



Análisis Razonado

Cuarto Trimestre
2025

Información Importante

Señor Inversionista:

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

De acuerdo con las leyes aplicables en Chile, **Megacentro** publica este informe en su sitio web (www.megacentro.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

Seguimiento Plan
Estratégico

06

Análisis de Riesgos de
Mercado

07

Estados Financieros
Consolidados



01

Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo

Durante 2025, Megacentro obtuvo sólidos resultados financieros en un año marcado por importantes transformaciones estratégicas. La compañía fortaleció su negocio core, optimizó su portafolio de activos y avanzó en una gestión financiera más eficiente, lo que permitió mejorar la rentabilidad, reducir el apalancamiento y sentar bases sólidas para el crecimiento futuro.

2025 EBITDA:

\$ 109.762 MM

+7,5% vs. 2024

2025 Mg. EBITDA:

74,5%

+1,7 pp vs. 2024

2025 DFN/EBITDA UDM:

10,34x

-1,69 veces vs. 2024

2025 Pasivos:

\$ 1.542 MMM

-2,8% vs 2024

Los **ingresos de totales** alcanzaron **CLP\$195.092 millones**, registrando un **disminución de 1,5%** respecto de 2024. Dicha variación se explica principalmente por la **venta de activos no estratégicos**. Sin embargo, los ingresos por renta inmobiliaria aumentaron un 6,5% interanual en Chile, Perú y Estados Unidos.

El **EBITDA** del ejercicio alcanzó **CLP\$109.762 millones**, registrando un **crecimiento de 7,5%** respecto de 2024, reflejando una **mejor rentabilidad operativa**, una estructura de costos más eficiente y la salida de negocios de menor margen.

El **margen EBITDA** (medido sobre ingresos de renta) se ubicó en **74,5%**, aumentando **1,7 puntos porcentuales** respecto del periodo anterior, confirmando el impacto positivo de la focalización en el negocio inmobiliario.

El **GLA total** alcanzó **1.863.839 m²**, registrando una **disminución interanual de 2,91%**, mientras que la **superficie promedio arrendada** disminuyó en 1,7%. Ambas variaciones se explican por las **desinversiones en activos no estratégicos**, incluyendo los activos

Miraflores B2, Miramar, Manor y Lurín Frío Lote 2, entre otros.

Durante el ejercicio se concretó la **venta de activos no estratégicos y el negocio logístico**, lo que permitió focalizar los esfuerzos, reducir el apalancamiento, fortalecer la posición de liquidez y reorientar recursos hacia el crecimiento del negocio core.

Como resultado de esta optimización del portafolio, la **ocupación promedio consolidada** se incrementó hasta **95,1%**, lo que representa una **mejora de 1,16 puntos porcentuales** respecto de 2024. Asimismo, la **ocupación promedio del portafolio industrial en Chile y Perú** alcanzó **96,6%**, con un aumento de **1,06 puntos porcentuales**, reflejando condiciones de mercado favorables y la solidez del portafolio.

Como consecuencia, en términos financieros, la **deuda financiera neta sobre EBITDA** se redujo a **10,34 veces**, mejorando **1,69 veces** respecto al periodo anterior, evidenciando así una gestión financiera disciplinada de la compañía.

En línea con la estrategia de crecimiento con foco industrial, la compañía **adquirió el terreno Noviciado II**, con el objetivo de desarrollar un nuevo proyecto cuya construcción se espera iniciar durante el presente año. Asimismo, se adquirió **San Pedro III en Concepción**, asegurando la continuidad y expansión de un proyecto que ha mostrado resultados exitosos en dicho mercado.

Durante el año, la compañía continuó profundizando su relación con **clientes estratégicos**, ejecutando **ampliaciones para arrendatarios relevantes como Axionlog y Soprole**. Adicionalmente, se inició —con capital de terceros— la **expansión del centro de distribución de Mercado Libre por aproximadamente 100.000 m²**, y se dio en **arrendamiento a Mercado Libre su primer centro de distribución en Lima, Perú**, acompañando el posicionamiento regional de la plataforma.

02

Análisis de Resultados

Análisis de Resultados

Tabla de Indicadores

	2025	2024	Var
Margen EBITDA ingresos totales (%) ^{(1) (2)}	56,3%	51,5%	+4,76 pp
Margen EBITDA ingresos de renta (%) ⁽³⁾	74,5%	72,9%	+1,7 pp
GLA (gross leaseable area) m ²	1.863.839	1.919.814	-2,91%
Metros arrendados promedio anual m ²	1.772.778	1.803.359	-1,70%
Ocupación promedio % consolidada	95,1 %	93,9 %	1,16 pp
Ocupación promedio industrial Chile-Perú %	96,6 %	95,8 %	1,06 pp
Deuda financiera neta ⁽⁴⁾ /EBITDA ⁽²⁾ UDM	10,34	12,03	-1,69X
Activos libres / deuda financiera neta sin garantías	2,21	1,74	0,47X
Deuda financiera neta ⁽⁵⁾ /patrimonio	1,46	1,73	-0,27X
Cobertura de gastos financieros ⁽⁶⁾	1,66	1,56	0,10X
Calificación de riesgo (Humphreys- ICR)	AA-/AA-	AA-/AA-	N/A



Durante el año 2025, la compañía tuvo un **desempeño sólido**, avanzando decididamente en la ejecución de su plan estratégico. En un contexto marcado por un **proceso activo de desinversión de negocios no estratégicos**, la administración logró mantener el foco en el negocio principal y en la eficiencia operativa, lo que se tradujo en **mejoras relevantes en los indicadores operacionales y de rentabilidad**.

El margen EBITDA sobre ingresos de renta alcanzó un **robusto 74,5%**, reflejando un aumento de **1,7 puntos porcentuales** respecto de 2024. Este avance da cuenta del **fortalecimiento estructural del portafolio**, impulsado por la mejora en la eficiencia en la operación.

El **GLA total** alcanzó **1.863.839 m²**, registrando una **disminución interanual de 2,9%**, mientras que la **superficie promedio arrendada** también presentó una reducción algo menor de **1,7%**. Ambos efectos se explican principalmente por las **desinversiones en activos no estratégicos**, destacando las ventas de **Miraflores B2, Miramar, Manor y Lurín Frío Lote 2**. Como resultado, la **ocupación promedio del portafolio** se situó en **95,1%**, lo que representa un **incremento de 1,16 puntos porcentuales** respecto del mismo período del año anterior, junto con una **mejora de 1,06 puntos porcentuales en la ocupación promedio del portafolio industrial**.

La estrategia de foco y optimización del portafolio se tradujo también en una **mejora sustancial del apalancamiento financiero**. La deuda financiera neta sobre EBITDA se redujo a **10,34 veces**, lo que implica una **disminución interanual de 1,69 veces**, reforzando la solidez financiera de la compañía.

Adicionalmente, el indicador de **activos libres sobre deuda financiera neta sin garantías** aumentó a **2,21 veces**, mientras que la **cobertura de gastos financieros** se incrementó a **1,66 veces**. La **clasificación de riesgo** se mantuvo en **AA-/AA-**, confirmando la estabilidad del perfil crediticio de la compañía.

Resultados Consolidados (1/2)

CLP\$MM	4T25	4T24	Var(%)	2025	2024	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	50.777	46.752	8,61%	195.092	198.139	-1,54%
Costo de ventas	-19.163	-16.869	13,60%	-73.124	-73.829	-0,96%
Ganancia bruta	31.614	29.883	5,79%	121.969	124.310	-1,88%
Gasto de administración	-4.170	-4.757	-12,34%	-14.673	-24.351	-39,74%
Otros ingresos por función	124.977	33.997	267,61%	149.154	80.128	86,14%
Otros gastos por función	-262	-164	60,14%	-1.485	-789	88,08%
Ganancia de actividades operacionales	152.159	58.959	158,08%	254.965	179.298	42,20%
Ingresos financieros	911	740	23,17%	4.408	2.125	107,45%
Costos financieros	-17.580	-15.401	14,15%	-66.195	-65.605	0,90%
Participación empresas relacionadas	4	15	-75,10%	199	11	1891,64%
Otras ganancias (pérdidas)	-10.722	-6.420	67,01%	-20.744	-12.898	60,84%
Diferencias de cambio	1.445	2.750	-47,44%	13.533	3.346	304,47%
Resultados por unidades de reajuste	-6.559	-13.977	-53,07%	-35.826	-44.494	-19,48%
Ganancia antes de impuestos	119.658	26.665	348,75%	150.341	61.783	143,34%
Gasto por impuestos a las ganancias	-52.248	-16.139	223,73%	-79.736	-28.874	176,16%
Ganancia procedente de op. disc.	—	-1.039	N/A	-339	-1.697	N/A
Ganancia (pérdida)	67.410	9.487	610,56%	70.266	31.212	125,12%
Ganancia atribuible a los prop. cont.	50.535	20.767	143,35%	54.298	39.845	36,27%
Ganancia atribuible a prop. no cont.	16.875	-11.280	-249,60%	15.969	-8.633	-284,97%
EBITDA	4T25	4T24	Var(%)	2025	2024	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	50.777	46.752	8,61%	195.092	198.139	-1,54%
Costo de ventas	-19.163	-16.869	13,60%	-73.124	-73.829	-0,96%
Gasto de administración	-4.170	-4.757	-12,34%	-14.673	-24.351	-39,74%
Amortización y depreciación	811	653	24,13%	2.467	2.163	14,07%
EBITDA	28.255	25.779	9,60%	109.762	102.122	7,48%

Durante 2025, los **ingresos de actividades ordinarias** alcanzaron **\$195.092 millones**, lo que representa una disminución de 1,5% respecto del cierre del año anterior, explicada principalmente por la venta del negocio logístico. En contraste, el negocio de renta industrial creció un **6,5%** durante el mismo período.

Los **costos de ventas** registraron una disminución de **1%** respecto de 2024, pese al aumento de las contribuciones en un 12,5%, lo que refleja una mayor eficiencia en la gestión operativa.

Los **gastos de administración** registraron disminuciones, explicadas principalmente por la eliminación de costos asociados a los negocios enajenados.

Como resultado de lo anterior, el **EBITDA** del período totalizó **\$109.762 millones**, registrando un incremento de **7,5%** respecto del año anterior, lo que refleja una mejora en la **rentabilidad operativa**.

Durante 2025, los otros ingresos por función registraron un aumento significativo, explicado principalmente por el **incremento en el valor de las propiedades de inversión**, como resultado de condiciones más favorables del mercado inmobiliario, lo que impactó positivamente la valorización de los activos.

En cuanto a los **costos financieros**, estos se mantuvieron relativamente estables en comparación con 2024. No obstante, el cuarto trimestre de 2025 incluye costos asociados a **prepagos de deuda**, por lo que se espera que en 2026 dichos costos se establezcan en un nivel inferior.

Resultados Consolidados (2/2)

CLP\$MM	4T25	4T24	Var(%)	2025	2024	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	50.777	46.752	8,61%	195.092	198.139	-1,54%
Costo de ventas	-19.163	-16.869	13,60%	-73.124	-73.829	-0,96%
Ganancia bruta	31.614	29.883	5,79%	121.969	124.310	-1,88%
Gasto de administración	-4.170	-4.757	-12,34%	-14.673	-24.351	-39,74%
Otros ingresos por función	124.977	33.997	267,61%	149.154	80.128	86,14%
Otros gastos por función	-262	-164	60,14%	-1.485	-789	88,08%
Ganancia de actividades operacionales	152.159	58.959	158,08%	254.965	179.298	42,20%
Ingresos financieros	911	740	23,17%	4.408	2.125	107,45%
Costos financieros	-17.580	-15.401	14,15%	-66.195	-65.605	0,90%
Participación empresas relacionadas	4	15	-75,10%	199	11	1891,64%
Otras ganancias (pérdidas)	-10.722	-6.420	67,01%	-20.744	-12.898	60,84%
Diferencias de cambio	1.445	2.750	-47,44%	13.533	3.346	304,47%
Resultados por unidades de reajuste	-6.559	-13.977	-53,07%	-35.826	-44.494	-19,48%
Ganancia antes de impuestos	119.658	26.665	348,75%	150.341	61.783	143,34%
Gasto por impuestos a las ganancias	-52.248	-16.139	223,73%	-79.736	-28.874	176,16%
Ganancia procedente de op. disc.	—	-1.039	N/A	-339	-1.697	N/A
Ganancia (pérdida)	67.410	9.487	610,56%	70.266	31.212	125,12%
Ganancia atribuible a los prop. cont.	50.535	20.767	143,35%	54.298	39.845	36,27%
Ganancia atribuible a prop. no cont.	16.875	-11.280	-249,60%	15.969	-8.633	-284,97%
EBITDA	4T25	4T24	Var(%)	2025	2024	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	50.777	46.752	8,61%	195.092	198.139	-1,54%
Costo de ventas	-19.163	-16.869	13,60%	-73.124	-73.829	-0,96%
Gasto de administración	-4.170	-4.757	-12,34%	-14.673	-24.351	-39,74%
Amortización y depreciación	811	653	24,13%	2.467	2.163	14,07%
EBITDA	28.255	25.779	9,60%	109.762	102.122	7,48%

La cuenta **otras ganancias (pérdidas)** presentó un **resultado negativo de \$20.744 millones en 2025**, en comparación con una **pérdida de \$12.898 millones en 2024**, reflejando un **mayor impacto de efectos no recurrentes** durante el ejercicio. Esta variación se explica principalmente por las **pérdidas asociadas a la venta de negocios** realizadas en el marco del proceso de desinversión. Este efecto corresponde a un **evento extraordinario**, no vinculado al desempeño operativo recurrente de la compañía.

Las **diferencias de cambio** contribuyeron **positivamente en \$13.533 millones**, explicadas principalmente por la **devaluación del dólar**, la cual disminuyó el valor de la deuda en dólares, que la compañía tiene en Perú y Estados Unidos, al expresarlas en la moneda funcional del balance.

Por su parte, los **resultados por unidad de reajuste** registraron una **contribución negativa** menor a la observada en 2024, explicada por una menor inflación durante 2025 (3,5% vs 4,5%), lo que tuvo un menor impacto sobre el stock de deuda reajutable.

El **incremento en el gasto por impuesto a las ganancias** se explica principalmente por el reconocimiento de impuestos diferidos asociados al origen y reverso de diferencias temporales, particularmente aquellas relacionadas con la valorización de propiedades de inversión y con el deterioro de activos por pérdidas tributarias.

Finalmente, cabe destacar que hubo una **ganancia atribuible a los propietarios controladores de \$54.298 millones**, un **36,3%** mayor que el período anterior.

Resultados por Segmento

Los ingresos por renta inmobiliaria alcanzaron **\$195.799 millones**, lo que representa un aumento de **6,7%** respecto del 2024.

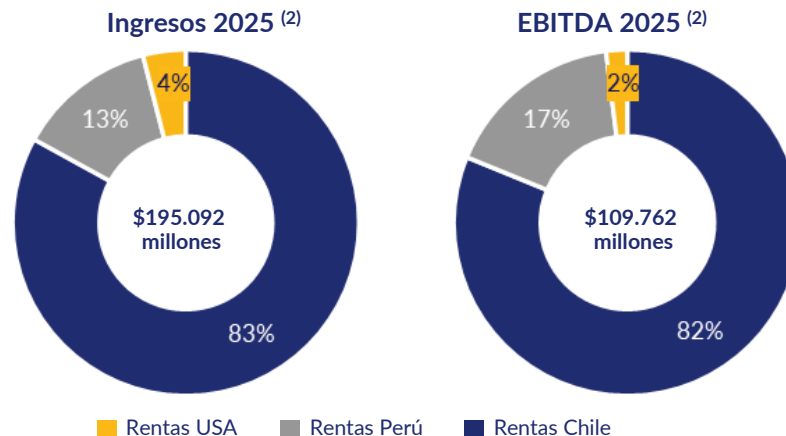
En este contexto, **Rentas Chile** registró ingresos por **\$162.105 millones**, con un crecimiento de **6,9%** respecto al 2024, consolidándose como el principal motor de crecimiento del período.

Por su parte, **Rentas Perú** alcanzó ingresos por **\$25.173 millones**, registrando un aumento de **6,2%** respecto del año 2024, asociada a efectos de una sólida gestión de los activos y la consolidación del negocio en Perú.

En tanto, **Rentas USA** totalizó **\$8.522 millones**, con un leve aumento de **2,7%** respecto 2024.

Durante 2025, no se registraron **ingresos provenientes de operaciones logísticas**, como consecuencia de la venta de dichos negocios. Este proceso también implicó una **disminución significativa de los ajustes de consolidación** registrados en la cuenta otros. Como resultado conjunto de ambos efectos, los **ingresos se redujeron en aproximadamente \$15.200 millones** producto de la desinversión de estos negocios.

A nivel consolidado, el negocio de **rentas Chile** concentró el **83%** de los **ingresos** y el **82%** del **EBITDA** del año, mientras que **Perú** y **USA** representaron un **13%** y **4%** para los ingresos, mientras que para el **EBITDA** representaron el **17%** y el **2%** respectivamente, consolidando la estrategia de renta industrial tanto en Chile como Perú.



Ingresos por segmento

Ingresos	2025	2024	Var(%)
Renta Inmobiliaria	195.799	183.588	6,7%
Rentas Chile	162.105	151.588	6,9%
Rentas Perú	25.173	23.699	6,2%
Rentas USA	8.522	8.301	2,7%
Logística	-	22.337	N/A
Otros ⁽¹⁾	-706	-7.785	90,9%
Total	195.092	198.139	-1,5%

Balance Activos

CLP\$ MM	2025	2024	Δ MM\$	Var (%)
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	88.290	44.519	43.771	98,3%
Otros activos financieros	2.029	—	2.029	100,0%
Otros activos no financieros	16.875	19.977	-3.102	-15,5%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11.316	14.323	-3.007	-21,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	134	1.892	-1.758	-92,9%
Activos por impuestos	3.737	9.491	-5.754	-60,6%
Activos disponibles para la venta corriente	64.035	219.110	-155.074	-70,8%
Total activo corriente	186.416	309.311	-122.894	-39,7%
Activos no corrientes				
Otros activos financieros	—	1.904	-1.904	-100,0%
Otros activos no financieros	324	742	-417	-56,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	633	673	-40	-5,9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	5	2	34,1%
Inv. contabilizadas ut. el mét de la participación	1.535	1.366	170	12,4%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.252	3.266	-14	-0,4%
Propiedades, planta y equipo	2.284	2.249	35	1,5%
Propiedad de inversión	2.111.788	1.961.768	150.020	7,6%
Activos por impuestos diferidos	15.523	13.875	1.649	11,9%
Total activo no corriente	2.135.347	1.985.847	149.500	7,5%
Total activos	2.321.764	2.295.158	26.605	1,2%

Al 31 de diciembre de 2025, el total de activos alcanzó **\$2.321.764 millones**, registrando un aumento de **1,2%** respecto del cierre de 2024.

Los activos corrientes totalizaron **\$186.416 millones**, registrando una disminución de **39,7%** respecto del cierre del ejercicio anterior. Esta variación se explica principalmente por las **desinversiones realizadas durante el período**, asociadas a la **venta de activos no estratégicos por \$155.074 millones**, en línea con el **plan financiero y de focalización del portafolio** de la compañía.

En relación con la **caja y equivalentes** aumentaron a **\$88.290 millones**, casi duplicándose respecto de 2024, como resultado de una mayor generación de flujos asociados a la venta de activos no core y flujos provenientes de financiamiento, relacionados a la emisión del bono serie J.

Por su parte, los **activos no corrientes** alcanzaron **\$2.135.347 millones**, aumentando **7,5%**, impulsados principalmente por la mayor valorización de las propiedades de inversión, que se incrementaron en **\$150.020 millones**.



Balance Pasivos y Patrimonio

CLP\$ MM	2025	2024	Δ MM\$	Var (%)
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros	119.763	151.409	-31.646	-20,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17.925	25.285	-7.360	-29,1%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7.255	5.036	2.219	44,1%
Otras provisiones	83	76	7	8,6%
Pasivos por impuestos	8.435	4.922	3.513	71,4%
Provisiones por beneficios a los empleados	3.665	4.592	-927	-20,2%
Otros pasivos no financieros	160	341	-181	-53,2%
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	—	55.183	-55.183	-100,0%
Total pasivo corriente	157.285	246.845	-89.560	-36,3%
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros	1.114.010	1.130.721	-16.711	-1,5%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	18.335	23.390	-5.055	-21,6%
Pasivo por impuestos diferidos	240.023	172.210	67.812	39,4%
Otros pasivos no financieros	13.055	13.583	-527	-3,9%
Total pasivo no corriente	1.385.423	1.339.904	45.520	3,4%
Total pasivos	1.542.709	1.586.749	-44.040	-2,8%
Patrimonio				
Capital emitido	221.816	221.816	—	—%
Otras reservas	97.451	85.697	11.754	13,7%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	268.000	234.310	33.689	14,4%
Resultado del ejercicio	54.298	39.845	14.453	36,3%
Total patrimonio controlador	641.565	581.669	59.896	10,3%
Participaciones no controladoras	137.490	126.741	10.749	8,5%
Total patrimonio	779.055	708.410	70.646	10,0%
Total pasivos y patrimonio	2.321.764	2.295.158	26.605	1,2%

Fuente: Megacentro, datos a diciembre 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, el total de pasivos ascendió a **\$1.542.709 millones**, registrando una disminución de **2,8%** respecto del cierre de 2024. Esta variación se explica principalmente por la reducción de los pasivos corrientes, parcialmente compensada por el aumento de los pasivos no corrientes.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron **\$157.285 millones**, registrando una **disminución interanual de 36,3%**, impulsada principalmente por el refinanciamiento de un crédito asociado a Lurín y a la baja de pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta, en el marco del proceso de desinversión ejecutado durante el período.

Por su parte, los **pasivos no corrientes** alcanzaron **\$1.385.423 millones**, registrando un aumento de **3,4%** respecto del cierre del ejercicio anterior. Esta variación se explica principalmente por el incremento en los **pasivos por impuestos diferidos por \$67.812 millones**, asociado al impuesto generado por la revalorización de las propiedades de inversión, lo que corresponde a un efecto contable sin impacto en la caja del período.

Finalmente, el patrimonio total ascendió a **\$779.055 millones**, registrando un aumento de **10,0%** respecto del cierre de 2024.



Megacentro Noviciado

Flujo de Efectivo Resumido



Megacentro Lurín

	2025	2024	Δ MM\$	Var (%)
Flujo neto de la operación	102.741	91.719	11.022	12,0%
Flujo neto de inversión	11.751	-30.060	41.811	-139,0%
Flujo neto de financiamiento	-69.785	-32.114	-37.671	117,3%
Flujo de efectivo neto	44.706	29.545	15.162	51,3%
Efectos de la variación en la tasa de cambio	-935	1.772	-2.707	-152,8%
Efectivo y equivalente al inicio de período	44.519	13.202	31.316	237,2%
Efectivo y equivalente al final de período	88.290	44.519	43.771	98,3%

Al cierre de diciembre de 2025, el **flujo de efectivo generado por actividades de operación** alcanzó **\$102.741 millones**, registrando un incremento de **\$11.022 millones** respecto del mismo período de 2024, explicado principalmente por una mayor generación operacional durante el ejercicio.

El **flujo neto de inversión** fue positivo por **\$11.751 millones**, lo que representa una variación favorable de **\$41.811 millones** en comparación con el ejercicio anterior, debido principalmente a los flujos asociados a la **venta de activos no estratégicos** concretadas durante el período.

Por su parte, el flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento totalizó **CLP\$-69.785 millones**, reflejando un mayor uso de caja respecto de 2024, asociado al pago regular de obligaciones financieras, así como a prepagos de financiamiento, cuyos montos superaron las nuevas deudas contratadas, incluyendo la emisión de bonos corporativos.

Como resultado de lo anterior, el efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del período ascendieron a **\$88.290 millones**, aumentando en **\$43.771 millones** respecto del cierre de 2024.

Indicadores Financieros

Indicadores de liquidez	2025	2024	Δ	Var%	Covenant Límite
Razón de liquidez ⁽¹⁾	1,19	1,25	-0,06	-5,2%	-
Razón ácida ⁽²⁾	1,19	1,25	-0,06	-5,2%	-
Indicadores de endeudamiento	2025	2024	Δ	Var%	Covenant Límite
Margen EBITDA ingresos totales ⁽³⁾	56,3%	51,5%	4,72%	9,2%	-
Margen EBITDA ingresos renta (%) ⁽⁴⁾	74,5%	72,9%	1,58%	2,2%	-
Razón de endeudamiento ⁽⁵⁾	1,98	2,24	-0,26	-11,6%	-
Deuda financiera neta ⁽⁶⁾ /patrimonio	1,46	1,73	-0,27	-15,8%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera ⁽⁷⁾ / patrimonio	1,57	1,80	-0,23	-12,7%	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera neta ⁽⁶⁾ / patrimonio ajustado ⁽⁸⁾	1,46	1,74	-0,28	-16,2 %	Covenant ≤ 2,5x
Deuda financiera neta ⁽⁹⁾ /EBITDA UDM ⁽¹⁰⁾	10,34	12,03	-1,69	-14,0%	-
Cobertura de gastos financieros netos ⁽¹¹⁾	1,66	1,56	0,10	6,3 %	-
Activos libres ⁽¹²⁾ / deuda financiera neta sin garantías ⁽¹³⁾	2,21	1,74	0,47	26,9%	Covenant ≥ 1,3x
Proporción deuda corto plazo ⁽¹⁴⁾	0,10	0,16	-0,06	-36,3%	-
Proporción deuda largo plazo ⁽¹⁵⁾	0,90	0,84	0,06	6,9%	-



Megacentro Marathon

Al cierre de diciembre de 2025, la Compañía mantuvo una **holgada posición de cumplimiento** respecto de sus **covenants financieros**, reflejando una mejora en sus indicadores de endeudamiento y cobertura.

El indicador de **deuda financiera neta sobre patrimonio** se ubicó en **1,46 veces**, registrando una disminución de **0,27 veces** respecto del cierre de 2024 y manteniéndose cómodamente por debajo del límite establecido de 2,50 veces. De igual forma, la **deuda financiera neta sobre EBITDA UDM disminuyó a 10,34 veces**, evidenciando una mejora respecto del ejercicio anterior, explicada principalmente por el mayor **EBITDA y caja generada por la desinversiones de negocios y activos no core**.

Adicionalmente, el indicador de **activos libres sobre deuda financiera neta sin garantías** alcanzó **2,21 veces**, superior al registrado al cierre de 2024 y cumpliendo el **covenant mínimo de 1,74 veces**, lo que refuerza la solidez de la estructura financiera. En tanto, la **cobertura de gastos financieros netos aumentó a 1,66 veces**, reflejando una mayor capacidad de generación de flujos para atender las obligaciones financieras.

Fuente: Megacentro, datos a diciembre 2025 (1) Activos corrientes / pasivos corrientes (2) (Activos corrientes -inventarios) / pasivos corrientes (3) Resultado operacional, incluidas las sociedades fusionadas o absorbidas dentro del holding, excluida la depreciación, amortización, efectos NIIF 16 desde abril 2025 a junio 2025(4) Margen EBITDA: EBITDA/ Ingresos por rentas (5)Pasivos totales/patrimonio total (6) Otros pasivos financieros corrientes + otros pasivos financieros no corrientes –efectivos y equivalentes al efectivo (7) Otros pasivos financieros corrientes + otros pasivos financieros no corrientes (8) Patrimonio total –cuentas por cobrar EERRR (9)Otros pasivos financieros corrientes + otros pasivos financieros no corrientes –efectivos y equivalentes al efectivo –pasivos por arrendamiento(DDU) (10) Resultado operacional, incluidas las sociedades fusionadas o absorbidas dentro del holding, excluida la Depreciación, Amortización, efectos NIIF 16 durante el periodo analizado de 12 meses móviles(10) EBITDA/ Costos Financieros de 12 meses móviles (12) Activos Inmobiliarios Totales, sin considerar aquellos sobre los que se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor del acreedor o que estén asociados a una operación de leasing financiero (13) Deuda financiera neta, sin incluir aquellos pasivos financieros respecto de los cuales se haya otorga de una hipoteca o prenda en favor del acreedor o que estén asociados a una operación de leasing financiero (14) Total pasivos corrientes/pasivos totales (15) Total pasivos no corrientes/pasivos totales.

03

Desarrollos



Proyectos en Ejecución

Centro	Proyecto	País	GLA m²	Apertura	Estado de avance
Proyectos en construcción propios					
Industriales Sur	Eta 6, Industriales Sur	Perú	42.500	Enero-2026	100% ⁽¹⁾
Buenaventura	Ampliación Axiolong	Chile	6.000	Enero-2026	98%
Miraflores Rúkan	Ampliación y cámara de frío	Chile	1.500	Julio-2026	8%
Proyectos en construcción para la venta o de terceros					
Chicureo	BTS a Construmart	Chile	5.500	Octubre-2026	14%
Buenaventura Meli II	Segunda nave Mercado Libre	Chile	100.000	Septiembre-2026	13%
Proyectos en etapa de factibilidad o estudio					
Noviciado II	Desarrollo en 3 etapas de parque logístico	Chile	38.500	N/A	N/A
El Peñón	Parque logístico en la comuna de San Bernardo	Chile	66.500	N/A	N/A



Eta 6, Industriales Sur

Desarrollo: Industriales Sur

Expansión Industriales Sur – Etapa 6

Ubicación: Perú- Lurín

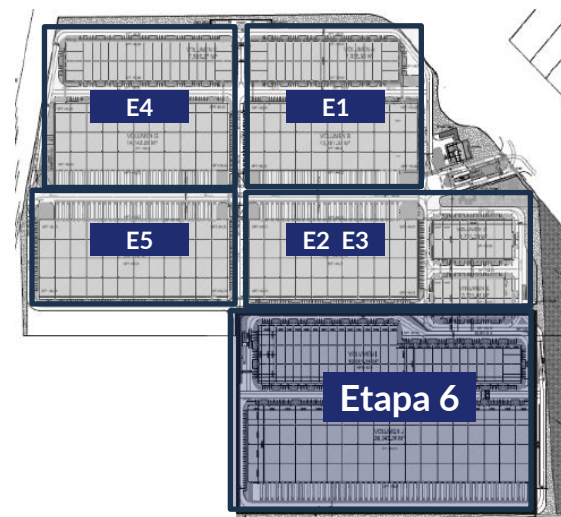
Formato: Industrial

Fecha apertura: 2026

GLA Actual: 84.165 m²

GLA Adicional: 42.500 m²

Estado de avance físico: 100%



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

Al 31 de diciembre del 2025 la obra se encuentra finalizada y se espera recibir la conformidad de obra durante el primer semestre del 2026.

La etapa seis consiste en 42.500 metros cuadrados adicionales en dos naves, una logística y en una Flex. Con esta expansión, Industriales Sur se posiciona como uno de los centros industriales más grandes de la ciudad de Lima.

Banco de terrenos

Para desarrollo (584.000 m²)

Para la venta (308.500 m²)



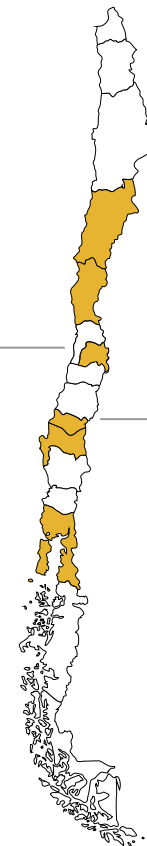
San Bernardo, El Peñón
Santiago
143.000 m²

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



Copiapó II
Copiapó
94.000 m²

Coquimbo Panul
Coquimbo
100.000 m²

Megapuerto
Santiago
52.000 m²

Chicureo
Santiago
41.000 m²

Los Trapenses Poniente
Santiago
8.500 m²

Vicuña Mackenna
Santiago
6.000 m²

Saesa
Puerto Montt
7.000 m²

04

Sostenibilidad



Compromiso ESG



Más de 7 años comprometidos con nuestra certificación B.



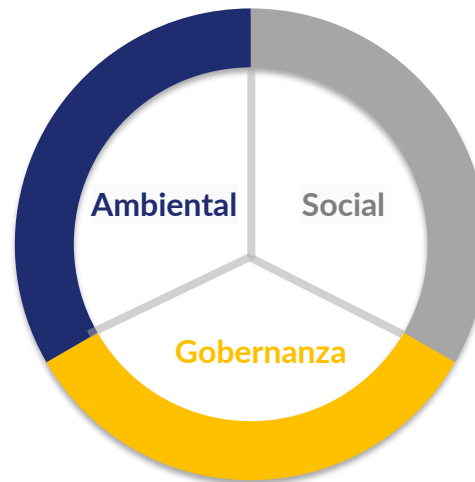
Participación en la evaluación de sostenibilidad GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).



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



Establecimos metas en base a la guía Building bajo el estandar SBT para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.



Megacentro Aeroparque

Sostenibilidad: Compromiso Ambiental

7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE 	Proporción Energía Renovable Megacentro Chile	2022 29,5%	2023 44,5%	2024 61,7%	2025 70,0%
11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES 	% de infraestructura certificada con normas ISO	2022 8,5%	2023 8,5%	2024 8,5%	2025 35,0%
12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES 	Ton recicladas Megacentro Chile	2022 365	2023 305	2024 480	2025 1.022
13 ACCIÓN POR EL CLIMA 	Emisiones¹ Corporativas tonCO2eq	2022 76.127	2023 61.316	2024 51.779	2025 En proceso de medición
17 ALIANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS 	Empresas de la cadena de valor capacitadas en temas ambientales	2022 -	2023 -	2024 23	2025 60

Sostenibilidad: Compromiso Social

Cierre Programa Coro Ciudadano Ochagavía 2025

- Cierre de la 4ª versión del Coro Ciudadano Ochagavía con presentación abierta a la comunidad.
- Actividad que fortalece vínculos territoriales y fomenta la participación cultural.

Comunicación Comportamiento Clientes

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

Instalación de sensores de Ruido en distintos centros

- Instalación de medidores de ruido en MC Temuco, MC San Bernardo, MC Marathon y MC Puerto Montt.
- Medida orientada a monitorear y gestionar preventivamente los niveles de ruido.

Mesas de Trabajo con comunidades

- Fortalecimiento del trabajo comunitario en El Umbral (Chicureo) mediante reuniones periódicas informativas.
- Coordinación permanente con la Junta de Vecinos René Schneider, promoviendo diálogo y transparencia.



05

Seguimiento Plan Estratégico



Seguimiento del plan estratégico

En 2024, la compañía redefinió su plan estratégico, estructurándolo en cuatro pilares fundamentales. Durante 2025, la compañía avanzó en la implementación de diversas iniciativas orientadas a dar cumplimiento a cada uno de estos pilares, consolidando así la ejecución del plan y sentando las bases para el crecimiento sostenible y la creación de valor de largo plazo

ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO RENTABLE



Enfocar el crecimiento en el negocio de renta industrial



Apalancar el crecimiento de renta industrial con clientes estratégicos



Fortalecer la plataforma de administración



Alcanzar una solvencia financiera que maximice el spread del negocio

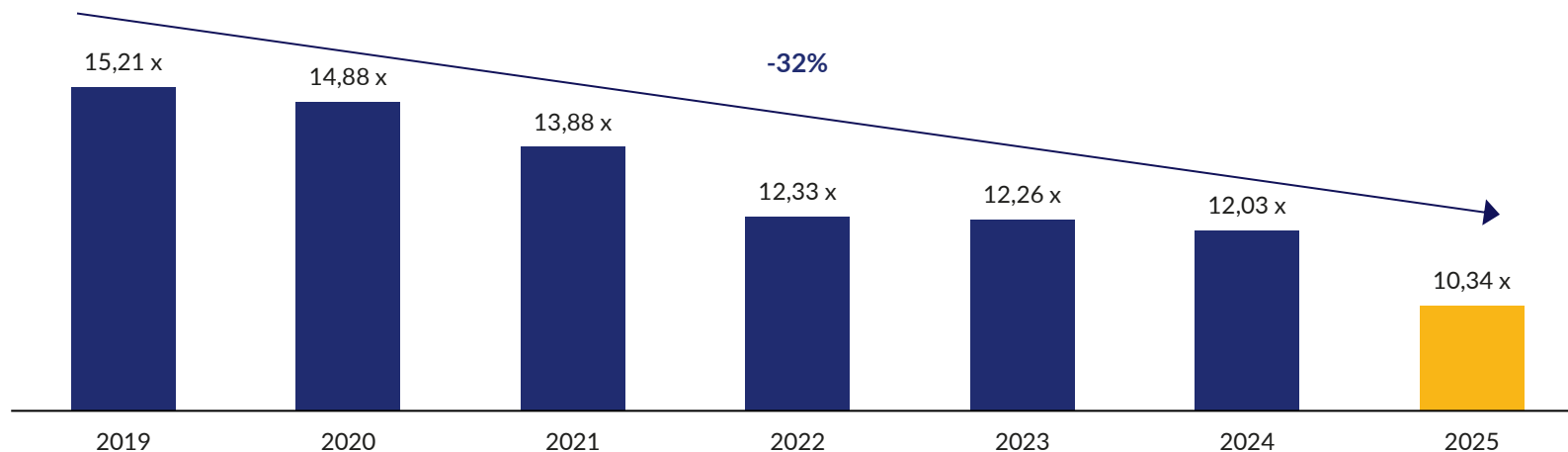
PRINCIPALES HITOS DEL PLAN ESTRATÉGICO

1. Sexta etapa industriales Sur, Lima Perú
2. Compra terreno San Pedro III, Concepción
3. Compra terreno Noviciado 2, Santiago
4. Ampliaciones (Rukan-Axionlog-UC Christus) – Paneles Solares
5. Venta de Mega logística
6. Venta de Megafrio
7. Venta de Torremayor Los Trapenses
8. Desinversiones en USA MC Miramar y MC Manor
9. Venta frío Lurín
10. Etapa II Mercado Libre, Santiago
11. Mercado Libre en Lima, Perú
12. Actualización marca Megacentro y Mi Bodega
13. Estudio de los clientes
14. Centralización de procesos administrativos
15. Segregación de funciones y especialización de áreas
16. Rediseño de procesos y procedimientos
17. Optimización de sistemas y activación de funcionalidades en SAP
18. Optimización dotación
19. Externalización de servicios de seguridad
20. Mejora de DFN/EBITDA y de margen EBITDA
21. Diversificación de las fuentes de financiamiento: emisión bono corporativo
2024 - MM 2 UF tasa 3,54%
2025 - MM 1 UF tasa 3,42%

Ejecución del plan estratégico: salud financiera

La ejecución disciplinada del plan estratégico ha permitido mejorar diversos indicadores de desempeño de la compañía, destacando la significativa reducción del nivel de apalancamiento, medida a través del ratio de deuda financiera neta sobre EBITDA

Evolución del DFN/EBITDA





06

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.





07

Estados Financieros Consolidados

Estado de Resultado

CLP\$MM	4T25	4T24	Var(%)	2025	2024	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	50.777	46.752	8,61%	195.092	198.139	-1,54%
Costo de ventas	-19.163	-16.869	13,60%	-73.124	-73.829	-0,96%
Ganancia bruta	31.614	29.883	5,79%	121.969	124.310	-1,88%
Gasto de administración	-4.170	-4.757	-12,34%	-14.673	-24.351	-39,74%
Otros ingresos por función	124.977	33.997	267,61%	149.154	80.128	86,14%
Otros gastos por función	-262	-164	60,14%	-1.485	-789	88,08%
Ganancia de actividades operacionales	152.159	58.959	158,08%	254.965	179.298	42,20%
Ingresos financieros	911	740	23,17%	4.408	2.125	107,45%
Costos financieros	-17.580	-15.401	14,15%	-66.195	-65.605	0,90%
Participación empresas relacionadas	4	15	-75,10%	199	11	1891,64%
Otras ganancias (pérdidas)	-10.722	-6.420	67,01%	-20.744	-12.898	60,84%
Diferencias de cambio	1.445	2.750	-47,44%	13.533	3.346	304,47%
Resultados por unidades de reajuste	-6.559	-13.977	-53,07%	-35.826	-44.494	-19,48%
Ganancia antes de impuestos	119.658	26.665	348,75%	150.341	61.783	143,34%
Gasto por impuestos a las ganancias	-52.248	-16.139	223,73%	-79.736	-28.874	176,16%
Ganancia procedente de op. disc.	—	-1.039	N/A	-339	-1.697	N/A
Ganancia (pérdida)	67.410	9.487	610,56%	70.266	31.212	125,12%
Ganancia atribuible a los prop. cont.	50.535	20.767	143,35%	54.298	39.845	36,27%
Ganancia atribuible a prop. no cont.	16.875	-11.280	-249,60%	15.969	-8.633	-284,97%
EBITDA	4T25	4T24	Var(%)	2025	2024	Var(%)
Ingresos de actividades ordinarias	50.777	46.752	8,61%	195.092	198.139	-1,54%
Costo de ventas	-19.163	-16.869	13,60%	-73.124	-73.829	-0,96%
Gasto de administración	-4.170	-4.757	-12,34%	-14.673	-24.351	-39,74%
Amortización y depreciación	811	653	24,13%	2.467	2.163	14,07%
EBITDA	28.255	25.779	9,60%	109.762	102.122	7,48%



Megacentro San Pedro II

Balance: Activos, Pasivos y Patrimonio

CLP\$ MM	2025	2024	Var (%)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	88.290	44.519	98,3%
Otros activos no financieros	16.875	19.977	-15,5%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11.316	14.323	-21,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	134	1.892	-92,9%
Activos por impuestos	3.737	9.491	-60,6%
Activos disponibles para la venta corriente	64.035	219.110	-70,8%
Total activo corriente	186.416	309.311	-39,7%
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	-	1.904	-100,0%
Otros activos no financieros	324	742	-56,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	633	673	-5,9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	5	34,1%
Inv. contabilizadas ut. el mét de la participación	1.535	1.366	12,4%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.252	3.266	-0,4%
Propiedades, planta y equipo	2.284	2.249	1,5%
Propiedad de inversión	2.111.788	1.961.768	7,6%
Activos por impuestos diferidos	15.523	13.875	11,9%
Total activo no corriente	2.135.347	1.985.847	7,5%
Total activos	2.321.764	2.295.158	1,2%

CLP\$MM	2025	2024	Var (%)
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros	119.763	151.409	-20,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17.925	25.285	-29,1%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7.255	5.036	44,1%
Otras provisiones	83	76	8,6%
Pasivos por impuestos	8.435	4.922	71,4%
Provisiones por beneficios a los empleados	3.665	4.592	-20,2%
Otros pasivos no financieros	160	341	-53,2%
Pasivos vinculados mantenidos para la venta	0	55.183	-100,0%
Total pasivo corriente	157.285	246.845	-36,3%
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros	1.114.010	1.130.721	-1,5%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	18.335	23.390	-21,6%
Pasivo por impuestos diferidos	240.023	172.210	39,4%
Otros pasivos no financieros	13.055	13.583	-3,9%
Total pasivo no corriente	1.385.423	1.339.904	3,4%
Total pasivos	1.542.709	1.586.749	-2,8%
Patrimonio			
Capital emitido	221.816	221.816	-%
Otras reservas	97.451	85.697	13,7%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	268.000	234.310	14,4%
Resultado del ejercicio	54.298	39.845	36,3%
Total patrimonio controlador	641.565	581.669	10,3%
Participaciones no controladoras	137.490	126.741	8,5%
Total patrimonio	779.055	708.410	10,0%
Total pasivos y patrimonio	2.321.764	2.295.158	1,2%

Estado de Flujo de Efectivo

\$CLP MM	4T25	2024	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	233.423	238.717	-5.294	-2,22%
Otros cobros por actividades de operación	590	-	590	N/A
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-78.032	-90.893	12.861	-14,15%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-13.845	-22.561	8.716	-38,63%
Otros pagos por actividades de operación	-14.500	-14.234	-266	1,87%
Impuestos a las ganancias pagados	-24.897	-19.310	-5.586	28,93%
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de operación	102.741	91.719	11.022	12,02%



Megacentro Buenaventura

Estado de Flujo de Efectivo

MM\$CLP	2025	2024	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Rescate de instrumentos financieros	1.889	-	1.889	NA
Dividendos recibidos	29	-	29	NA
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	-	941	-941	-100,00%
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	-302	-	-302	NA
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	9.777	-	9.777	NA
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-14	-39	25	-63,71%
Importes procedentes de la venta de activos intangibles	-	122	-122	NA
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión	44.097	-	44.097	NA
Compras de propiedades, planta y equipo	-174	-278	104	-37,48%
Compra o construcción de propiedades de inversión	-45.298	-30.194	-15.104	50,03%
Compras de activos intangibles	-818	-3.069	2.252	-73,36%
Intereses recibidos	2.564	2.386	178	7,45%
Otras entradas (salidas) de efectivo (inversión)	-	70	-70	NA
Flujo de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	11.751	-30.060	41.811	-139,09%



Estado de Flujo de Efectivo

MM\$CLP	2025	2024	Δ MM\$	Var (%)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de la emisión acciones – terceros	2.584	2.560	24	0,92 %
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	22.456	72.584	-50.129	-69,06 %
Total importes procedentes de préstamos	25.039	75.145	-50.105	-66,68 %
Dividendos pagados	-13.994	-10.746	-3.249	30,23 %
Obligaciones con el público (bonos)	39.491	76.599	-37.108	-48,44 %
Pago de obligaciones con el público	-6.889	-3.624	-3.265	90,11 %
Intereses pagados	-53.674	-55.897	2.223	-3,98 %
Pagos de préstamos	-27.209	-54.870	27.661	-50,41 %
Préstamos de entidades relacionadas	2.331	1.247	1.084	86,87 %
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-5.372	-8.376	3.004	-35,87 %
Pagos de pasivos por arrendamientos	-29.509	-51.593	22.083	-42,80 %
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	-69.785	-32.114	-37.671	117,31 %
Incremento (disminución) neta en el efectivo	44.706	29.545	15.162	51,32 %
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el Efectivo y equivalentes al efectivo	-935	1.772	-2.707	-152,79 %
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	43.771	31.316	12.455	39,77 %
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	44.519	13.202	31.316	237,20 %
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	88.290	44.519	43.771	98,32 %





Análisis Razonado

Cuarto Trimestre
2025