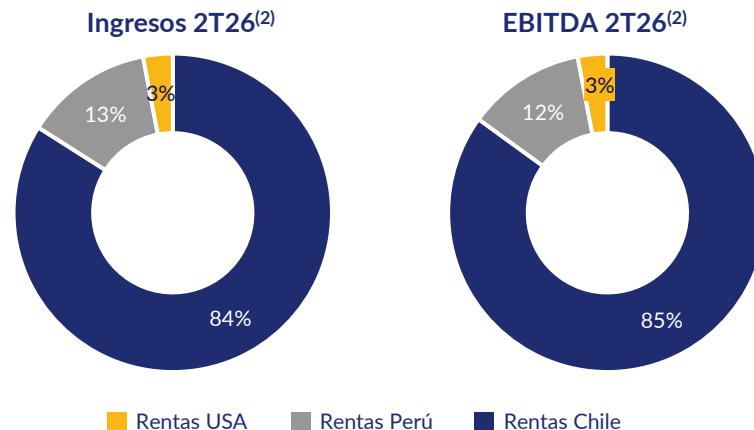
Rentas Chile generó ingresos por \$41.230 millones, con un crecimiento de 5,5% frente al mismo periodo del año anterior. Este segmento se mantuvo como el principal motor de crecimiento del trimestre, impulsado por la expansión orgánica del portafolio industrial estabilizado.

Por su parte, Rentas Perú alcanzó ingresos por \$6.261 millones, registrando un aumento de 6,4% respecto del 2T25, impulsado por la nueva etapa de Industriales Sur.

Rentas USA registró ingresos por \$1.797 millones, disminuyendo 27,3% respecto del 2T25. Esta variación se explica principalmente por el proceso de desinversión de activos no estratégicos llevado a cabo en periodos anteriores.

A nivel consolidado, Rentas Chile representó el 83,7% de los ingresos por renta inmobiliaria del trimestre, reflejando el foco de la estrategia industrial en el mercado local. Rentas Perú y Rentas USA concentraron el 12,7% y 3,6%, respectivamente.

La composición del EBITDA por segmento se mantuvo alineada con la distribución de los ingresos, con Rentas Chile concentrando el 85% del total, seguido por Rentas Perú con 12% y Rentas USA con 3%.



Ingresos por segmento

Ingresos	2T26	2T25	Var(%)
Renta Inmobiliaria	49.287	47.434	+3,91%
Rentas Chile	41.230	39.077	+5,51%
Rentas Perú	6.261	5.883	+6,41%
Rentas USA	1.797	2.473	-27,34%
Logística	-	-	-
Otros ⁽¹⁾	-187	373	N/A
Total	49.100	47.806	+2,71%

Balance Activos

MM CLP\$	2T26	4T25	Δ MM\$	Var (%)
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	51.940	88.290	-36.350	-41,2%
Otros activos financieros	502	2.029	-1.527	-75,2%
Otros activos no financieros	16.741	16.875	-134	-0,8%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11.231	11.316	-85	-0,8%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	258	134	123	92,0%
Activos por impuestos	3.836	3.737	99	2,7%
Activos disponibles para la venta Corriente	167.247	64.035	103.212	161,2%
Total activos corrientes	251.755	186.416	65.339	35,0%
Activos no corrientes				
Otros activos financieros	233	—	233	100,0%
Otros activos no financieros	320	324	-4	-1,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	627	633	-6	-1,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	7	—	0,9%
Inv. contabilizadas ut. el mét de la participación	1.152	1.535	-384	-25,0%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.940	3.252	-312	-9,6%
Propiedades, planta y equipo	1.919	2.284	-364	-16,0%
Propiedad de inversión	2.083.125	2.111.788	-28.663	-1,4%
Activos por impuestos diferidos	16.864	15.523	1.341	8,6%
Total activos no corrientes	2.107.188	2.135.347	-28.160	-1,3%
Total Activos	2.358.943	2.321.764	37.179	1,6%

Al 30 de junio de 2026, los activos totales de la compañía alcanzaron **\$2.358.943 millones**, registrando un aumento de **1,6% (+37.179 millones)** en relación con el cierre del año anterior (diciembre 2025).

Los **activos corrientes** totalizaron **\$251.755 millones**, lo que representa un aumento del **35,0%** (\$65.339 millones). Este crecimiento se atribuye principalmente al alza de los activos disponibles para la venta corriente (+161,2%, equivalente a \$103.212 millones), producto de la reclasificación de nuevas propiedades bajo esta categoría, en línea con el plan estratégico de largo plazo de la compañía. Estos activos corresponden mayoritariamente a terrenos que Megacentro ha definido no desarrollar y que, por consiguiente, serán destinados a la venta.

Este efecto fue parcialmente compensado por la **disminución del efectivo y equivalentes al efectivo** (-41,2%, -\$36.350 millones), explicada por la utilización de la caja para la **amortización** y el **prepago de deuda financiera** asociada a Megacentro Puerto Montt, Megacentro Carrascal y el terreno de San Bernardo El Peñon.

Por su parte, los **activos no corrientes** alcanzaron **\$2.107.188 millones**, registrando una contracción de 1,3% (-\$28.160 millones). Esta variación responde fundamentalmente a un **menor valor de las propiedades de inversión** (-1,4%, -\$28.663 millones), en línea con el plan de desinversiones y el consecuente traspaso de dichas propiedades hacia activos disponibles para la venta.

Balance Pasivos y Patrimonio

MM CLP\$	2T26	4T25	Δ MM\$	Var (%)
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros	73.989	119.763	-45.773	-38,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	23.340	17.925	5.415	30,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10.109	7.255	2.854	39,3%
Otras provisiones	284	83	202	243,6%
Pasivos por impuestos	973	8.435	-7.461	-88,5%
Provisiones por beneficios a los empleados	2.590	3.665	-1.075	-29,3%
Otros pasivos no financieros	69	160	-91	-57,0%
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	62.416	—	62.416	100,0%
Total pasivos corrientes	173.772	157.285	16.486	10,5%
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros	1.083.743	1.114.010	-30.268	-2,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4.772	—	4.772	100,0%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	17.456	18.335	-879	-4,8%
Pasivo por impuestos diferidos	246.534	240.023	6.511	2,7%
Otros pasivos no financieros	13.769	13.055	714	5,5%
Total pasivos no corrientes	1.366.274	1.385.423	-19.149	-1,4%
Total Pasivos	1.540.045	1.542.709	-2.663	-0,2%
Patrimonio				
Capital emitido	221.816	221.816	—	— %
Otras reservas	97.617	97.451	167	0,2%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	313.824	268.000	45.824	17,1%
Resultado del ejercicio	30.580	54.298	-23.718	-43,7%
Total patrimonio controlador	663.838	641.565	22.273	3,5%
Participaciones no controladoras	155.059	137.490	17.569	12,8%
Total Patrimonio	818.897	779.055	39.842	5,1%
Total Pasivos y Patrimonio	2.358.943	2.321.764	37.179	1,6%

Al 30 de junio de 2026, los pasivos totales alcanzaron **\$1.540.045 millones**, registrando una disminución de 0,2% respecto del cierre de 2025. Esta variación refleja principalmente una reclasificación entre pasivos corrientes y no corrientes, asociada a activos mantenidos para la venta.

Los **pasivos corrientes** totalizaron **\$173.772 millones**, aumentando **10,5%** respecto del cierre de 2025. Este incremento se explica principalmente por la **incorporación de \$62.416 millones en pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta**, efecto parcialmente compensado por la disminución de \$45.773 millones en otros pasivos financieros corrientes y por menores pasivos por impuestos.

Por su parte, los **pasivos no corrientes** alcanzaron **\$1.366.274 millones**, disminuyendo 1,4% respecto de diciembre de 2025. Esta variación se debe principalmente a la reducción de \$30.268 millones en otros pasivos financieros de largo plazo, parcialmente compensada por el aumento de los pasivos por impuestos diferidos.

La **deuda financiera** total alcanzó **\$1.210.116 millones**, disminuyendo **1,1%** respecto del cierre de 2025, en línea con la estrategia de reducción gradual del endeudamiento de la compañía.

El **patrimonio** ascendió a **\$818.897 millones**, aumentando 5,1% respecto del cierre de 2025. Esta variación se explica principalmente por el incremento de las ganancias acumuladas y de las participaciones no controladoras.

Flujo de Efectivo Resumido



	2T26 YTD	2T25 YTD	Δ MM\$	Var (%)
Flujo neto de la operación	49.892	53.199	-3.307	-6,2%
Flujo neto de inversión	-13.806	7.227	-21.033	-291,0%
Flujo neto de financiamiento	-72.511	-46.788	-25.723	55,0%
Flujo de efectivo neto	-36.425	13.638	-50.063	-367,1%
Efectos de la variación en la tasa de cambio	75	-811	886	-109,3%
Efectivo y equivalente al inicio de período	88.290	44.519	43.771	98,3%
Efectivo y equivalente al final de período	51.940	57.346	-5.406	-9,4%

Al cierre del segundo trimestre de 2026, el **flujo de efectivo generado por actividades de operación alcanzó \$49.892 millones**, registrando una **disminución de \$3.307 millones** respecto del mismo período de 2025. Esta variación se explica principalmente por mayores impuestos pagados, asociados a las ventas de activos realizadas durante 2025.

El **flujo neto de inversión fue negativo en \$13.806 millones**, en contraste con el **flujo positivo de \$7.227 millones** registrado en el mismo período del año anterior. Esta variación se explica principalmente por la reactivación de las inversiones y proyectos de desarrollo de Megacentro, junto con el efecto comparativo de las desinversiones realizadas durante 2025.

El **flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento** totalizó **-\$72.511 millones**, explicado principalmente por **prepagos de financiamientos** efectuados con recursos provenientes de emisiones de bonos corporativos.

Como resultado de lo anterior, el **flujo de efectivo neto** del período fue **negativo en \$36.425 millones**. Asimismo, el **efectivo y equivalentes** al efectivo al cierre del período **disminuyeron 9,4%**, equivalente a \$5.406 millones. Esta variación refleja un mayor uso de caja durante el período, asociado principalmente a nuevas inversiones, proyectos de desarrollo y prepagos de deuda.



03

Desarrollos

Proyectos en Ejecución

Centro	Proyecto	País	GLA m ²	Apertura	Estado/avance físico
Proyectos en construcción propios					
Miraflores Rukán	Ampliación y cámara de frío	Chile	1.500	Enero-2027	17,36 %
Proyectos en construcción para la venta o de terceros					
Chicureo	BTS a Construmart	Chile	5.500	Octubre-2026	72,24 %
Buenaventura Meli II	Segunda nave Mercado Libre	Chile	100.000	Diciembre-2026	67,30 %
Proyectos en etapa de factibilidad o estudio					
Noviciado II	Desarrollo en 3 etapas de parque logístico	Chile	38.651	N/A	Licitación constructora
El Peñón	Parque logístico en la comuna de San Bernardo	Chile	66.415	N/A	Obtención de permisos





Para desarrollo (584.000 m²)

San Bernardo, El Peñón
Santiago
143.000 m²

Aeropuerto II
Santiago
101.000 m²

Noviciado II
Santiago
67.000 m²

Chillán II
Chillán Viejo
118.000 m²

San Pedro III
Concepción
155.000 m²

Para venta (290.767 m²)

Copiapó II
Copiapó
94.000 m²

Coquimbo Panul
Coquimbo
100.000 m²

Megapuerto
Santiago
52.000 m²

Chicureo
Santiago
26.210 m²

Los Trapenses Poniente
Santiago
5.557 m²

**Vicuña
Mackenna**
Santiago
6.000 m²

Saesa
Puerto Montt
7.000 m²



An aerial photograph of a rooftop garden. The roof is covered with grey gravel. Numerous potted plants of various sizes and colors (green, pink, purple) are arranged across the roof. A large array of blue solar panels is installed on the roof, partially covered by a semi-transparent blue rectangle. In the background, a dense urban landscape with many houses and some taller buildings is visible under a clear blue sky.

04

Sostenibilidad

Compromiso ESG



Memoria Integrada 2025 completa su segundo proceso de **verificación externa para indicadores ESG**, reforzando nuestro compromiso con la entrega de información relevante, transparente y confiable al mercado.



Comunicación de las NIIF S1 y S2, fortaleciendo la divulgación de riesgos y oportunidades relacionadas con la sostenibilidad y el clima para el mercado financiero.



Durante 2º semestre 2026, **segunda evaluación de sostenibilidad para Real Estate GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark).



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



Más de 7 años comprometidos con nuestra certificación B.



Megacentro Aeroparque

Foco: Continuidad operacional, relación con clientes y licencia para operar

Inversión social: Focalización

- Espacios Megacentro para uso comunitario.
- En ejecución primera versión fondos concursables alcanzando 10 comunidades y más de 8000 beneficiarios directos e indirectos.

Seguridad: Fortalecimiento de seguridad en activos

- Capacitación a clientes de prevención de incendios, identificación, análisis y evaluación de riesgos.
- Simulacros de emergencia, evacuación y respuesta ante incendios.

Comunidad: Gestión de impactos a la comunidad

- Mitigación de externalidades operacionales con clientes.
- Monitoreo de ruido en activos cercanos a comunidades.
- Relacionamiento comunitario en nuevos desarrollos.

Nuestras personas

- Continuidad en voluntariados corporativos.
- Evaluación de Clima Laboral.
- En ejecución 4° estudio ESG en proveedores.



Foco: Eficiencia operativa, reducción de riesgos regulatorios y valorización del portafolio

Huella de Carbono

Obtuvimos el Sello de Cuantificación para las emisiones de los últimos 4 años a través del programa **HuellaChile del Ministerio del Medio Ambiente**, que acredita la medición y gestión de la huella de carbono organizacional conforme a estándares nacionales.

Certificaciones

35,7% de GLA certificado bajo ISO 14.001 de Sistema de Gestión Ambiental.

8,5% de GLA certificado bajo ISO 50.001 de Sistema de Gestión de la Energía.

Infraestructura Sostenible

Certificación	N° activos	% GLA Holding
ISO (14.001 y 50.001)	10	44,2%
Edge (en proceso)	1	5%
LEED	3	4,2%
Total	14	53,4%

Energía Renovable

Duplicamos la adquisición de **ERNC en Chile**, cerrando el 2025 con un 73,2%, superando el 61,7% (2024) y el 48,5% (2023).

La autogeneración de paneles solares en **Madsa, Perú** alcanzó 189.581 kWh en el 2025.

Continúa la construcción de paneles solares en **Buenaventura** el cual tendrá capacidad de 3 MWp

Gestión de Residuos

Duplicamos nuestra tasa de reciclabilidad de 7% en 2024 a 15% en 2025, logrando recuperar más de 1.022 toneladas en Megacentro Chile.



A photograph of a long, straight industrial corridor. On both sides are large, modern industrial buildings with vertical corrugated metal siding. The buildings have a color scheme of bright yellow and grey. The ground is a paved asphalt road with a white dashed line down the center. In the distance, a mountain is visible under a clear blue sky. A semi-transparent blue banner is overlaid across the middle of the image, containing the text '05' and 'Análisis de Riesgos de Mercado'.

05

Análisis de Riesgos de Mercado

Análisis de Riesgos de Mercado

- **Riesgo financiero de mercado**

- **Riesgo tipo de cambio de moneda:** El riesgo al que está expuesto Redmegacentro por cambio en el valor de las paridades cambiarias de las monedas en que la compañía efectúa transacciones.
- **Riesgo por tasa de interés:** El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento del grupo y sus inversiones en instrumentos financieros.
- **Riesgo de inflación:** El riesgo de inflación proviene principalmente de las fuentes de financiamiento. La principal exposición se encuentra relacionada con deudas denominadas en UF.

- **Riesgo de Liquidez**

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

- **Riesgo de Crédito**

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

- **Riesgos de tecnología y seguridad de la información**

Riesgo potencial para la seguridad de los sistemas de información, lo que ha llevado a implementar estrictas políticas de ciberseguridad de datos para salvaguardar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información.

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

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

- **Riesgo regulatorio, sociopolítico u otros**

Los cambios en las condiciones regulatorias, de seguridad y sociopolíticas en los países donde operamos pueden afectar significativamente en nuestros resultados financieros.

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

- **Riesgos operativos sobre personas y activos**

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





06

Estados Financieros Consolidados

Estados Consolidados de Resultados

MM CLP\$	2T26	2T25	Var(%)	2T26 UDM	2T25 UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	49.100	47.806	2,71%	196.446	190.950	2,88%
Costo de ventas	-18.233	-17.605	3,57%	-73.238	-71.667	2,19%
Ganancia bruta	30.867	30.202	2,20%	123.208	119.283	3,29%
Gasto de administración	-3.949	-3.322	18,88%	-15.092	-14.688	2,75%
Otros ingresos por función	39.106	6.209	529,80%	182.082	61.562	195,77%
Otros gastos por función	-121	-490	-75,26%	-840	-1.091	-23,03%
Ganancia de actividades operacionales	65.903	32.599	102,16%	289.358	165.067	75,30%
Ingresos financieros	614	549	11,87%	2.765	4.294	-35,60%
Costos financieros	-15.531	-16.668	-6,82%	-63.496	-63.958	-0,72%
Participación empresas relacionadas	17	186	-90,61%	-8	198	-103,80%
Otras ganancias (pérdidas)	-280	-5.970	-95,31%	-11.551	-12.291	-6,02%
Diferencias de cambio	2.504	4.303	-41,81%	6.948	10.495	-33,80%
Resultados por unidades de reajuste	-26.173	-9.888	164,69%	-41.453	-46.706	-11,25%
Ganancia antes de impuestos	27.055	5.111	429,34%	182.564	57.100	219,73%
Gasto por impuestos a las ganancias	-5.911	-7.296	-18,98%	-77.565	-28.897	168,42%
Ganancia procedente de op. disc.	—	0	N/A	0	-2.036	-100,00%
Ganancia (pérdida)	21.144	-2.185	-1067,68%	104.999	26.167	301,26%
Ganancia atribuible a los prop. cont.	17.386	-97	-18100,10%	80.588	34.137	136,07%
Ganancia atribuible a prop. no cont.	3.758	-2.088	-279,95%	24.411	-7.970	-406,30%
EBITDA	2T26	2T25	Var(%)	2T26 UDM	2T25 UDM	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	49.100	47.806	2,71%	196.446	190.950	2,88%
Costo de ventas	-18.233	-17.605	3,57%	-73.238	-71.667	2,19%
Gasto de administración	-3.949	-3.322	18,88%	-15.092	-14.688	2,75%
Amortización y depreciación	561	522	7,47%	2.517	2.172	15,84%
EBITDA	27.479	27.402	0,28%	110.632	106.768	3,62%



Megacentro San Pedro II

Balance: Activos, Pasivos y Patrimonio

MM CLP\$	2T26	4T25	Var (%)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	51.940	88.290	-41,17%
Otros activos financieros	502	2.029	-75,24%
Otros activos no financieros	16.741	16.875	-0,80%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11.231	11.316	-0,75%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	258	134	92,04%
Activos por impuestos	3.836	3.737	2,65%
Activos disponibles para la venta corriente	167.247	64.035	161,18%
Total activos corrientes	251.755	186.416	35,05%
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	233	-	100,00%
Otros activos no financieros	320	324	-1,20%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	627	633	-1,00%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	7	0,85%
Inv. contabilizadas ut. el mét de la participación	1.152	1.535	-24,98%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.940	3.252	-9,59%
Propiedades, planta y equipo	1.919	2.284	-15,95%
Propiedad de inversión	2.083.125	2.111.788	-1,36%
Activos por impuestos diferidos	16.864	15.523	8,64%
Total activos no corrientes	2.107.188	2.135.347	-1,32%
Total activos	2.358.943	2.321.764	1,60%

MM CLP\$	2T26	4T25	Var (%)
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	73.989	119.763	-38,22%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	23.340	17.925	30,21%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10.109	7.255	39,34%
Otras provisiones	284	83	243,60%
Pasivos por impuestos	973	8.435	-88,46%
Provisiones por beneficios a los empleados	2.590	3.665	-29,34%
Otros pasivos no financieros	69	160	-56,99%
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	62.416	—	100,00%
Total pasivos corrientes	173.772	157.285	10,48%
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	1.083.743	1.114.010	-2,72%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4.772	—	100,00%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	17.456	18.335	-4,79%
Pasivo por impuestos diferidos	246.534	240.023	2,71%
Otros pasivos no financieros	13.769	13.055	5,47%
Total pasivos no corrientes	1.366.274	1.385.423	-1,38%
Total pasivos	1.540.045	1.542.709	-0,17%
Patrimonio			
Capital emitido	221.816	221.816	-%
Otras reservas	97.617	97.451	0,17%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	313.824	268.000	17,10%
Resultado del ejercicio	30.580	54.298	-43,68%
Total patrimonio controlador	663.838	641.565	3,47%
Participaciones no controladoras	155.059	137.490	12,78%
Total patrimonio	818.897	779.055	5,11%
Total pasivos y patrimonio	2.358.943	2.321.764	1,60%

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

MM CLP\$	2T26	2T25	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	114.838	114.594	243	0,21 %
Otros cobros por actividades de operación	237	590	-354	-59,89 %
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-37.687	-41.827	4.140	-9,90 %
Pagos a y por cuenta de los empleados	-3.141	-5.706	2.564	-44,94 %
Otros pagos por actividades de operación	-12.480	-6.771	-5.710	84,33 %
Impuestos a las ganancias pagados	-11.874	-7.683	-4.191	54,55 %
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de operación	49.892	53.199	-3.307	-6,22 %



Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

MM CLP\$	2T26	2T25	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Rescate de instrumentos financieros	-	1.889	-1.889	-100,00%
Dividendos recibidos	763	-	763	NA
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	235	-	235	NA
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	-	-	-	NA
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	9.162	-9.162	-100,00%
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	-325	325	-100,00%
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión	-	16.954	-16.954	-100,00%
Compras de propiedades, planta y equipo	-34	-136	101	-74,81%
Compra o construcción de propiedades de inversión	-15.856	-20.786	4.931	-23,72%
Compras de activos intangibles	-87	-432	345	-79,80%
Intereses recibidos	1.174	902	272	30,18%
Flujo de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	-13.806	7.227	-21.033	-291,04%



Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

MM CLP\$	2T26	2T25	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de la emisión acciones – terceros	6.893	2.584	4.309	166,77%
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	42.274	7.699	34.575	449,10%
Total importes procedentes de préstamos	49.167	10.283	38.884	378,15%
Dividendos pagados	-4.562	-3.862	-700	18,12%
Obligaciones con el público (bonos)	-4.540	-3.416	-1.124	32,89%
Intereses pagados	-24.008	-27.047	3.038	-11,23%
Pagos de préstamos	-50.871	-8.658	-42.212	487,54%
Préstamos de entidades relacionadas	441	-	441	NA
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-1.913	-	-1.913	NA
Pagos de pasivos por arrendamientos	-36.223	-14.087	-22.137	157,15%
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	-72.511	-46.788	-25.723	54,98%
Incremento (disminución) neta en el efectivo	-36.425	13.638	-50.063	-367,08%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el Efectivo y equivalentes al efectivo	75	-811	886	-109,31%
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-36.350	12.827	-49.177	-383,37%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	88.290	44.519	43.771	98,32%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	51.940	57.346	-5.406	-9,43%





Análisis Razonado

Segundo
Trimestre 2026