

Junio
2026

Megacentro

Presentación Corporativa

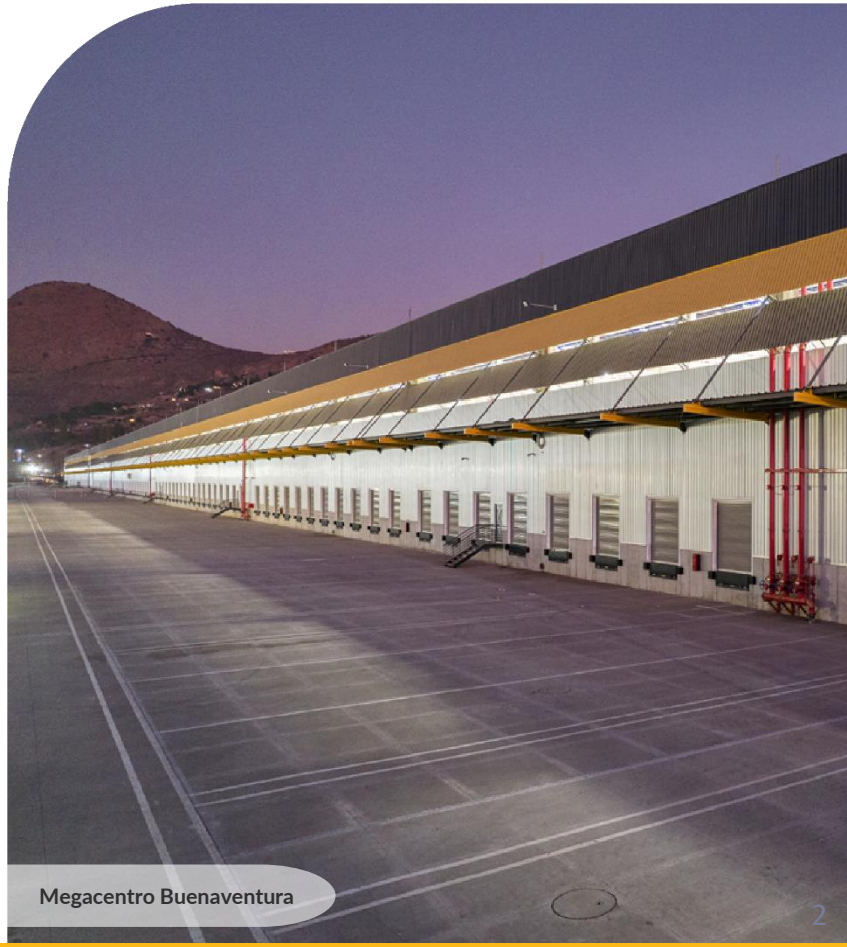
Contenidos

01 Megacentro

02 Consideraciones de inversión

03 Resumen Información Financiera

04 Pipeline de Proyectos y Banco de Terrenos



Megacentro Buenaventura


01
Megacentro

Megacentro en una Mirada

Megacentro se dedica al desarrollo, arriendo y gestión de infraestructura logística, centros de distribución, bodegaje, espacios industriales, oficinas, y locales comerciales, tanto en Chile como en Perú y Estados Unidos

1.908.835 m2 arrendables (GLA)[1] 93% Industrial	**CLP 196 miles de millones** Ingresos totales UDM[2]	**12,4% Market Share** Bodegas Industriales R. Metropolitana[5]
93% - 97% Ocupación [3] Holding – Industrial Chile	**CLP 111 miles de millones** EBITDA UDM[2]	**59** Activos Operativos
+8.000 - +1.000 Clientes Holding – Industrial	**CLP 2.083 miles de millones** AUM[4]	**AA-/ AA-** Humphreys / Moodys



Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026 (1) GLA : gross leasable área (2) UDM : últimos doce meses (3) Ocupación al cierre de junio de 2026. (4) AUM: Valor propiedades de Inversión (5) Informe GPS 2S2025.

Nuestros Segmentos de Negocio

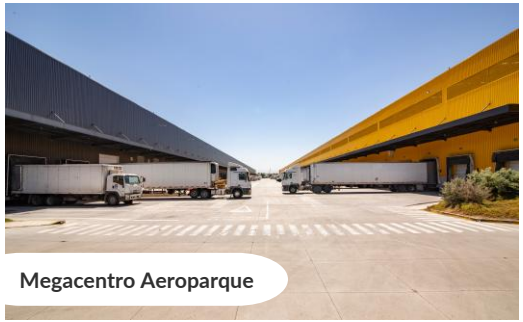
1 Industrial: Centros de Distribución y Bodegas de Almacenaje

Build to suit ("BTS")



- Centros desarrollados a medida del cliente, respaldado por un contrato de arriendo de largo plazo.
- **Contratos de largo plazo (5 - 15 años)**

Naves Logísticas



- Centros multiclientes desarrollados con estándar de un proyecto BTS (espacios y altura)
- Desde 2.000 m^2
- **Contratos de mediano plazo**

Flex



- Centros de bodegas multiclientes.
- Desde 200 m^2
- **Contratos de corto y mediano plazo**

2 Self-Storage: Minibodegas, Locales Comerciales y Oficinas

- Proyectos de uso mixto: Mini bodegas, oficinas, locales comerciales. Bodegas de superficies de 1 a 150 m^2

Nuestros Cuatro Pilares Estratégicos



Enfoque en el Negocio principal

- Foco en renta inmobiliaria industrial
- Atender creciente demanda de infraestructura de alto estándar

Crecimiento con Clientes estratégicos

- Alinear la oferta con necesidades y preferencias de los clientes
- El éxito de nuestros clientes es el motor de nuestro crecimiento

Plan Estratégico

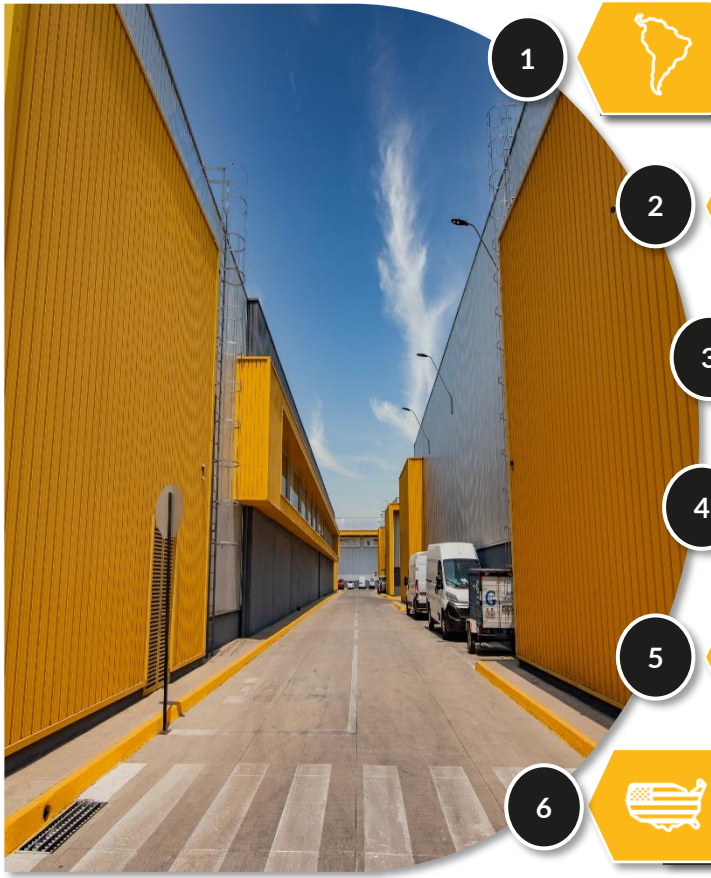
Administración eficiente

- Simplificar procesos y estructuras para mejorar eficiencia
- Implementación de SAP para decisiones ágiles y basadas en datos

Salud financiera y capital

- Reducir el endeudamiento y reorganización de activos estratégicamente
- Acceso al mercado de capitales

Enfoque en Renta Industrial

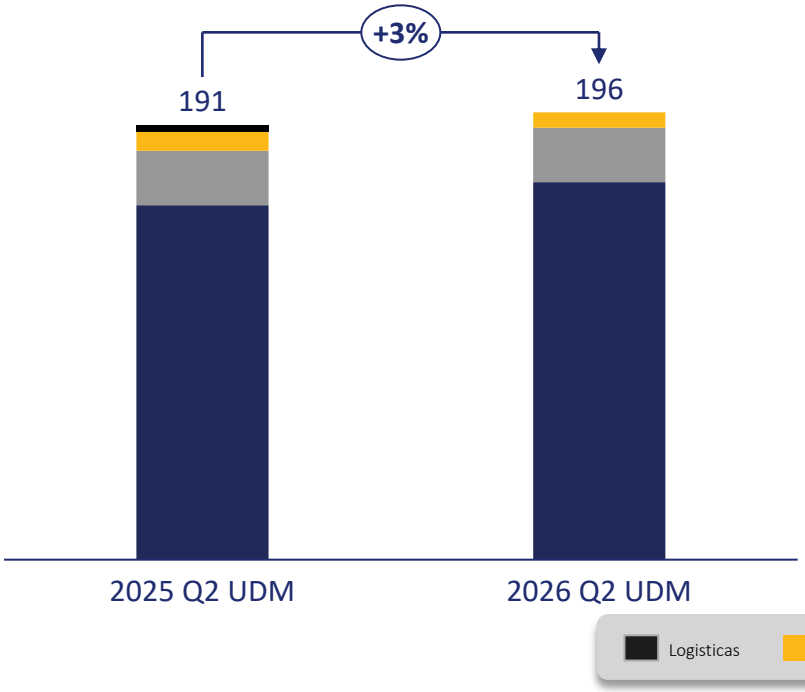


1. Crecimiento en Renta Industrial en Chile y Perú
2. Venta Megafrío
3. Venta Megalogística
4. Venta Torremayor - Los Trapenses
5. Venta Torres Habitacionales San Diego
6. Desinversiones en USA

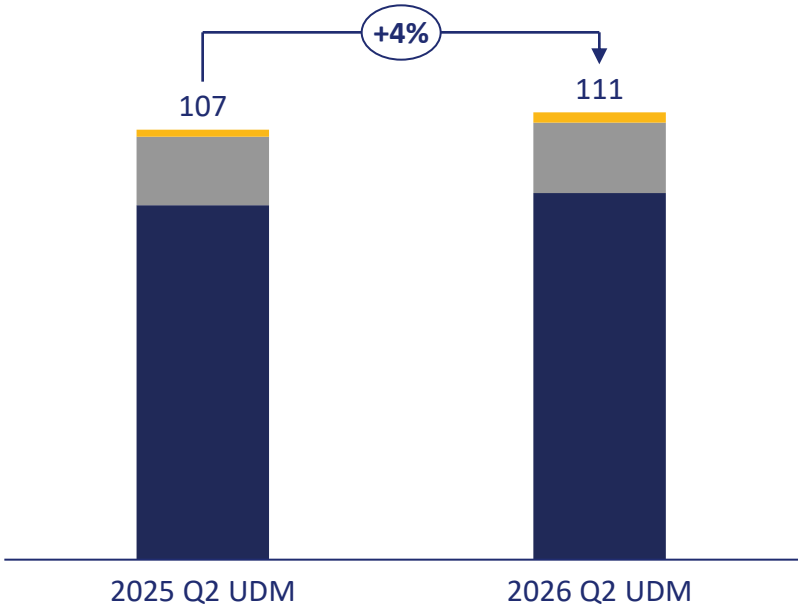
Enfoque en Renta Industrial

Ventas de activos han permitido disminuir deuda sin afectar generación de Ebitda

Ingresos de Megacentro Junio UDM 2026 – CLP miles de millones



EBITDA de Megacentro Junio UDM 2026 – CLP miles de millones



Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026. Ajustes de consolidación y gastos corporativos repartidos de manera proporcional a cada categoría.

Salud Financiera

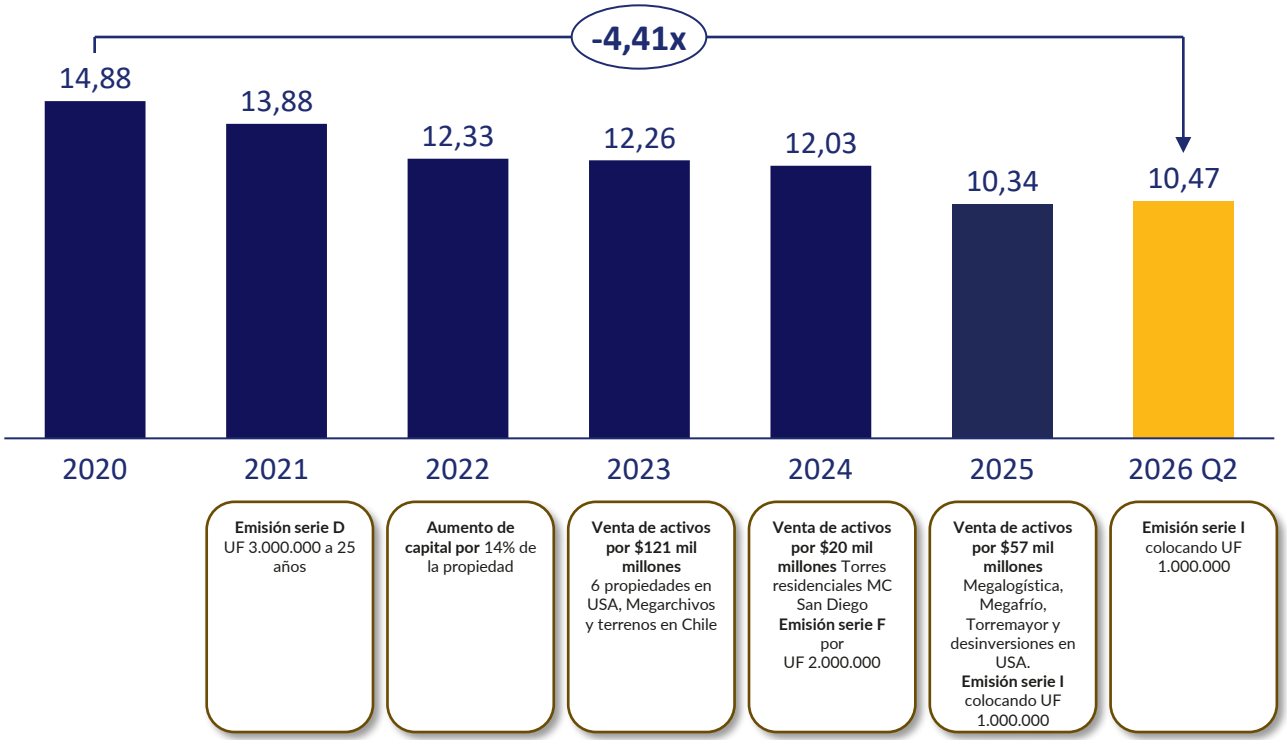
Megacentro se ha enfocado en su negocio principal y en reducir deuda, mediante desinversiones en activos no estratégicos y prepago de deuda a nivel de activos con emisiones corporativas para fortalecer su estructura financiera

Desinversiones: $ 200 mil millones

Colocaciones: UF 7 millones (bonos corporativos)

DFN/EBITDA: ↓4,41 x

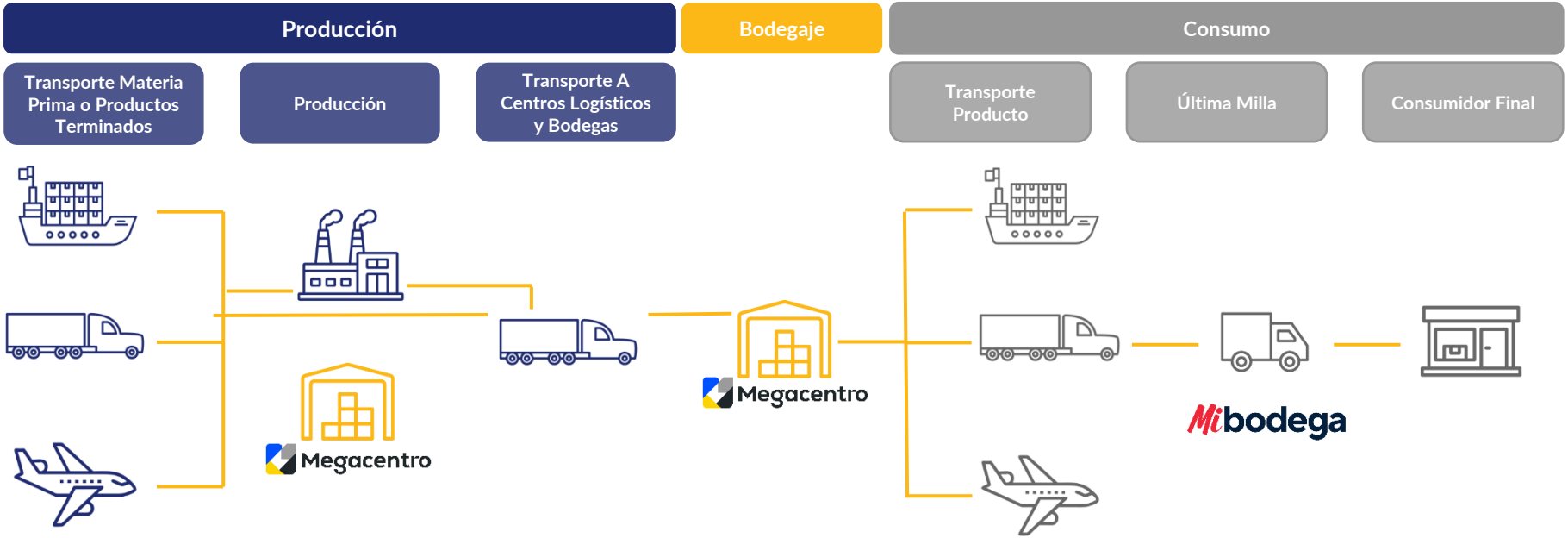
Evolución del DFN/EBITDA



Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026.

Infraestructura esencial para el comercio

Megacentro cumple un rol estratégico en el desarrollo y funcionamiento de la infraestructura de comercio en Chile.





02

Consideraciones de inversión

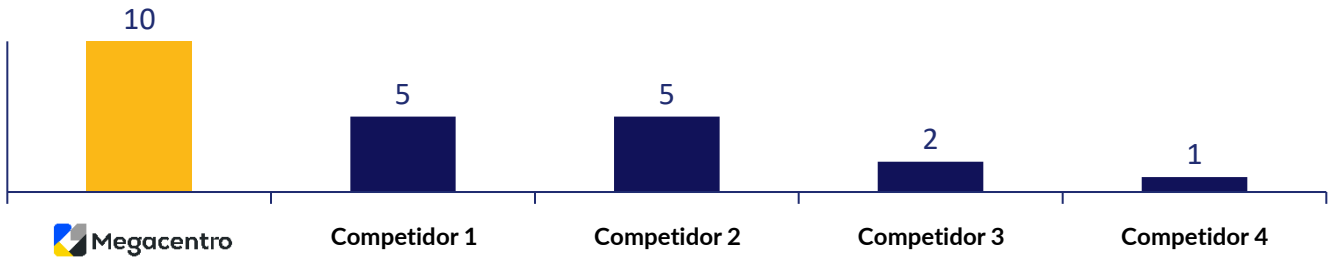
Consideraciones de Inversión



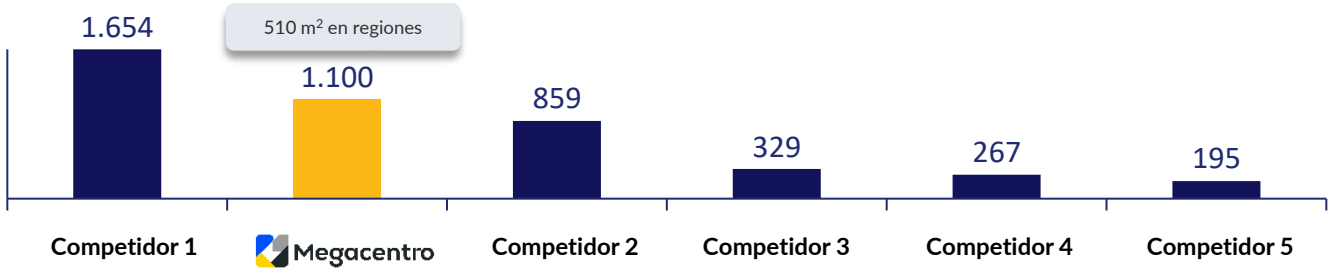
1. **LIDERAZGO EN LA INDUSTRIA**
   Trayectoria comprobada como uno de los actores claves en la industria.
2. **SÓLIDO TRACK RECORD**
   Destacada trayectoria con 30 años de liderazgo.
3. **PORTAFOLIO PREMIUM DIVERSIFICADO**
   Portafolio de 59 activos presente principalmente en Chile y sus regiones.
4. **AMPLIA BASE DE CLIENTES**
   Diversificada base de clientes (+8.000) donde ninguno supera el 7% del GLA.
5. **FORTALEZA DEL NEGOCIO CORE**
   Sostenido crecimiento de los ingresos y generación de flujos con alto porcentaje de ocupación.
6. **COMPROMISO ESG**
   Empresa B con especial enfoque con el entorno y comunidades donde opera.
7. **ROBUSTO GOBIERNO CORPORATIVO**
   Sólido equipo administrativo respaldado por accionistas de reconocido prestigio.

Liderazgo en la Industria

Footprint Nacional: Número de Regiones con Operación



GLA Competidores Industriales en la Región Metropolitana (miles de m2) (1)



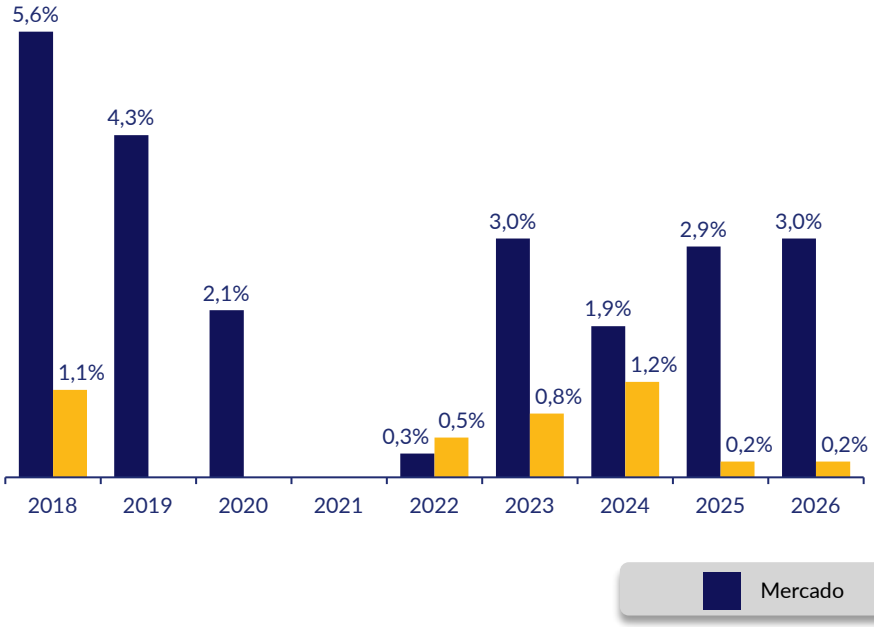


Fuente : GPS 2025 y Megacentro a junio de 2026. (1) Stock de bodegas clase 1 y 2 en la Región Metropolitana (miles de m2) a diciembre 2025, de los principales competidores.

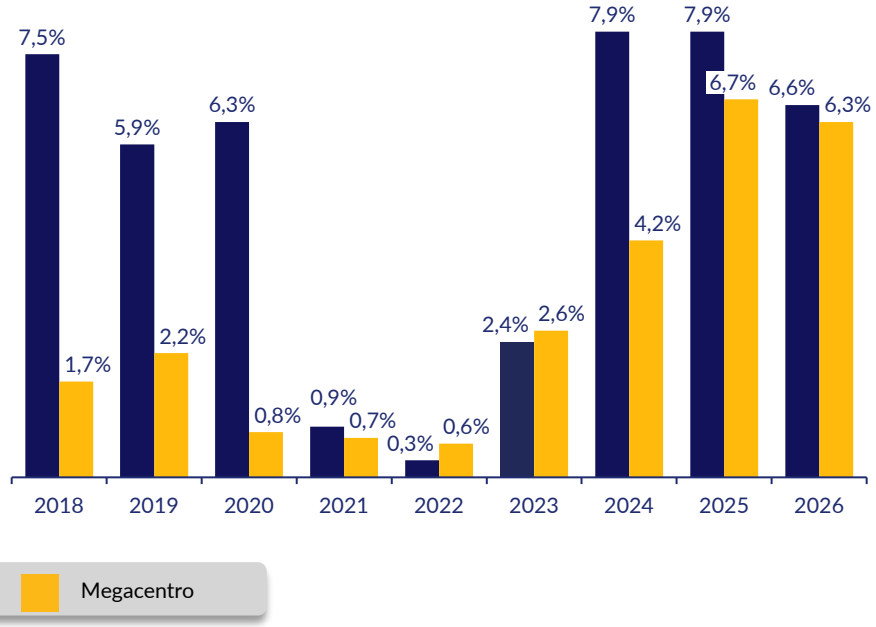
Liderazgo en la Industria

La propuesta de valor de Megacentro, sustentada en una mayor calidad de producto y una estrecha relación con sus clientes, le ha permitido mantener tasas de vacancia más estables y consistentemente inferiores a las del mercado

Vacancia centros industriales Clase A (1)



Vacancia centros industriales Clase B (2)



Mercado Megacentro

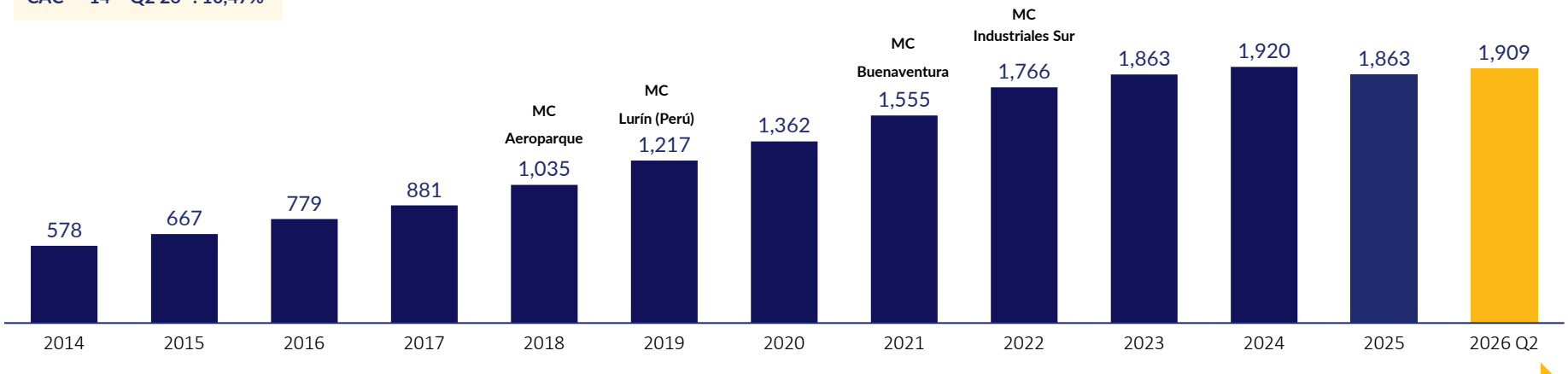
Fuente: Reporte GPS Property 2025 (Región Metropolitana) (1) Bodegas Clase A: Altura al hombro mayor o igual a 10 metros, resistencia contra incendio del Edificio: Clase A (RF120 en pilares y muros divisorios; RF60 en techumbre), Andenes de carga, Pavimento interior de alto estándar, Módulos de 2.000 mt2 (2) Bodegas Clase B: Altura al hombro inferior a 10 metros, resistencia contra incendio del Edificio: Clase C (RF60 en pilares y muros divisorios; RF30 en techumbre).

Exitoso Track-record

30 años de experiencia ofreciendo soluciones de renta industrial. Primera propiedad adquirida en 1995

Evolución superficie arrendable GLA (m^2)

CAC[1] ´14 – Q2 26´: 10,47%



2016
Diversificación Internacional
Inicio de **MC Lurín I (Perú)**

2018
Foco en Inversionistas
Ingreso de **Grupo Angelini**

2020
Mercado de capitales
Emisión Bonos **UF 3 millones**

2021
Foco Inversionistas Institucionales
Fondo de Link Capital

2022
Consolidación Financiera
EBITDA supera los **USD 100 millones**

2023
Consolidación Financiera
Clasificación de riesgo AA-

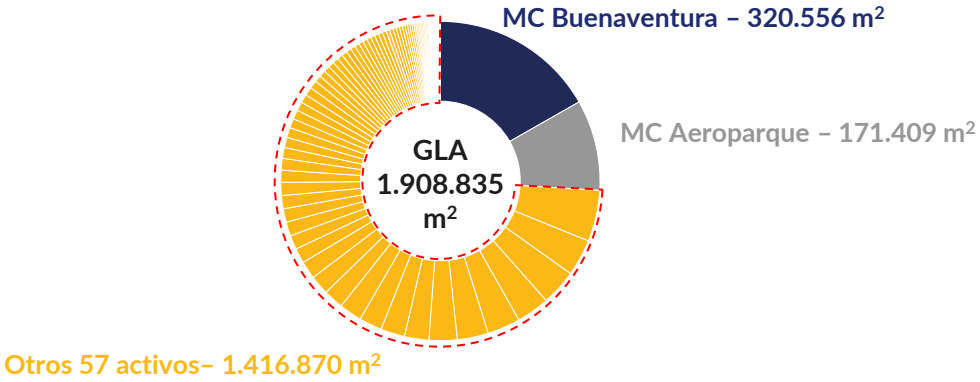
2024
Consolidación Financiera
Emisión Bonos **UF 2 millones**

2025
Foco en negocio Core
Venta Megalogística
Venta Megafrío
Venta Torre Mayor
Venta Activos en USA
Emisión Bonos **UF 1 millones**

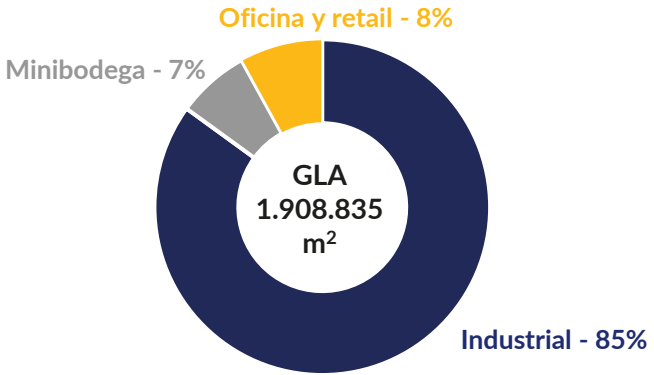
Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026 (1) Crecimiento anual compuesto

Portafolio Premium Diversificado

Base de activos compuesta por 59 propiedades



Distribución por formato







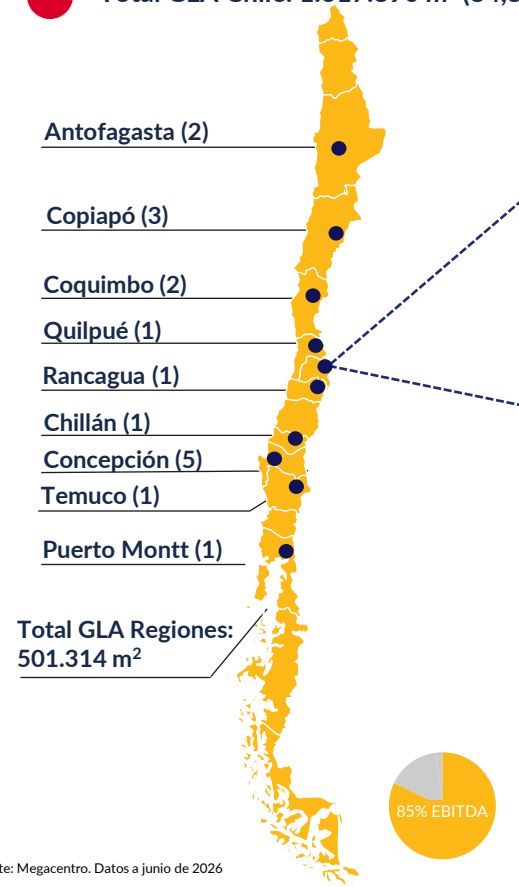




Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026

Portafolio Premium Diversificado

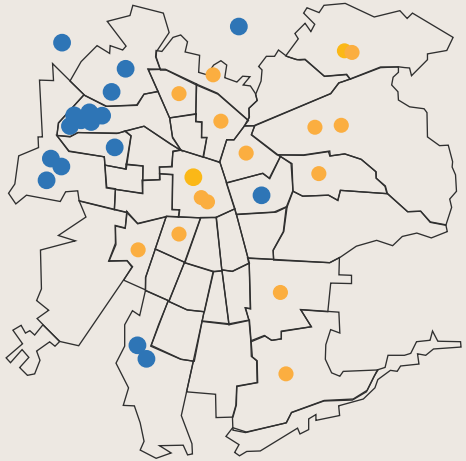
Total GLA Chile: 1.617.890 m² (84,8%)



Activos en la Región Metropolitana:

Total GLA RM: 1.116.576 m²

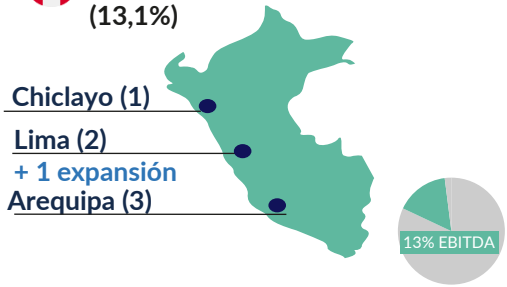
- 33 activos operativos:
  - Industrial: 17 centros
  - Minibodegas y Núcleos: 16 centros
- + 2 expansiones



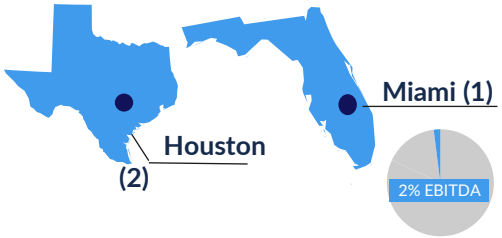
- Industriales
- Mini Bodegas

Presencia internacional:

Total GLA Perú: 249.941 m² (13,1%)



Total GLA USA: 41.004 m² (2,1%)



Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026

Sólida y amplia base de clientes

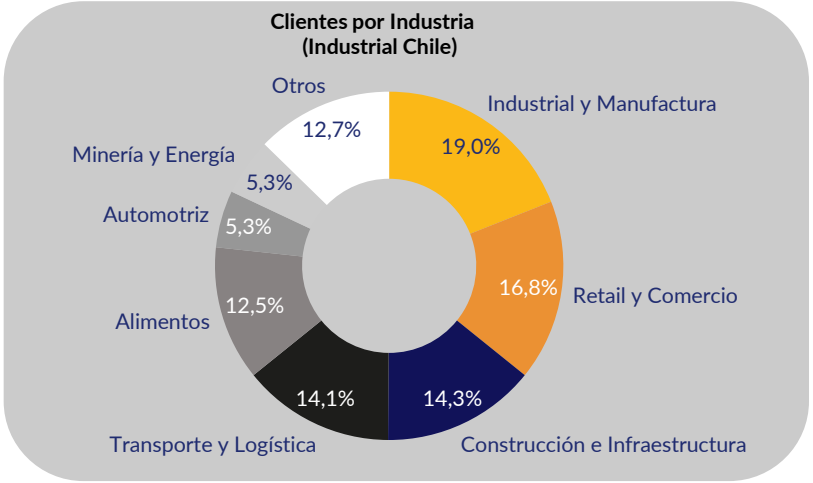
Permite alcanzar y sostener posiciones de liderazgo en principales segmentos del negocio

Más de 30 años fortaleciendo relaciones comerciales con las principales compañías del país han permitido a Megacentro desarrollar una amplia y diversificada base de clientes.

Ninguno de los **clientes representa individualmente** más del **7%** del GLA de la compañía.

Más de **8.000 clientes** a lo largo de Chile, Perú y USA.

Todos nuestros contratos están en UF en Chile y USD en USA y Perú.



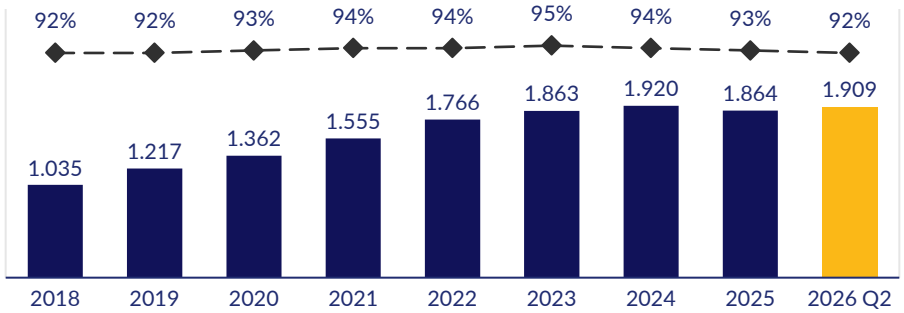
Plazo promedio de los contratos vigentes: 6,5 años (plazo original)
Antigüedad promedio contratos vigentes: 5,4 años
Plazo total contratos vigentes: 6,5 años

Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026

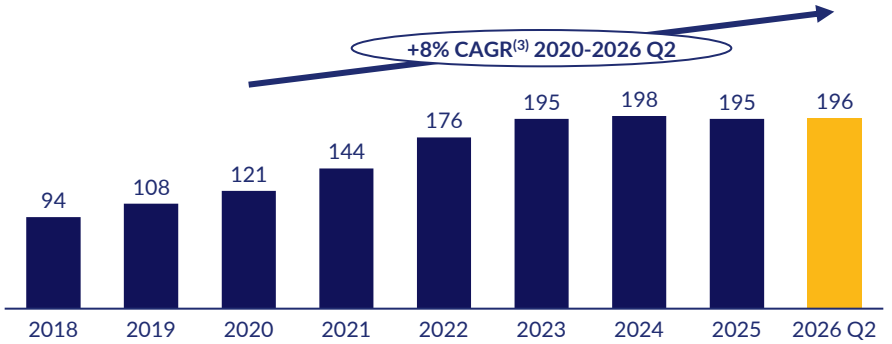
Fortaleza del negocio core de Megacentro

Sostenido crecimiento de ingresos, EBITDA y márgenes

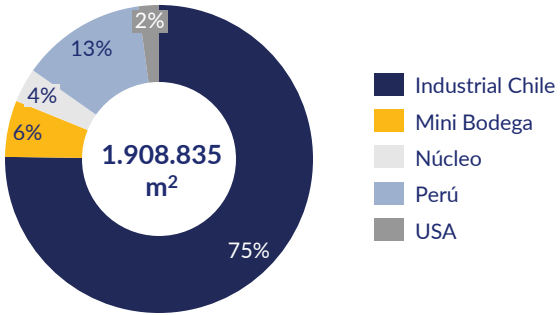
Evolución de superficie arrendable y ocupación (miles de m²; %)



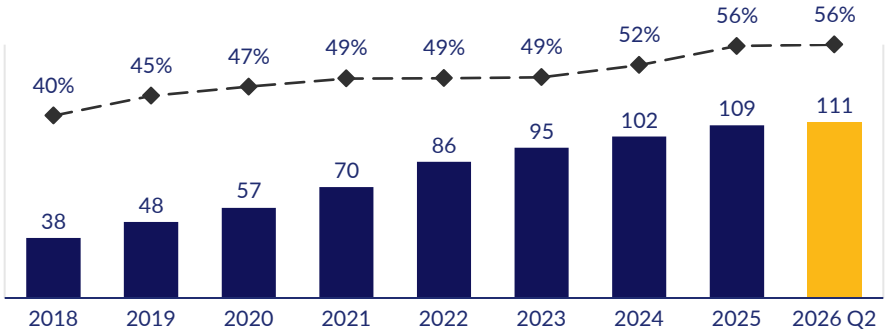
Ingresos totales UDM(1) (CLP miles de millones)



Distribución de GLA (Junio– 26)



EBITDA UDM (1) (CLP miles de millones) y margen EBITDA (%)(4)

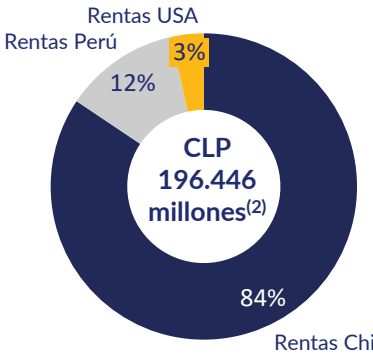


Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026. (1) UDM: últimos doce meses. (2) Ajustes de) Considera ajustes de consolidación y gastos corporativos repartidos de manera proporcional a cada categoría (3) CAGR: Crecimiento anual compuesto (4) EBITDA / Ingresos.

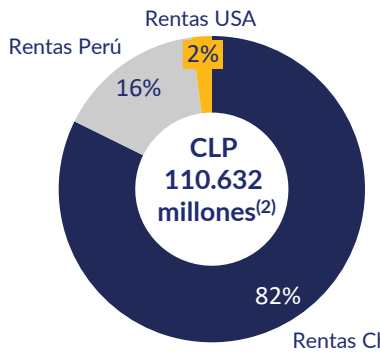
Fortaleza del negocio core de Megacentro

Sostenido crecimiento en centro industriales de ingresos, EBITDA y márgenes

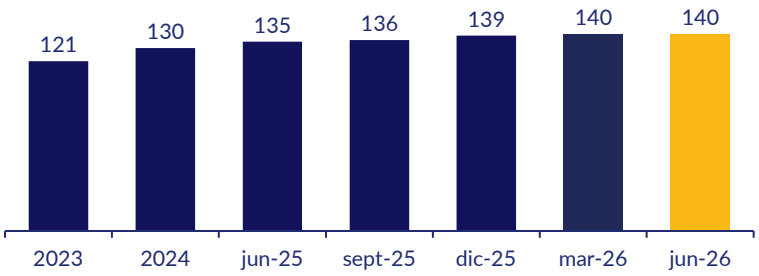
Distribución de ingresos consolidados UDM[1][2] (Junio -2026)



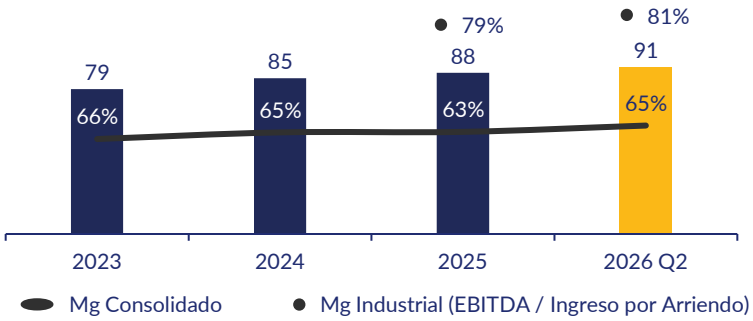
Distribución de EBITDA consolidado UDM[1][2] (Junio -2026)



Industrial Chile: Ingresos UDM[1][2] (CLP miles de millones)



Industrial Chile: EBITDA UDM[1][2] (CLP miles de millones) y Mg. EBITDA(%)



Fuente: Megacentro, Datos a junio de 2026. (1) UDM: últimos doce meses. (2) Considera ajustes de consolidación y gastos corporativos repartidos de manera proporcional a cada categoría

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 2° 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.



Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026

Social

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.

Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026

Ambiental

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.

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.**

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%**



Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026

Robusto gobierno corporativo

Renovación de directorio en marzo 2025, en el cual se elige a Alfredo Moreno como presidente de forma unánime

Directorio



Alfredo Moreno
Presidente
Ing. Civil PUC
MBA University of Chicago

Miembros del comité auditoría



Hernán Besomi
Director
Ing. Civil UCh



Cristián Jijena
Director
Civil Engineer PUC



Andrés Lehuedé
Director
Ing. Comercial PUC
MBA Anderson UCLA



Cristián Letelier
Director
Ing. Civil PUC
MBA Kellogg



Rafael Ossa
Director
Abogado Finis Terrae
Business Law UCSB



Jose Antonio Llaneza
Director
Ing. Civil UCh

Administración



Claudio Chamorro
Gerente General
Ing. Comercial PUC
MBA Anderson UCLA



Felipe Brain
CFO
Ing. Comercial UDD
MBA IE Business School



Jose Miguel Saenz
Country manager Perú
Ing. Civil UCh



Diego Castañeda
Country manager
Ing. Civil PUC



Andrés Mac-Lean
Gerente Desarrollo de Negocio
Ing. Civil PUC



Vicente Gonzalez
Fiscal
Abogado U. de los Andes

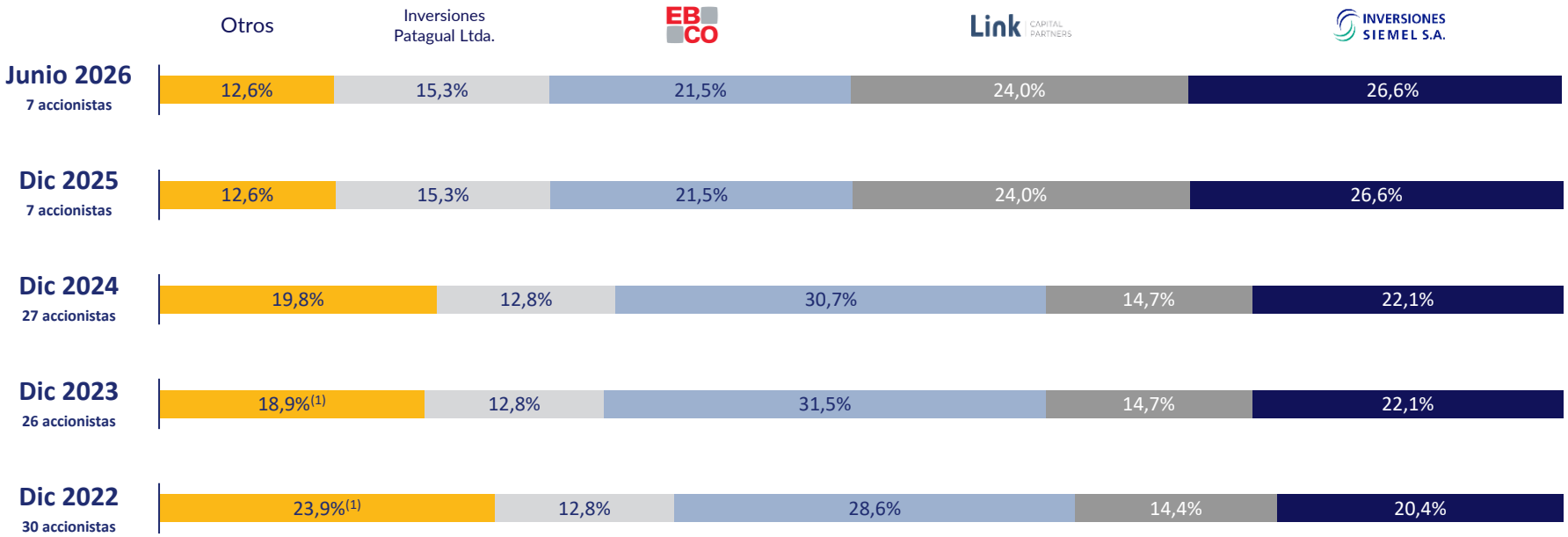


Mauricio Rojas
Gerente de Personas y Cultura
Psicólogo PUC

Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026

Evolución Participación Accionaria

A lo largo del tiempo, Megacentro se ha ido concentrado en sus accionistas mayoritarios, disminuyendo desde 30 accionistas a 7 accionistas en un período de 4 años aproximadamente.



Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026 (1) Incluye a Inversiones y Asesorías San Felipe (10,64%)

Consideraciones de Inversión



1. **LIDERAZGO EN LA INDUSTRIA**
   Trayectoria comprobada como uno de los actores claves en la industria.
2. **SÓLIDO TRACK RECORD**
   Destacada trayectoria con 30 años de liderazgo.
3. **PORTAFOLIO PREMIUM DIVERSIFICADO**
   Portafolio de 59 activos presente principalmente en Chile y sus regiones.
4. **AMPLIA BASE DE CLIENTES**
   Diversificada base de clientes (+8.000) donde ninguno supera el 7% del GLA.
5. **FORTALEZA DEL NEGOCIO CORE**
   Sostenido crecimiento de los ingresos y generación de flujos con alto porcentaje de ocupación.
6. **COMPROMISO ESG**
   Empresa B con especial enfoque con el entorno y comunidades donde opera.
7. **ROBUSTO GOBIERNO CORPORATIVO**
   Sólido equipo administrativo respaldado por accionistas de reconocido prestigio.



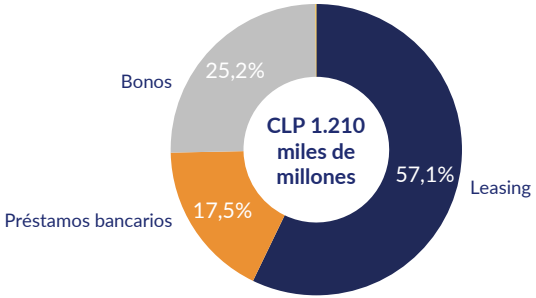
03

Resumen información financiera

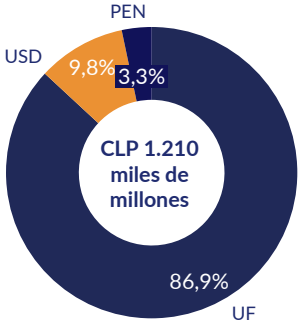
Resumen información financiera: principales indicadores

Análisis de Deuda Financiera

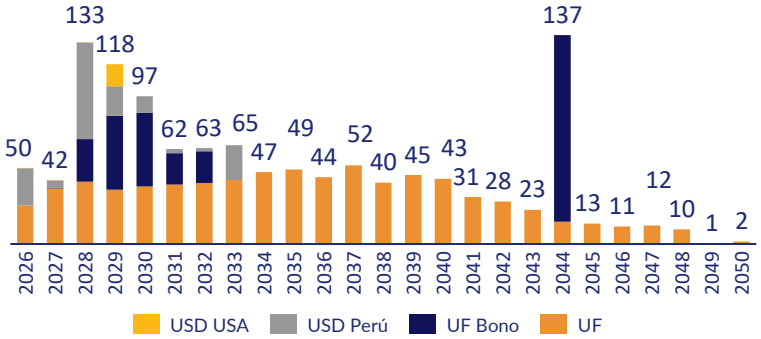
Apertura por Tipo



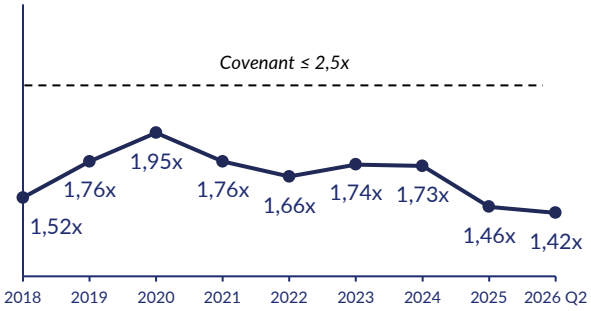
Apertura por Moneda



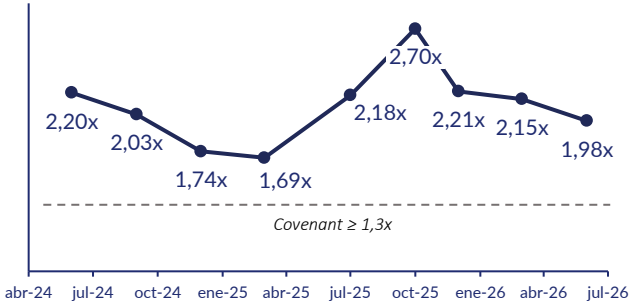
Perfil de vencimientos por moneda Junio 2026 (CLP MMM)



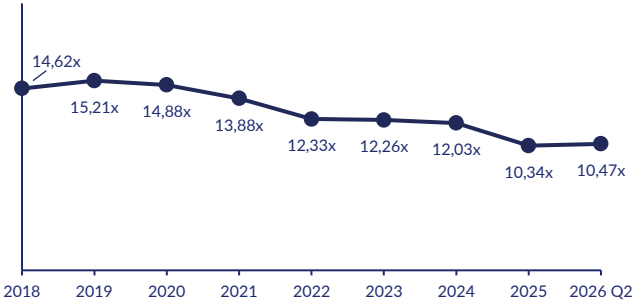
Deuda financiera neta(2) / Patrimonio total



Activos libres de gravámenes / DFN sin garantías



Deuda financiera neta(2) / EBITDA



Fuente: Megacentro, Datos a junio de 2026. (1) Obligaciones por derechos de uso e instrumentos de cobertura. (2) Otros Pasivos Financieros Corrientes + Otros Pasivos Financieros No Corrientes – Efectivos y Equivalentes al Efectivo – Pasivo por pagar arrendamiento



04

Pipeline de Proyectos y Banco de Terrenos

Proyectos en ejecución

Centro	Proyecto	País	GLA m²	Apertura	Estado/avance físico
Proyectos en construcción propios					
Miraflores Rúkan	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



Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026

Banco de terrenos



Para desarrollo (584.000 m²)

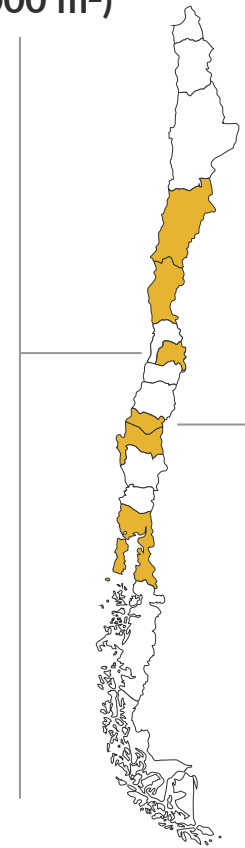
San Bernardo, El Peñón
Santiago
143.000 m²

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

Fuente: Megacentro. Datos a junio de 2026



Junio
2026

Megacentro

Presentación Corporativa